



Aart van der Leeuwlaan 1
3454 LB DE MEERN

02	Inhoudsopgave
03	Specificaties
04	Indeling
15	Plattegronden
18	Ligging
19	Afmetingen
20	Extra informatie
22	Uw makelaar
23	Overige informatie

INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 2009	Aantal kamers	: 5
Soort woning	: Herenhuis	Slaapkamers	: 3
Woonoppervlakte ¹	: Circa 211 m ²	Tuin	: ca. 65 m ²
Isolatie	: Volledig	Energielabel	: A
Berging	: Vrijstaand hout	Parkeerplaatsen	: 2



Een unieke kans!

Welkom in dit herenhuis in de wijk De Woerd.

Deze grote vrijstaande woning (ca. 211 m² woonoppervlakte¹), gebouwd in 2009, is gelegen op 214 m² eigen grond en een tweetal parkeerplaatsen op het mandelige binnenterrein biedt diverse mogelijkheden voor **samenwonen of apart leven**, zoals **kangeroebewoning voor mantelzorg** of het **delen van de woning met familie of vrienden**. **Living apart together**. In principe is in deze woning alles dubbel aanwezig.

Een imposant en zeker niet alledaagse woning. Benieuwd naar dit unieke huis? Laten we u meenemen op een rondleiding en u laten zien wat het te bieden heeft.

SPECIFICATIES

¹ Rekening houdend met 38,1 m² overige inpandige ruimte op de 2^e verdieping (met een Velux dakraam is deze ruimte woonoppervlakte)



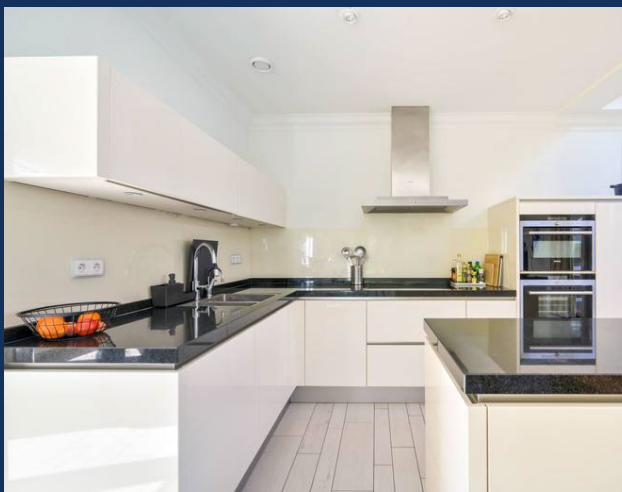
Woonkamer

Entree. Hal en toegang tot de woonkamer en open keuken (ca. 55 m²).

Vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een lichte tegelvloer voorzien van vloerverwarming; statige raampartijen, hoge gestucte plafonds en strakke lichte wandafwerking.





Woonkeuken

De moderne lichte keuken op de begane grond is voorzien van inductie kookplaat, afzuigschouw, afwasmachine, stoomoven, combimagnetron, koelkast en Quooker.

Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken (ca. 8,3 m²).

Buitenruimte

Vanuit de woonkamer openslaande deuren naar de tuin (ca. 7 x 6 m) met veel privacy en rust, welke is gelegen op het westen. De tuin heeft een achterom en een houten berging.



Op het mandelige binnenterrein bevinden zich 2 privé parkeerplaatsen.



Slaapkamer

Vanuit de woonkamer toegang tot de slaapkamer (ca. 16,9 m²) en aansluitend de badkamer (ca. 7,7 m²)



Badkamer

De badkamer is voorzien van ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en design radiator.





