

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs



Statendaalder 4
3541 HN UTRECHT

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	: 2023	Aantal kamers	: 2
Soort woning	: eengezinswoningEindwoning	Slaapkamers	: 1
Woonoppervlakte	: Circa 58 m ²	Balkon	: Zuid
Isolatie	: Volledig	Energielabel	: A+++
Servicekosten	: ca. € 73,82 p.m.	Parkeren	: Eigen terrein
Berging	: Box	Parkeren	: openbaar



Modern, duurzaam en instapklaar wonen in Leeuwesteyn

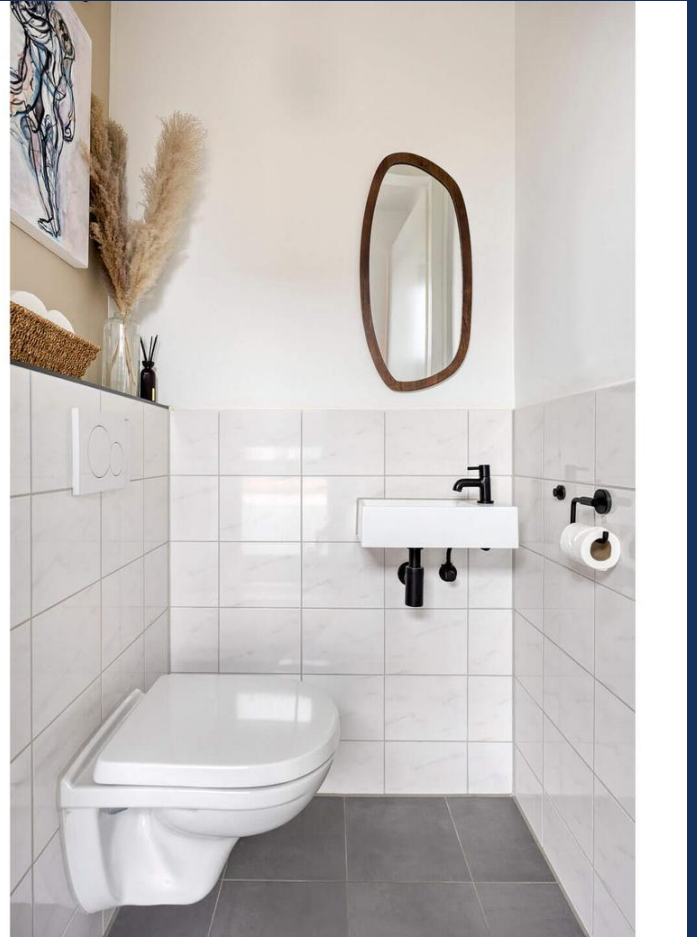
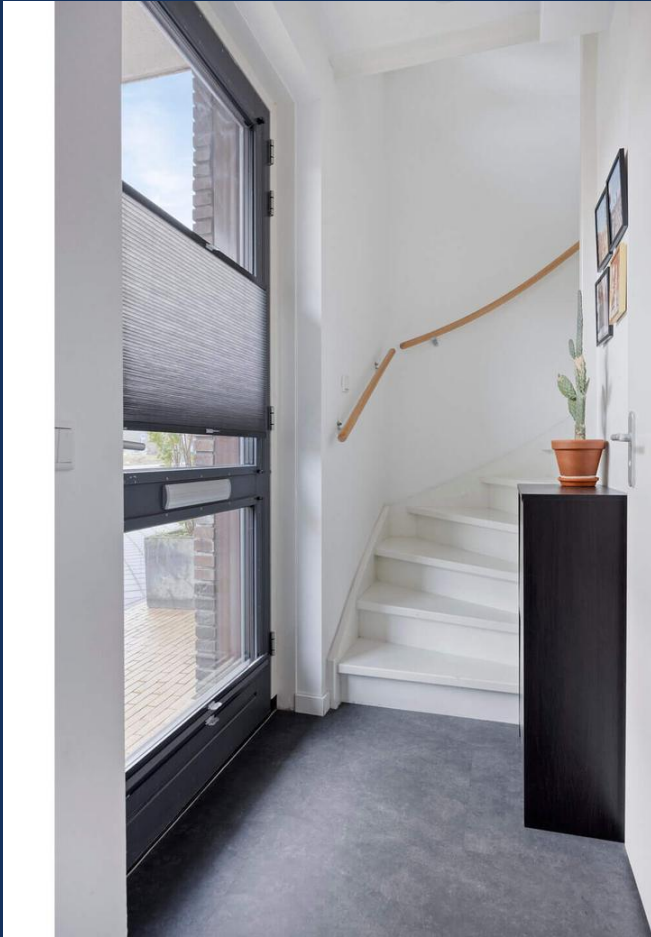
Deze instapklare eindwoning (2023) met energielabel A+++, is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Leeuwesteyn in Utrecht-Leidsche Rijn.

