

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs



Mandenmakerslaan 64
3454 DE DE MEERN

030- 236 7000 | INFO@VELDHUIZENKOOT.NL

- 02 inhoudsopgave
- 03 specificaties
- 04 indeling
- 10 plattegronden
- 13 ligging
- 14 afmetingen
- 15 extra informatie
- 17 uw makelaar
- 18 overige informatie

INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 1979	Aantal kamers	: 5
Soort woning	: Tussenwoning	Slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: Circa 110 m ²	Tuin	: ca. 52 m ²
Isolatie	: Dubbel glas	Energielabel	:
Berging	: Vrijstaand steen		



Fraaie middenwoning gelegen aan een plantsoen met tuin op het westen

Deze goed onderhouden en gezellige tussenwoning (woonoppervlak ca. 110 m²) is gelegen aan een groenvoorziening in de fijne, kindvriendelijke en groene wijk "Nijevelt". De woning beschikt over een ca. 9 meter diepe achtertuin op het westen, voorzien van een stenen berging en een achterom.

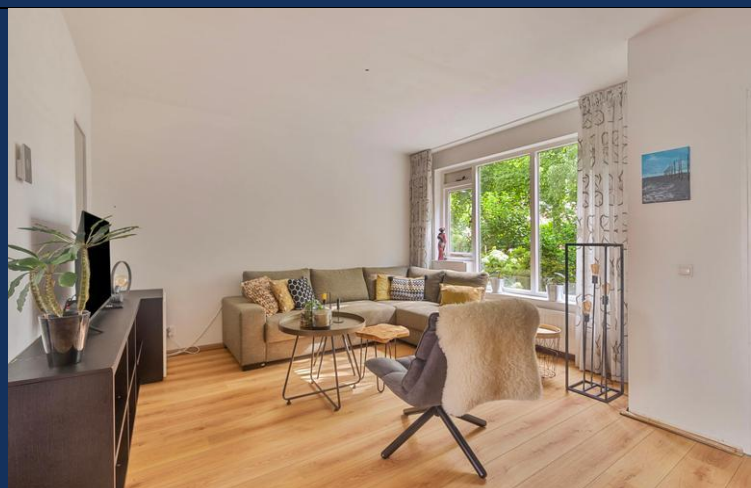
De woning bevindt zich op een uitstekende locatie in De Meern, een geliefde wijk die bekend staat om haar rustige en kindvriendelijke omgeving. Deze buurt biedt de perfecte balans tussen stedelijke voorzieningen en natuurlijke rust.

De Mandenmakerslaan ligt in een verkeersluwe straat, ideaal voor gezinnen. De omgeving is groen met diverse parken en recreatiegebieden. Voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horeca, scholen en sportfaciliteiten zijn dichtbij. De uitvalswegen A2 en A12 en openbaar vervoer zorgen voor uitstekende bereikbaarheid. Het bruisende centrum van Utrecht ligt op slechts enkele kilometers afstand.

Begane grond (48,4 m²)

Entree. Hal met meterkast, toiletruimte voorzien van closet met fontein en toegang tot woonkamer met open keuken ($\pm 38,1$ m²).

De moderne en luxe keuken (2012) is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de keuken toegang naar de zonnige achtertuin. De woonkamer is voorzien van gestucte wanden, laminaatvloer en een mogelijkheid voor het plaatsen van een openhaard.





Keuken

Moderne woonkeuken (hoekopstelling) en voorzien van afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, magnetron, heteluchtoven, afwasmachine, koel- en vrieskast

Buitenruimte

De woning beschikt over een ca. 9 meter diepe achtertuin op het westen, voorzien van een stenen berging en een achterom. Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over parkje.

