

**TE KOOP**

# Van Uvenweg 122 III

Wageningen



Vraagprijs

**€ 275.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 12 |
| Kenmerken                  | 14 |
| Zakenlijst                 | 17 |
| Algemene informatie        | 19 |
| Bijzondere bepalingen      | 19 |
| Informatie voor kopers     | 20 |



Woningbrochure: Van Uvenweg 122 III, Wageningen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met uitzicht: Modern 3-kamer appartement nabij het centrum!

Bent u op zoek naar een instapklaar, licht en modern appartement op een toplocatie? Welkom aan de Van Uvenweg 122-III.

Dit uitstekend onderhouden 3-kamer appartement ligt op de vierde (bovenste) woonlaag, waardoor u geniet van optimale privacy, geen bovenburen en een fantastisch vrij uitzicht. Met twee balkons (zuid en noord), een moderne keuken en een actieve VvE, is dit de ideale plek voor starters of kleine gezinnen.

Hoogtepunten van dit appartement:

- Toplocatie: Nabij het levendige stadscentrum, winkels, scholen en uitvalswegen.
- Ruimtelijk & Licht: Royale woonkamer (22m<sup>2</sup>) en twee goed bemeten slaapkamers (ca. 11m<sup>2</sup> elk).
- Buiten genieten: Twee balkons! Een ruim balkon op het zuiden voor de zonliefhebber en een balkon op het noorden voor de koelte.
- Modern comfort: Nieuw wastafelmeubel (2023),



**Woningbrochure: Van Uvenweg 122 III, Wageningen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

moderne laminaatvloeren in slaapkamers (2023) en een jonge CV-ketel (Remeha CW4, 2022).

- Verduurzaamd: Kozijnen vernieuwd in 2012 met HR++ glas en dakbedekking vernieuwd/extra geïsoleerd (ca. 2016).

- Extra's: Eigen berging in de onderbouw (7m<sup>2</sup>) en een actieve/gezonde VvE.

Indeling:

U komt binnen via de centrale, afgesloten hal met intercom.

Op de 4e verdieping: Entree, ruime hal met toegang tot toilet, meterkast, badkamer, slaapkamer en woonkamer. De lichte woonkamer (22m<sup>2</sup>) biedt toegang tot de halfopen keuken (7m<sup>2</sup>) en de tweede slaapkamer.

De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur (5-pits gasfornuis, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser uit 2025) en geeft toegang tot het balkon op het noorden.

De tweede slaapkamer (11m<sup>2</sup>) is ruim en biedt toegang tot het zonnige balkon op het zuiden.

De badkamer is uitgerust met een douche en een in 2023 geplaatst wastafelmeubel.

Kortom: Een heerlijk, rustig gesitueerd appartement waar u zo in kunt trekken.

Wilt u dit fraaie uitzicht en moderne appartement zelf ervaren? Neem contact op voor een bezichtiging!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 64m<sup>2</sup>
- Inhoud: 208m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1961
- CV-ketel: 2022
- Energielabel: C
- Twee ruime slaapkamers
- Servicekosten circa € 126,- per maand
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat
- Nabij centrum, voorzieningen en natuur
- Eigen berging in de onderbouw
- Bij verkoop wordt gebruikgemaakt van een standaard NVM-koopovereenkomst; bij woningen ouder dan 20 jaar wordt een ouderdomsclausule opgenomen en er wordt een asbestclausule toegevoegd. Ook wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

- Oplevering in overleg (kan snel).

Opkoopbescherming:

Per 17 februari 2022 voert de Gemeente Wageningen opkoopbescherming in o.a. de wijk De Buurt-West. Dit betekent dat een woning niet mag worden gekocht om daarna te verhuren. Wie de woning koopt, moet hier in principe zelf in gaan wonen (zelfbewoningsplicht). Zo krijgen starters en mensen met middeninkomens op de woningmarkt meer kans op het kopen van een woning tegen een redelijke prijs.

De landelijke Opkoopwet verplicht gemeenten een aantal uitzonderingen te maken. Deze maken het toch mogelijk de koopwoning te verhuren. Deze uitzonderingen zijn:

- Verhuur aan 1e of 2e graad familieleden. Bijvoorbeeld uw zoon of dochter. Of broer of kleinkind;
- Verhuur voor maximaal 1 jaar als u zelf al 12 maanden of langer in de woning woont. Bijvoorbeeld als u een jaar naar het buitenland gaat;
- Verhuur van woonruimte die zich bevindt in een winkel, kantoor of bedrijfsruimte.

