



TE KOOP  
Amsterdamsestraatweg 831 H Utrecht  
Vraagprijs € 350.000,- k.k.

PEEK & POMPE  
MAKELAARS



## **LICHT & COMFORTABEL (STARTERS)APPARTEMENT CA. 51 M2 UIT 2021 (ENERGIELABEL A) MET 2 KAMERS, RUIM BALKON, EFFICIËNTE INDELING EN VANAF HET BALKON VRIJ UITZICHT OP HET AMSTERDAM-RIJNKANAAL, GELEGEN IN EEN GROENE WOONOMGEVING IN ZUILEN**

Deze fijne en efficiënt ingedeelde appartement, met een ruim balkon (zuidoost) met schuin uitzicht op het Amsterdam Rijnkanaal, is gelegen aan het Van Heukelompark, op slechts 13 minuten fietsen van het gezellige stadscentrum van Utrecht in een gemoedelijke en groene woonomgeving. Op steenworp afstand ligt het Amsterdam-Rijnkanaal, wat een ideale uitvalsbasis is voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Binnen een handomdraai bereik je het gezellige Utrechtse stadscentrum, maar ook de natuur van de Maarsseveense Plassen of Fort de Gagel.

Ook het appartement laat weinig te wensen over. Doordat de woning tijdens de bouw in 2021 is opgetrokken uit hoogwaardige en duurzame materialen, verkeert het complex in verzorgde staat van onderhoud en is er sprake van een hoog wooncomfort. Dankzij de hoogwaardige isolatie en de aanwezigheid van een WTW-systeem houd je de warmte binnen en het geluid buiten. Het appartement is voorzien van een degelijke keuken met inbouwapparatuur en verzorgd sanitair. Recent is de woning voorzien van een nieuwe PVC-vloerafwerking, plinten en intern schilderwerk. Vanuit de woning bereik je het eigen balkon met voldoende privacy, dat grenst aan het Van Heukelompark.

De wijk Zuilen is niet voor niets een van de meest opkomende wijken van Utrecht. Door de gemoedelijke sfeer en ruime opzet is het hier aangenaam wonen. Er is een grote diversiteit aan detailhandel, winkels en andere voorzieningen zoals sportclubs en (dag)horeca.

### **HET COMPLEX**

Het complex is gebouwd in 2021 en dankzij het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen verkeert het in zeer goede staat van onderhoud. Door de keuze voor bijvoorbeeld aluminium kozijnen met HR++ beglazing en de aanwezigheid van dak-, vloeren en gevelisolatie is de woning voorzien van een gunstig en groen energielabel A. Daarnaast is dit een fijn vertrekpunt aangezien er hierdoor weinig onderhoudskosten te verwachten zijn voor de komende jaren. Binnen het complex is in een afgesloten gedeelte ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen en zijn er privéparkeerplaatsen (niet inbegrepen).

### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

Recent is ten behoeve van de verkoop een VVE opgericht en geactiveerd. De opdracht voor het voeren van het beheer is reeds verstrekt aan een professionele partij. Een opstalverzekering, meerjarenonderhouds begroting (tbv. onderhoud) en professionele administrateur maken hiervan onderdeel van uit. De maandelijkse bijdrage zal op korte termijn worden vastgesteld. Mede dankzij de goede staat van het appartement en het geringe onderhoud dat daardoor nodig is, is maandelijkse servicekosten zijn begroot op € 85,11 per maand.

### **DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL**

Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Hierdoor heeft de woning een groen energielabel A welke geldig is tot 2030.

### DE OMGEVING

De Amsterdamsestraatweg 831 ligt in de wijk Zuilen, op ca. 13 minuten fietsen van het centrum. In de directe omgeving is een supermarkt en klein winkelcentrum. Tevens zijn er in de wijk verschillende sportscholen, restaurants en ook het Julianapark ligt dichtbij. Hier zijn in de zomer verschillende festivals. In de toekomst komt er wellicht een park langs het Amsterdam Rijnkanaal waar je vanuit de woonkamer zicht op hebt. Utrecht CS en het stadscentrum zijn in 10 minuten fietsen te bereiken en uitvalswegen als A2 en A12 zijn op korte afstand te bereiken waardoor ook Amsterdam snel wordt bereikt.