Woonkamer op de 1^e verdieping

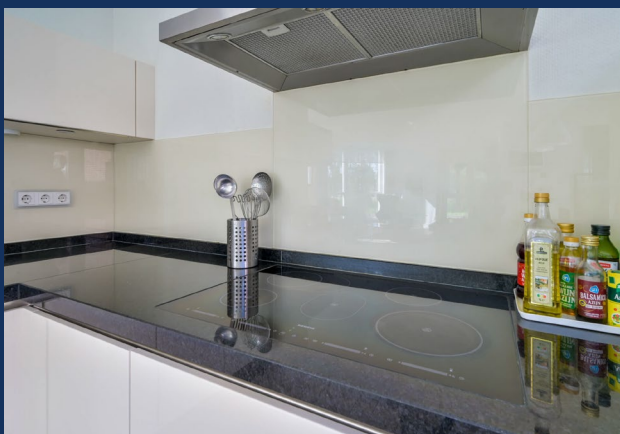
Overloop met trapopgang, technische ruimte en toegang tot de woonkamer en open keuken (ca. 32 m²).





keuken op de 1e verdieping

De moderne lichte keuken op de 1e verdieping is voorzien van inductie kookplaat, afzuigschouw, oven en koelkast;



Dakterras op de 1^e verdieping

Vanuit de woonkamer deur naar het dakterras (ca. 22 m²) gelegen op het westen.

De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer, statige raampartijen, hoge plafonds en strakke lichte wandafwerking.



Slaapkamer op de 1^e verdieping

Slaapkamer (ca. 14,4 m²) met kastenwand



Badkamer op de 1^e verdieping

De badkamer is voorzien van douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

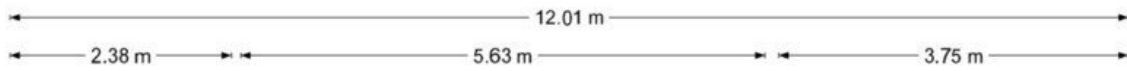


Foto's (vervolg)

Vrij in te delen 2e verdieping van ca. 38 m² (ca 12 x 3,2 m). Door het plaatsen van dakkapel(len) en / of dakramen zijn op deze verdieping meerdere kamers te realiseren.



