

**TE KOOP**

# **Edmond Audranstraat 211**

Utrecht



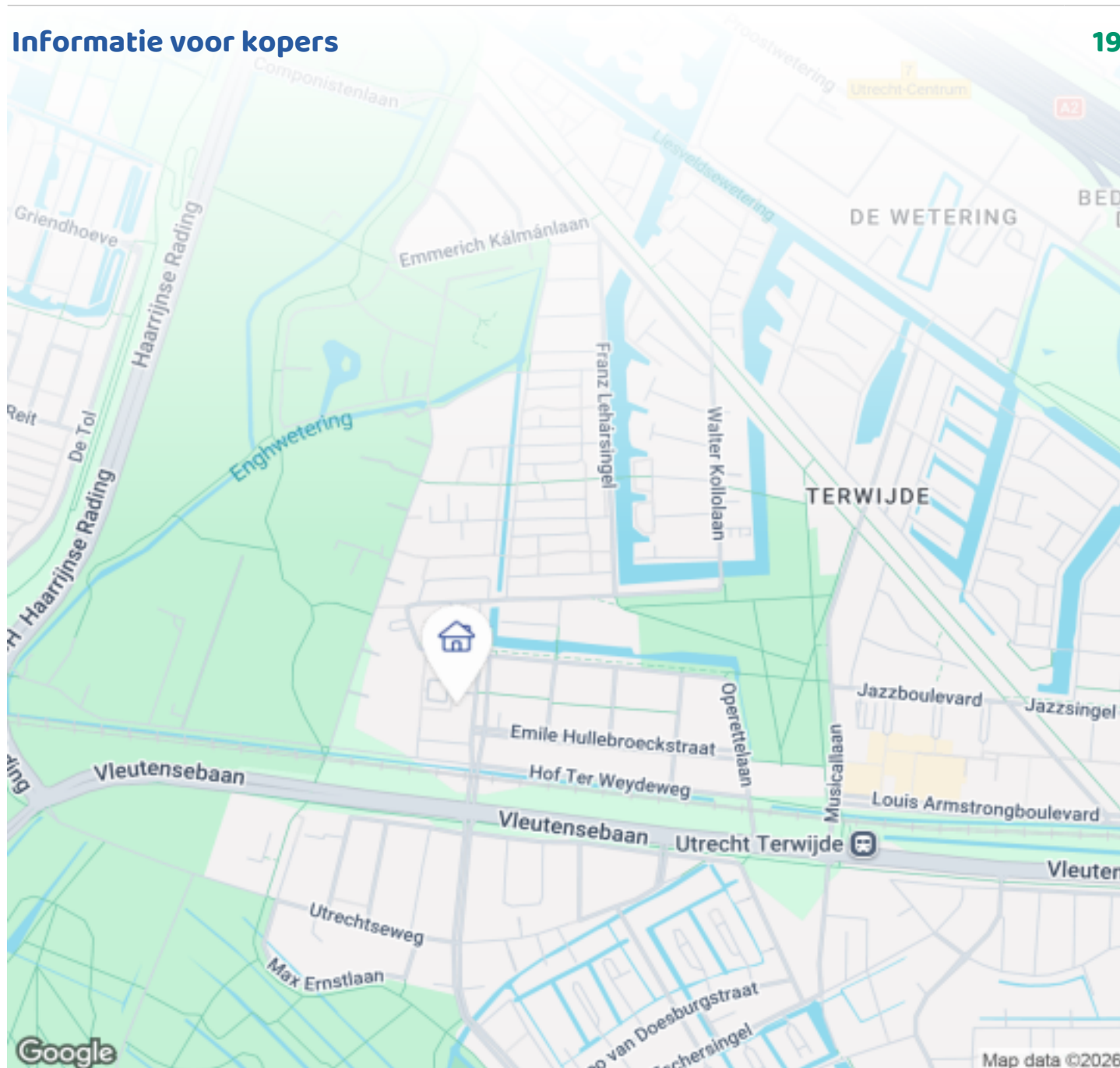
**Vraagprijs**

**€ 339.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Edmond Audranstraat 211, Utrecht

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



For English, see below

Wonen met grandioos uitzicht: elke dag voelt hier een beetje als vakantie  
Stel je voor: thuiskomen op de elfde verdieping, waar het licht je tegemoetkomt en het uitzicht nooit verveelt. Dit moderne 2kamer appartement in perfecte staat van ca. 54 m<sup>2</sup> in de geliefde wijk Terwijde combineert comfort, rust en gemak op een manier die je zelden tegenkomt. Met een zonnig balkon op het zuiden, een eigen parkeerplaats en alle voorzieningen binnen handbereik is dit een plek waar je zó kunt intrekken en direct kunt genieten.

