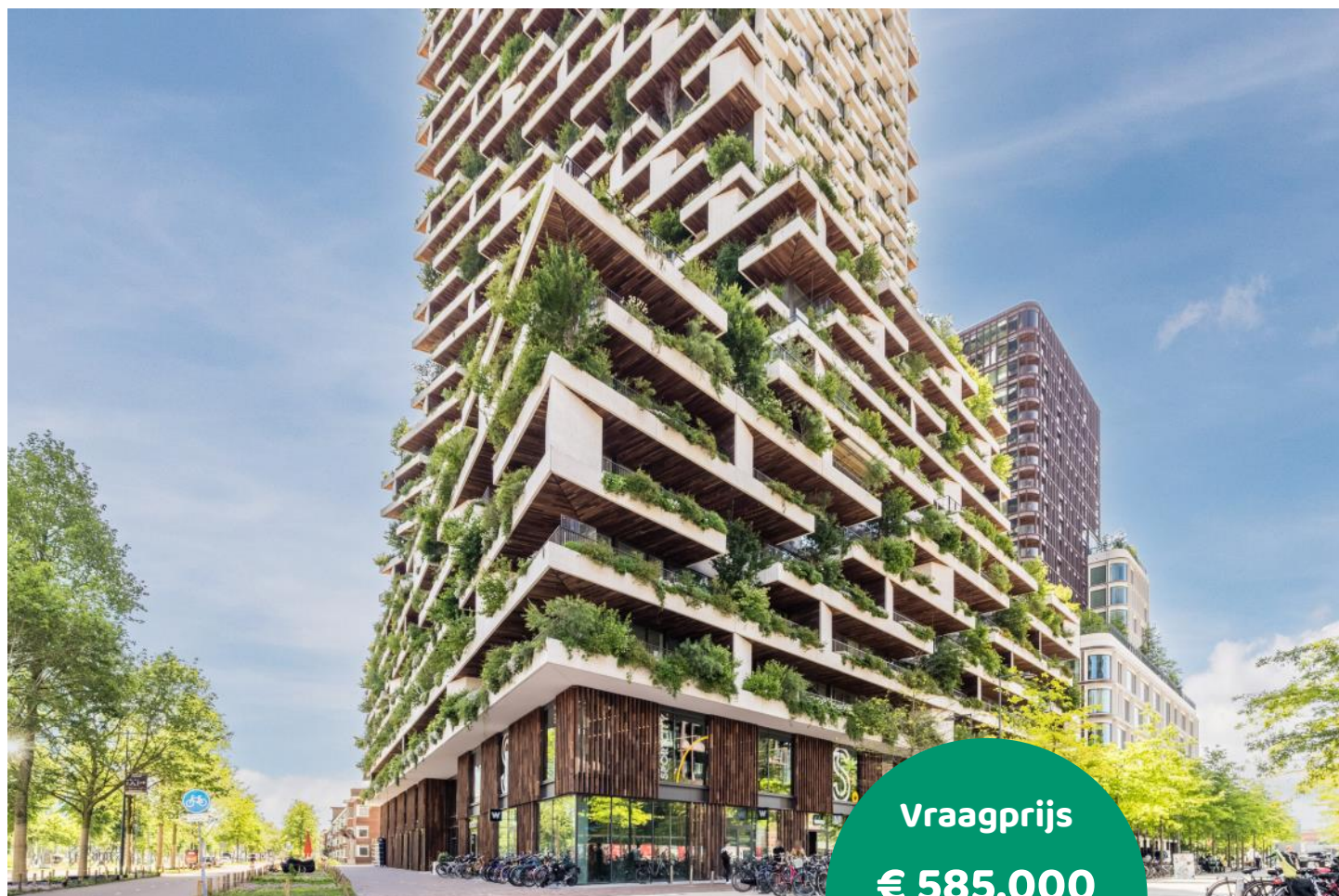


TE KOOP

Hoola van Nootenstraat 315

Utrecht



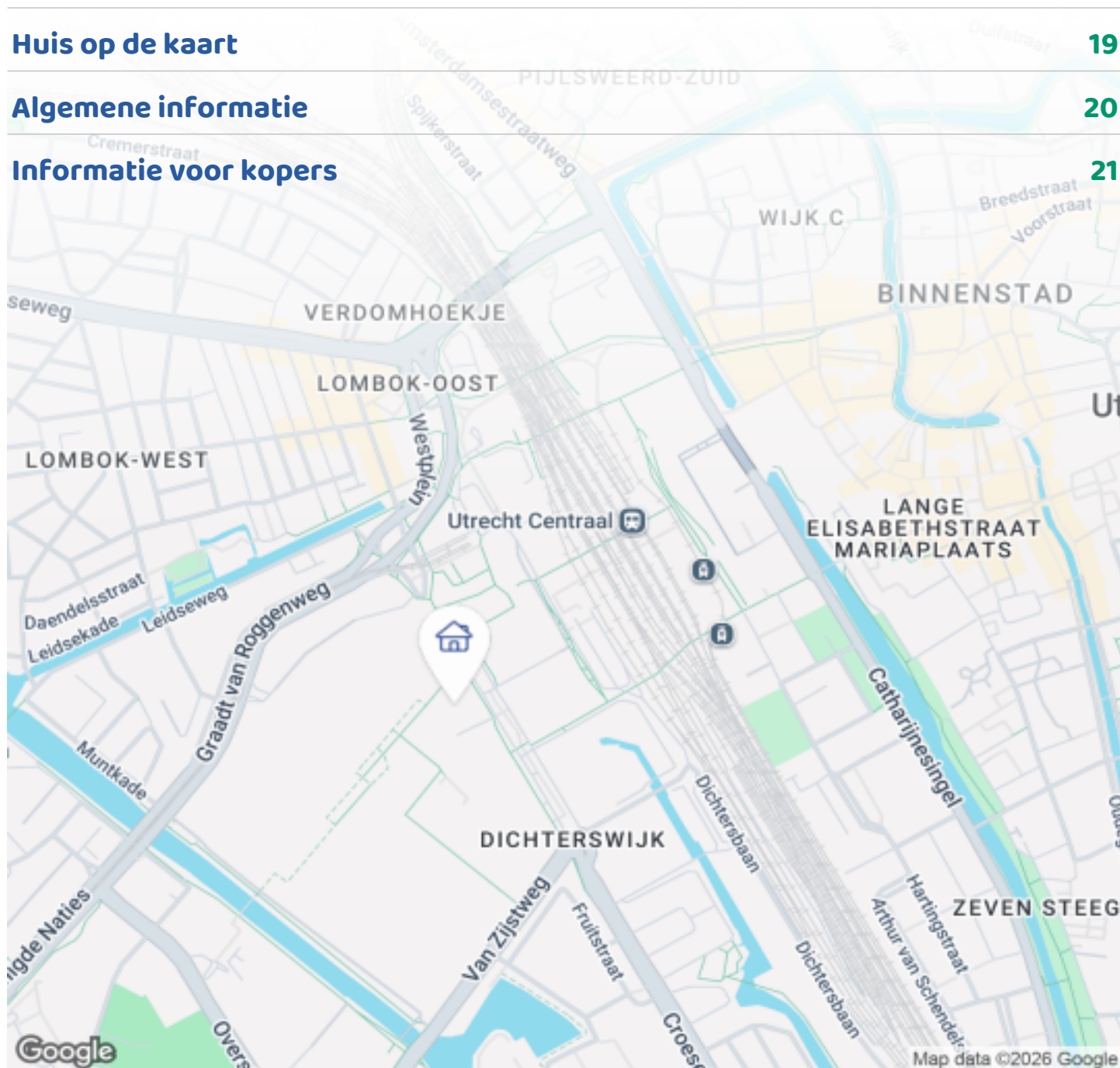
Vraagprijs

€ 585.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	19
Algemene informatie	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Hoola van Nootenstraat 315, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusief wonen op hoogte in Wonderwoods – Utrecht met een fantastische terras van circa 9m²

Droomt u ervan om te wonen op een van de meest bijzondere plekken in hartje Utrecht? Dit is uw kans. Op de 17e verdieping van het iconische Wonderwoods bevindt zich dit prachtige, volledig instapklare appartement.

