



Romanusweg 14 3453 HD DE MEERN



Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning combineert moderne afwerking met een warme, karaktervolle uitstraling. Met maar liefst vier woonlagen, een eigen oprit, een sfeervolle tuin en hoogwaardige afwerking is dit een ideale woning voor wie ruimte en comfort zoekt.

Vraagprijs: € -----

Ligging

De woning beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een stijlvolle woonkeuken, drie ruime slaapkamers (met mogelijkheid tot meer), een luxe badkamer en diverse praktische bergruimtes. Dankzij de verzorgde staat en doordachte indeling is de woning direct te betrekken.

De ligging is bijzonder gunstig: in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand. Binnen circa 20 minuten bereikt u het centrum van Utrecht en ook de A2 en A12 zijn snel toegankelijk.



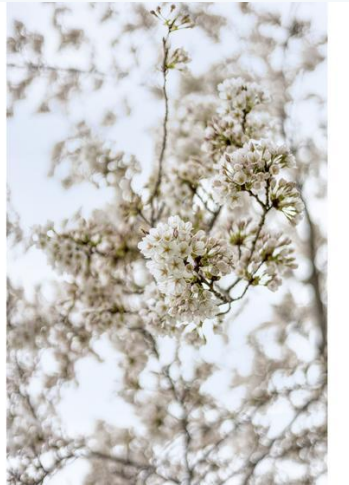
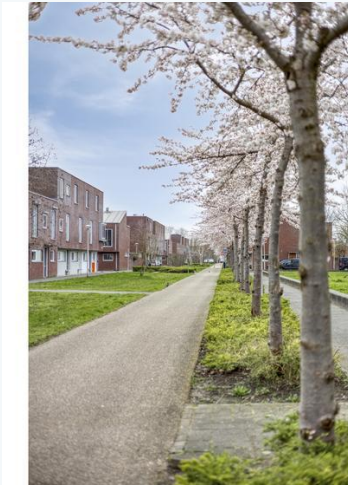
Fotoimpressie











Indeling

Entree met nette hal, garderobe en toegang tot het moderne toilet met fontein. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle en lichte woonkamer met gashaard aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte kenmerkt zich door de prettige lichtinval, een warme uitstraling en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Deze is uitgevoerd met een strak keukenmeubel, robuust werkblad en speelse tegelwand die zorgt voor een eigentijdse en karaktervolle uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel.

1^e verdieping

Overloop met toegang tot meerdere ruime slaapkamers, allen licht en praktisch in te delen. De moderne badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met natuurstenen waskom en hoogwaardige afwerking. Ook is er op deze verdieping een apart toilet aanwezig.

2^e verdieping

Ruime verdieping met mogelijkheden voor extra slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimte. Dankzij de praktische indeling en het daglicht is dit een volwaardige woonlaag.

3^e verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping, ideaal als extra bergruimte of kantoor.

Tuin

De verzorgde achtertuin is fraai aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en terras. De sfeervolle houten overkapping vormt een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig voor extra opslag. Aan de voorzijde is er één parkeerplaats met mogelijkheid tot opladen van een elektrische auto op eigen terrein. Tevens toegang tot de inpandige, geïsoleerde berging.

Kenmerken

Soort woning	: eengezinswoning, Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 2008 (volgens BAG-viewer)
Woonoppervlakte	: Circa 162 m ²
Inhoud	: Circa 594 m ³
Perceeloppervlakte	: 162 m ²
Berging	: Inpandig
Totaal aantal kamers	: 6
Slaapkamers	: 4
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin ca. 70 m ²
Parkeren	: Op eigen terrein
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A

Bijzonderheden

- Vier volwaardige woonlagen met veel indelingsmogelijkheden
- Sfeervolle en instapklare afwerking met karaktervolle details
- Moderne woonkeuken met speelse tegelwand en veel lichtinval
- Luxe badkamer met inloofdouche en natuurstenen waskom
- Verzorgde tuin met overkapping en berging
- Parkeren op eigen terrein met oplaadmogelijkheid voor een elektrische auto
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Energielabel A
- Gunstige ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Openbaar vervoer op loopafstand, centrum Utrecht binnen ca. 20 minuten bereikbaar

