

woonin

New Yorkdreef 17

3564KE Utrecht

€ 315.000 k.k. • **Appartement zonder lift** • **69m²**

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 9
Kenmerken	10
Koopvoorrang	11
Informatie makelaar	12
Een huis kopen van Woonin	13
Aanvullende bepalingen	14
Veelgestelde vragen	15 t/m 17
Over Woonin	18

Beschrijving

Ben je op zoek naar een leuk 3 kamer appartement die je naar hartenlust geheel kunt verbouwen en inrichten eigen smaak? Dan is dit je kans!

Wij bieden aan dit leuke appartement op de eerste verdieping met een ruime woonkamer, 2 slaapkamers, een inpandige badkamer, een eenvoudige keuken en een balkon op het zuid oosten met een externe berging op de begane grond.

Het appartement is gebouwd in 1980 en beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 69 m2 en is gelegen op een centrale locatie in Overvecht.
Kenmerkend voor deze woning is de vele lichtinval dankzij de grote raampartij, de 2 volwaardige slaapkamers, de inpandige badkamer, de fijne en praktisch indeelbare woonkamer en de dichte keuken met vele opstellingsmogelijkheden.

De woning is gelegen op een centrale locatie in Utrecht. Er zijn tal van voorzieningen dichtbij zoals winkelcentrum Overvecht, diverse sportvoorzieningen, diverse openbaar vervoer mogelijkheden en uitvalswegen. Ook het Station Overvecht en het stadscentrum Utrecht zijn met de fiets binnen respectievelijk 12 en 15 minuten te bereiken!

Kortom: ben je op zoek naar een woning die je geheel naar eigen smaak kan decoreren of eventueel verbouwen met een tal van mogelijkheden? Kom dan gezellig een kijkje nemen op de New Yorkdreef 17 in Utrecht om de mogelijkheden verder door te nemen!

Indeling:
Bij binnenkomst tref je de hal met toegang tot de meterkast en de lichte eet-/woonkamer. Aan de achterzijde is ruimte voor een gezellige zithoek met uitzicht op het balkon, het balkon is via de woonkamer te bereiken. De keuken aan de voorzijde is eenvoudig, maar biedt veel potentie voor modernisering. De artist impressions laten zien hoe je de woning kunt moderniseren.

Vanuit de woonkamer is de hal met toegang tot twee lichte slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. De inpandige badkamer beschikt over een douche en wastafel, en biedt volop mogelijkheden voor renovatie tot een moderne, stijlvolle badkamer. Naast de badkamer bevindt zich een apart toilet met fonteintje. De twee slaapkamers zijn voorzien van grote ramen waardoor het heerlijk licht is.

Op de begane grond bevindt zich de centrale hal met lift, bellentableau en postvakken. De woning is uitgerust met intercom systeem. De externe berging is via de voorzijde van het gebouw te bereiken.

Beschrijving

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1980;
- Woonoppervlak ca. 67 m2;
- Grond is uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een CV-installatie (2016);
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: A;
- Recent zijn alle kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen met HR beglazing;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst Notarissen;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje “Toelichting aanvullende bepalingen Woonin”;
- Toelichting NEN2580: 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.
- De Artist Impressions in deze presentatie zijn puur ter illustratie en geeft geen reëel beeld van de werkelijkheid.

Oplevering in overleg.

