



Rosweydelaan 128
3454 BS DE MEERN

INHOUDSOPGAVE

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



Bouwjaar	: 1972	Aantal kamers	: 5
Soort woning	: 2-onder-1-kapwoning	Slaapkamers	: 4, 5 mogelijk
Woonoppervlakte	: Circa 154 m ²	Tuin	: Oost
Garage	: Vrijstaand steen	Energielabel	: D
Berging	: Vrijstaand steen	Parkeren	: 2 parkeerplaatsen



Ruime twee-onder-één-kapwoning met serre, garage en zonnige tuin – een huis vol potentie!

Op een geweldige locatie, dichtbij alle voorzieningen en met een heerlijke tuin op het oosten, staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning met een serre, een stenen garage met aansluitend de berging en oprit voor twee auto's.

De woning is op onderdelen gedateerd – wat juist de perfecte kans biedt om er met liefde en aandacht weer een fantastisch eigentijds thuis van te maken.

De ligging is ideaal: rustig, groen en kindvriendelijk, met winkelcentrum Mereveldplein, onderwijsvoorzieningen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten, de A12 en het centrum van Utrecht allemaal binnen handbereik.

Vraagprijs € 575.000,- K.K.

Begane grond

Via de oprit met ruimte voor twee auto's en de verzorgde voortuin bereikt u de entree. In de hal bevinden zich het toilet, de garderobenis, meterkast en de spiltrap naar de eerste verdieping.

De royale doorzonwoonkamer (biedt een fijne lichtinval en veel ruimte. Aansluitend bevindt zich de serre, uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing en een schuifpui naar de tuin. Samen beslaan de woonkamer en serre maar liefst circa 50 m²! De halfopen keuken (vernieuwd in 2008) is functioneel opgezet in een U-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur

De achtertuin is gelegen op het oosten en ingericht met sierbestrating en bloemborders. De woning beschikt verder over een aangebouwde stenen garage (ca. 5.48 x 2.86 m) met elektrisch bedienbare overheaddeur en een ruime stenen berging.





Keuken



Buitenruimte



Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers en de badkamer. De woningbrede ouderslaapkamer aan de voorzijde was oorspronkelijk opgedeeld in twee kamers. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer en de badkamer met douchecabine, tweede toilet, ligbad met whirlpool, wastafelmeubel en een raam voor daglicht en ventilatie.





Zolder

Op deze verdieping vindt u een derde grote slaapkamer met knieschotten, een vierde multifunctionele kamer met wastafel, en een aparte CV-ruimte. Aan de achterzijde zorgt een grote dakkapel voor extra ruimte en lichtinval.



Kortom:

Een ruime en lichte gezinswoning met volop mogelijkheden. De basis is uitstekend: een fijne ligging, veel leefruimte en een goede indeling. Met wat modernisering maakt u van dit huis weer een warm, eigentijds en comfortabel thuis waar u nog jarenlang met plezier kunt wonen!