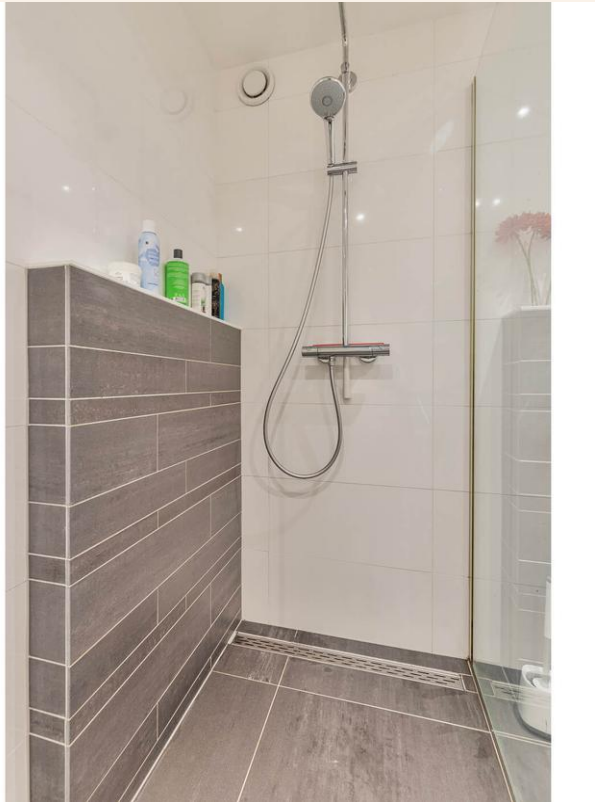


1e Verdieping (45,7 m²)

Overloop en toegang tot een drietal (3) slaapkamers waarvan twee aan de voor- en een aan de achterzijde. Op deze verdieping bevindt zich de lichtkleurig betegelde badkamer met douche, vaste wastafel en 2e toilet. De gehele eerste verdieping is voorzien van laminaat.



