

**VeldhuizenKoot**  
Makelaars Taxateurs



**Vredebestlaan 18**  
**3431 CH NIEUWEGEIN**

030- 236 7000 | [INFO@VELDHUIZENKOOT.NL](mailto:INFO@VELDHUIZENKOOT.NL)

02	inhoudsopgave
03	specificaties
04	indeling
10	plattegronden
13	ligging
14	afmetingen
15	extra informatie
17	uw makelaar
18	overige informatie

# INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 1965	Aantal kamers	: 4
Soort woning	: Eindwoning	Slaapkamers	: 3
Woonoppervlakte	: Circa 103 m <sup>2</sup> en serre 7,3 m <sup>2</sup>	Tuin	: Noord-oost
Isolatie	: Dakisolatie en glas	Energielabel	: C
Berging	: Vrijstaand steen	Parkeren	: In de straat

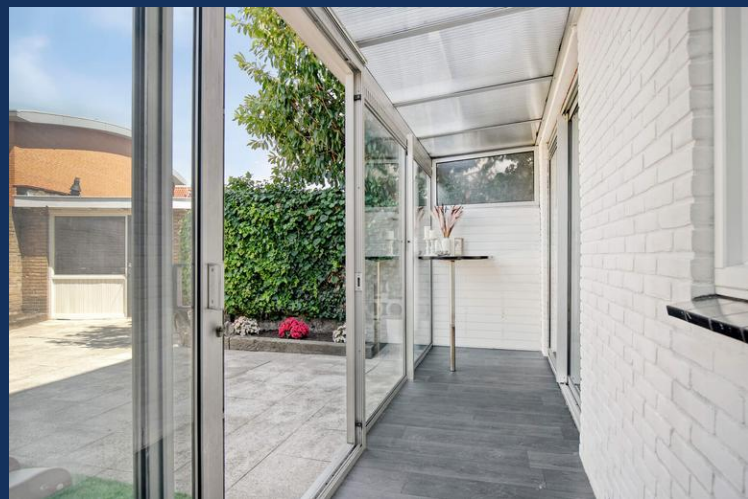
## Instapklare, volledig gemoderniseerde eengezinswoning met luxe afwerking en royale dakkapel



Op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Jutphaas ligt deze volledig gemoderniseerde en uitstekend onderhouden eengezinswoning. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd en biedt een eigentijdse afwerking, een luxe halfopen keuken, een stijlvolle badkamer en een ruime tweede verdieping met een in 2023 geplaatste dakkapel voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas.

**Vraagprijs: € 475.000,-**

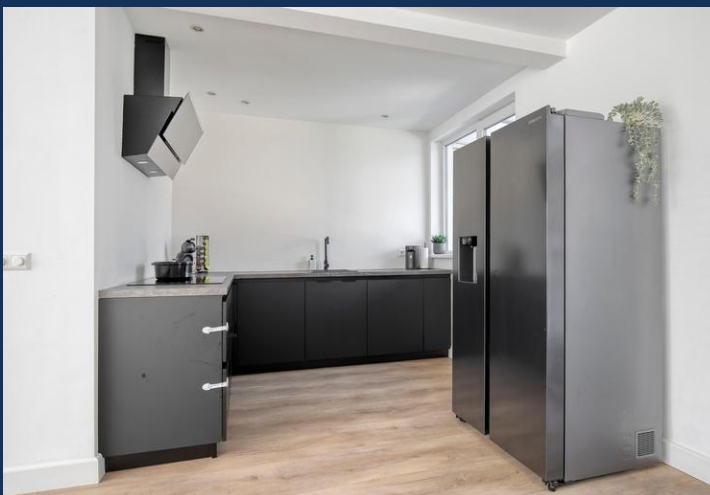
# Woonkamer



Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree met hal, trapopgang, modern afgewerkte toiletruimte en toegang tot de sfeervolle doorzonwoonkamer. De lichte woonkamer beschikt over een comfortabele zithoek aan de voorzijde en staat in open verbinding met de luxe halfopen keuken. Via de schuifpui heeft u toegang tot de afgesloten serre en de royale achtertuin

# Keuken

De moderne hoekkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, grote koelkast en vaatwasser. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eethoek met uitzicht op de tuin.



# Buitenruimte

Via de schuifpui heeft u toegang tot de afgesloten serre en de royale achtertuin, gelegen op het noordoosten. De tuin beschikt over een vrijstaande stenen berging en biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven.



