

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs



Zandweg 15
3544 AA UTRECHT

030- 236 7000 | INFO@VELDHUIZENKOOT.NL

- 02 inhoudsopgave
- 03 specificaties
- 04 indeling
- 13 plattegronden
- 17 ligging
- 18 extra informatie
- 20 uw makelaar
- 21 overige informatie

INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 1936	Aantal kamers	: 5
Soort woning	: 2-onder-1-kapwoning	Slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: Circa 131 m ²	Perceelopp.	: 370 m ²
Isolatie	: Gedeeltelijk	Perceelopp.	: Ca. 60 m ² gehuurd
Garage	: ca. 70 m ²	Energie label	: C
Voortuin	: Zuid ca. 50 m ²	Achtertuint	: Zuid ca. 75 m ²
Berging	: Hout	Parkeren	: 4 parkeerplaatsen



Vraagprijs: € 995.000,- K.K.

Wonen aan het water met karakter, ruimte én eindeloze mogelijkheden

Aan de geliefde en karaktervolle Zandweg, direct aan de idyllische Leidsche Rijn, ligt deze bijzondere jaren '30 twee-onder-één-kapwoning. Hier woon je met vrij uitzicht over het water, in een autoluwe straat waar rust en charme samenkomen en toch op korte afstand van alles wat Utrecht te bieden heeft.

Een plek waar je 's ochtends wakker wordt met het uitzicht op het water en 's avonds geniet van de zon in je tuin. Dit is geen standaard woning, maar een huis met karakter én verrassend veel ruimte.

SPECIFICATIES

Woonkamer



Woonkamer



Bij binnenkomst valt direct de charmante sfeer op: een fraaie hal met authentieke details zoals paneeldeuren en een granito vloer. De woning ademt karakter, maar is tegelijkertijd comfortabel en goed onderhouden.

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en de grote raampartijen. Aan de achterzijde openen de deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De marmeren vloer met vloerverwarming, de airco en de haard zorgen voor een hoog niveau van comfort en een aangename sfeer, het hele jaar door. Het strakke, gestukadoorde plafond geeft het geheel een moderne en verzorgde uitstraling.

Keuken

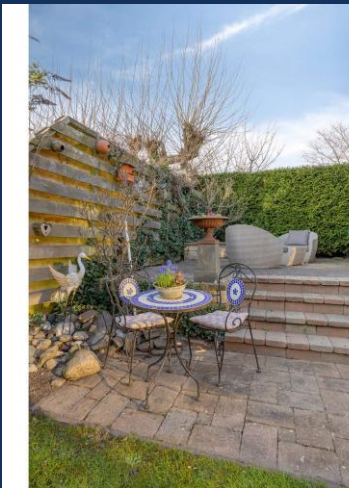
Het ruime kookeiland met barfunctie nodigt uit tot gezellig aanschuiven terwijl er gekookt wordt. De strakke vormgeving in combinatie met lichte kleuren en het vele daglicht zorgt voor een frisse, tijdloze uitstraling.

De grote raampartijen rondom de keuken zorgen ook voor een overvloed aan natuurlijk licht gedurende de hele dag. Hierdoor voelt de ruimte altijd open en levendig aan.

Praktisch is de keuken ook: voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en volop kastruimte. Alles is aanwezig om comfortabel te koken, of je nu snel een maaltijd bereidt of uitgebreid wilt uitpakken.



Buitenruimte



De achtertuin is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Of je nu wilt tuinieren, spelen, ontspannen of uitgebreid tafelen — hier kan het allemaal.

Met meerdere terrassen, veel groen en privacy is dit een plek waar je echt tot rust komt. Achter in de tuin bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw én een grote garage, ideaal voor hobbyisten, werken aan huis of opslag.

Ruimte voor wonen, werken en hobby's

Uniek aan deze woning is de enorme multifunctionele ruimte van circa 70 m². Ideaal als werkplaats, atelier, praktijkruimte of voor de echte klusliefhebber. Deze zeldzame toevoeging maakt de woning echt onderscheidend.

Daarnaast beschikt de woning over een verwarmde garage met krachtstroom, warm en koud water en een automatische garagedeur. Het dak is volledig geïsoleerd en met maar liefst 22 zonnepanelen op het ook nog eens energiezuinig.