Particularities:
- Buyer must occupy the home theirself;
- The seller chooses the notary’s office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;

Beschrijving

- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab “Explanation
of additional provisions Woonin”;
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The ‘Non-occupancy’ clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

Foto's













Foto's













Foto's













Foto's



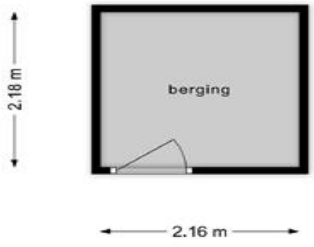








Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



ttegronden zijn opgemaakt voor indicatieve do
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleenc

Kenmerken

Vraagprijs	€ 315.000 kosten koper
Type	Appartement zonder lift
Bouwjaar	1980
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	69 m^2
Woninginhoud	213 m^3

Koopvoorrang

Huurt u een sociale huurwoning in regio Utrecht van Woonin, Portaal of Bo-Ex? Dan heeft u voorrang op bepaalde verkoopwoningen. U mag als eerste deze woningen kopen. Dit noemen we Koopvoorrang. Het doel van Koopvoorrang is om doorstroming mogelijk te maken. Zo komt uw huurwoning vrij voor een andere huurder.

Koopvoorrang is gestart door Woonin. Later hebben Bo-Ex en Portaal zich aangesloten. De woningcorporaties bepalen zelf welke woningen ze met Koopvoorrang aanbieden.

Spelregels voor Koopvoorrang

Wilt u gebruikmaken van Koopvoorrang? Dan gelden de volgende spelregels:

1. U huurt een zelfstandige woning van Woonin, Portaal of Bo-Ex in Utrecht, Nieuwegein, Houten of Wijk bij Duurstede.

2. Huurders van sociale huurwoningen hebben voorrang op huurders van vrije sector- of middenhuurwoningen.

3. Als u een woning koopt, laat u uw sociale huurwoning leeg achter.

4. Woont u in een onzelfstandige woning, zoals een kamer? Dan geldt Koopvoorrang niet.

5. U krijgt de woning aangeboden voor een vaste prijs.

Reageren en een woning bezichtigen

Zo werkt het reageren en bezichtigen met Koopvoorrang:

1. U hebt twee weken de tijd om te reageren op een koopwoning. Dit is de Koopvoorrang-periode. Daarna wordt de woning op de vrije markt verkocht.

Veel woningen verkopen wij met **Koopvoorrang.**

2. Plan een bezichtiging in met een makelaar. Doe dit uiterlijk drie werkdagen voor het einde van de Koopvoorrang-periode. Daarna kunt u geen gebruik meer maken van Koopvoorrang.

3. U bent zelf aanwezig bij de bezichtiging.

4. Willen meerdere huurders de woning kopen? Dan vindt een loting plaats. Dit gebeurt via een goedgekeurd digitaal systeem of bij de notaris. Huurders van Woonin, Portaal en Bo-Ex hebben gelijke kansen.

Woonin, Portaal en Bo-Ex behouden altijd het recht om niet alle te verkopen woningen via Koopvoorrang aan te bieden.

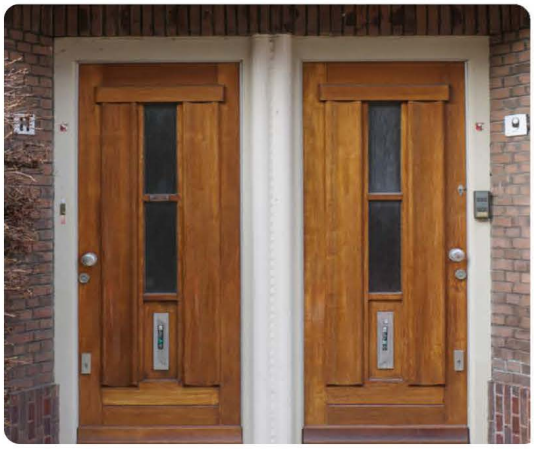


Blauwe Eik Makelaardij

Een huis aankopen doet u niet elke dag. U wilt dan kunnen vertrouwen op iemand voor wie dat dagelijkse kost is. Iemand die uw belang voorop stelt en zijn netwerk en expertise actief voor u inzet. Blauwe Eik is dé partner voor de verkoop en aankoop van uw huis.

Blauwe Eik Makelaardij is stevig geworteld in de regio Utrecht. We zijn actief in Utrecht-stad en in alle dorpen en steden. In de regio Utrecht voldoen we aan alle eisen om ons beëdigd NVM-makelaar te mogen noemen.