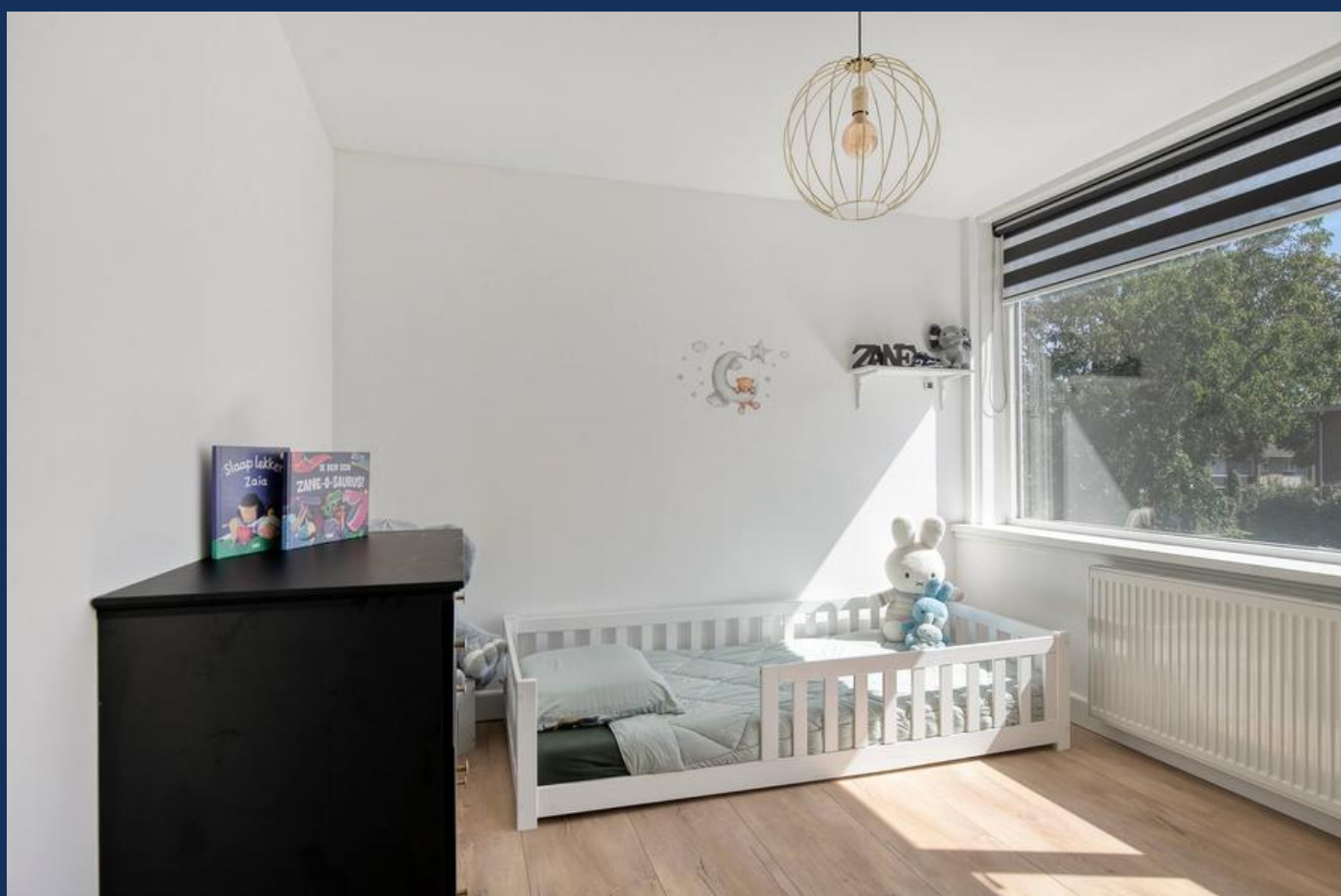
# Ouderslaapkamer (achterzijde)



De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers (voorheen drie) en de luxe badkamer.

De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde is beschikt over een deur naar het balkon en is voorzien van praktische vaste kasten.

# Slaapkamer (voorzijde)



Aan de voorzijde bevinden zich een slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer beschikt over een praktische vaste kast.

# Badkamer

De modern afgewerkte badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een dubbele wastafel met stijlvol badmeubel.