Een woning waar verfijnde luxe, hoogwaardig comfort en een spectaculair uitzicht samenkomen — midden in het bruisende hart van Utrecht.

Wonderwoods is een vooruitstrevend project van de internationaal gerenommeerde Italiaanse architect Stefano Boeri, bekend van zijn innovatieve 'Vertical Forest'-concept. De groene balkons, gecombineerd met een New Yorkse allure, geven dit project een uniek karakter. De natuur is hier overal voelbaar. U woont in een aangename en duurzame leefomgeving, midden in de stad. Dankzij de ligging naast Utrecht Centraal bent u bovendien in korte tijd in andere steden, zoals



Woningbrochure: Hoola van Nootenstraat 315, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Amsterdam.

Op de 17e verdieping bevindt zich dit prachtig 2-kamerappartement met een separate beging. De ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt een prettige, lichte leefruimte. Dankzij de hoge ligging ontvouwt zich een adembenemend panorama over de historische binnenstad van Utrecht, terwijl de ochtendzon de woning in een warm en zacht licht onderdompelt – een sfeer die rust, verfijning en exclusiviteit ademt.

Bij de buitenruimte staan we graag even stil, gezien de bijzondere kwaliteit en beleving die deze biedt.

Grenzend aan de woonkamer en slaapkamer bevindt zich een prachtig terras van circa 9 m², waar u in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. Hier ervaart u niet alleen rust en comfort, maar ook een adembenemend uitzicht over de stad en ver daarbuiten. Zelden treft men een buitenruimte van dit niveau – in één woord: fenomenaal. Wat wenst u nog meer?

Indeling Begane grond: Entree met conciërge, stijlvolle lobby, brievenbussen, toegang tot de gezamenlijke fietsenstalling en snelle liften.

17e verdieping: hal met toegang tot de praktische bijkeuken/wasruimte met veel bergruimte, een separaat toilet met fontein. De badkamer is luxe en modern, uitgevoerd met inloopdouche, stijlvol wastafel met meubel, en een inloopdouche. Vanuit de hal bereikt u de comfortabele slaapkamer en de huiskamer/keuken, beide met directe toegang tot het balkon.

LIGGING

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik, waardoor het ook buiten het appartement volop genieten is. Met de Domtoren als trots middelpunt biedt Utrecht alles wat u van een bruisende stad mag verwachten. Van sfeervolle restaurants en trendy borrelplekken tot supermarkten en winkels op loopafstand – het gemak is ongekend.

Het nabijgelegen Beurskwartier, een nieuwe en dynamische stadswijk in ontwikkeling, transformeert tot een levendig, groen en autoluw gebied waar gezond en duurzaam wonen centraal staat. Wonderwoods maakt deel uit van deze toekomstgerichte en inspirerende leefomgeving. De ligging is bovendien perfect: direct naast Utrecht Centraal Station, het belangrijkste ov-knooppunt van Nederland, waar treinen, bussen en trams moeiteloos op elkaar aansluiten. Binnen korte tijd reist u naar bestemmingen door het hele land en daarbuiten, terwijl luchthaven Schiphol al op circa 30 minuten afstand ligt.

Het gebouw biedt hoogwaardige voorzieningen:

- Professionele huismeester
- Moderne fitnessruimte
- Mobiliteitshub met deelauto's, e bikes en e scooters
- Gezamenlijke fietsenstalling
- Horeca en groene zones in het complex

Bezoek samen met ons jouw nieuwe plek. Voor een bezichtiging nemen we de tijd voor je, dit kan ook buitenkantoor tijd.

Bel of mail vandaag nog voor een afspraak. We kijken er naar uit om je dit moois te laten zien. Tot snel.

Exclusive Living at Height in Wonderwoods – Utrecht

Do you dream of living in one of the most remarkable locations in the heart of Utrecht? This is your opportunity. On the 17th floor of the iconic Wonderwoods, you will find this stunning, fully move-in-ready apartment.