Slaapkamers



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met vaste kast, terwijl aan de achterzijde twee slaapkamers zijn gesitueerd, waarvan de grootste eveneens beschikt over een vaste kast.

Op de overloop is bovendien airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen op de gehele verdieping.

Badkamer

De badkamer is compleet uitgerust met ligbad, wastafel, elektrische vloerverwarming en een designradiator.



Zolder



De tweede verdieping biedt een ruime open zolder met een dakkapel en maar liefst drie Velux dakvensters, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De ruimte is ideaal om naar wens in te delen in extra slaapkamers, een werkruimte of hobbykamer.



Plattegronden



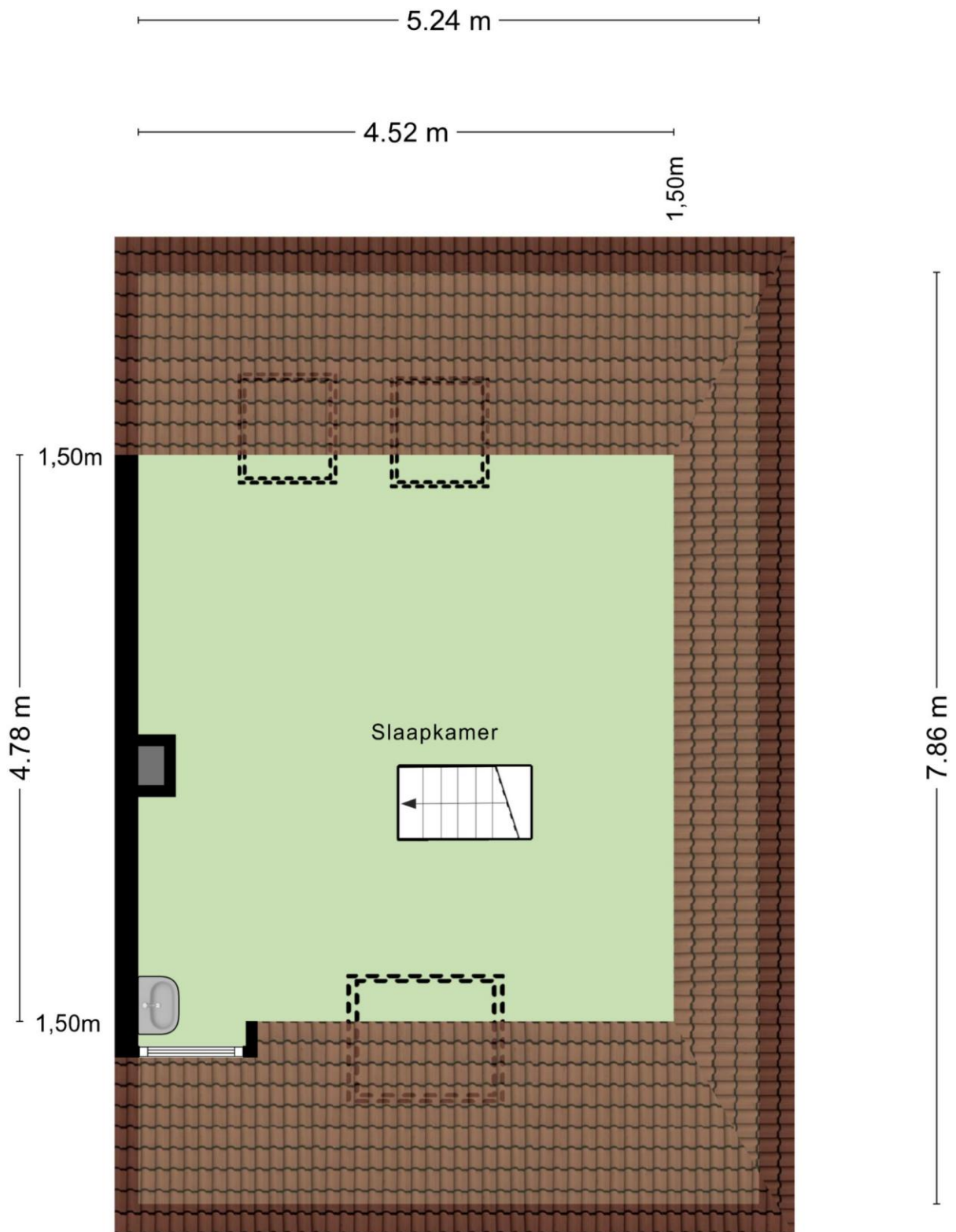
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



