



Trajanushof 11
3453 KM DE MEERN

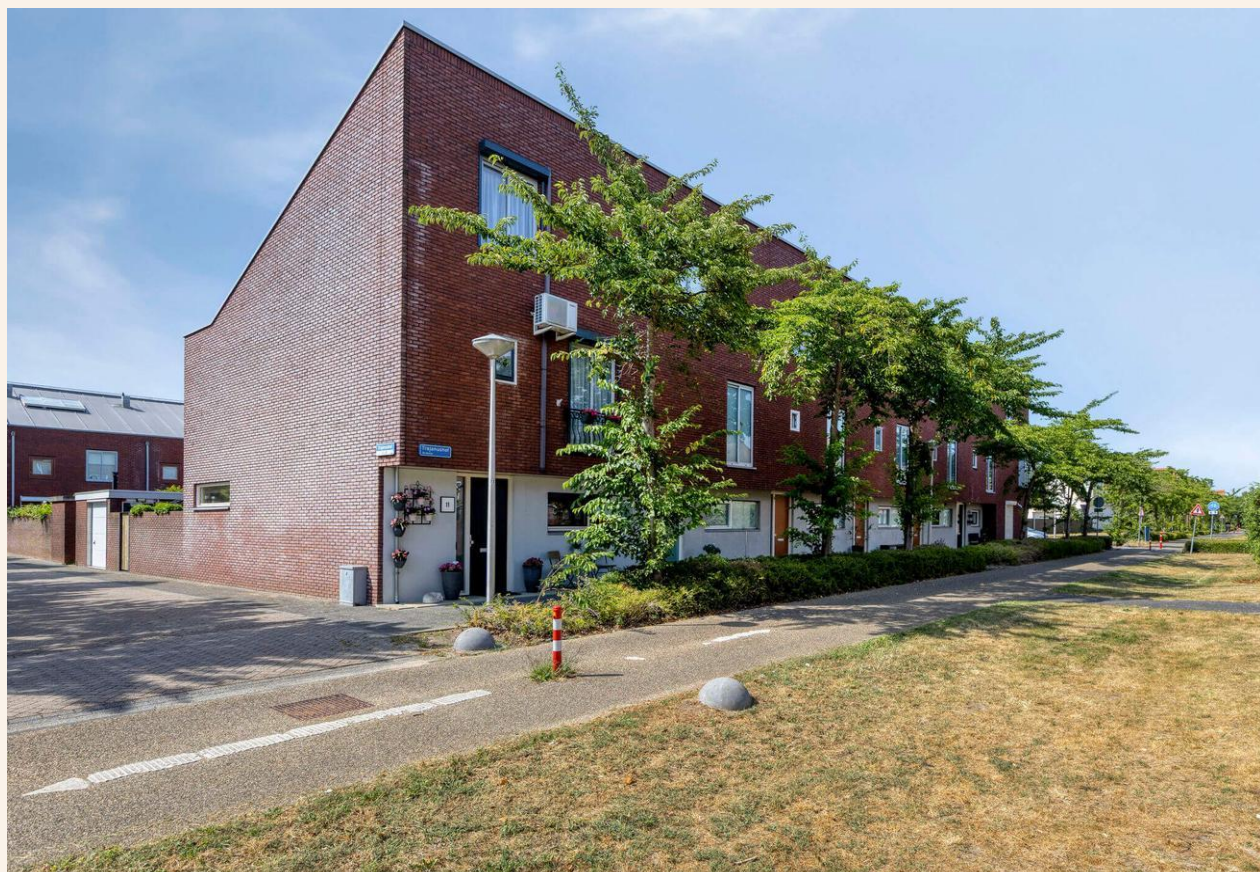
- 02 inhoudsopgave
- 03 specificaties
- 04 indeling
- 10 plattegronden
- 13 ligging
- 14 afmetingen
- 15 extra informatie
- 17 uw makelaar
- 18 overige informatie

INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 2004	Aantal kamers	: 5
Soort woning	: Eindwoning	Slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: Circa 122 m ²	Tuin Balkon	: Westen
Isolatie	: Volledig	Energie label	: A
Garage	: Vrijstaand steen	Berging	: Ja

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, energielabel A en een eigen garage

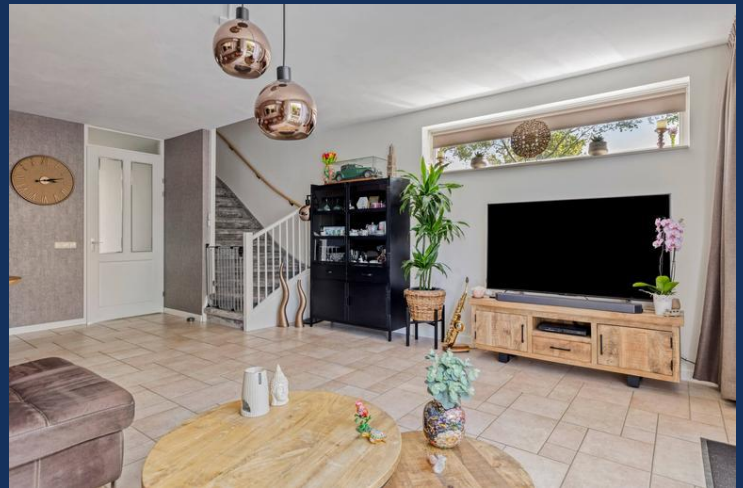


Op een rustige en groene locatie in De Meern ligt deze ruime en goed onderhouden hoekwoning met maar liefst 122,6 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne keuken uit 2022 en een ruime eigen garage met berging.

De woning is praktisch ingedeeld over drie woonlagen en biedt veel leefruimte voor een gezin. Dankzij onder meer energielabel A, HR++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning en een recent vernieuwde cv-ketel is ook aan het wooncomfort gedacht.

Een complete gezinswoning met veel ruimte, zowel binnen als buiten.

Woonkamer



Via de entree met hal, meterkast, trapopgang en toiletruimte bereikt u de lichte woonkamer.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken uit 2022. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse donkere kleurstelling met een zwart werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kast- en werkruimte.

Door de open verbinding met de woonkamer en eethoek vormt de begane grond één aangename leefruimte.



Buitenruimte



Vanuit de woonkamer stap je direct de verzorgde achtertuin in. De tuin is grotendeels bestraat en sfeervol aangelegd met diverse beplanting. Door de beschutte ligging zijn er verschillende fijne plekken om buiten te zitten.

Vanuit de tuin zijn zowel de berging als de garage bereikbaar.

Slaapkamers



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben goede afmetingen en zijn flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of kinderkamer.

Slaapkamers



Badkamer

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.



Zolder



Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een **royale vierde slaapkamer** met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kasten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een afzonderlijke ruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-installatie.