A home where refined luxury, high-end comfort, and spectacular views come together — right in the vibrant heart of Utrecht.

Wonderwoods is a forward-thinking project by internationally renowned Italian architect Stefano Boeri, known for his innovative “Vertical Forest” concept. The green balconies, combined with a New York-inspired allure, give this project a truly unique character. Nature is present everywhere here. You will

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

live in a pleasant and sustainable environment in the middle of the city. Thanks to its location next to Utrecht Central Station, you can easily reach other cities such as Amsterdam in no time.

On the 17th floor, this beautiful one-bedroom apartment with a separate entrance is located. The spacious living room with open-plan kitchen forms the heart of the home and offers a bright and comfortable living space. Thanks to its elevated position, you can enjoy breathtaking panoramic views over Utrecht's historic city center, while the morning sun bathes the apartment in warm, soft light — creating an atmosphere of tranquility, refinement, and exclusivity.

We would like to take a moment to highlight the outdoor space, given its exceptional quality and experience.

Adjacent to the living room and bedroom is a beautiful 9 m² terrace, where you can enjoy outdoor living in complete privacy. Here, you experience not only peace and comfort, but also breathtaking views over the city and far beyond. Outdoor spaces of this level are rarely found — in one word: phenomenal. What more could you wish for?

Layout

Ground floor: Entrance with concierge, stylish lobby, mailboxes, access to the shared bicycle storage, and fast elevators.

17th floor: Hall with access to a practical utility/laundry room with ample storage, and a separate toilet with washbasin. The bathroom is luxurious and modern, equipped with a walk-in shower and a stylish washbasin with vanity unit. From the hall, you reach the comfortable bedroom and the living room/kitchen, both with direct access to the balcony.

LOCATION

All amenities are within easy reach, making it just as enjoyable outside the apartment as inside. With the Dom Tower as its proud centerpiece, Utrecht offers everything you would expect from a vibrant city. From charming restaurants and trendy bars to supermarkets

and shops within walking distance — the convenience is unmatched.

The nearby Beurskwartier, a new and dynamic urban district under development, is transforming into a lively, green, and low-traffic area where healthy and sustainable living are central. Wonderwoods is part of this future-oriented and inspiring living environment. The location is also perfect: right next to Utrecht Central Station, the Netherlands' main public transport hub, where trains, buses, and trams connect seamlessly. You can travel to destinations across the country and beyond in a short time, while Schiphol Airport is only about 30 minutes away.

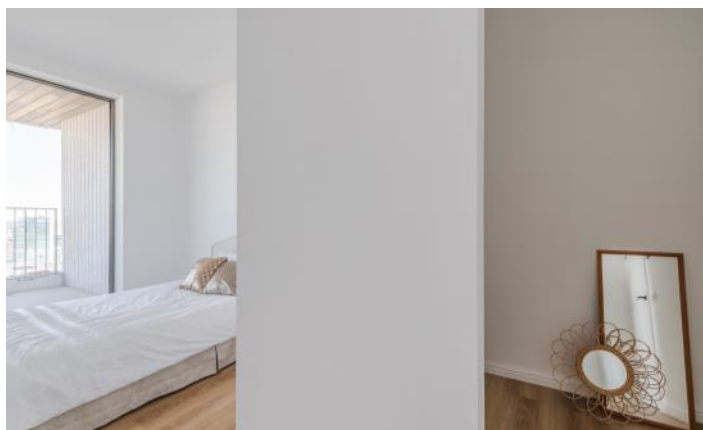
High-end building features:

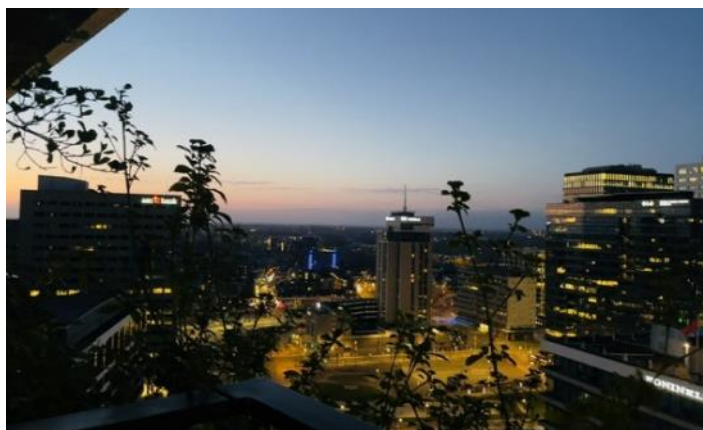
- Professional concierge
- Modern fitnesscenter
- Mobility hub with shared cars, e-bikes, and e-scooters
- Shared bicycle storage
- Hospitality venues and green spaces within the complex

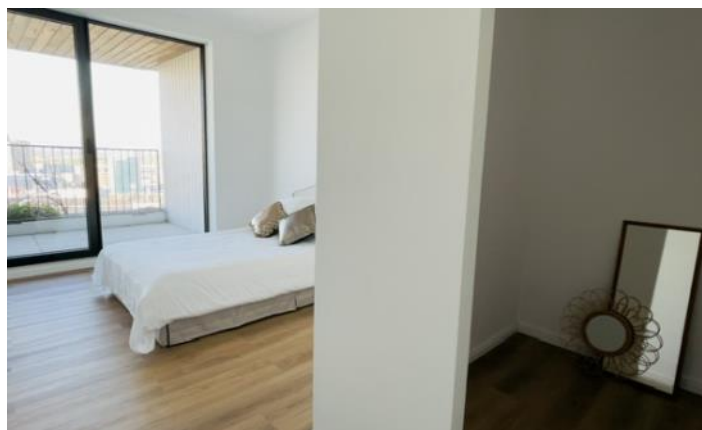
Visit your new home with us. We are happy to take the time for a viewing, even outside office hours.