### INDELING & VOORZIENINGEN

Deze woning bevindt zich op de tweede verdieping.

Vanuit de hal bereik je de gezellige en vooral lichte woonkamer. Deze is praktisch ingedeeld en biedt plaats aan een gezellige zithoek en eettafel. De woonkamer is voorzien van een moderne open keuken met inbouwapparatuur. Door de aanwezigheid van een koel- en vrieskast, vaatwasser, kooktoestel met afzuigschouw is er weinig te wensen over. Het appartement is recent voorzien van een verzorgde PVC-klikvloer. De badkamer omvat een inloofdouche en wastafel met meubel, separaat is er nog een toilet aanwezig. De aanwezige bergkast met aansluiting voor de wasmachine en stookruimte (CV en WTW-installatie) maken het appartement compleet.

### KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 51 m<sup>2</sup>; bouwjaar 2021;
- Aantal kamers: 2 (waarvan 1 slaapkamer);
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (2021) en WTW-systeem
- Energielabel A, de woning is geheel geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- Goed gesitueerd t.o.v. uitvalswegen en op ca. 13 minuten fietsen van centraal station;
- Balkon met fijn uitzicht, privacy en ligging aan het Van Heukelompark;
- Gratis parkeren op de openbare weg of op een parkeerplaats onder het complex op afgesloten terrein;
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn.
- Voor de verkoop wordt gebruik gemaakt van een projectnotaris.
- Verkoper heeft de woning zelf nooit bewoond en daarvoor zullen aanvullende artikelen worden opgenomen en zijn er specifieke verkoopvoorwaarden. Deze zijn terug te vinden in jouw move.nl – account ("Nadere informatie koopovereenkomst Amsterdamsestraatweg 831 t/m 831 L").

## **PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.**

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn  
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



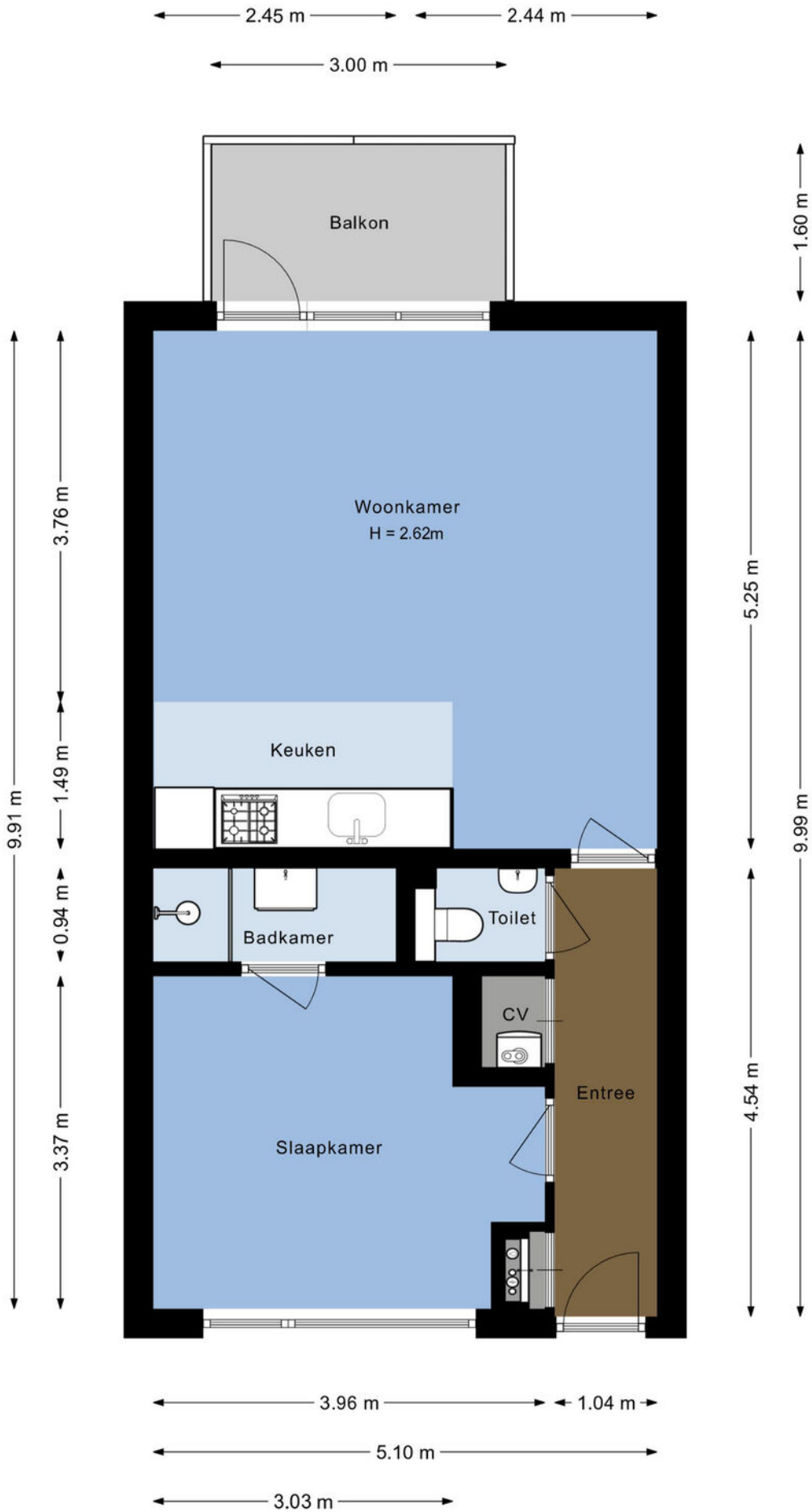
Kantoor Utrecht - Centrum  
Croeselaan 249 Utrecht

Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarsse.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

Succes, en graag tot snel!









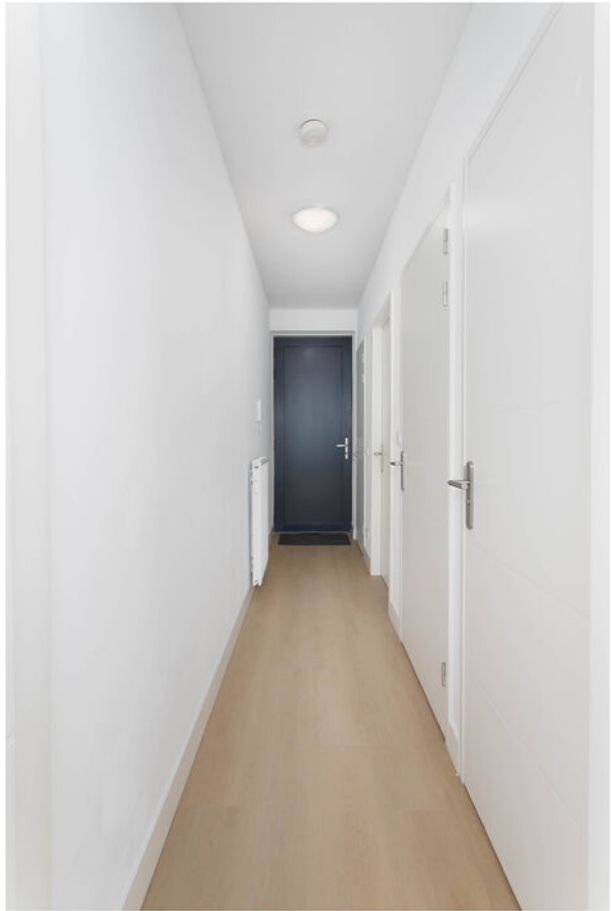


# PEEK & POMPE

MAKELAARS













# PEEK & POMPE

MAKELAARS



### VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koop-overeenkomst</b>	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
<b>Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring</b>	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst
<b>Notaris</b>	Ter keuze verkopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
<b>Plattegronden</b>	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksooppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
<b>Koopakte</b>	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!



[WWW.PEEKENPOMPE.NL](http://WWW.PEEKENPOMPE.NL)



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht  
PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33