

TE KOOP

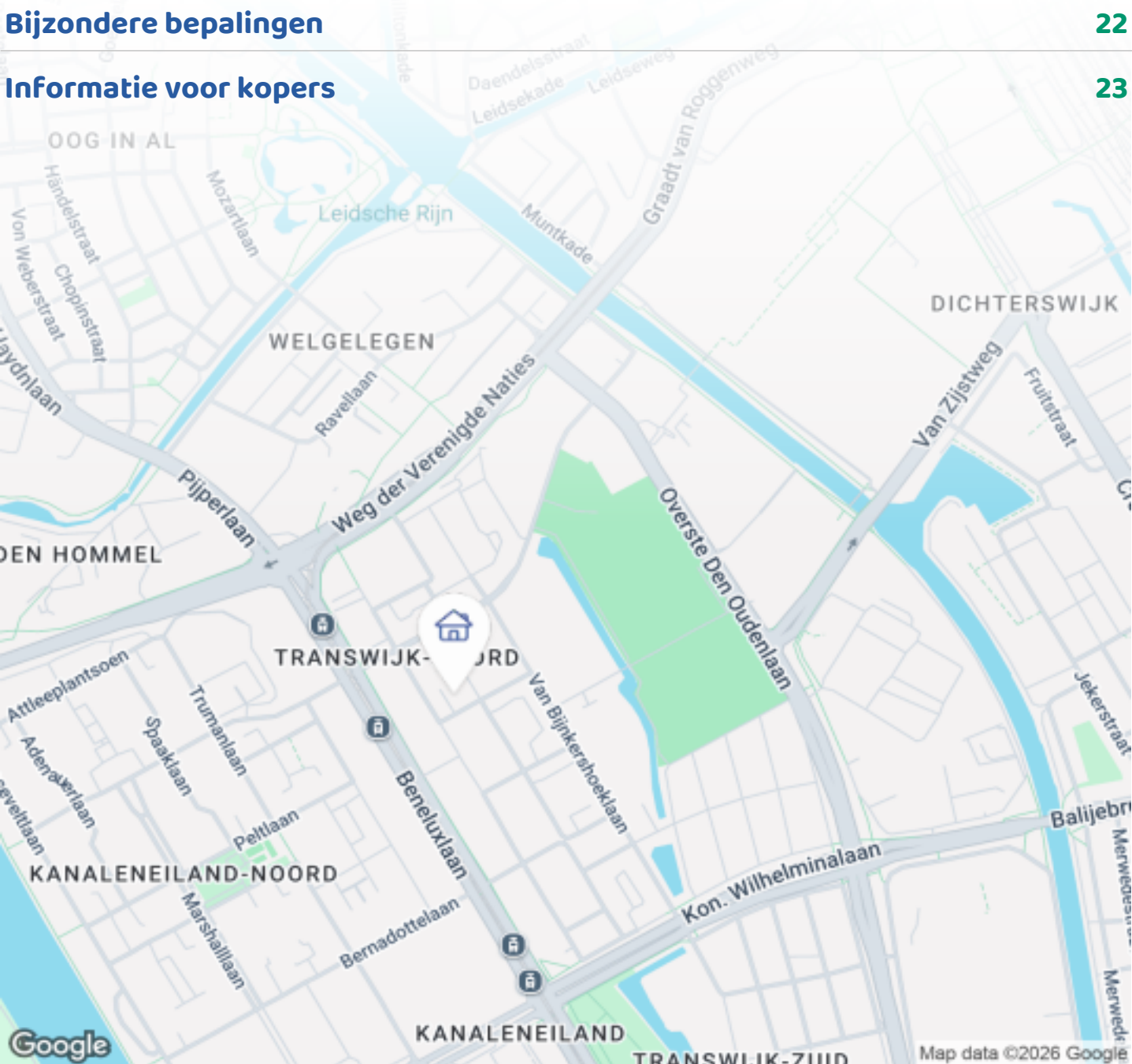
Loderlaan 85

Utrecht



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Loderlaan 85, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



FOR ENGLISH SEE BELOW

LICHT 3-KAMERAPPARTEMENT VAN CA. 67 M² MET ENERGIELABEL B, ZONNIG BALKON EN VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN OM HET HELEMAAL NAAR EIGEN SMAAK TE MODERNISEREN

Ben je op zoek naar een appartement dat je volledig naar eigen wens kunt moderniseren en inrichten? Dan is dit je kans! Dit lichte 3-kamerappartement van ca. 67 m² biedt een uitstekende basis met een praktische indeling, een royale woonkamer, twee volwaardige slaapkamers, energielabel B en een zonnig balkon op het westen.

Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en heb je direct toegang tot het balkon, waar je vrijwel de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Zowel aan de voor- als achterzijde kijk je uit op het groen, waarbij de gezamenlijke binnentuin aan de achterzijde vrij toegankelijk is voor



Woningbrochure: Loderlaan 85, Utrecht

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bewoners.

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping, midden in de populaire wijk Transwijk. Met winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en het centrum van Utrecht op korte afstand woon je hier op een rustige én centrale locatie.

Kortom: zoek je een appartement met een goede basis, veel licht, een fijne indeling en alle vrijheid om er jouw eigen droomwoning van te maken? Dan is dit een unieke kans!

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping komt u via het portaal, waar zich de meterkast bevindt, bij de entree van het appartement. De ruime hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Hier bevinden zich tevens de toiletruimte en een praktische vaste kast. De lichte doorzonwoonkamer is ruim van opzet en biedt veel mogelijkheden voor verschillende indelingen, zoals een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval gedurende de dag. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het ruime balkon op het westen.

Vanuit de keuken heeft u ook direct toegang tot het balkon op het westen, waar u in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, die zich uitstekend lenen als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkruimte of logeerkamer.

Middels artist impressions laten we zien wat de potentie is van de woning om het afwerkingsniveau naar een hoger level te tillen. Bijvoorbeeld een lichte woonkamer met een zitgedeelte en een moderne luxe keuken.

KENMERKEN:

- Vraagprijs: € 315.000,- k.k.;
- 3 kamer appartement in populaire groene wijk Transwijk;

- Gelegen op de 2e verdieping;
- Energie label B (2036), biedt flinke hypotheekvoordelen;
- Volledig voorzien van kunstof kozijnen met dubbel glas;
- Woonoppervlak: 67m²;
- Vrij uitzicht; zowel voorkant als achterzijde;
- Ruim balkon op het westen met avondzon, en grote gezamenlijke binnentuin;
- Dakbedekking van het complex is vernieuwd in 2022;
- Actieve VvE, de servicekosten bedragen €183,88 Per maand (incl. water verbruik);
- Oplevering in overleg, kan snel;

De ligging van dit appartement is ideaal voor wie centraal en comfortabel wil wonen. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar winkelcentrum Nova of één van de andere winkels in de buurt. De tram stopt praktisch voor de deur en brengt je snel naar Utrecht Centraal of andere delen van de stad. Ook met de fiets zit je hier perfect: binnen ongeveer 10 minuten sta je midden in het gezellige centrum van Utrecht met al haar horeca, winkels en terrassen. Daarnaast ben je met de auto snel onderweg via de A12 en A2. Een fijne plek voor starters, stellen of iedereen die ruim en centraal wil wonen.

Een extra pluspunt is de eigen berging op de beganegrond, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

AANVULLENDE INFORMATIE:

- Bouwjaar 1962;
- Op slechts 10 min fietsen van Utrecht centrum en gunstig gelegen t.o.v openbaar vervoer;
- Verwarming via stadsverwarming;
- Parkeren in de straat met vergunning (€42,27 per kwartaal);
- Er is een eigen bergruimte beschikbaar in de onderbouw (5m²);
- Op loopafstand van winkelcentrum onder andere supermarkten, dorgisterij en diverse andere winkels;
- Woning is verhuurd geweest en niet bewoond door de eigenaar, hier worden extra clausules voor opgenomen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ENGLISH VERSION

BRIGHT 2-BEDROOM APARTMENT OF APPROX. 67 M² WITH ENERGY LABEL B, SUNNY WEST-FACING BALCONY, AND PLENTY OF POTENTIAL TO MODERNIZE TO YOUR OWN TASTE

Are you looking for an apartment that you can completely renovate and furnish according to your own style? Then this is your opportunity! This bright 2-bedroom apartment of approximately 67 m² offers an excellent foundation with a practical layout, a spacious living room, two full-sized bedrooms, Energy Label B, and a sunny west-facing balcony.

Thanks to the large windows, the living room enjoys an abundance of natural light and provides direct access to the balcony, where you can enjoy the afternoon and evening sun. Both the front and rear of the apartment overlook greenery, with a shared communal garden at the rear that is freely accessible to residents.

The apartment is located on the second floor in the popular Transwijk neighborhood. With shops, public transportation, major roads, and Utrecht city center all within easy reach, you will enjoy a peaceful yet highly convenient location.

In short, if you're looking for an apartment with a solid foundation, plenty of natural light, a practical layout, and the freedom to create your dream home, this is a unique opportunity!