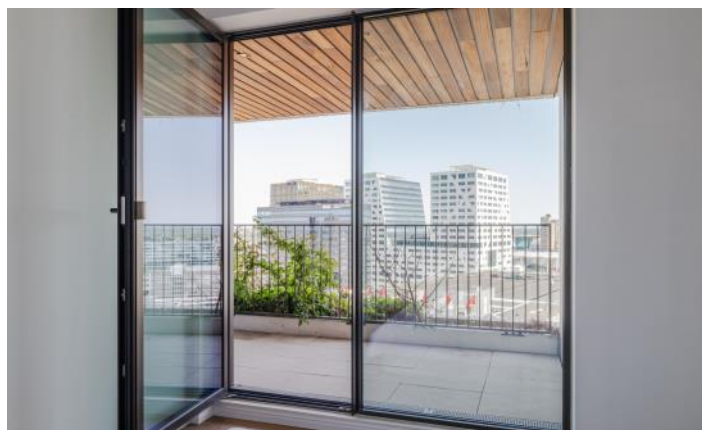
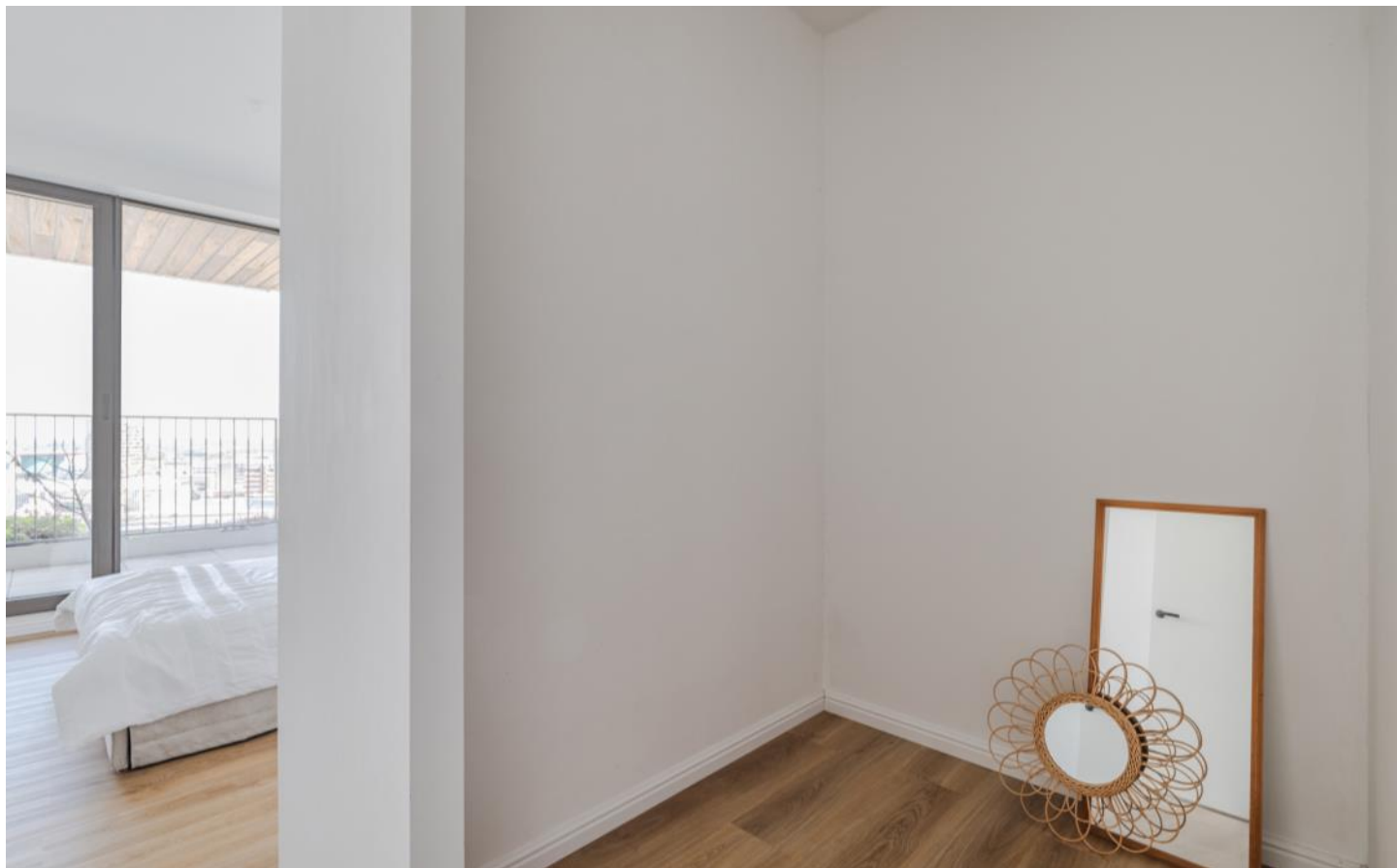
Call or email today to schedule an appointment. We look forward to showing you this beautiful property. See you soon.







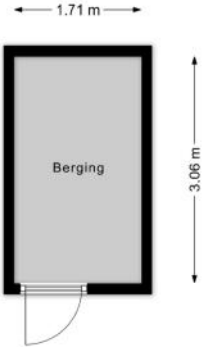




FOTO'S



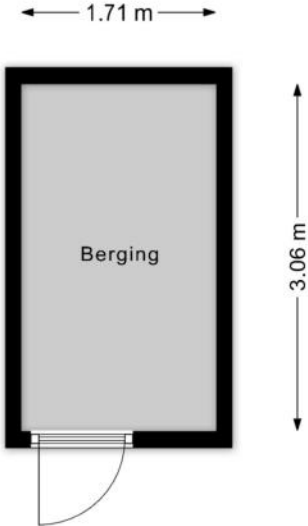




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	220 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	63 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	17
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 387 per maand

Kadastrale gegevens

Catharijne D 10995 775

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Wastafelaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

geen overige




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Catharijne	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 11486	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woningbrochure: Hoola van Nootenstraat 315, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

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.

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.