Badkamer

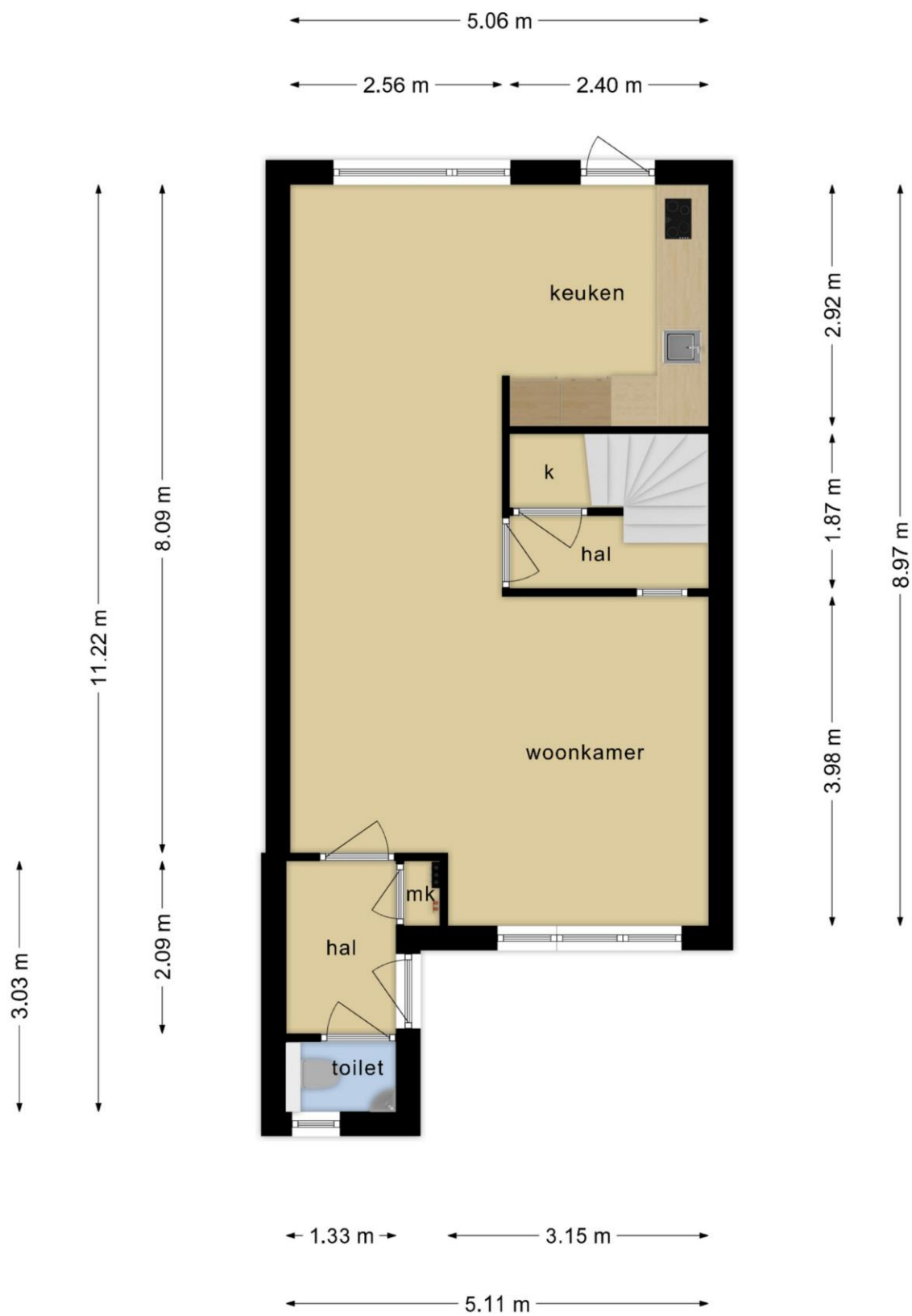


2e Verdieping (15,6 m²)

De zolderverdieping omvat een ruime voorzolder met bergruimte en CV-opstelling (2023) en aansluitingen voor wasmachine en wasdroger, alsmede een ruime zolderkamer en extra bergruimte.