Garage

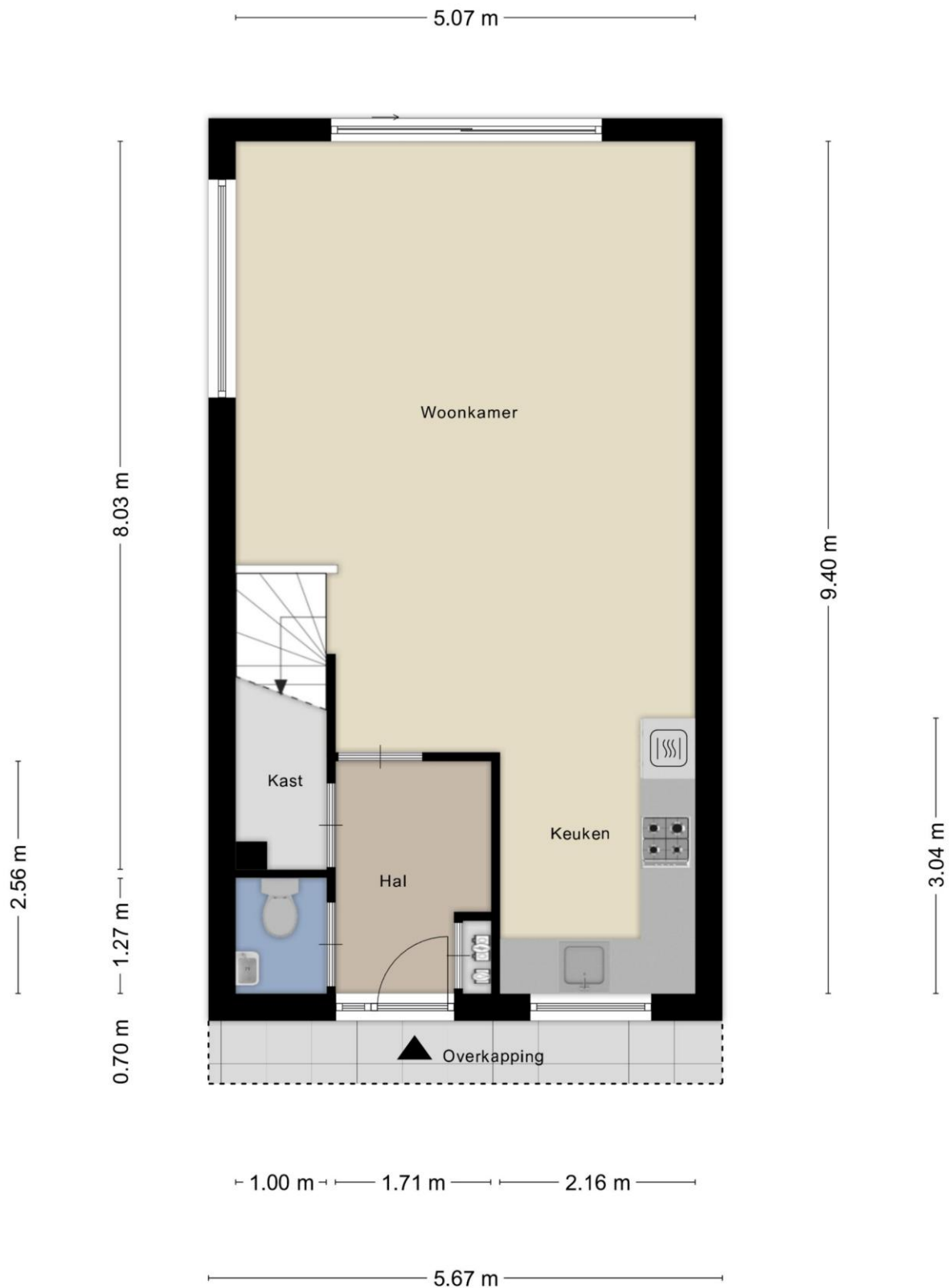


Een belangrijk pluspunt van deze woning is de ruime eigen garage met aangrenzende berging. De garage is in 2006 bijgebouwd en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of motor, maar uiteraard ook als hobby- of opslagruimte. Garage en berging vertegenwoordigen samen circa 26,7 m² externe bergruimte.