Licht, ruimte en comfort

De woonkamer (ca. 21 m<sup>2</sup>) is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de grote ramen valt het daglicht rijkelijk binnen en heb je een magifiek vrij uitzicht over de wijde omgeving. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op (ca. 6 m<sup>2</sup>), waar je van 's ochtends tot 's avonds de zon kunt meepakken — ideaal voor een kop



**Woningbrochure: Edmond Audranstraat 211, Utrecht**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

koffie, een goed boek of een borrel met vrienden.

De moderne keuken (ca. 5 m<sup>2</sup>) sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgerust met alle wenselijke inbouwapparatuur: een combioven magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, koel/vriescombinatie en RVSafzuigkap. Koken wordt hier bijna vanzelf een plezier!

De slaapkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) is praktisch en rustig gelegen. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een ruime inbandige berging met ruimte voor zowel wasmachine als droger. Het gehele appartement is strak afgewerkt met een moderne laminaatvloer en gladde wanden.

Het gebouw & de voorzieningen  
Het appartementencomplex "Slot van Terwijde" (bouwjaar 2011) is modern, verzorgd en voorzien van een lift. Je beschikt over een eigen parkeerplaats op het afgesloten terrein én een gezamenlijke inbandige fietsenstalling. Alles is gericht op gemak, veiligheid en comfortabel wonen.

De omgeving: groen, compleet en uitstekend bereikbaar  
Terwijde staat bekend om zijn ruimtelijke opzet, groene lanen en uitstekende voorzieningen. De uitvalswegen A12 en A2 zijn snel te bereiken. Op loop- en fietsafstand vind je:

- Winkelcentrum Terwijde
- NSstation Terwijde
- Winkelcentrum Leidsche Rijn
- Het Maximapark en recreatiestrook Het Lint
- De Haarrijnse Plassen
- Bioscoop CineMec, horeca en sportfaciliteiten
- De Utrechtse binnenstad op slechts 20 minuten fietsen

Of je nu houdt van wandelen, sporten, shoppen of ontspannen aan het water — hier kan het allemaal.

Indeling  
Begane grond:

Afgesloten entree met intercom, toegang tot de lift, trap, gezamenlijke inbandige fietsenstalling en het parkeerterrein met eigen parkeerplaats.

Elfde verdieping:  
Entree, hal, meterkast, nette badkamer met inloopdouche en wastafel, ruime slaapkamer, separaat toilet, berging met wasmachine/drogeraansluiting. Lichte woonkamer met veel raampartijen en toegang tot het zonnige balkon. Moderne keuken met complete inbouwapparatuur.

Kenmerken

- Bouwjaar 2011
- Woonoppervlakte ca. 54 m<sup>2</sup>
- Balkon op het zuiden
- Eigen parkeerplaats
- Gezamenlijke fietsenstalling
- Lift aanwezig
- Moderne afwerking en veel lichtinval
- Zeer gezonde Vereniging van Eigenaren (woning + stallingsvoorziening). Het eigen aandeel in het reserveringsfonds (€ 4.770) maakt onderdeel uit van de verkoop en gaat over op de koper.

Living with a View: Every Day Feels a Little Like a Holiday  
Imagine coming home to the eleventh floor, where sunlight pours in and the spectacular view never gets old. This modern onebedroom turnkey apartment of approx. 54 m<sup>2</sup> in a perfect state, located in the popular Terwijde district, blends comfort, calm and convenience in a way that's hard to find elsewhere. With a sunny southfacing balcony, a private parking space and every amenity within easy reach, this is a place you can move into immediately and start enjoying from day one.

Light, Space and Comfort  
The living room (approx. 21 m<sup>2</sup>) is a wonderful spot to unwind. Large windows flood the space with natural light and offer a wide and unobstructed view of the surroundings. From here, you step straight onto the balcony (approx. 6 m<sup>2</sup>), where you can enjoy the sun from morning to evening — perfect for a coffee, a good

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

book or drinks with friends.

The modern open kitchen (approx. 5 m<sup>2</sup>) flows seamlessly into the living area and comes fully equipped with everything you need: a combi ovenmicrowave, induction cooktop, dishwasher, fridgefreezer and stainlesssteel extractor hood. Cooking here becomes a pleasure almost by default!

The bedroom (approx. 10 m<sup>2</sup>) is practical and peacefully located. The bathroom is neatly finished and features a walkin shower and washbasin. There is also a separate toilet and an internal storage room with ample space for both a washing machine and dryer. Throughout the apartment you'll find sleek finish, modern laminate flooring and smooth walls.

## The Building & Facilities

Built in 2011, the apartment complex ("Slot van Terwijde", or Terwijde Castle) is modern, wellmaintained and equipped with a lift. You have your own private parking space on the secured grounds, as well as access to a shared indoor bicycle storage area. Everything is designed with comfort, safety and ease of living in mind.