We zijn u graag van dienst.



Meer informatie?

Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

030 899 33 30
info@blauweeik.nl

BLAUWE EIK
makelaardij

Een huis kopen van Woonin

U heeft een woning van Woningstichting Woonin gekocht. Wij willen u van harte feliciteren met deze aankoop. De makelaar zal voor u de koopovereenkomst opstellen. Nadat zowel u als Woonin de koopovereenkomst heeft getekend, zal de makelaar de koopovereenkomst naar de notaris verzenden. De notaris zal aan de hand van de koopovereenkomst een akte opstellen, op grond waarvan u de eigendom geleverd krijgt.

Van Grafhorst notarissen en Woonin

Ons kantoor is door Woonin aangewezen als het notariskantoor dat de leveringsakte maakt. Woonin heeft ten behoeve van u een vast tarief voor de leveringsakte bedongen.

Voor de aankoop van de woning zult u waarschijnlijk een lening bij de bank aangaan. De bank wil tegenover het verstrekken van de lening graag zekerheid krijgen dat u de lening (en rente) terugbetaalt. De bank wil dan ook dat u een hypotheekrecht op de woning vestigt. Ook voor het vestigen van een hypotheekrecht is een notariële akte noodzakelijk. Uiteraard kunnen wij ook deze hypotheekakte voor u verzorgen.

Indien u samen met een partner de woning aankoopt en u bent niet gehuwd, is het raadzaam om een samenlevingscontract af te sluiten. Om alles perfect te regelen kan in aanvulling op het samenlevingscontract een testament gemaakt worden. Bent u reeds gehuwd of koopt u de woning alleen aan, dan is het wellicht toch raadzaam een testament te maken.

Wordt het samenlevingscontract en/of testament tegelijk met de leverings- en hypotheekakte getekend, kunnen wij u een aantrekkelijke korting op de kosten van deze akten geven.

Tarieven levering en hypotheek

Honorarium akte van levering (zonder hypotheek)	€ 750,00
Honorarium akte van levering (indien ook hypotheek)	€ 600,00*
Honorarium hypotheekakte (indien ook 1 onderpand)	€ 600,00*
Honorarium notariële volmacht	€ 125,00
Honorarium inschrijven koopovereenkomst	€ 475,00
Honorarium vervroegde levering (anders dan datum koopakte)	€ 125,00

*In het combi-tarief is een bijzondere 'Woonin -korting' verwerkt.

Deze tarieven zijn exclusief BTW en exclusief kadastraal recht/leges, de kosten.

Van Grafhorst notarissen

Vragen? Neem contact met ons op

030 2719227
info@vangrafhorst.nl
www.vangrafhorst.nl

Bemuurde Weerd oostzijde 19
3514 AN Utrecht
KvK 30266604

Aanvullende bepalingen op de NVM-koopoverenkomst

De model koopovereenkomst van de NVM gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, hanteert Woonin naast de NVM-overeenkomst haar eigen (aanvullende) bepalingen. De bepalingen zijn soms een wijziging op een artikel uit de NVM-koopovereenkomst en soms een aanvulling.

Deze zaken regelen wij bijvoorbeeld als aanvullingen en wijzigingen op de standaard NVM-overeenkomst:

- De notaris voor de levering wordt door de verkoper aangewezen.
- Als de eigendomsoverdracht later plaats zal vinden dan in de koopovereenkomst overeengekomen brengen wij een boeterente in rekening. Het is daarom ook belangrijk dat u goed nadenkt over de datum van eigendomsoverdracht.
- Als de woning op Erfpachtgrond staat, zal Woonin de erfpachtcanon eeuwigdurend afkopen.
- Artikel over een eventueel uitgevoerd asbestonderzoek.
- Het wel of niet aanwezig zijn van een bouwkundige keuring en de eventuele inhoud van het bouwkundige rapport.
- Het perceel van de woning dient doorgaans ingemeten te worden om de kadastrale grenzen te bepalen. De kosten hiervan worden aan de koper doorberekend. Dit doen wij conform de tarieven zoals het Kadaster in jaar van eigendomsoverdracht hanteert.
- De koper dient de gekochte woning zelf te gebruiken voor de duur van 4 jaar vanaf de eigendomsoverdracht.
- Het is verboden de woning voor de eigendomsoverdracht door te verkopen of te verhuren.
- Bij de verkoop van appartementen geven wij aan welke administratiekosten de beheerder van de VvE in rekening brengt als zijnde administratiekosten.

De uitgebreide aanvullende bepalingen kunt u bij de makelaar opvragen. Uiteraard zijn tussentijdse wijzigingen en typefouten voorbehouden.*

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen.

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek-garantie.
- NVM No-Risk clausule.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.
Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) *
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

Heeft de makelaar recht op intrekkingskosten na het intrekken van de opdracht?
Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is.

De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals genoemd in artikel 17) en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Dit betekent dat een makelaar alleen maar recht heeft op intrekkingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018
Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben.

Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad.

Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Privacyverklaring
De NVM-makelaar en de NVM nemen uw privacy erg serieus en zien de regels rondom gegevens-bescherming als logische fatsoensnormen. De NVM-makelaar verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. De NVM-makelaar besteedt veel aandacht aan een adequate beveiliging zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging en onrechtmatige vernietiging. Alle NVM-makelaars investeren continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacyprogramma. Heeft u vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de NVM-makelaar.

Over Woonin

Wij zijn een woningcorporatie in de regio Utrecht. We hebben 35.000 sociale huurwoningen. Deze woningen verhuren we voor een betaalbare prijs. De woningen zijn er speciaal voor mensen met een laag inkomen. Dit is het doel van volkshuisvesting. Op 1 januari 2023 is Woonin ontstaan uit een fusie tussen Mitros (Utrecht en Nieuwegein) en Viveste (Wijk bij Duurstede en Houten).

Wij verkopen woningen om verschillende redenen. Het verkopen van woningen helpt ons bij ons doel: goede, betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.

"Als sociale verhuurder vinden wij doorstroming belangrijk."

Doorstroming

Doorstroming betekent dat u verhuist naar een woning die beter past bij uw situatie. Bijvoorbeeld een groter huis als uw gezin groeit, of een kleinere woning als de kinderen uit huis zijn. Misschien heeft u financieel de ruimte om een eigen huis te kopen. Huurders van een (sociale) huurwoning krijgen daarom voorrang op bepaalde koopwoningen. Als u verhuist komt uw sociale huurwoning vrij voor iemand anders. Dit zorgt voor doorstroming.

Duurzame woningen

Als wij een sociale huurwoning verkopen, levert dat geld op. Met dat geld maken we bestaande woningen energiezuiniger en comfortabeler om in te wonen. Ook is verduurzamen beter voor het milieu.

Deze woningen verduurzamen kost elk jaar miljoenen euro's. Zonder verkoop van woningen is het niet mogelijk om dit te betalen of duurt het langer.

Onderhoud van deze woningen is te duur

Sommige woningen zijn erg duur om te onderhouden. Soms is er speciale kennis nodig of moeten wij rekening houden met bijzondere eisen voor onderhoud. Hierdoor zijn de kosten voor onderhoud veel hoger dan bij andere woningen. Ook daarom verkopen we deze woningen.

Investeren in nieuwbouwwoningen

Met de opbrengst van de verkochte woningen bouwen we nieuwe, comfortabele huizen van goede kwaliteit. Deze huizen zijn goedkoper om te onderhouden en passen goed bij de doelstellingen van een woningcorporatie: betaalbare en duurzame woningen aanbieden.