De woning beschikt over circa 58 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer, moderne keuken, ruime slaapkamer en een fijn balkon.

Inclusief eigen parkeerplaats en berging, met winkels, OV, groen en het centrum van Utrecht op korte afstand.

Kortom: een duurzame, comfortabele woning op een uitstekende locatie

Entree, toilet en keuken



Via de entree kom je binnen in een nette hal met toegang tot het moderne toilet, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal bereik je de woonkeuken. De keuken is strak en tijdloos uitgevoerd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de praktische indeling en de grote raampartijen is dit een fijne, lichte ruimte waar koken en wonen naadloos samenkomen.

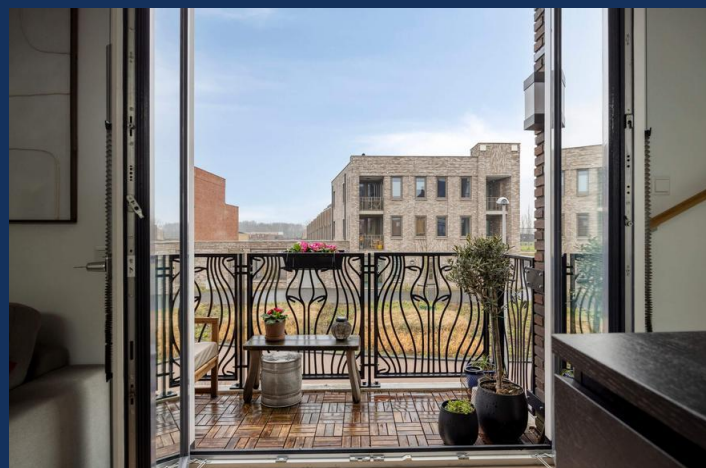


Woonkamer



De woonkamer is licht en ruim opgezet en heeft strak gestucte muren en een gestuct plafond. Door de grote ramen komt veel daglicht binnen en voelt de ruimte prettig aan. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en de woonkamer heeft directe toegang tot het balkon.

Buitenruimte



Het balkon is gelegen op het zuiden en biedt een weids uitzicht. Dankzij de zonnige ligging is dit een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van het licht en de ruimte.

Slaapkamer



De slaapkamer is ruim en licht en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kast. Door de rustige ligging is dit een fijne plek om tot rust te komen.

Badkamer

De badkamer is modern en netjes afgewerkt. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een fijne, frisse ruimte om de dag te beginnen.



Parkeerplaats en berging



Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats. Daarnaast is er een praktische berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Omgeving