Plattegronden



Plattegronden

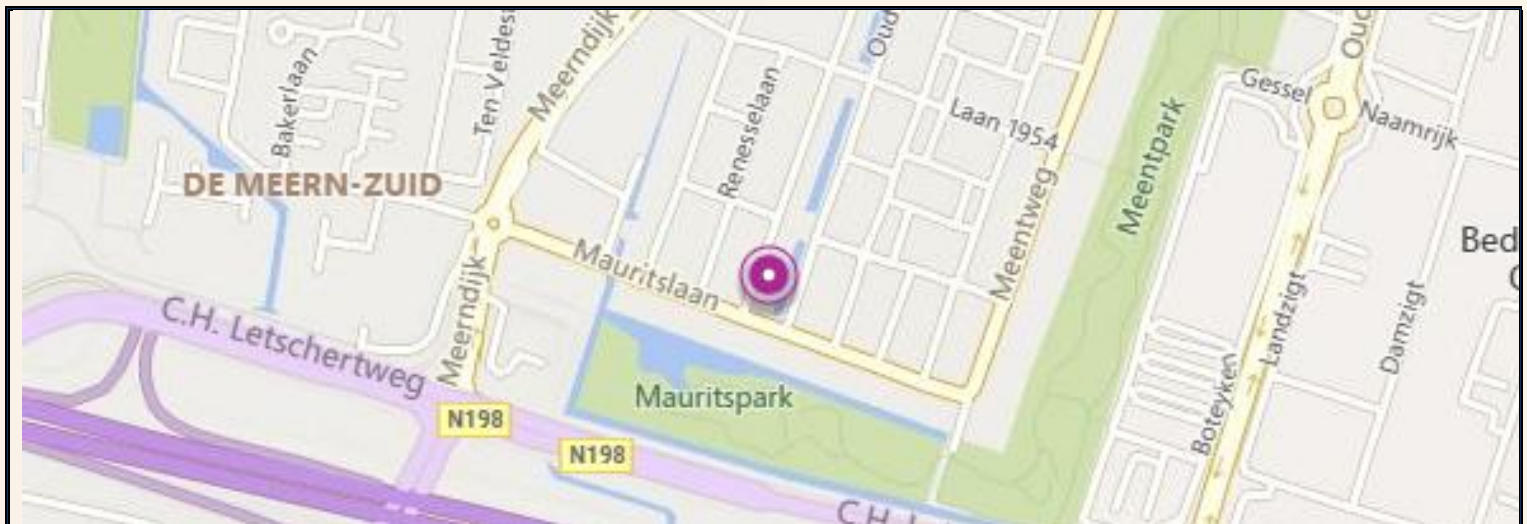
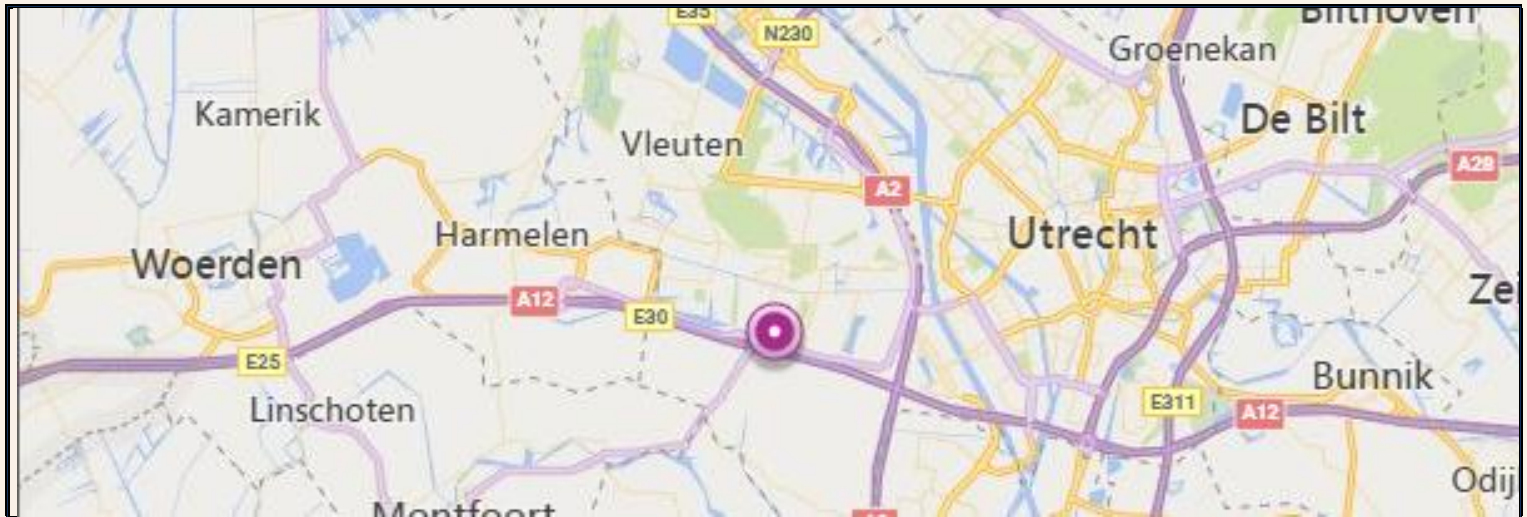


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIGGING



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

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1972. 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.

Niet zelfbewoningclausule

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening voor koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

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 /kredietverstrekken 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.

Voorkom een addertje onder het gras!

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