Plattegronden



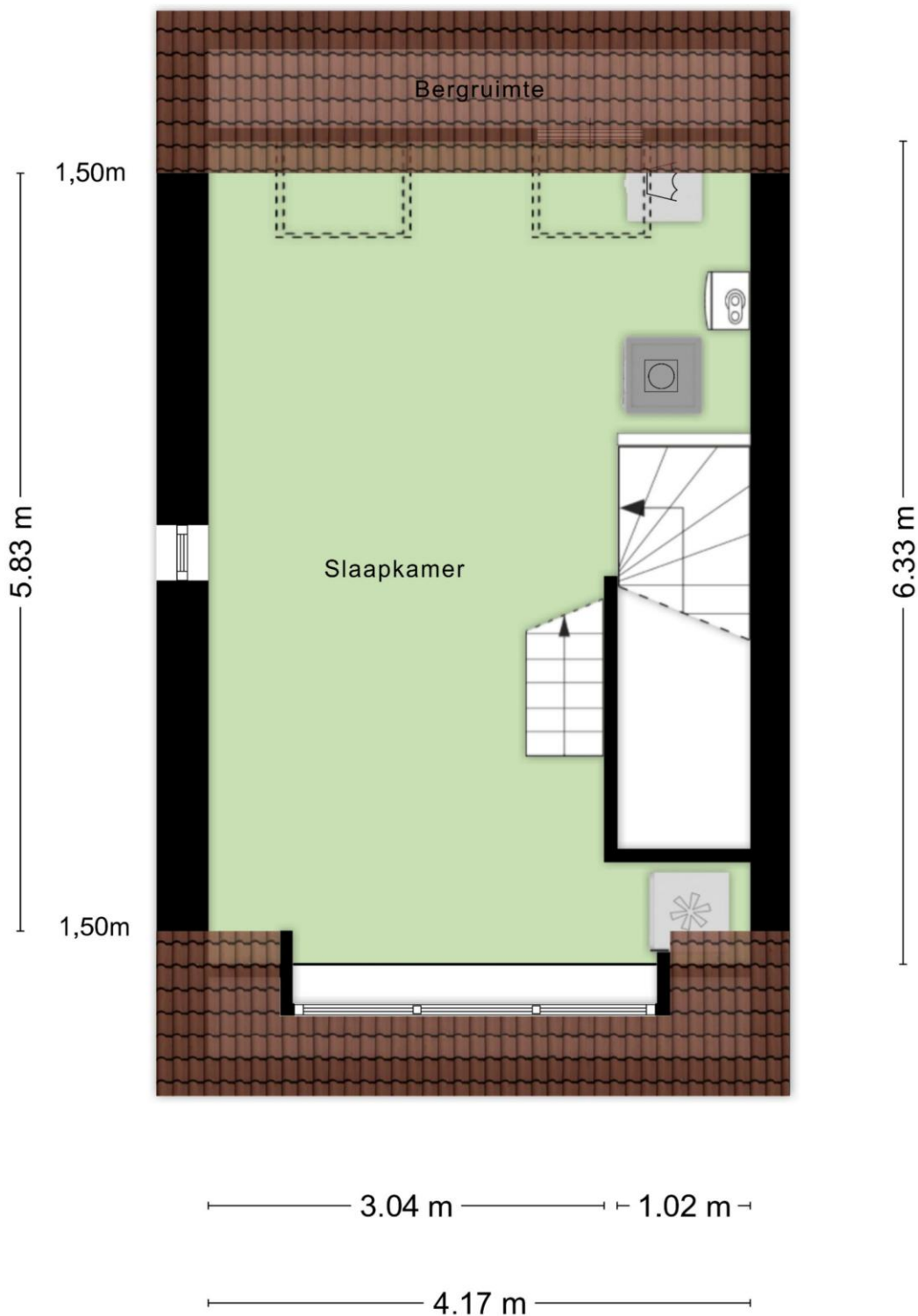
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



