TE KOOP

# Van Esveldstraat 31 30

## Utrecht

**Vraagprijs**

**€ 425.000**

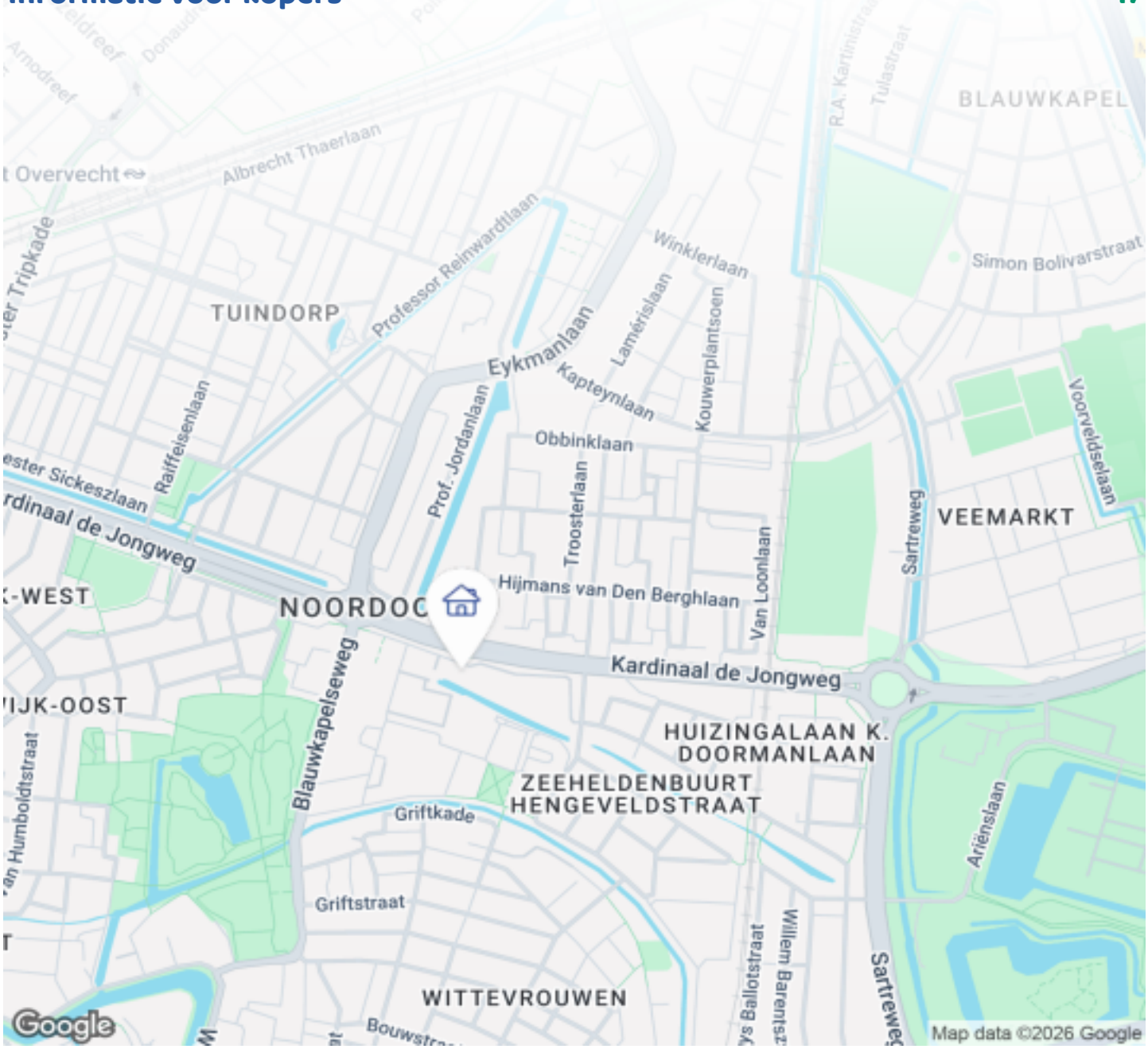
**kosten koper**

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?


| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 9 |
| Kenmerken | 11 |
| Zakenlijst | 14 |
| Algemene informatie | 16 |
| Informatie voor kopers | 17 |

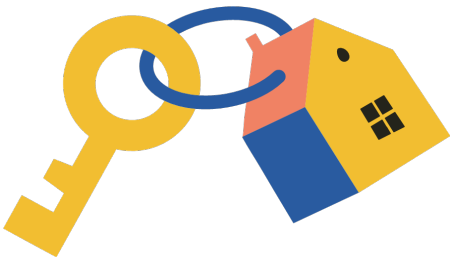
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Modern en energiezuinig wonen met vrij uitzicht in Utrecht Noordoost

Aan de Van Esveldstraat ligt dit moderne tweekamerappartement uit 2021. De woning bevindt zich op de vijfde woonlaag aan de zuidkant, beschikt over een balkon met vrij uitzicht en combineert comfortabel wonen met uitstekende energieprestaties. Dankzij energielabel A, volledige isolatie en een eigen warmtepomp is het appartement helemaal klaar voor de toekomst.