Second Floor

On the second floor, you enter the apartment through a small landing where the electricity meter cupboard is located. The spacious entrance hall serves as the central hub of the apartment and provides access to almost every room. It also includes a separate toilet and a practical built-in storage cupboard.

The bright, dual-aspect living room is generously sized

and offers plenty of possibilities for different layouts, such as a comfortable sitting area and a spacious dining area. The large windows ensure pleasant natural light throughout the day. From the living room, you have direct access to the spacious west-facing balcony.

The kitchen also provides direct access to the west-facing balcony, where you can enjoy the evening sun. The apartment features two spacious bedrooms, which are ideal as a master bedroom, children's room, home office, or guest room.

Artist impressions have been included to showcase the property's potential and demonstrate how the interior can be transformed to a higher standard, for example with a bright living room featuring a comfortable seating area and a modern luxury kitchen.

FEATURES

- Asking price: €315,000 buyer's costs (k.k.);
- 2-bedroom apartment in the popular, green Transwijk neighborhood;
- Located on the second floor;
- Energy Label B (valid until 2036), offering potential mortgage benefits;
- Fully fitted with uPVC window frames and double glazing;
- Living area: approximately 67 m²;
- Unobstructed views at both the front and rear;
- Spacious west-facing balcony with evening sun and access to a large shared communal garden;
- Roof of the apartment complex was renewed in 2022;
- Active homeowners' association (VvE); service charges are €183.88 per month (including water consumption);
- Transfer date in consultation; quick completion is possible

LOCATION

The location of this apartment is ideal for anyone looking to live centrally and comfortably. For your daily shopping, you can easily walk to Nova Shopping Center or one of the other nearby stores. The tram stops practically at your doorstep and provides quick connections to Utrecht Central Station and other parts

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

of the city.

Cycling is also highly convenient: within approximately 10 minutes, you can reach the vibrant city center of Utrecht with its many cafés, restaurants, shops, and terraces. By car, the A12 and A2 motorways are easily accessible.

This is an excellent home for first-time buyers, couples, or anyone looking for a spacious apartment in a central location.

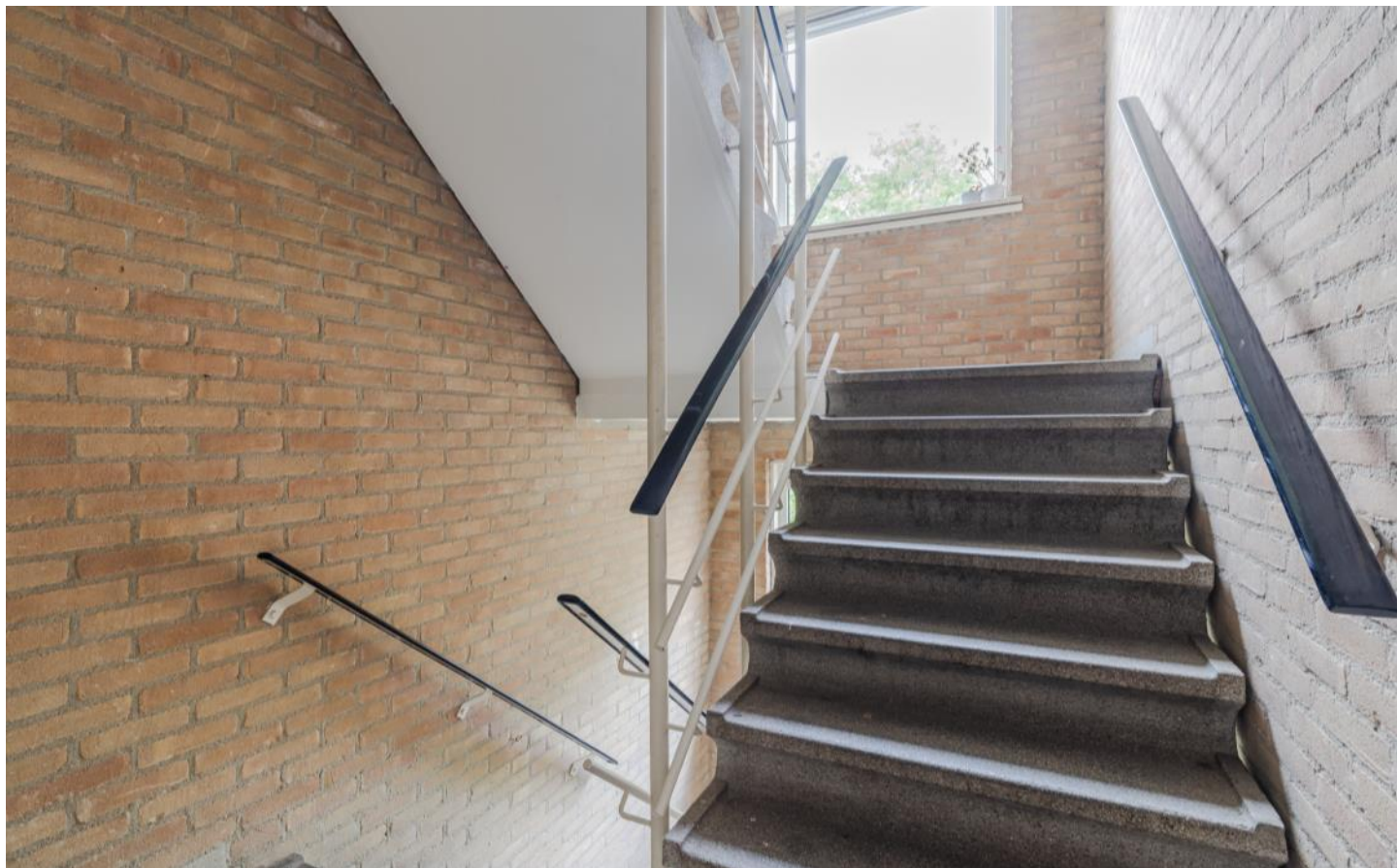
An additional advantage is the private storage unit on the ground floor, ideal for bicycles and storing belongings you don't need every day.