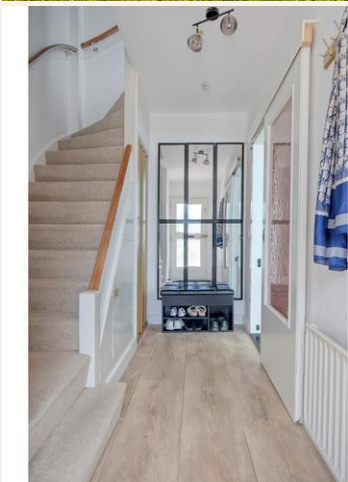


# Zolder



Via een vaste trap bereikt u de volledig afgewerkte en geïsoleerde tweede verdieping. Dankzij de grote dakkapel is hier een verrassend ruime en lichte verdieping ontstaan. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de opstelplaats van de Intergas Kompakt HRE cv-ketel (2021). Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale zolderkamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

# Foto's (vervolg)



# Plattegronden



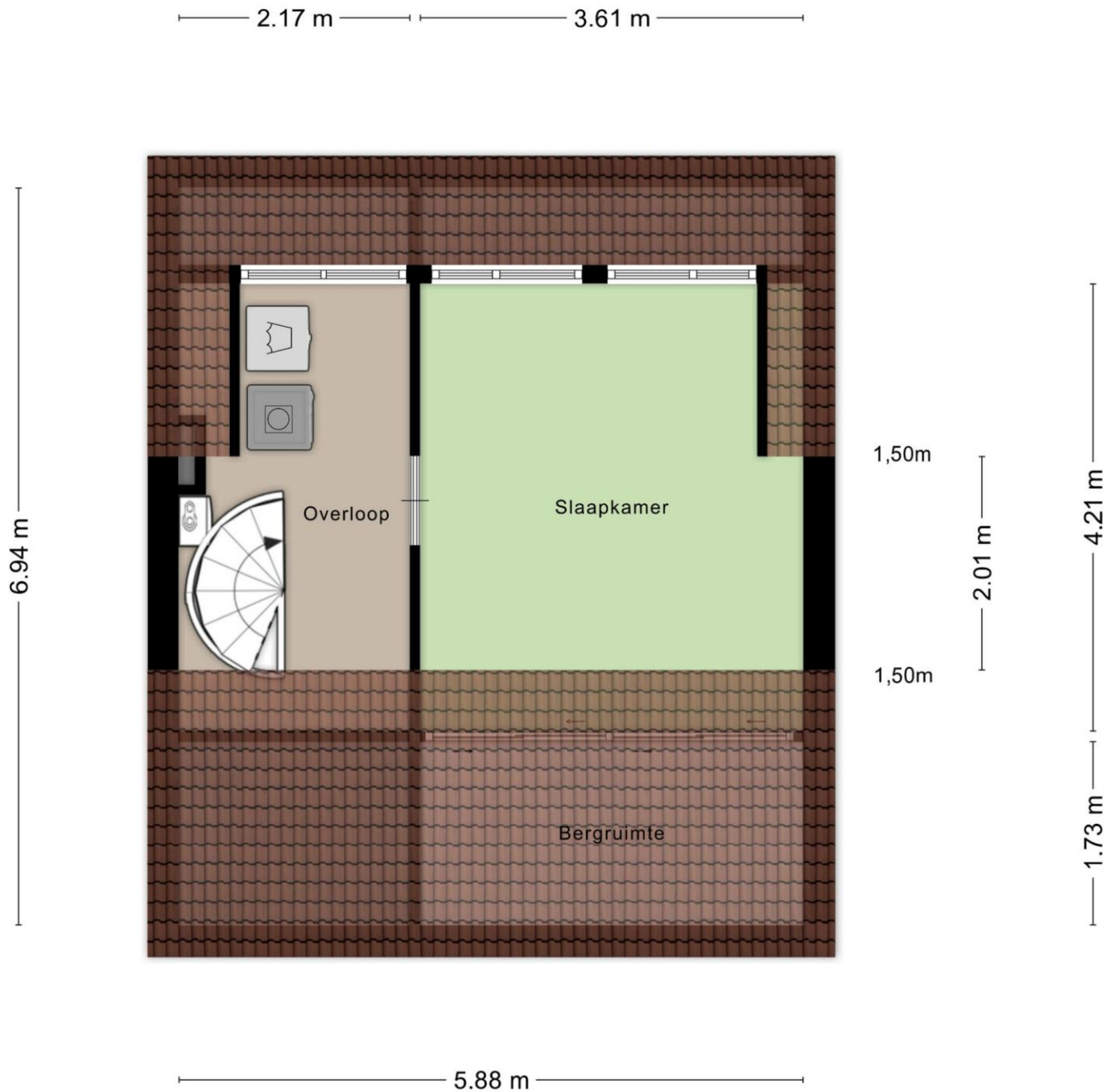
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