Plattegronden



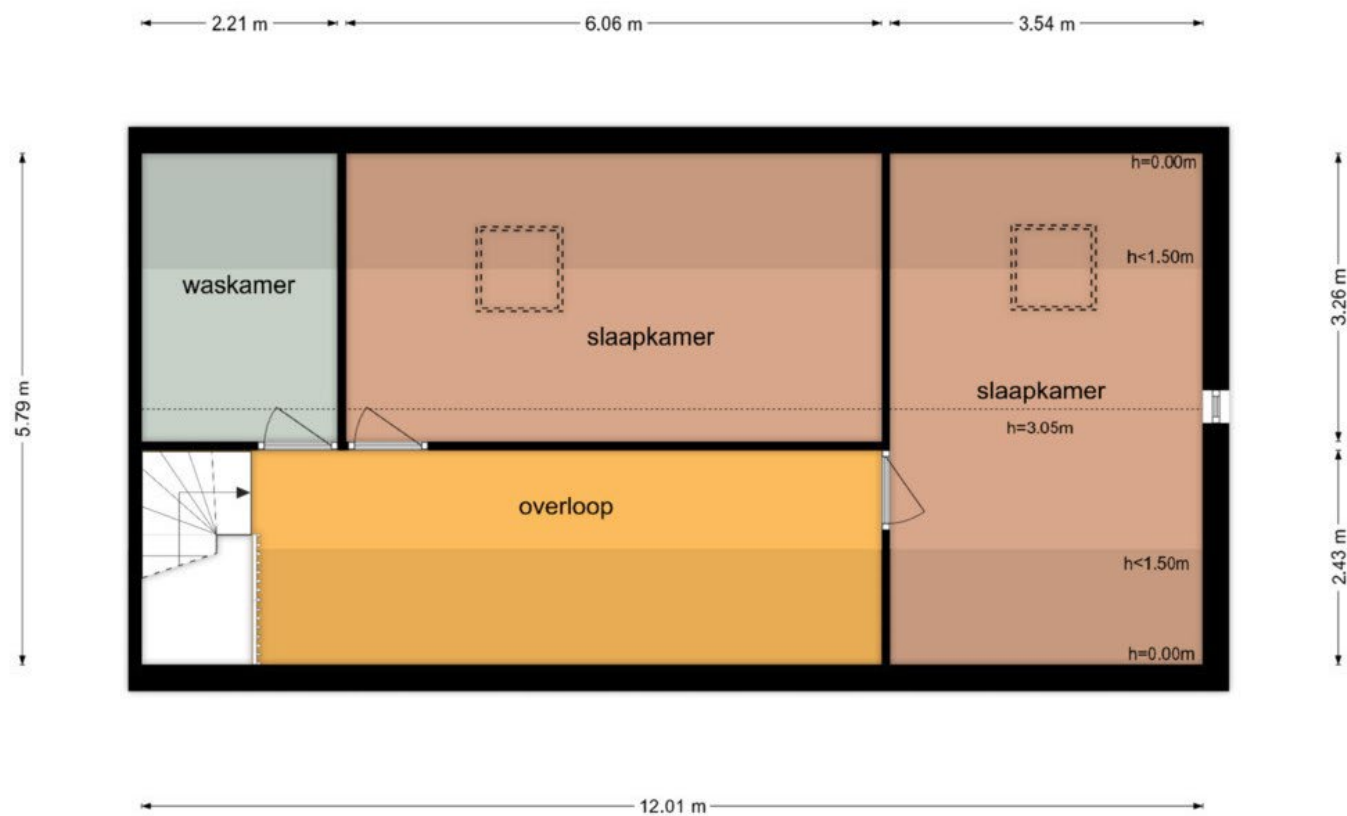
Plattegronden



Plattegronden



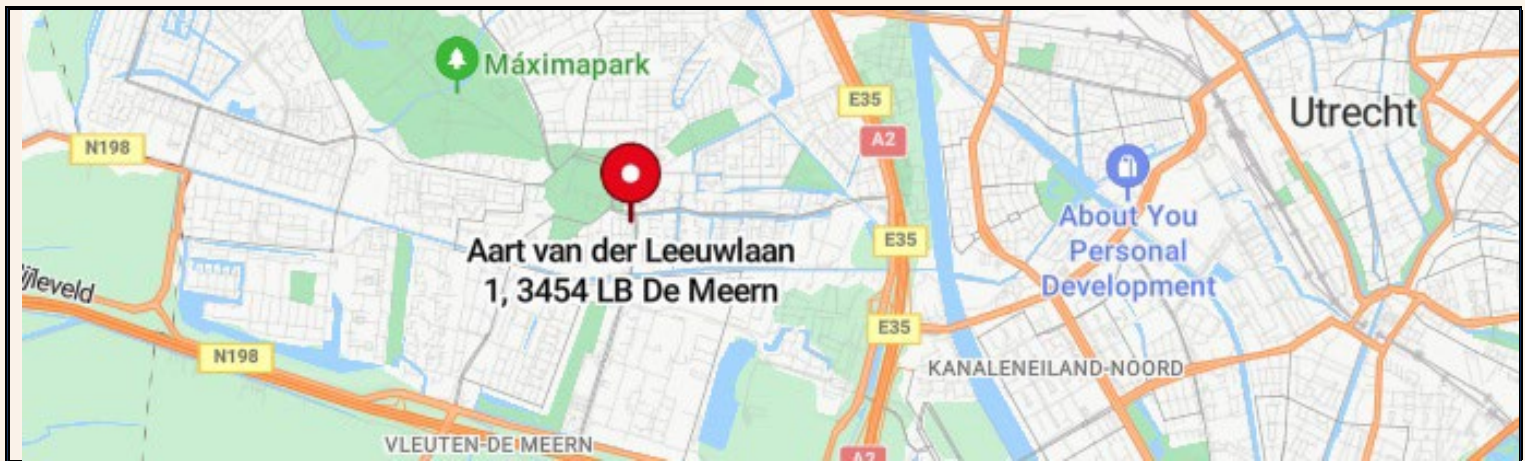
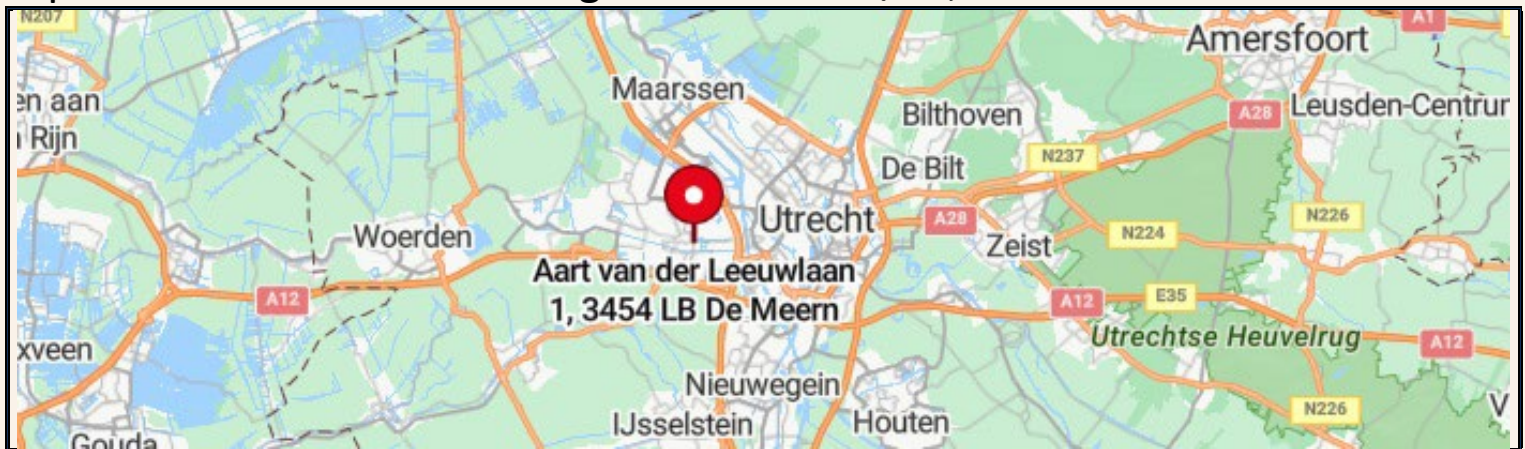
Alternatief