ADDITIONAL INFORMATION

- Built in 1962;
- Only a 10-minute bike ride from Utrecht city center and conveniently located near public transportation;
- Heating via district heating;
- On-street permit parking (€42.27 per quarter);
- Private storage room in the basement (approximately 5 m²);
- Within walking distance of a shopping center with supermarkets, a drugstore, and various other shops;
- The property has previously been rented out and has not been owner-occupied; therefore, additional contractual clauses will be included in the purchase agreement.



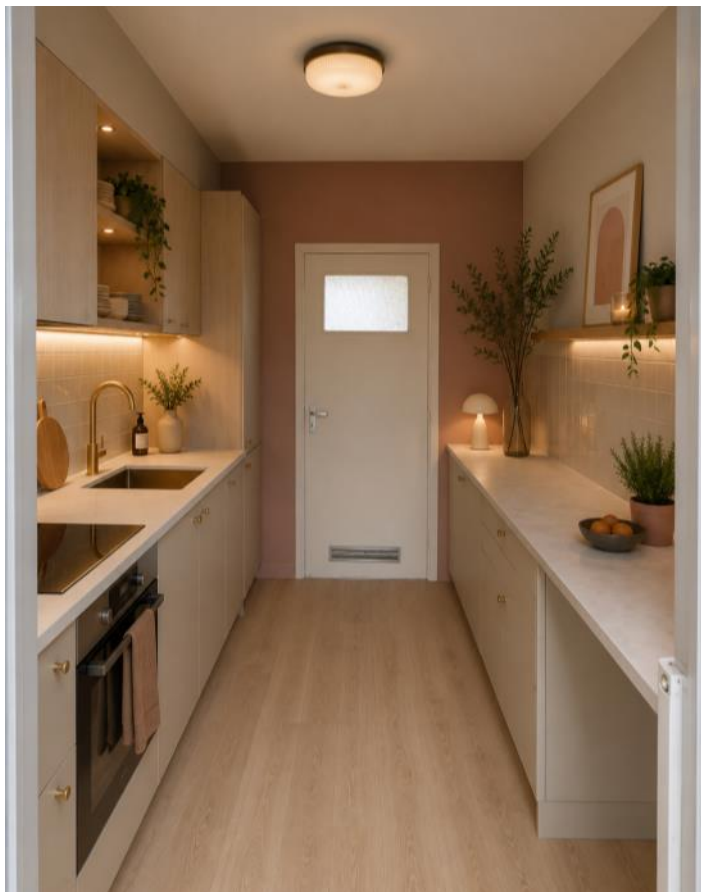














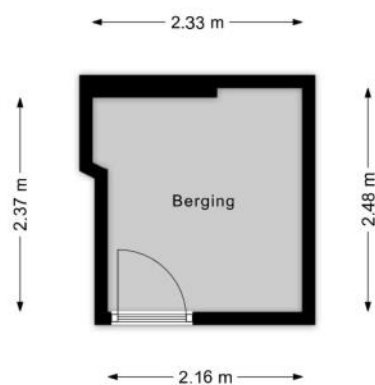




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	217 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	66 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Geen warm water

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
---------	--

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 183 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Utrecht S 1959 62

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Utrecht S 1959 196

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		



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

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.