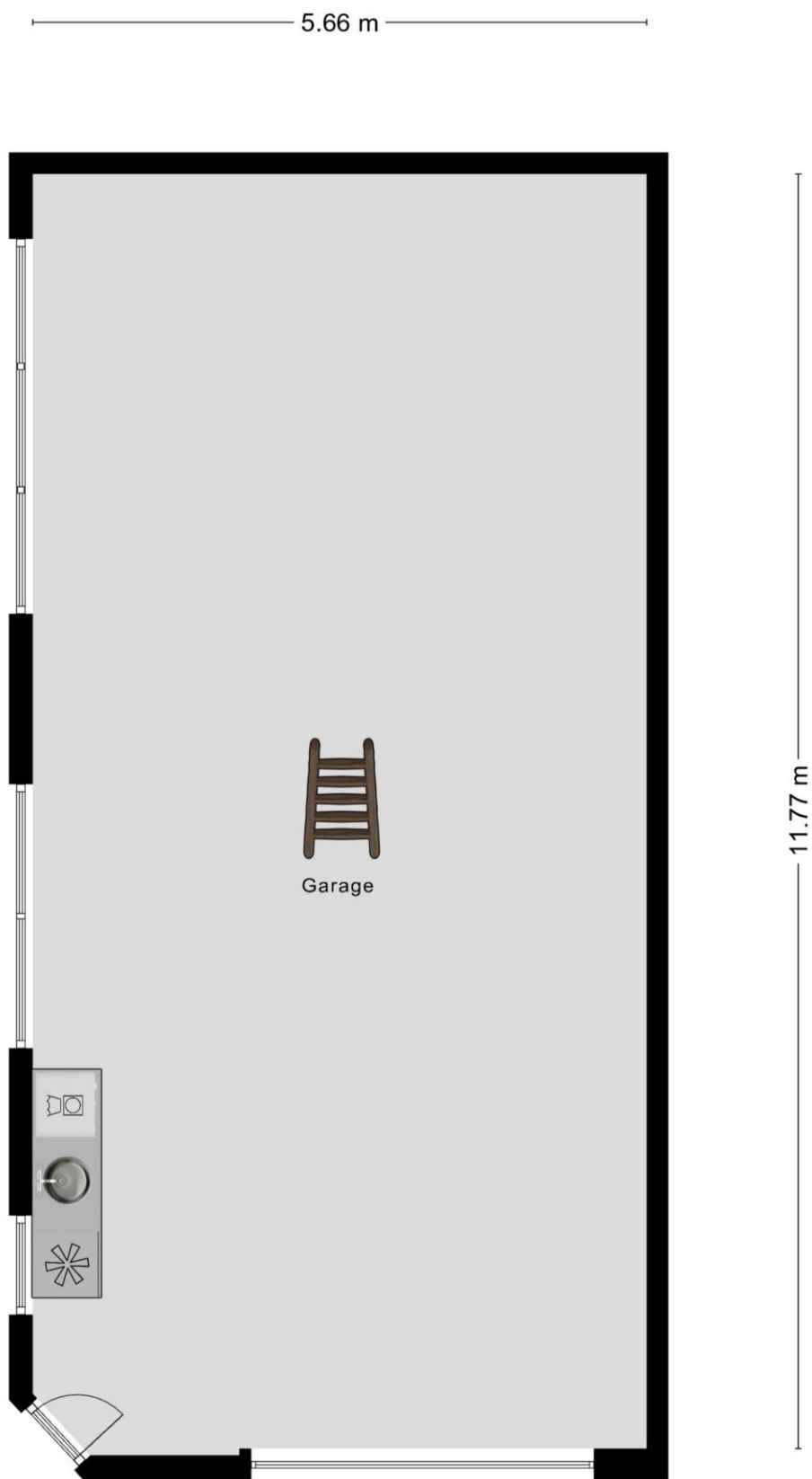
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