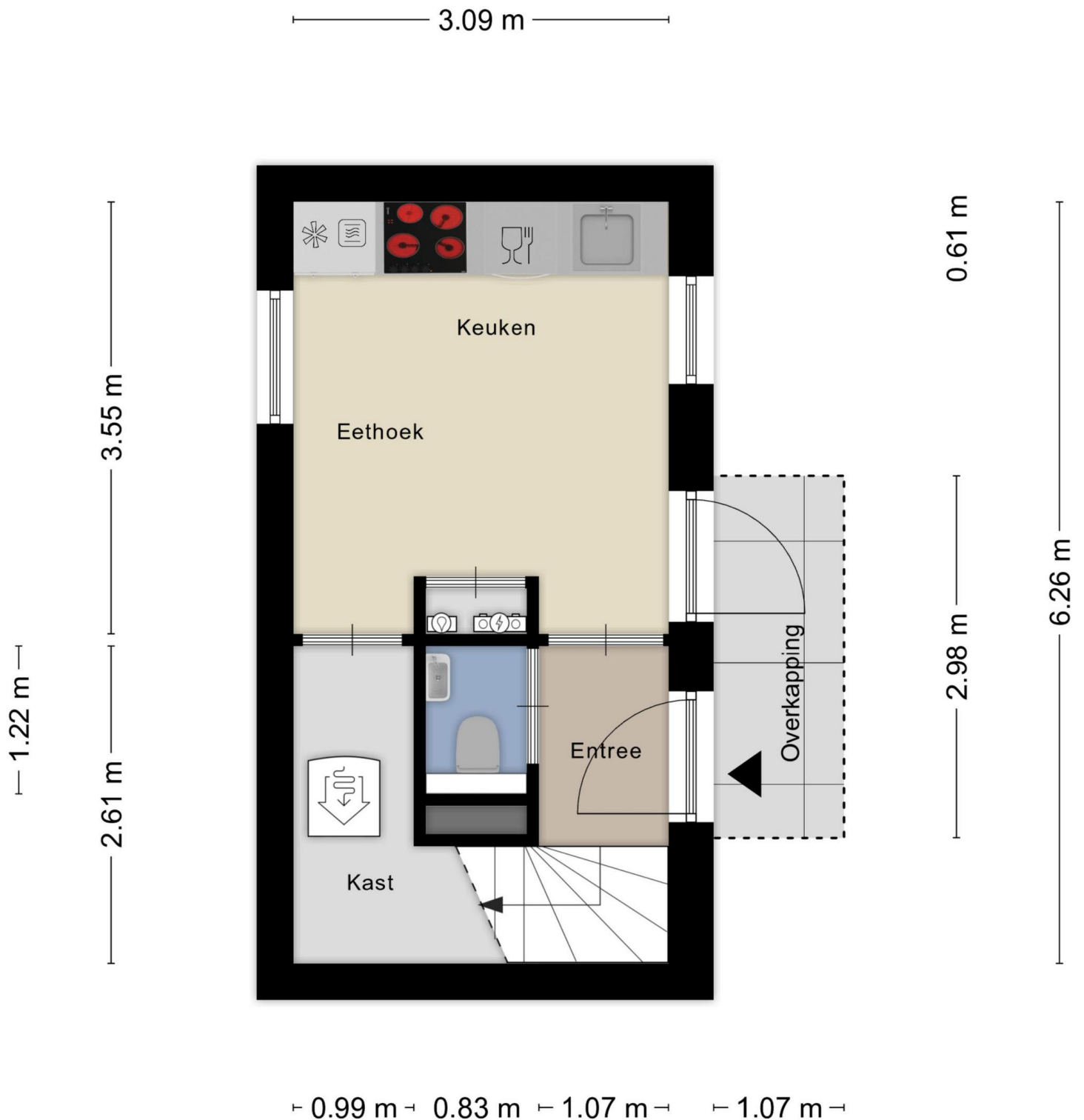


De woning ligt in Leeuwesteijn, een rustige en kindvriendelijke wijk met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Op korte afstand bevindt zich Leidsche Rijn Centrum met een breed aanbod aan winkels, horeca en gezellige terrassen. Ook scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en groene parken zoals het Máximapark liggen in de directe omgeving.