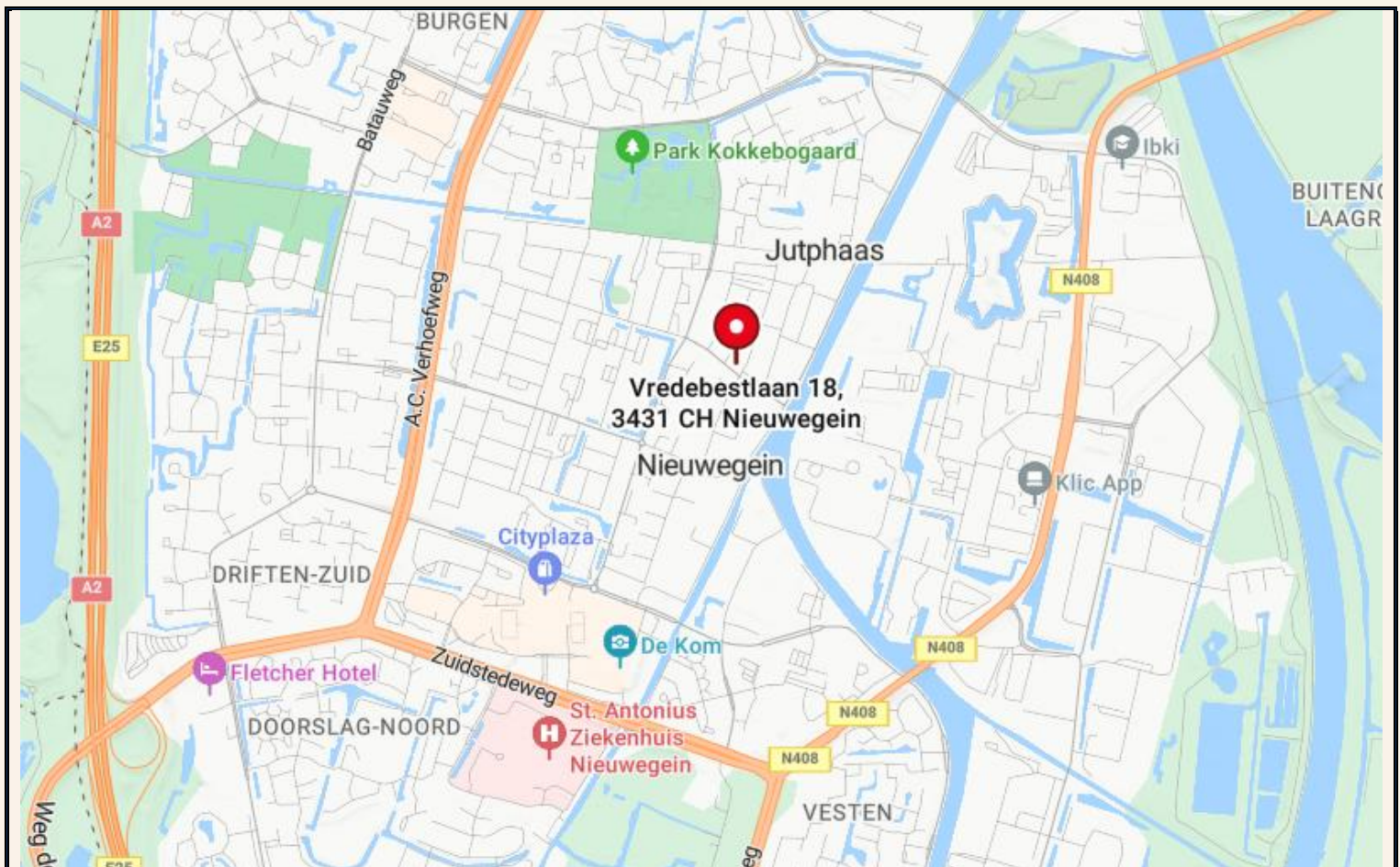
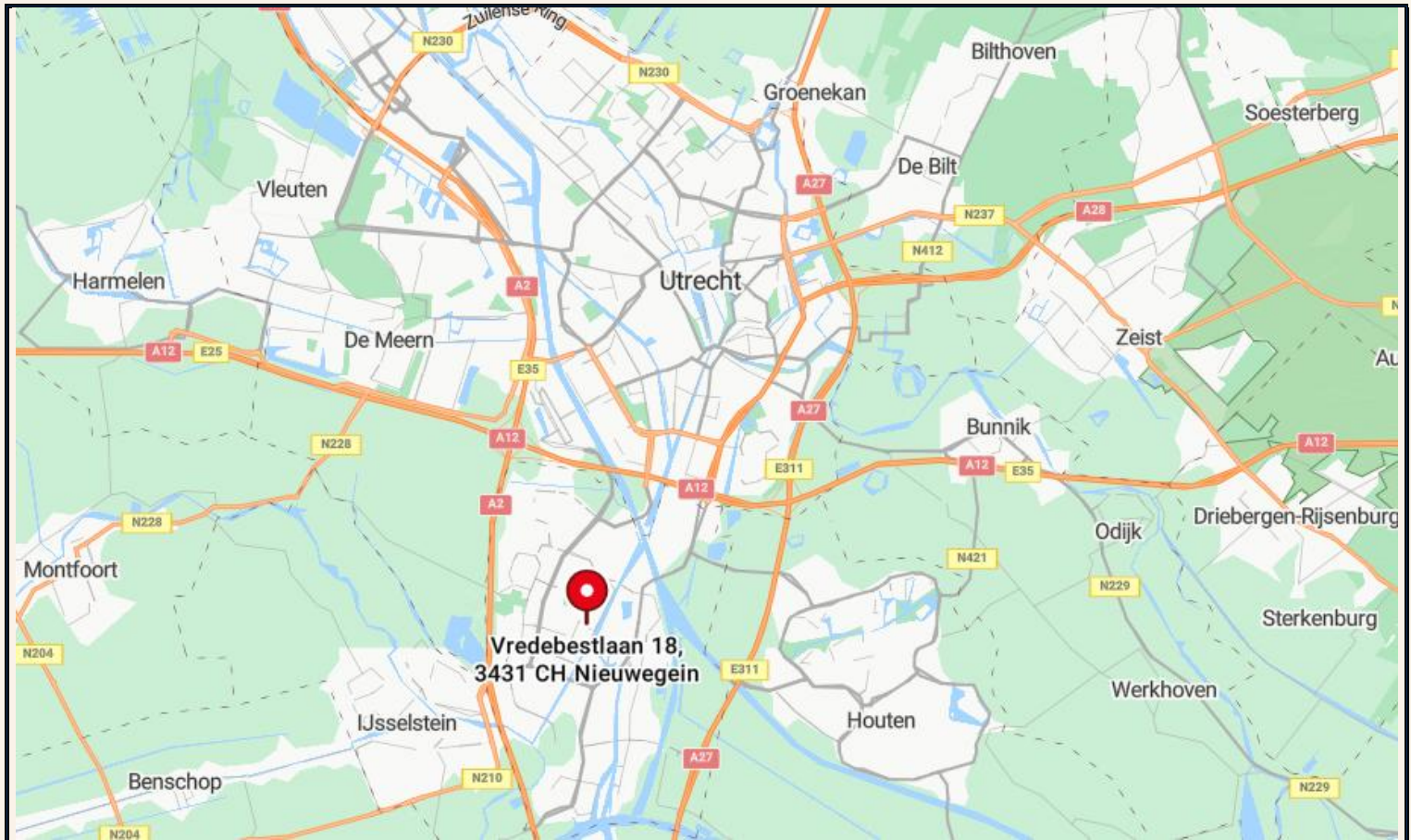
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# LIGGING