Foto's (vervolg)

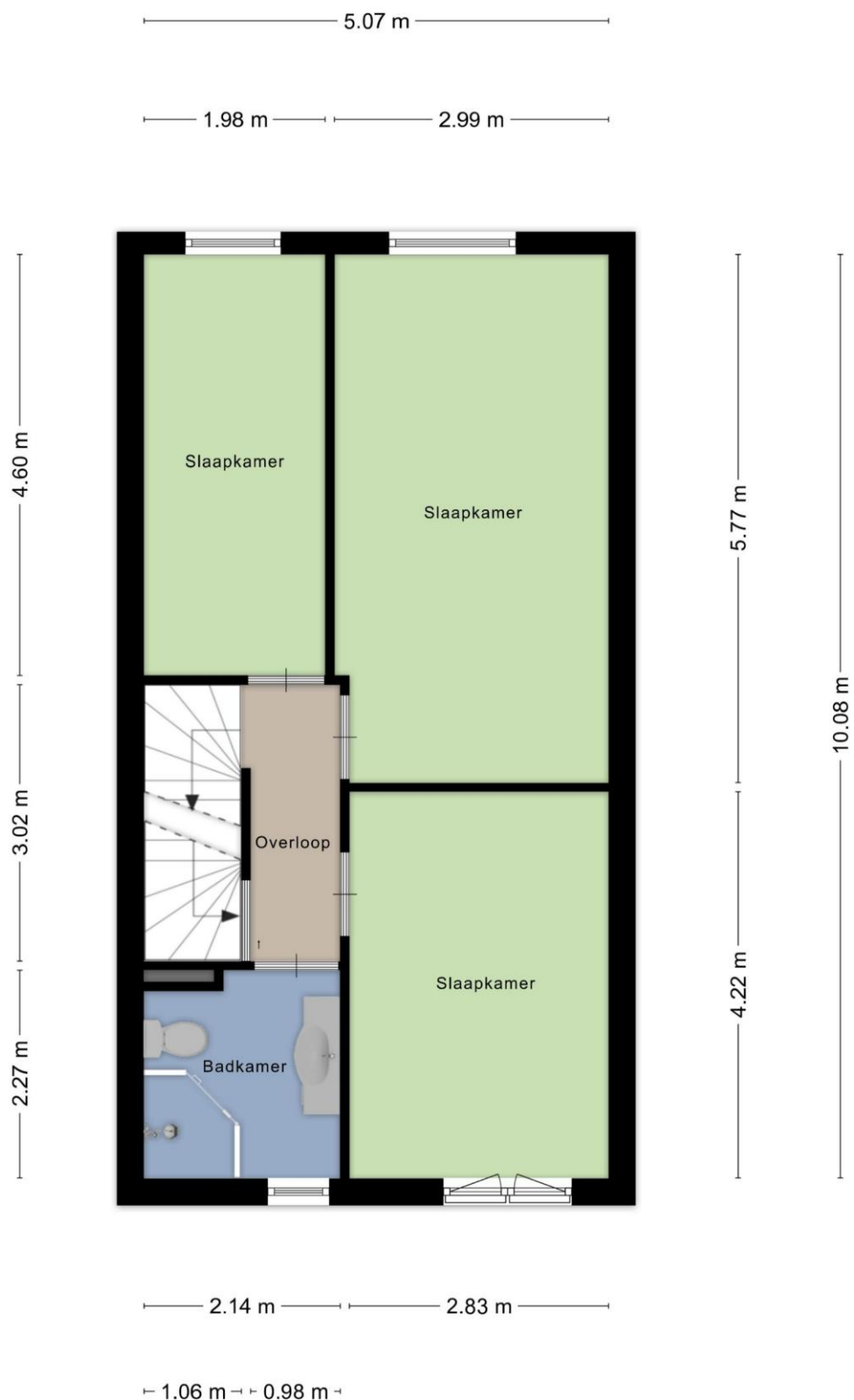


Plattegronden