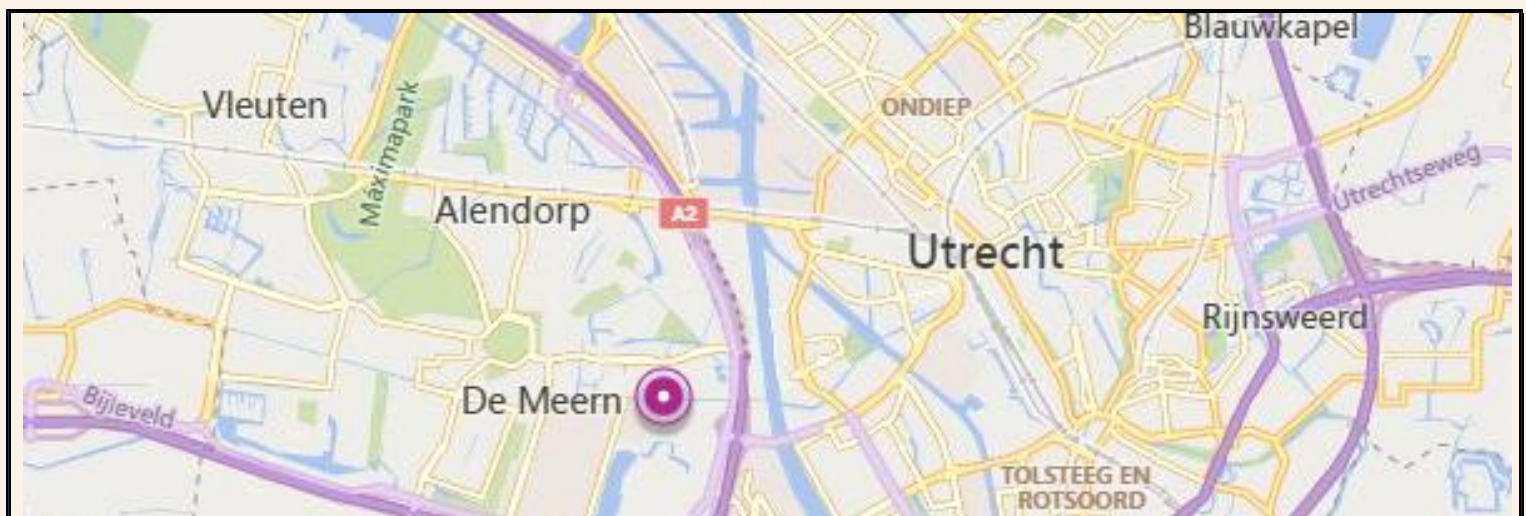


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIGGING

De ligging van deze woning is werkelijk ideaal en combineert rust met uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkelcentrum Mereveldplein, diverse basisscholen en een bushalte met een directe verbinding naar Utrecht Centraal. Ook aan ontspanning geen gebrek: in de directe omgeving vindt u gezellige horecagelegenheden en volop groen, met onder andere het Maximapark, het Mauritspark en het Meentpark.

De uitvalswegen richting de A12 zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Daarnaast staat u binnen circa 12 minuten fietsen in het bruisende centrum van Utrecht. Een bijzonder pluspunt is de ligging schuin tegenover de Metaal Kathedraal, een inspirerend cultureel centrum waar regelmatig activiteiten plaatsvinden, waaronder een populaire maandelijkse biomarkt.



BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren '30 twee-onder-één-kapwoning met vrij uitzicht over de Leidsche Rijn en gelegen aan een recent autoluw ingerichte straat;
- Uitgebouwde woning aan zij- en achterzijde, lichte doorzonkamer met erker en openslaande deuren en open keuken met kookeiland;
- Ruim perceel van ca. 370 m² + ca. 60 m² gehuurde grond (gemeente Utrecht);
- Diepe achtertuin met veel privacy en achterom;
- Multifunctioneel bijgebouw van ca. 72 m² en parkeergelegenheid op eigen terrein v.v. laadpaal voor elektrische auto;
- 22 zonnepanelen met 3-fase omvormer, slimme Evohome thermostaatknoppen en vloerverwarming op de begane grond;
- Geluidsisolatie tussen de woningen;
- 3 slaapkamers + ruime zolder met indelingsmogelijkheden;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Praktische trap/kelderkast in de gang;
- De openhaard is niet in gebruik.

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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1936. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bijlagen en voorrang van informatie

In de bijlage treft u de vragenlijst voor de verkoop van een woning en de lijst van zaken aan. Indien er afwijkingen voorkomen tussen de informatie in de brochure en deze bijlagen, prevaleren de gegevens zoals opgenomen in de vragenlijst voor de verkoop van een woning en de lijst van zaken.

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.

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