Wij verwijzen u naar de website van de Gemeente Wageningen voor meer informatie.

Goed om te weten: hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Controleer de gegevens altijd zelf. De verkoper behoudt zich het recht voor om de woning naar eigen inzicht te gunnen.

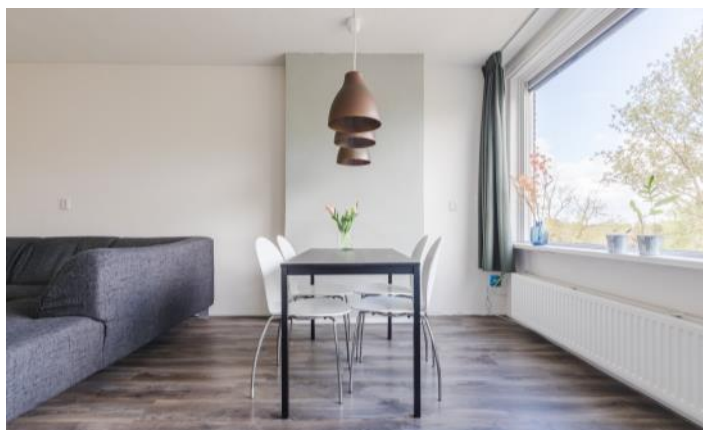


# FOTO'S



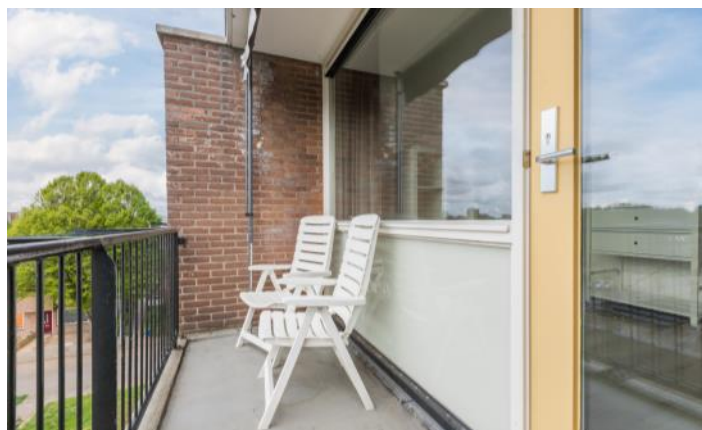
Woningbrochure: Van Uvenweg 122 III, Wageningen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