## The Area: Green, Complete and Exceptionally Well Connected

Terwijde is known for its spacious layout, leafy streets and excellent amenities, with very easy access to the A2 and A12 motorways. Within walking or cycling distance you'll find:

- Terwijde Shopping Centre
- Terwijde train station
- Leidsche Rijn Shopping Centre
- Maximapark and the recreational route Het Lint
- The Haarrijnse Plassen lakes area
- CineMec cinema, cafés, restaurants and sports facilities
- Utrecht city centre just 20 minutes away by bike

Whether you enjoy walking, sports, shopping or relaxing by the water — it's all right here.

## Layout

## Ground floor:

Secure entrance with intercom, access to the lift, stairs, shared indoor bicycle storage, and car parking area with your private parking space.

## Eleventh floor:

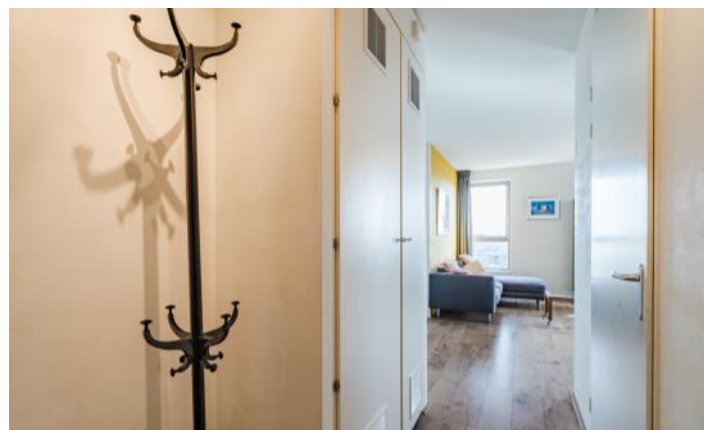
Entrance hall, meter cupboard, neatly finished bathroom with walkin shower and washbasin, spacious bedroom, separate toilet, storage room with washing machine/dryer connections. Bright living room with large windows and access to the sunny balcony. Modern kitchen with full builtin appliances.

## Features

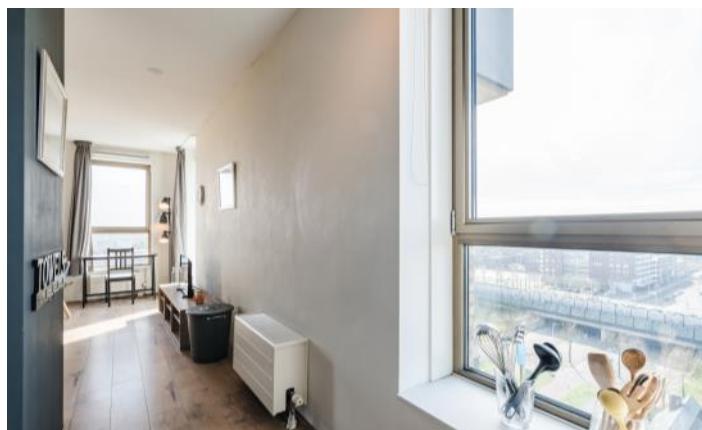
- Built in 2011
- Living area approx. 54 m<sup>2</sup>
- Southfacing balcony
- Private parking space
- Shared bicycle storage
- Lift in the building
- Modern finish and abundant natural light
- Very healthy Association of Owners; individual reserve fund share (€ 4,770) included and transferred to the buyer



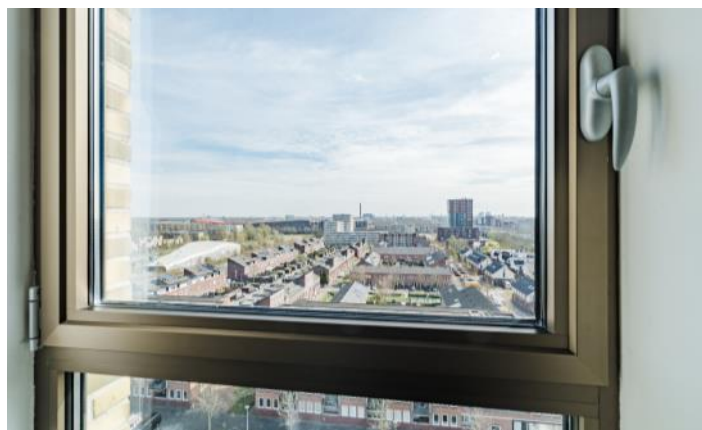
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S







# FOTO'S



Woningbrochure: Edmond Audranstraat 211, Utrecht

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



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2011
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	183 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	53 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 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>2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>12</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel</b>

## Energie

Energie label	<b>A+</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Stadsverwarming</b>
Warm water	<b>Stadsverwarming</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>In woonwijk, Vrij uitzicht</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Garage

---

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein, Op afgesloten terrein
--------------------------	--

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 115 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

### Utrecht W 766 114

---

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

---

### Utrecht W 766 216

---

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

# 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?

### 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.