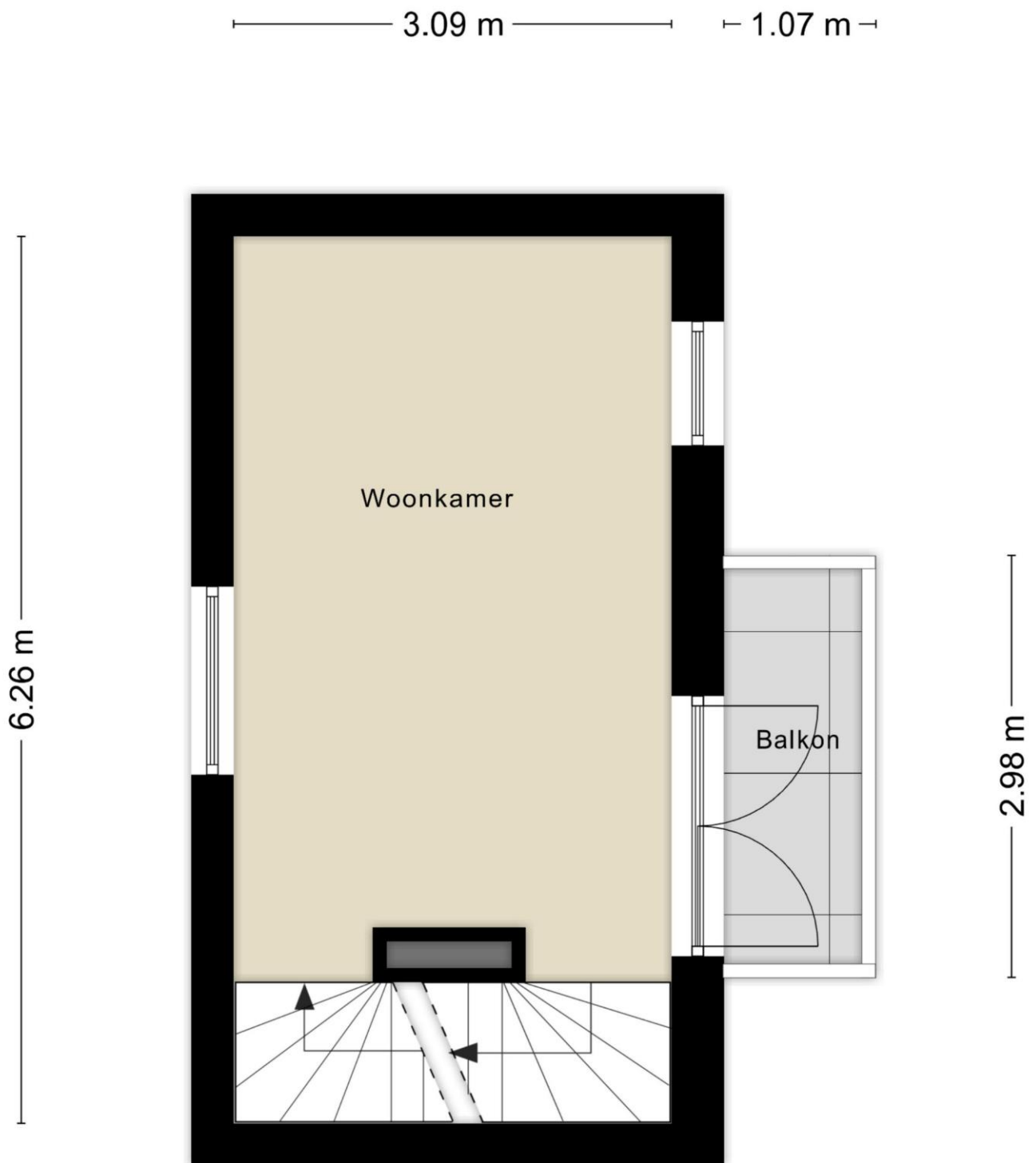
Daarnaast ligt het Berlijnplein vlakbij, met culturele voorzieningen zoals een bioscoop, podium en horeca. De bereikbaarheid is uitstekend: NS-station Leidsche Rijn, busverbindingen en de uitvalswegen A2 en A12 zijn snel bereikbaar. Met de fiets ben je binnen 10 tot 15 minuten in het centrum van Utrecht.

