



UTRECHT  
Patmosdreef 190

Vraagprijs  
€ 325.000,- k.k.

# 3-KAMER HOEK APPARTEMENT

GELEGEN OP DE BOVENSTE VERDIEPING

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

030-6628341 | [welkom@dirkmakelaars.nl](mailto:welkom@dirkmakelaars.nl)  
[www.dirkmakelaars.nl](http://www.dirkmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1967

Soort:  
portiekflat

kamers:  
3

Inhoud:  
272 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
91 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
0 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
-

Gebouwgebonden buitenruimte:  
5 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
4 m<sup>2</sup>

Energie label  
E

# Omschrijving

## HOEKAPPARTEMENT GELEGEN OP DE 8E EN TEVENS BOVENSTE VERDIEPING

Het ruime appartement van maar liefst ca. 91m<sup>2</sup> is zeer licht en heeft vanwege de ligging een zeer mooi uitzicht en veel privacy. De woning is voorzien van 2 slaapkamers, een balkon van ca. 5m<sup>2</sup> en een berging in de onderbouw van ca. 4m<sup>2</sup>.

### LOCATIE

Overvecht is een van de groenste wijken van Utrecht. Je wandelt zo naar het grote Park De Watertoren of het uitgestrekte Noorderpark voor sport, ontspanning en recreatie. Overvecht is ook perfect bereikbaar. Met een eigen NS-station (Station Utrecht Overvecht) en uitstekende busverbindingen ben je binnen een paar minuten in de binnenstad. Ook de snelwegen (A2, A27 en A28) zijn snel en eenvoudig te bereiken. Het bijna naast het appartementencomplex gelegen Shoppingcenter Overvecht is het grootste overdekte wijkwinkelcentrum van Utrecht. Je vindt hier ruim 100 winkels, waaronder grote supermarkten, bekende modeketens, gezellige eettentjes en handige speciaalzaken. De wijk biedt fantastische sportvoorzieningen, waaronder de Vechtsebanen (schaatsen) en diverse sportparken. Langs de rivier de Vecht kun je prachtig hardlopen of fietsen richting Oud-Zuilen.

### INDELING

Begane grond: Centrale entree met brievenbussen, bellentableau en toegang tot de lift en het trappenhuis.

#### 8e (en tevens bovenste) verdieping:

Via de lift kom je in een kleine portiek die je deelt met nog 1 ander appartement. Na binnenkomst via de entree kom je in de hal die voorzien is van de meterkast en een ruime bergruimte die ook voorzien is van een boiler voor het warme water. Vervolgens kom je in de zeer ruime en lichte woonkamer. Vanwege de ligging op de bovenste verdieping heb je een erg mooi uitzicht. De woonkamer is voorzien van sunscreens en een airco die ook kan verwarmen. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een half open keuken die voorzien is van inbouwapparatuur en de wasmachine aansluiting. Via een deur in de woonkamer kom je bij het slaapgedeelte. Hier zijn een 2-tal slaapkamers (waarvan 1 met toegang tot een balkon), een badkamer met wastafelmeubel, douchecabine en een designradiator alsmede een separaat toilet met fontein. De slaapkamer met het balkon is eveneens voorzien van een airco (die ook kan verwarmen).

### BALKON

Het mooi gelegen balkon is te bereiken vanuit de slaapkamer en is ca. 5 m<sup>2</sup>.

### BERGING

In het souterrain is een eigen berging van ca. 4m<sup>2</sup> aanwezig.

## VERDUURZAMING

Afgelopen 4 jaar is er onderzoek gedaan naar de verduurzaming van de flatgebouwen. Voornemen -indien ALV instemt- is te verduurzamen waarbij wordt voldaan aan de ZEP-voorwaarden van het RVO. Isoleren van de volledige buitenschil met onderhoudsvrije kozijnen met triple glas, na-isolatie van de kopgevels en betonnen gevelbeplating alsmede plafonds BG. Plaatsen van zonnepanelen onder gebruikmaking van de SCE subsidieregeling. In aanvulling op de beschikbare middelen van de VvE, vind financiering plaats door middel van een 30-jarige energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds op VvE-niveau. Vermoedelijke besluitvormende ALV zal vermoedelijk in juni 2026 worden georganiseerd zodra NWF aanvraag energiebespaarlening heeft goedgekeurd. Verduurzaming heeft een verhoging van de maandbijdrage tot gevolg.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar circa 1967
- Woonoppervlakte ca. 91 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon) ca. 5 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte (berging) ca. 4 m<sup>2</sup>
- Inhoud 272 m<sup>3</sup>
- Energie label E (hierbij is geen rekening gehouden met de door de VVE aangebrachte dakisolatie)
- Verwarming: blokverwarming
- Warmwatervoorziening: elektrische boiler
- De airco is uit 2021
- De servicekosten bedragen thans ca. € 238,- per maand
- Gelegen op een hoek op de bovenste verdieping
- Er is een actieve vereniging van eigenaren die op dit moment aan het inventariseren wat te doen m.b.t. verduurzaming van het complex