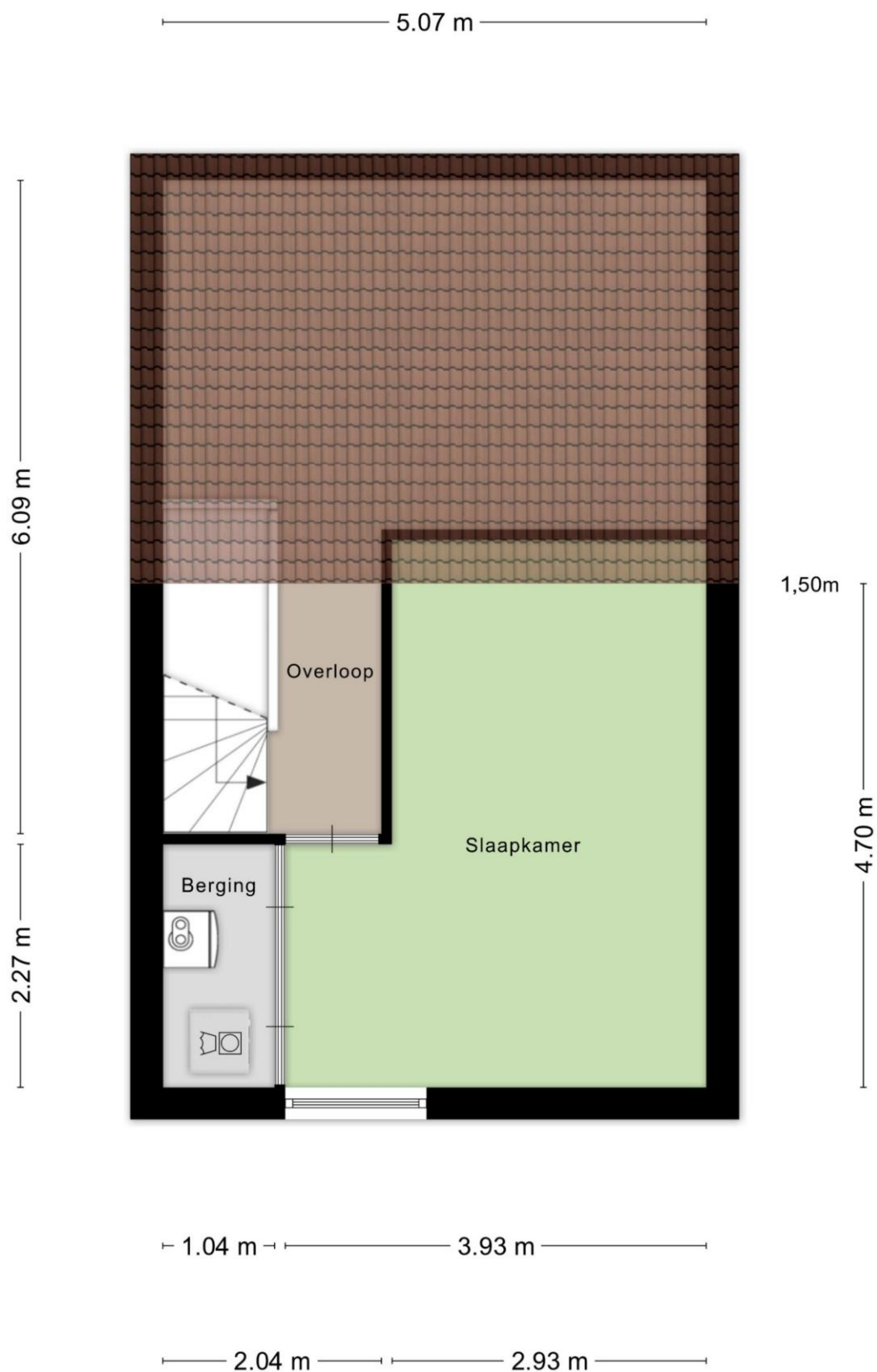
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