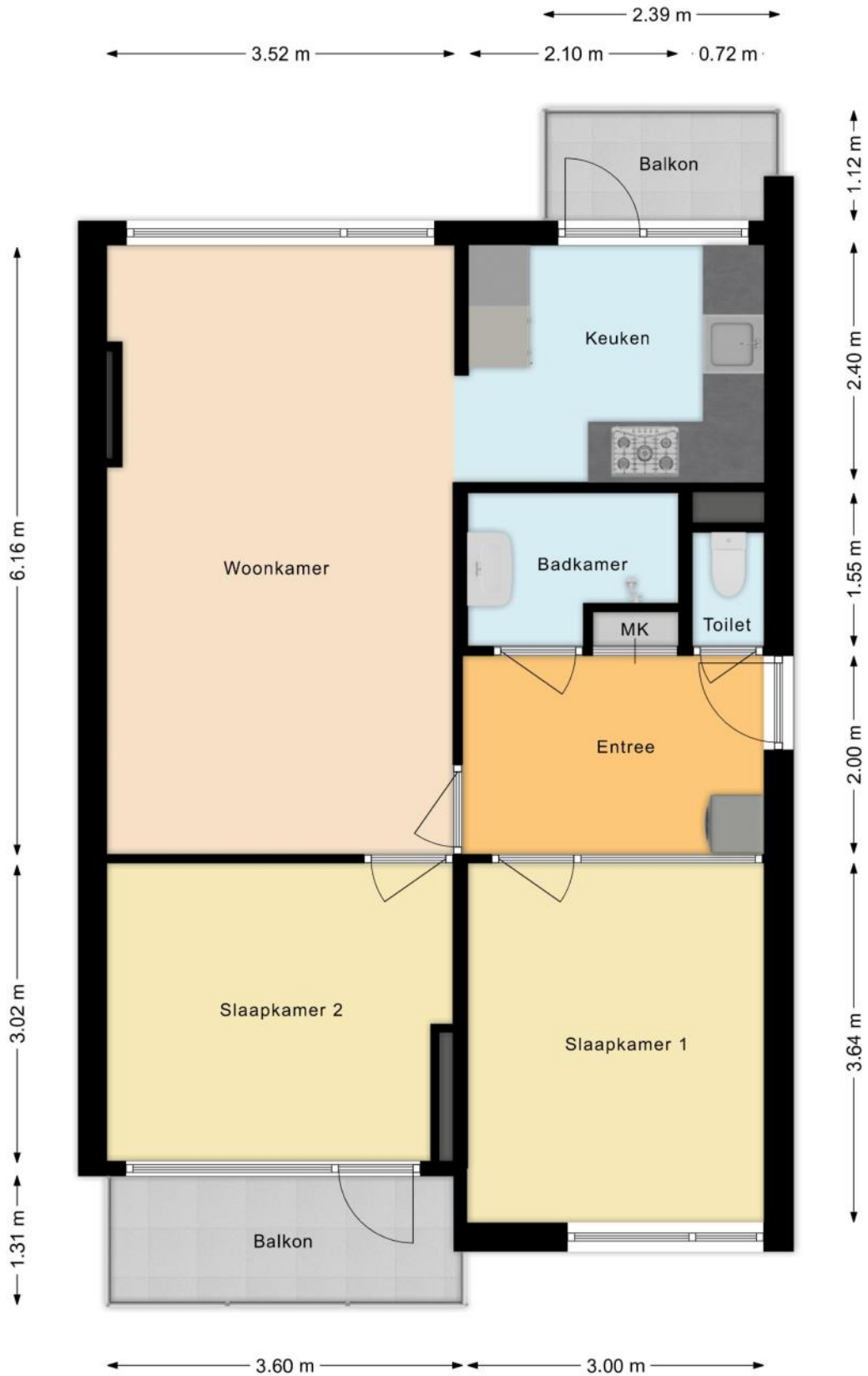




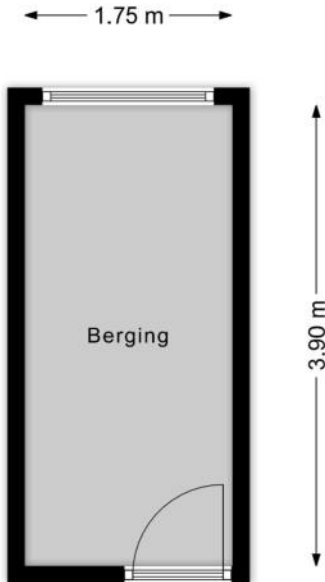




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Soort appartement | Portiekflat, Appartement |
| Bouwworm          | Bestaande bouw           |
| Bouwjaar          | 1961                     |
| Soort dak         | Plat dak                 |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 208 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 64 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 7 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 7 m <sup>2</sup>  |

### \* 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         | <b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b> |
| Aantal badkamers      | <b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>     |
| Badkamervoorzieningen | <b>Douche, wastafelmeubel</b>           |
| Aantal woonlagen      | <b>1 woonlaag</b>                       |
| Gelegen op woonlaag   | <b>4</b>                                |
| Voorzieningen         | <b>TV kabel, Glasvezel kabel</b>        |

## Energie

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Energie label      | <b>C</b>                         |
| Isolatie           | <b>Dubbel glas</b>               |
| Verwarming         | <b>Cv-ketel</b>                  |
| Warm water         | <b>Cv-ketel</b>                  |
| Merk/type cv-ketel | <b>Remeha Tzerra Ace 28c CW4</b> |
| Bouwjaar cv-ketel  | <b>2022</b>                      |
| Eigendom cv-ketel  | <b>Eigendom</b>                  |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| Ligging | <b>Aan rustige weg, In woonwijk</b> |
|---------|-------------------------------------|

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Box**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren**

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

**€ 126 per maand**

---

## Kadastrale gegevens

**Wageningen B 10521 21**

---

Eigendomssituatie

**Volle eigendom**

---

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Omdat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, wordt in de koopovereenkomst een niet zelfbewoningsclausule opgenomen.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                | ●                |             |                 |
| Losse kasten                     |                  | ●           |                 |
| Boeken-, legplanken              |                  | ●           |                 |
| Wastafelaccessoires              | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires              | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie             | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                   | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

bank en wasmachine blijven achter.

overig meubilair en tuinstoelen kan indien gewenst achter blijven.



*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?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](http://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.