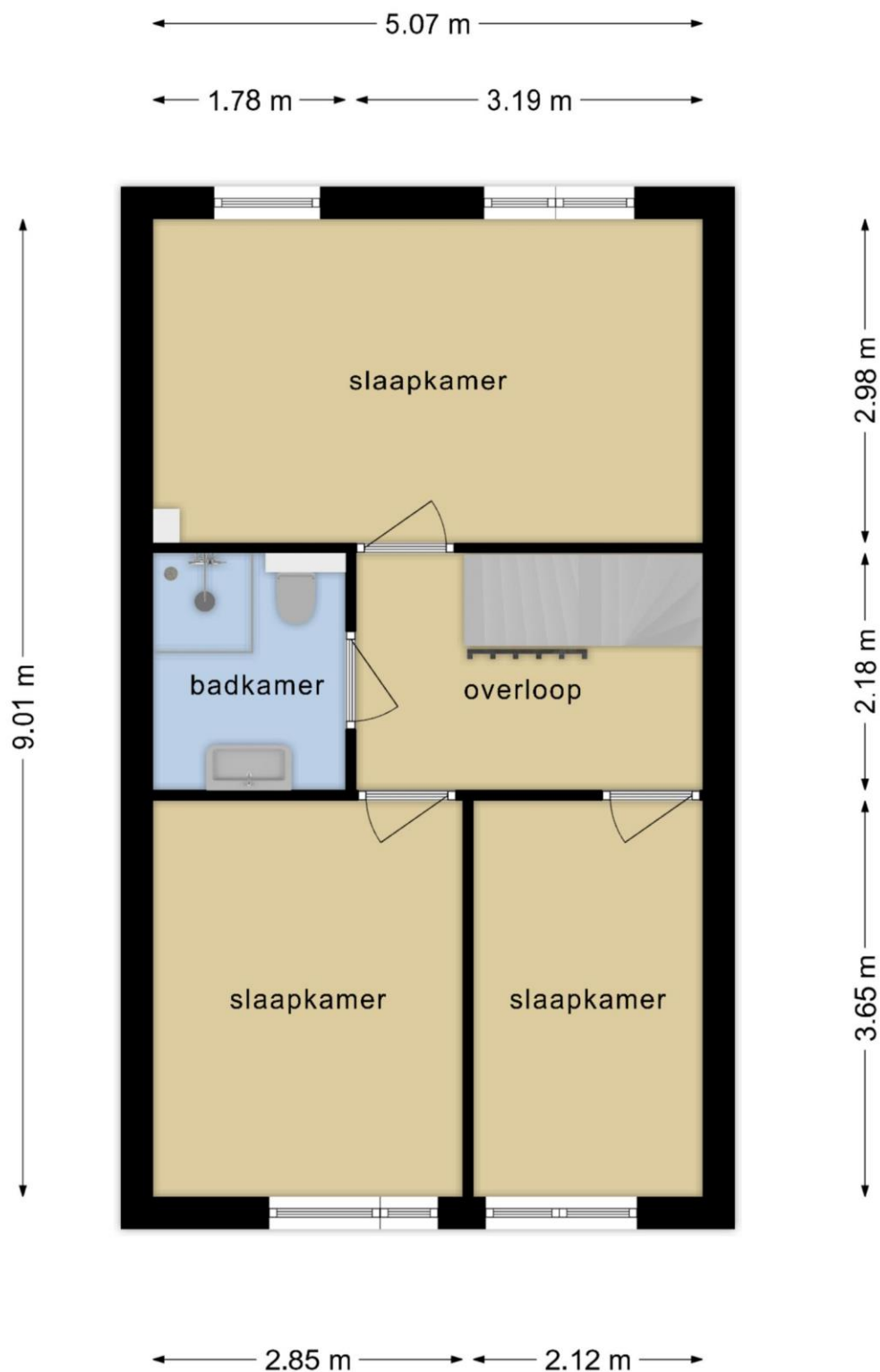


Plattegronden



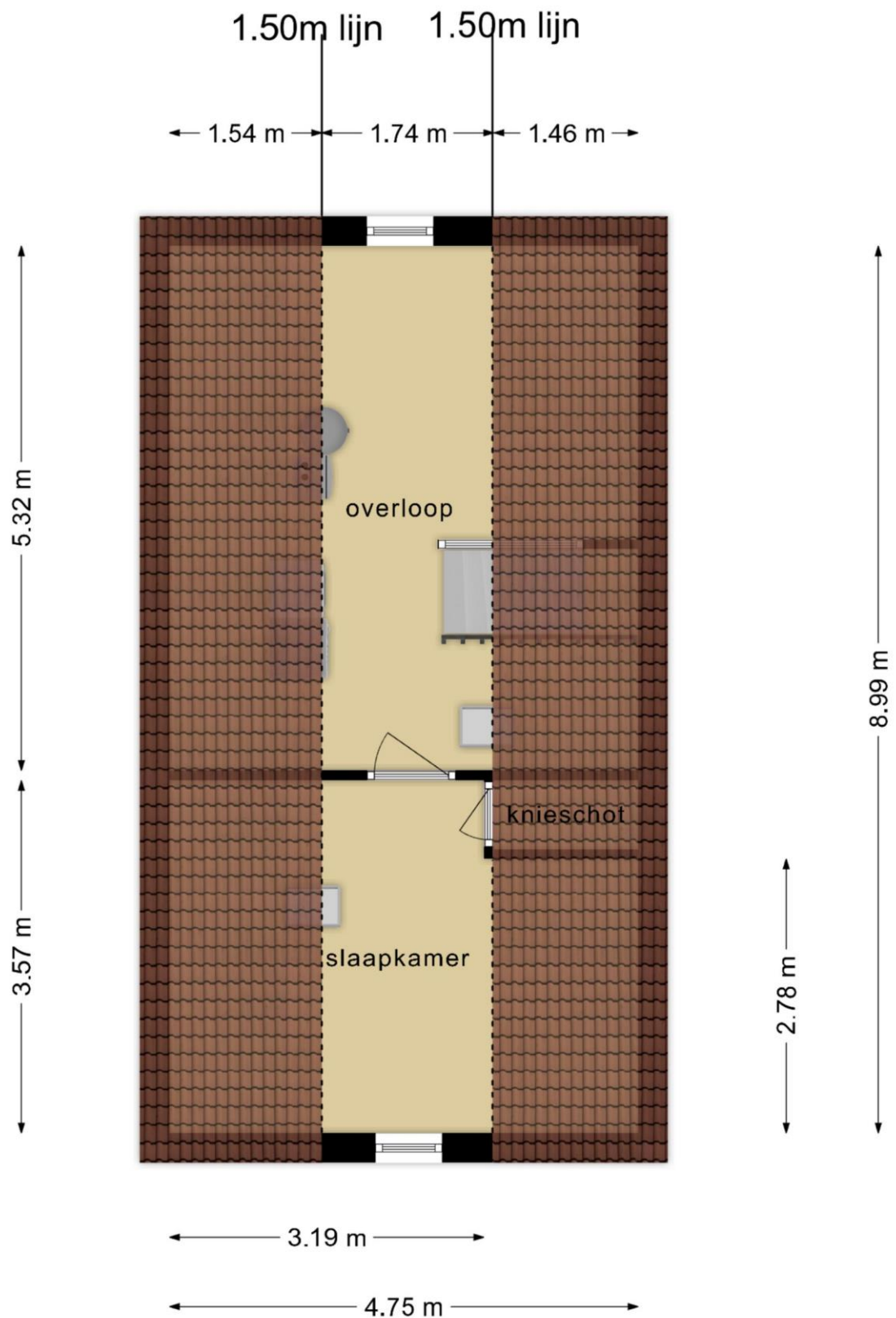
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