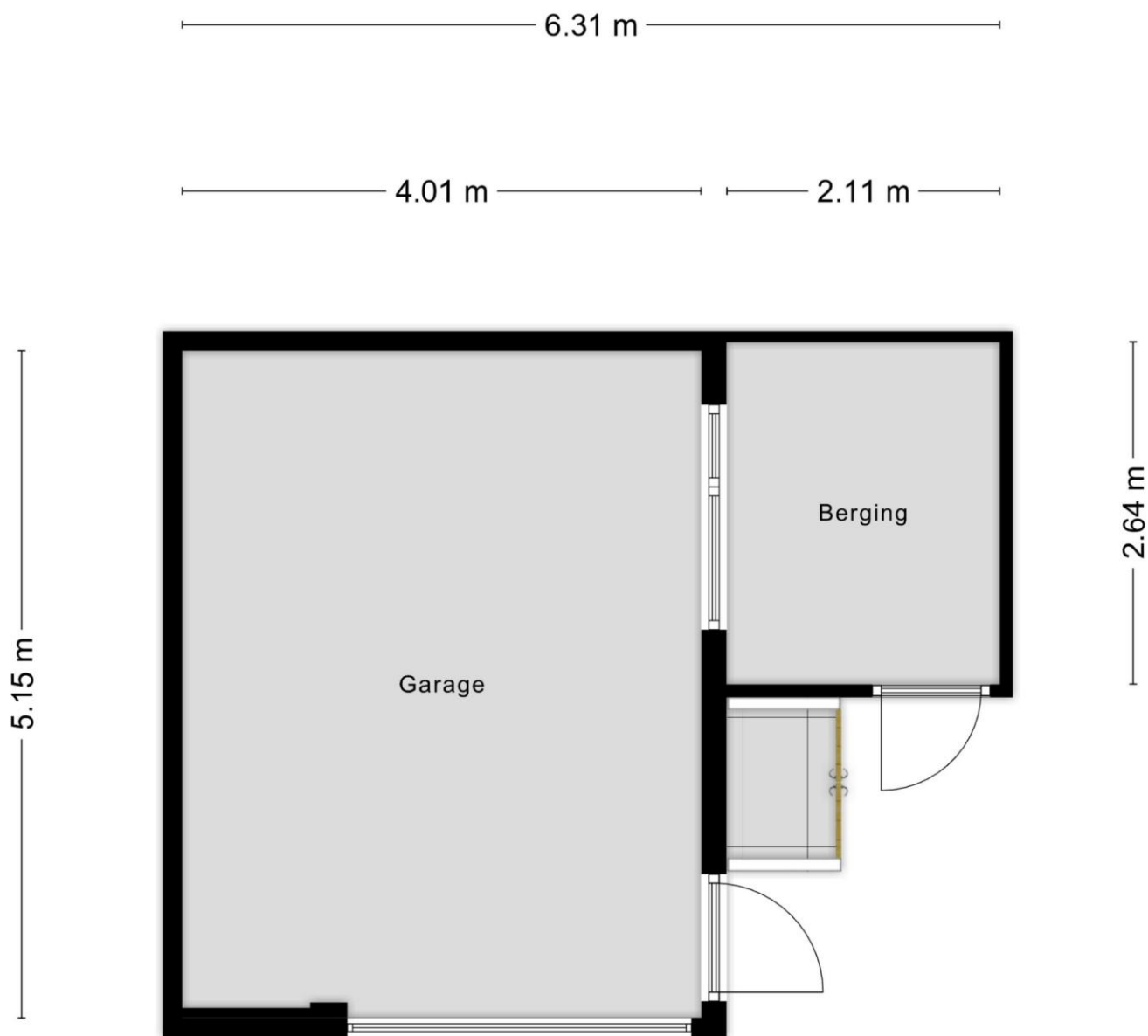
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