Plattegronden



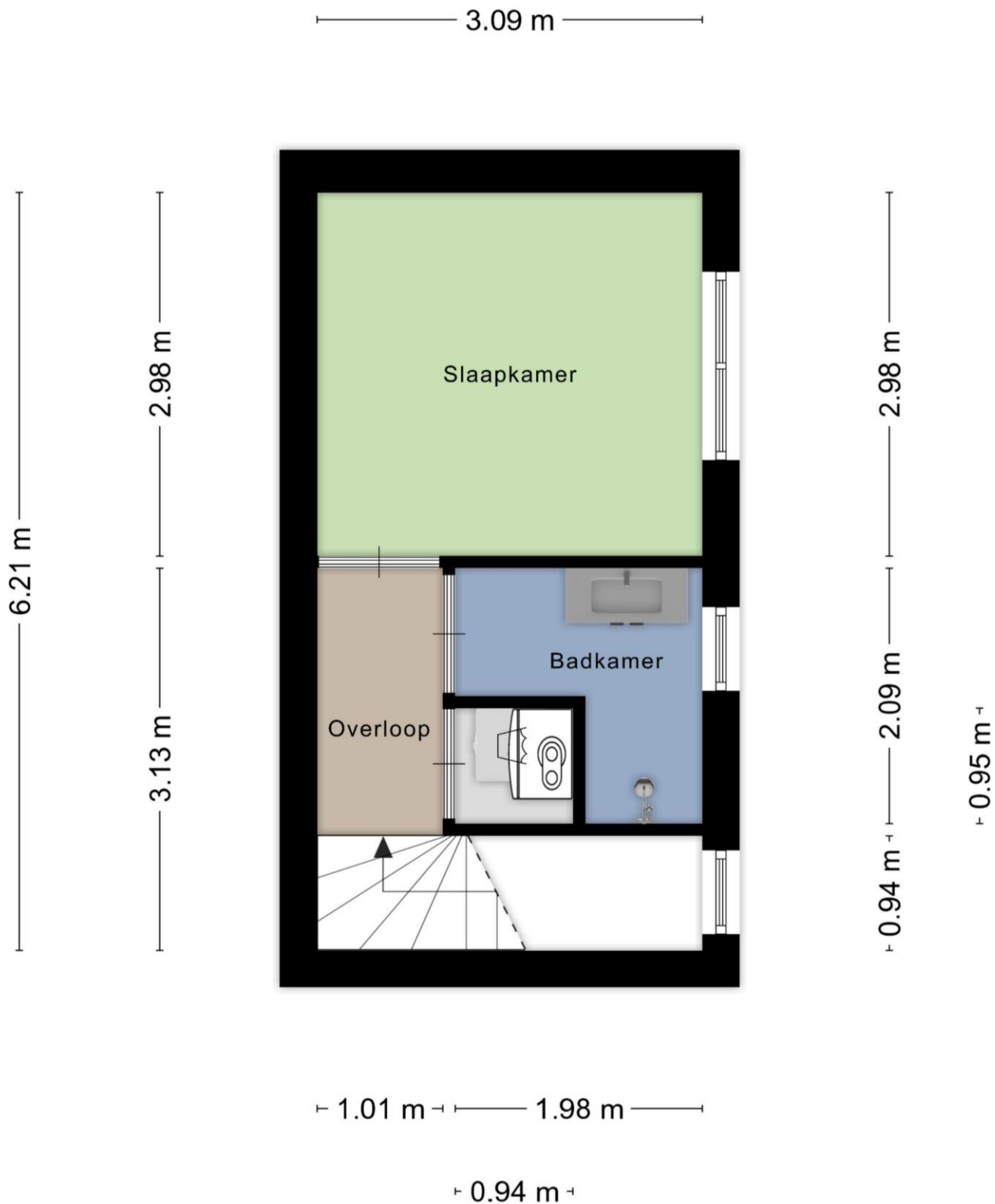
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

BIJZONDERHEDEN

Energiezuinigheid en duurzaamheid

De woning is uitzonderlijk energiezuinig en beschikt over een definitief energielabel A+++ , geldig tot 2033. De woning is volledig gasloos en wordt verwarmd en voorzien van warm tapwater via een bodemgebonden warmtepomp. Daarnaast is de woning uitgerust met zonnepanelen, een zonneboiler en een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Dankzij de hoge isolatiewaarden van gevels, dak, vloer en beglazing en het gebruik van duurzame installaties wordt 93,5% van de energiebehoefte opgewekt uit hernieuwbare bronnen. Dit resulteert in een laag fossiel energiegebruik en een comfortabel binnenklimaat met lage energielasten.

Servicekosten

De woning maakt deel uit van het bouwblok De Lindehof, waar het onderhoud en beheer gezamenlijk zijn geregeld via een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE). Voor het appartement zijn servicekosten verschuldigd, welke worden aangewend voor onder meer het collectief onderhoud, de reservering voor toekomstig groot onderhoud, de opstalverzekering, het beheer van de VvE en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen en installaties. Het actuele bedrag aan servicekosten bedraagt € 75,82 per maand. De bijbehorende stukken, waaronder de begroting en het meerjarenonderhoudsplan, zijn op aanvraag beschikbaar.

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.

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.

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