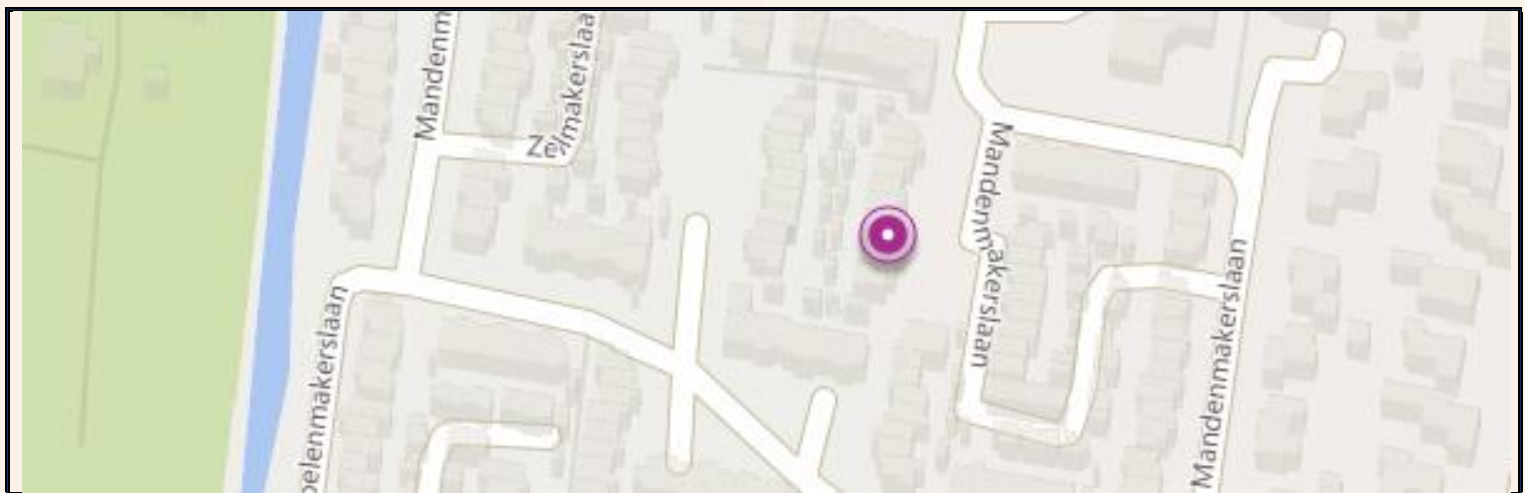
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

LIGGING



AFMETINGEN

- Woonkamer met open keuken: 9,0 x 5,1 / 2,66
- Tussenhal: 2,4 x 1,87
- Slaapkamer I: 5,1 x 3
- Slaapkamer II: 3,65 x 2,85
- Slaapkamer III: 3,65 x 2,12
- badkamer: 2,18 x 1,78
- Overloop zolderkamer I: 5,32 x 1,74
- Zolderkamer II: 3,57 x 1,74
- Berging: 2,80 x 2,46

BIJZONDERHEDEN

- ✓ - De woning is gelegen in groene wijk "Nijvelt" te De Meern en heeft vrij uitzicht aan de voorzijde over parkje;
- ✓ - Op het dak liggen 6 zonnepanelen (2021);
- ✓ - Spouwmuren tussen de woningen;
- ✓ - Voldoende parkeergelegenheid op de voorgelegen parkeerplaats;
- ✓ - De woning is voorzien van een achtertuin met een ligging op het Westen;
- ✓ - Lichte woonkamer v.v. strakke vloer en wanden;
- ✓ - Moderne woonkeuken (hoekopstelling) en voorzien van afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, combi- magnetron, oven, afwasmachine, koel- en vrieskast;
- ✓ - moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel (meubel) en zwevend toilet;
- ✓ - Een drietal (slaap)kamers op de eerste en een vierde slaapkamer op de 2e verdieping. Er zijn mogelijkheden om de zolder in gebruik te nemen met twee (slaap)kamers;
- ✓ - De woning is absoluut zeer verzorgd en netjes te noemen. De inrichting en aankleding van de woning maken het tot één geheel.

Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderzoeksplicht van de koper

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn deze expliciet voor rekening van koper.

Woonoppervlakte

Verkoper beschikt niet over een meetcertificaat volgens de NEN 2580. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper gaat er mee akkoord dat de maten genoemd in deze brochure ca. maten zijn. Koper mag voor zijn kosten alsnog een meetcertificaat aanvragen bij een gecertificeerd bedrijf. Verkoper zal zijn medewerking daaraan verlenen.

Overeenkomst en koopakte

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 3 tot 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Uitstel ontbindende voorwaarden

In overleg met verkoper kan uitstel (overeengekomen) ontbindende voorwaarden worden afgesproken. Voor zowel de ontbinding als uitstel van de ontbindende voorwaarde zal koper het volledig aanvraagformulier van de hypotheek overleggen.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Aanvulling bankgarantie/ waarborgsom 4.4

Indien de koper op de in de akte onder artikel 4.1 genoemde datum de waarborgsom, dan wel een bankgarantie, niet in handen van de notaris heeft gesteld, is de notaris reeds gemachtigd om koper namens de verkoper met betrekking tot deze verplichting na 2 werkdagen in gebreke te stellen.

Bodem-verontreiniging

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) welke wordt aangestuurd door de Provincie als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Wijzigingen in afspraken, vastgelegd in getekende koopakte

Als koper of verkoper nadat de koopakte getekend is wijzigingen wil aanbrengen in de overeenkomst zal er per wijziging een bedrag van € 150,- inclusief BTW in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen in rekening worden gebracht op de eindafrekening bij de notaris waarvoor partijen door de ondertekening van de koopakte akkoord gaan en hiervoor toestemming verlenen aan de makelaar en notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1979. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Notariskeuze en -kosten

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de omgeving van Utrecht binnen straal 20 km van de woning) valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen vijf werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt.

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek /kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 185,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Uw makelaars



Ko Koot

Makelaar / beëdigd taxateur

De veelzijdigheid van dit vak boeit mij enorm. Werken met mensen en verdiepen in de commerciële kant. Alle voelsprietten op scherp, snel denken en handelen in opdracht van de klant. Creatief en vindingrijk zijn.

De dynamiek en werken met mensen enerzijds en daarnaast het commerciële betekent dat je innovatief, creatief en gedreven bezig bent. De combinatie zorgt ervoor dat ik altijd met plezier naar mijn werk ga.

De uitdaging om een vraagstuk op te lossen; vraagt iets van mij waar ik veel energie van krijg. Dit geldt zowel voor aan- of verkoop, taxatie, verhuur en anders. Als ik dit heb gedaan en de klant is tevreden, dan ga ik met een goed gevoel naar huis.

06-58813041 | ko@veldhuizenkoot.nl



Robert Veldhuizen

Makelaar / beëdigd taxateur

Vanaf de leeftijd van 12 jaar wist ik eigenlijk al dat ik makelaar wilde worden. Het omgaan met mensen, de afwisseling van de werkzaamheden en het dienstverlenende karakter heeft mij altijd getrokken.

Mensen helpen met je expertise in de zoektocht naar het droomhuis of de verkoop van een woning. Mensen succesvol begeleiden in één van de grootste beslissingen in zijn/haar leven. Het is mooi waardering van je klant te krijgen als een transactie goed is verlopen.

06-53242503 | robert@veldhuizenkoot.nl

VERKOPEN

Bij het verkopen van een woning komen vaak een hoop vragen naar voren. Vragen waarmee VeldhuizenKoot Makelaars u graag helpt.

KOPEN

Wij bieden u een totaalpakket van diensten waarmee wij u als koper volledig ontzorgen en u bij wijze van spreken 'aan de hand nemen' bij de zoektocht naar de woning van uw dromen.

TAXATIE

Een taxatierapport geeft u een indicatie van de actuele marktwaarde van een woning.

Wat is de waarde van jouw huis?



Zijn er verhuisplannen en wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij komen graag langs voor een gratis indicatie.

Let op! Aan een officieel taxatierapport zijn kosten verbonden.

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw
belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs

let's get in touch

VeldhuizenKoot
Park Voorn 1
3544 AC UTRECHT
030 - 23 67 000
info@veldhuizenkoot.nl
www.veldhuizenkoot.nl