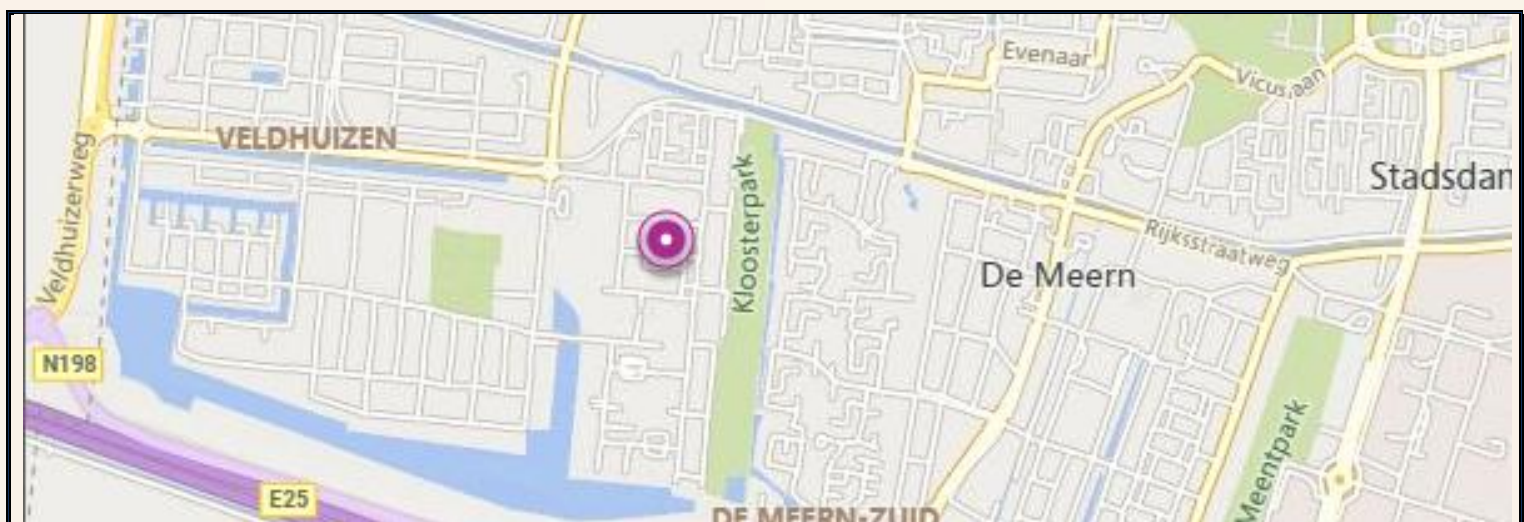


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIGGING

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in De Meern. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, scholen, speelgelegenheden en groenvoorzieningen.

Ook winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder meer Utrecht en de omliggende plaatsen snel bereikbaar.



Comfort en duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van HR++ beglazing. De gevels en vloer zijn volgens opgave geïsoleerd en het hellende dak is vanaf de bouw geïsoleerd.

De verwarmingsinstallatie bestaat onder meer uit een Intergas HRE-A 28/24 CW4 cv-ketel uit november 2025, vloerverwarming op de begane grond, radiatoren en airconditioning. Tevens is een zonneboiler aanwezig.

De woning beschikt daarnaast over mechanische ventilatie, waarvan de ventilatormotor in 2026 is vervangen.

BIJZONDERHEDEN

- ruime eindwoning;
- bouwjaar 2004;
- circa **122,6 m² woonoppervlakte**;
- bruto inhoud circa **434 m³**;
- vier slaapkamers;
- moderne keuken uit 2022;
- energielabel **A**;
- HR++ beglazing;
- vloerverwarming op de begane grond;
- airconditioning aanwezig;
- Intergas cv-ketel uit 2025;
- mechanische ventilatie;
- eigen garage met aangrenzende berging circa **26,7 m²**
- garage bijgebouwd in 2006;
- glasvezelaansluiting aanwezig.

Kortom: een verrassend ruime en complete hoekwoning met vier slaapkamers, een eigen garage en een goed energielabel. Een fijne gezinswoning waar ruimte, comfort en praktische voorzieningen op een prettige manier samenkomen.

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) 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.

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 /kredietverstrekende 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



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

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.

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