## DRONE

De drone video geeft een mooi beeld van de aantrekkelijk ligging van het appartement.

## PLATTEGROND

De plattegrond van het appartement treft u aan op Funda, in de brochure en in het meetrapport.

## BEZICHTIGING

Wilt u dit appartement bezichtigen? Bel of e-mail ons voor het maken van een afspraak.

## KANTOOR

U vindt ons kantoor aan de Kerkweg 11 te Zeist (tegenover het Walkartpark). U bent van harte welkom!

























# Plattegrond

## Patmosdreef 190 - Utrecht Achtste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

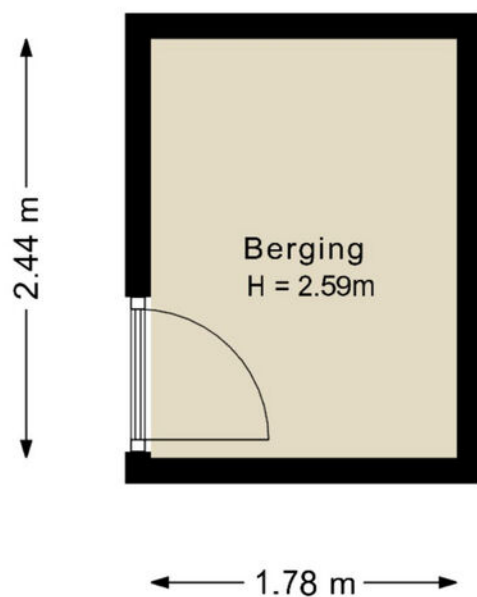
© www.vistaview.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

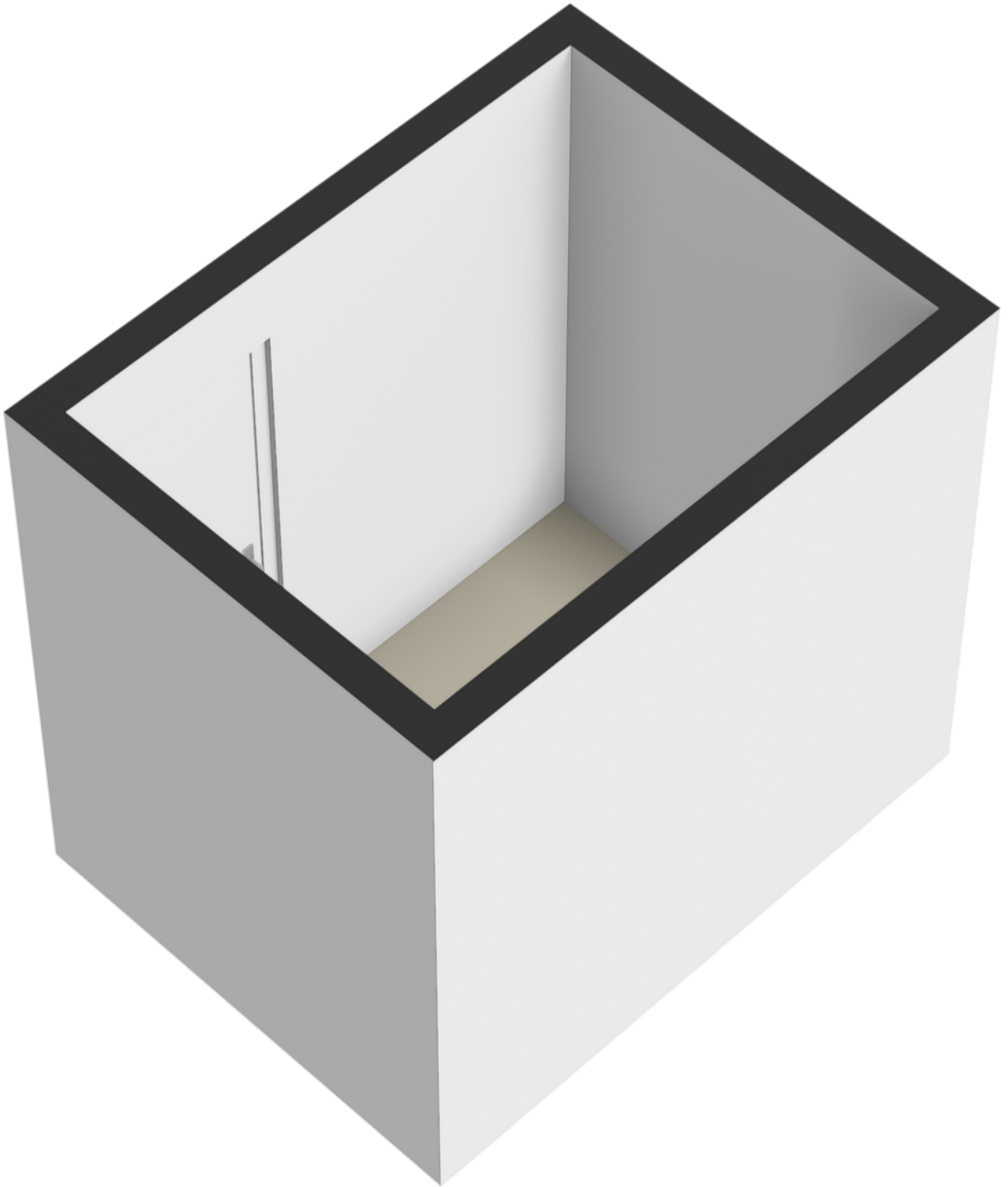
## Patmosdreef 190 - Utrecht Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