# BIJZONDERHEDEN

- Volledig gemoderniseerde en uitstekend onderhouden eengezinswoning;
- Luxe halfopen keuken en moderne sanitaire voorzieningen;
- Grote dakkapel geplaatst in 2023, uitgevoerd met kunststof kozijnen en HR++ glas;
- Royale tweede verdieping met veel lichtinval en extra leefruimte;
- Definitief energielabel C;
- Verwarming en warm water via een Intergas Kompakt HRE cv-ketel uit 2021;
- Gelegen in de groene en rustige wijk Jutphaas, nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Schuin tegenover de woning wordt het voormalige schoolgebouw herontwikkeld tot het woonconcept 'Inn Between'. Meer informatie over deze ontwikkeling is beschikbaar via de gemeente Nieuwegein.

Deze instapklare woning combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking op een uitstekende locatie en is daarmee een ideale gezinswoning voor wie zonder verbouwen direct wil genieten.

# 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](http://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.

### Wijzigingen in afspraken, vastgelegd in getekende koopakte

Als koper of verkoper nadat de koopakte getekend is wijzigingen wil aanbrengen in de overeenkomst zal er per wijziging een bedrag van € 150,- inclusief BTW in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen in rekening worden gebracht op de eindafrekening bij de notaris waarvoor partijen door de ondertekening van de koopakte akkoord gaan en hiervoor toestemming verlenen aan de makelaar en notaris.

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1965. 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.

### 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 /kredietverstrekking 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](mailto: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](mailto: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.

# Voorkom een addertje onder het gras!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



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