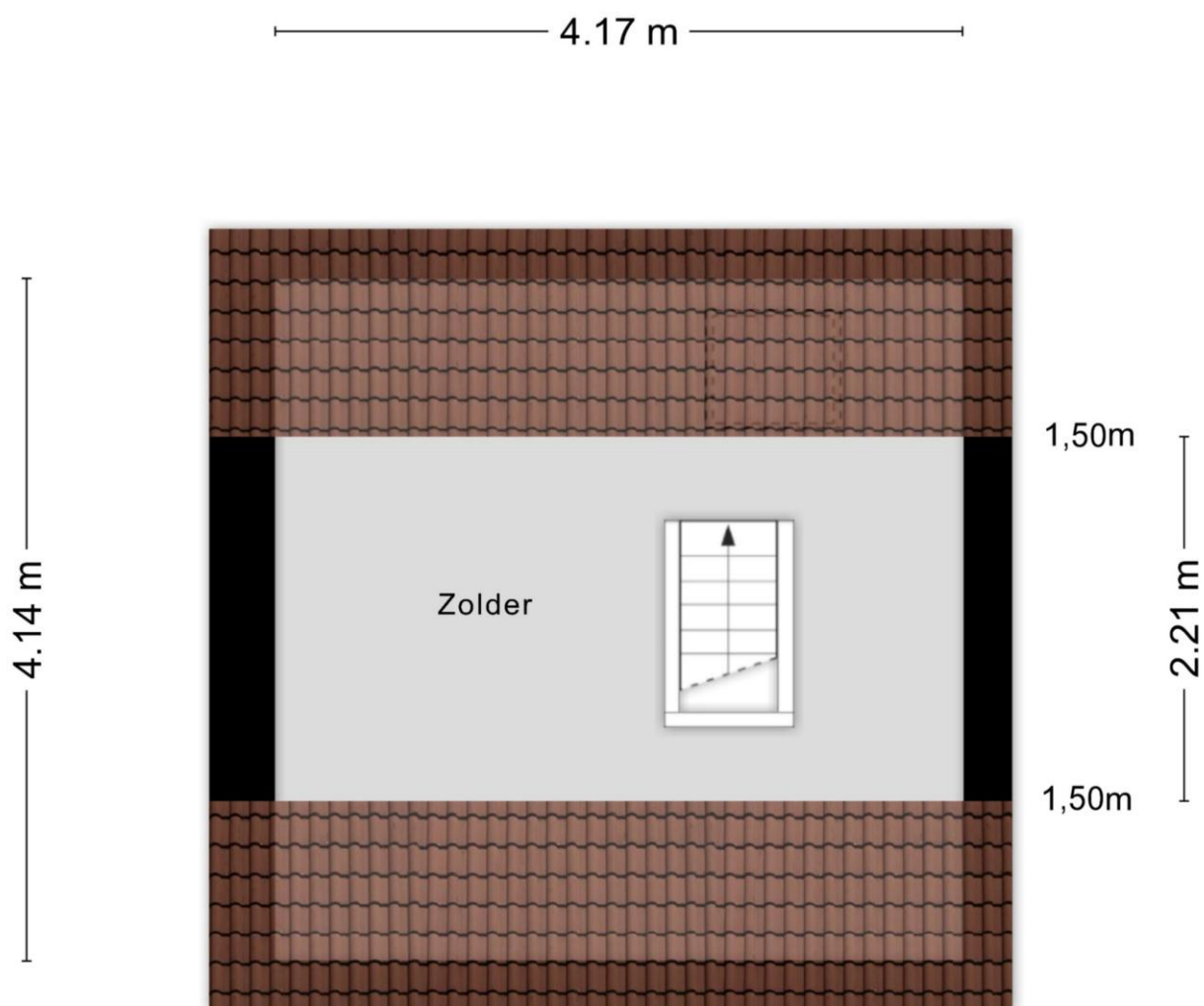
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Overzicht perceel



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

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 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 eigen 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.

**Wwft (Wet ter
voorkoming van
witwassen en
financieren van
terrorisme)**

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een bieding van een natuurlijk persoon ontvangen wij dan ook graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een bieding van een rechtspersoon ontvangen wij graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Contactgegevens

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