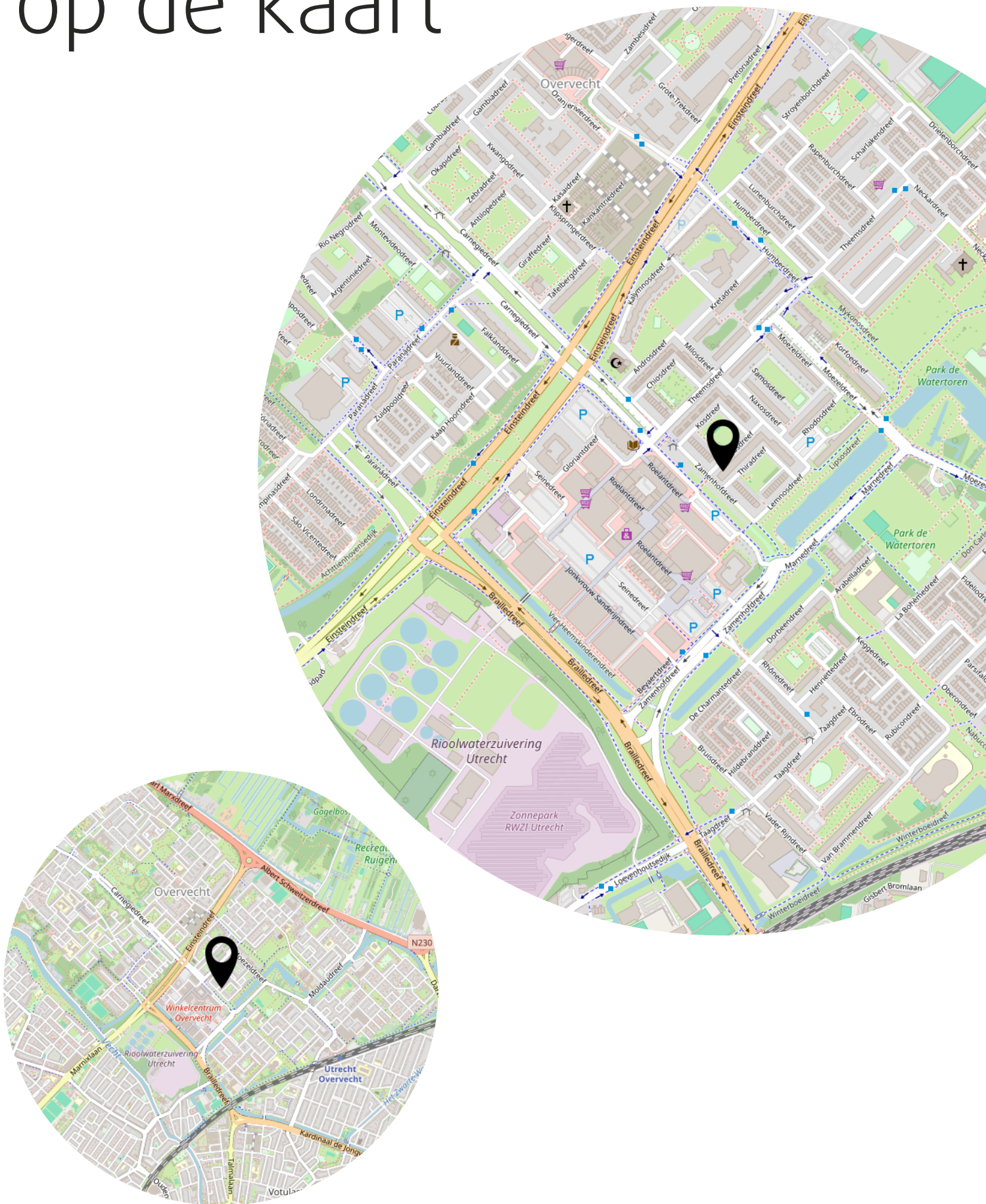


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 650</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp bovenkeukentafel, lampjes hal/gang		X	
- Ventilatorlampen woonkamer en slaapkamer en overige hanglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Blauwe kast studeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Tegels balkon (klikstelsysteem)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/patmosdreef190](https://webspaces.yisual.com/patmosdreef190)

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

Patmosdreef 190, Utrecht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



voorbehoud bouwtechnische keuring laten opnemen in de koopakte. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

### **Eigendomsoverdracht**

De woning zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Baten en lasten**

Op het moment van de eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van de koper. Alle lopende baten, lasten e.d. worden door de notaris verrekend naar rato van tijd.

### **Funderingsrisico**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

# Extra informatie

## Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Wij kunnen t.a.v. de juistheid van gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM (2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakt akte is ondertekend en (in kopie) aan koper ter hand wordt gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door DIRK Makelaars Taxateurs BV en verkoper(s) 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'.

