

TE KOOP

Laan van Moskou 47

Utrecht



Vraagprijs

€ 470.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Laan van Moskou 47, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



LUXE, DUURZAAM & INSTAPKLAAR APPARTEMENT (CA. 62 M², ENERGIELABEL A+++)
MET HOOGWAARDIGE AFWERKING, VEEL LICHTINVAL,
LUXE KEUKEN EN GELEGEN OP DE 3E VERDIEPING
NABIJ LEIDSCHER RIJN CENTRUM

Op een uitstekende locatie in het populaire nieuwbouwproject New Roots ligt dit stijlvol en hoogwaardig afgewerkte appartement aan de Laan van Moskou 47 in Utrecht. De woning is gelegen op de derde verdieping, direct naast de lift, en combineert comfort, luxe en duurzaamheid op een prettige en efficiënte manier.

Dankzij de grote raampartijen in zowel de woon- als slaapkamer geniet het appartement van een aangename lichtinval gedurende de dag. De woning is recent opgeleverd, volledig instapklaar en afgewerkt met oog voor detail.

WONEN MET COMFORT EN LUXE

Woningbrochure: Laan van Moskou 47, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woonkamer is luxe ingericht en vormt een fijne, open leefruimte met een moderne uitstraling. De aanwezige meubels kunnen in overleg worden overgenomen, wat de woning ook zeer geschikt maakt voor wie direct wil wonen zonder extra investeringen.

De gehele woning is voorzien van een strakke PVC-vloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden, wat zorgt voor een rustige en hoogwaardige uitstraling.

De luxe open keuken is uitgevoerd in een recht keukenblok en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder:

Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging

Quooker

Vaatwasser

Combi magnetron inclusief heteluchtoven

Een keuken die niet alleen fraai oogt, maar ook zeer praktisch is in gebruik.

SLAAPKAMER, BADKAMER & BERGING

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt directe toegang tot een inpandige berging, ideaal voor extra opslag, daarnaast is er een aparte opstelplaats voor wasmachine en droger.

De moderne badkamer is uitgevoerd met:

Inloopdouche

Stijlvol tegelwerk tot aan het plafond

Strakke en eigentijdse afwerking

Het separate toilet bevindt zich in de hal en is eveneens netjes afgewerkt.

DUURZAAM & ENERGIEZUINIG

Het appartement is volledig geïsoleerd, recent gebouwd en beschikt over energielabel A+++.
Verwarming en warm water worden verzorgd via stadsverwarming en de woning is uitgerust met:

Vloerverwarming in het gehele appartement

Warmte-terugwininstallatie (WTW)

Zonnepanelen op het complex

Dit resulteert in een hoog wooncomfort en lage energielasten.

HET COMPLEX & DE OMGEVING

Het moderne appartementencomplex beschikt over een fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin, bereikbaar vanuit de algemene ruimtes. Een rustige plek om even buiten te zitten, een boek te lezen of te genieten van een kop koffie.

De ligging is ideaal: op korte afstand van Leidsche Rijn Centrum met een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. Station Leidsche Rijn ligt op loopafstand en met de fiets bereik je het centrum van Utrecht binnen circa 15 minuten. Ook de uitvalswegen (A2, A12, A27 en A28) zijn snel bereikbaar.

Daarnaast liggen het Máximapark, de Haarrijnse Plas en diverse sport- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.

INDELING

Gezamenlijke entree met video-intercom

Derde verdieping, direct naast de lift

Entree/hal met meterkast en separaat toilet

Luxe woonkamer met open keuken

Ruime slaapkamer met toegang tot inpandige berging

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Moderne badkamer met inloopdouche

Balkon (ca. 4,4 m²)

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

Woonoppervlak ca. 62 m²

Gelegen op de 3e verdieping

1 slaapkamer met aangrenzende berging

Luxe keuken met Bora, Quooker en inbouwapparatuur

Volledig voorzien van PVC-vloer en vloerverwarming

Energie label A++

Bouwjaar 2025

Meubels eventueel ter overname

Actieve VvE

Oplevering in overleg









FOTO'S







PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2025
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	211 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	62 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 181 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Catharijne F 4085 12

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Toiletaccessoires			●
Radiatorafwerking	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Meubels in de woonkamer kunnen tegen betaling worden overgenomen. Ook bed in de slaapkamer.
PVC vloer blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.