

# De Koning makelaars presenteren

Modern en licht 2-kamer appartement in Utrecht-oost



Woondromen waarmaken

Ina Boudier-Bakkerlaan 34 H, Utrecht

Vraagprijs € 325.000 k.k.

De Koning makelaars



## Een ideale plek voor starters, met de binnenstad op loopafstand

In het levendige Utrecht-Oost vind je dit lichte en goed ingedeelde 2-kamerappartement van 60 m<sup>2</sup>, gelegen op de 6e woonlaag van een modern appartementencomplex. Een ideale plek voor starters en studerende jongeren die op zoek zijn naar comfort, een fijne sfeer én een centrale locatie. Met energielabel A+, een fijne indeling en diverse gezamenlijke voorzieningen woon je hier praktisch én toekomstgericht, midden in een bruisende omgeving!

Via de afgesloten centrale entree met intercominstallatie bereik je het nette trappenhuis en de lift. Hiermee ga je eenvoudig naar de 6e woonlaag, waar het appartement zich bevindt. Bij binnenkomst tref je direct de inpandige meterkast en stap je binnen in een uitnodigende woonruimte.

Omdat dit appartement is gelegen op een hoek, is de woonkamer heerlijk licht dankzij de vele grote raampartijen, wat zorgt voor een ruimtelijk en open gevoel. Er is voldoende plek voor een gezellige zithoek én een eethoek, ideaal om te ontspannen of vrienden uit te nodigen. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Door de open opstelling blijf je altijd in contact met je gasten tijdens het koken, wat het appartement extra gezellig maakt. Wat dit appartement nog aantrekkelijker maakt zijn de Franse balkonnetjes, die karakter geven aan het geheel. Vanuit de woonkamer bereik je de slaapkamer, deze is ruim, licht en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De badkamer is eenvoudig maar compleet ingericht en beschikt over een douche, toilet, wastafel met meubel en een aansluiting voor de wasmachine. Alles wat je nodig hebt, binnen handbereik.



## Omgeving & alle feiten op een rij

De ligging in Utrecht-Oost is absoluut een pluspunt. Op loopafstand vind je het groene Wilhelminapark, perfect voor een wandeling of een picknick. Ook het gezellige Ledig Erf bereik je binnen circa 10 minuten, waar je volop horeca en sfeer vindt. Daarnaast ligt winkelcentrum IBB Hof in de buurt voor je dagelijkse boodschappen en ben je zo in de binnenstad van Utrecht. Met station Utrecht Vaartsche Rijn station dichtbij en goede verbindingen naar de A27, A28 en A2, is de bereikbaarheid uitstekend.

Alle feiten op een rij:

- Licht en comfortabel 2-kamerappartement van ca. 60 m<sup>2</sup> woonoppervlak;
- Gelegen op de 6e woonlaag met fraai uitzicht;
- Energielabel A+ voor een energiezuinige woonomgeving;
- Fijne indeling met een apart leef- en slaapgedeelte;
- Moderne open keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur;
- Franse balkons geven extra sfeer en karakter;
- Gezamenlijk balkon op de 4e verdieping, ideaal voor ontspanning;
- Gezamenlijk zitgedeelte bij de entree;
- Toegang tot een gezamenlijke fietsenstalling;
- Gebruik van het grasveld naast en voor het complex voor recreatie;
- Mogelijkheid tot het aanvragen van twee parkeervergunningen;
- Perfect geschikt voor starters en studenten;
- Gelegen in een jong, levendig en modern appartementencomplex;
- Servicekosten VvE: € 146,- per maand;

“Een woning kopen? Neem je eigen NVM makelaar mee!”



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Wonen & koken

- Lichte woonkamer met grote raampartijen voor een ruimtelijk gevoel
- Voldoende plek voor zowel een zithoek als eethoek
- Open keuken met moderne uitstraling
- Voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Open indeling zorgt voor gezellige interactie tijdens het koken



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Slapen & badkamer

- Ruime slaapkamer met veel lichtinval
- Geschikt voor een tweepersoonsbed en kledingkasten
- Praktische indeling met gescheiden leef- en slaapgedeelte
- Complete badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel
- Aansluiting voor wasmachine aanwezig



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Buitenleven en omgeving

- Gelegen in het levendige Utrecht-Oost
- Op loopafstand van het groene Wilhelminapark
- Nabij horeca en sfeer van de binnenstad
- Dichtbij winkels voor dagelijkse boodschappen (IBB Hof)
- Goede bereikbaarheid met OV en uitvalswegen (A2, A27, A28)



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 325.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen

Bestaande bouw  
2007  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd

Energielabel

A+

### Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud

60 m<sup>2</sup>  
207 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

1  
2

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem

stadsverwarming  
stadsverwarming

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen

# Plattegrond

## INA BOUDIER - BAKKERLAAN 34H 5E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Hanglampen slaapkamer en badkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Spiegel	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- Stadsverwarming	X			



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

**Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten  
T. 030 - 30 31 000  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### **Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### **Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### **Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waardeadvies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie? Wij staan voor u klaar

**Daan Groenen en Daan van Kooij**

Onderdoor 3, 3995 DW Houten  
**T** 030 - 637 60 00  
**E** houten@dekoningwonen.nl  
**W** dekoningswonen.nl

**f** dekoningsmakelaarshouten  
**@** dekoningsmakelaarshouten

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart. Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**