## Zekerheidstelling

De waarborg/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat de overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. De koper kan een

## Over ons:



In ben geboren en getogen in Zeist en Driebergen-Rijsenburg. Na mijn middelbare schooltijd ben ik rechten gaan studeren in Utrecht. Als makelaar komt mijn academische opleiding goed van pas. Inmiddels heb ik meer dan 25 jaar ervaring in de makelaardij en ben ik beëdigd en gecertificeerd NVM Register Makelaar Taxateur. In 2015 zijn wij begonnen met ons makelaarskantoor aan het Walkartpark in Zeist. U bent altijd van harte welkom om even binnen te lopen.

**Mr. Dirk Boon RM RT**  
NVM Register Makelaar &  
NVM Register Taxateur



Na jarenlang werkzaam te zijn geweest als Financial Controller heb ik in 2016 de switch gemaakt naar de makelaardij. Ik ben toen gestart met de opleiding 'Basistheorie Vastgoed' en vervolgens heb ik de opleiding Kandidaat-Makelaar afgerond. In 2020 ben ik begonnen met de vernieuwde opleiding tot Register Taxateur. Na het doorlopen van het meestergezeltraject ben ik sinds begin 2022 NRVT-gecertificeerd Register Taxateur. Samen met Dirk ben ik u van harte tot dienst!

**Mandy Fremouw RT K-RMT**  
NVM Register Taxateur &  
NVM Makelaar

Wat u van ons kunt verwachten:

- ✓ Vertrouwd en deskundig
- ✓ No Cure No Pay
- ✓ 24/7 Service
- ✓ Persoonlijk en betrokken
- ✓ Funda optimalisatie
- ✓ NVM lid

Ons kantoor is gevestigd aan de Kerkweg 11 te Zeist gelegen aan het Walkartpark.

U kunt voor de deur parkeren en gebruiken maken van onze bezoekerskaart.



Heeft u  
interesse?

**DIRK**  
MAKELAARS TAXATEURS

Kerkweg 11  
3701 HD Zeist

030-6628341  
welkom@dirkmakelaars.nl  
www.dirkmakelaars.nl