LIGGING

De wijk De Woerd staat bekend om zijn harmonie tussen water en groen, met gezellige hofjes en levendige pleinen die het perfecte decor vormen voor zowel jong als oud, het hele jaar door.

De ligging van dit huis is centraal, op loopafstand van het centrum van De Meern; winkelcentrum Parkwijk; Castellum "De Hoge Woerd" (museum, theater, kinderboerderij etc.); kinderopvanggelegenheden, meerdere basisscholen, diverse sportfaciliteiten en goede verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen zoals de A2/12, is alles binnen handbereik.



AFMETINGEN

Begane grond (ca. 106 m²)

- Woonkamer en open keuken (ca. 55 m²).
- Slaapkamer (ca. 16,9 m²).
- Badkamer (ca. 7,7 m²).
- Bijkeuken (ca. 8,3 m²).
- Tuin (ca. 7 x 6 m) gelegen op het westen.
-

1e Verdieping (ca. 67 m²)

- Woonkamer en open keuken (ca. 32 m²).
- Slaapkamer (ca. 14,4 m²).
- Badkamer (ca. 8,3 m²).
- Dakterras (ca. 22 m²) gelegen op het westen.
-

2e Verdieping (ca. 38 m²)

BIJZONDERHEDEN

- ✓ De moderne lichte keuken op de begane grond is voorzien van inductie kookplaat, afzuigschouw, afwasmachine stoomoven, combimagnetron, koelkast en Quooker;
- ✓ De badkamer is voorzien van ligbad, douche, toilet, wastafelmeubel en design radiator.
- ✓ De gehele verdieping is voorzien van een lichte tegelvloer voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Statige raampartijen en hoge plafonds;
- ✓ Gestucte plafond en strakke lichte wandafwerking;
- ✓ Bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en wasdroger;
- ✓ De moderne lichte keuken op de 1e verdieping is voorzien van inductie kookplaat, afzuigschouw, oven en koelkast;
- ✓ De badkamer is voorzien van douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine;
- ✓ De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer, statige raampartijen en hoge plafonds en strakke lichte wandafwerking.

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.

Clausule inzake toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten na het tot stand komen van deze overeenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur /bestuurder.

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.

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