Indeling:
Via de verzorgde centrale entree van het appartementencomplex bereik je met de lift of het trappenhuis de vijfde woonlaag.

Achter de voordeur kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van het appartement. De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en biedt voldoende ruimte



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De keuken sluit praktisch aan op de woonkamer en is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Daarmee beschik je over alles wat nodig is om uitgebreid te koken en gasten te ontvangen. Vanuit het woongedeelte bereik je het balkon. Hier geniet je van het vrije uitzicht en heb je een fijne plek om buiten te zitten, midden in de stad maar met een aangenaam gevoel van ruimte.

De woning beschikt over één slaapkamer, geschikt voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een wastafelmeubel.

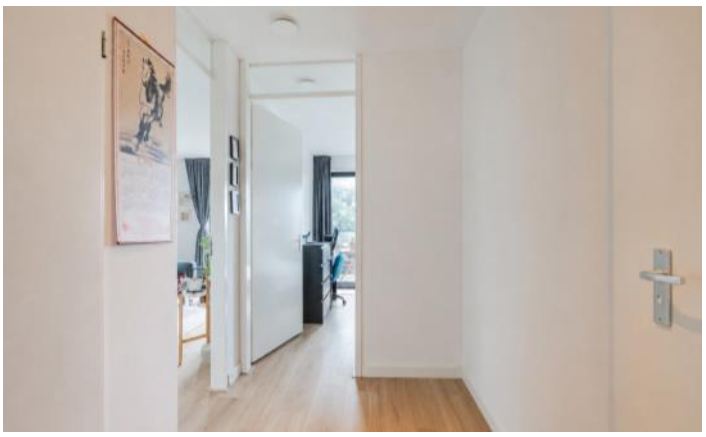
Het appartement wordt verwarmd door middel van een warmtepomp en het warme water wordt geleverd via een elektrische boiler. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig.

Omgeving:

De Van Esveldstraat ligt in Utrecht Noordoost, op korte afstand van de populaire wijken Wittevrouwen en de Zeeheldenbuurt. Het Griftpark bevindt zich op loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Voor de dagelijkse boodschappen, gezellige cafés en restaurants kun je terecht aan onder meer de Biltstraat, in Wittevrouwen of bij winkelcentrum De Gaard. De historische binnenstad van Utrecht is snel per fiets bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen A27 en A28 zijn omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar. Een fijne woonomgeving voor wie rustig en groen wil wonen, zonder afstand te doen van de levendigheid van de stad.

Belangrijkste kenmerken:
* Modern tweekamerappartement met één slaapkamer;
* Appartementencomplex met lift;
* Bouwjaar 2021;
* Balkon met vrij uitzicht;
* Energielabel A en volledig geïsoleerd;
* Verwarming door middel van een warmtepomp;
* Zonnepanelen voor het energieverbruik van de gemeenschappelijke ruimten;
* Actieve Vereniging van Eigenaars met reservefonds en onderhoudsplan;
* VvE-bijdrage circa € 155,- per maand;
* Betaald parkeren in de omgeving;
* In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen;
* Overdracht eind oktober/begin november.

# FOTO'S



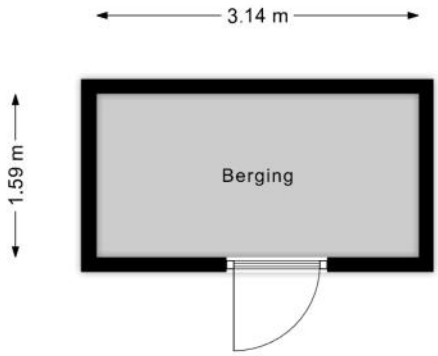
# FOTO'S

# FOTO'S

# FOTO'S

# PLATTEGRONDEN

# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort appartement | **Portiekflat, Appartement** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **2021** |
| Soort dak | **Plat dak** |
| Materiaal dak | **Bitumineuze dakbedekking** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Inhoud | **155 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **46 m²** |
| Gebouwgebonden buitenruimte | **8 m²** |
| Externe bergruimte | **5 m²** |

*** 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 | **2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)** |
| Aantal badkamers | **1 badkamer** |
| Badkamervoorzieningen | **Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche** |
| Aantal woonlagen | **1 woonlaag** |
| Gelegen op woonlaag | **5** |
| Voorzieningen | **Mechanische ventilatie** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **A** |
| Isolatie | **Volledig geïsoleerd** |
| Verwarming | **Warmtepomp** |
| Warm water | **Elektrische boiler eigendom** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **In woonwijk, Vrij uitzicht** |
| Balkon/Dakterras | **Balkon aanwezig** |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Betaald parkeren** |

## Servicekosten

| | |
|---|---|
| Bijdrage VvE | **€ 155 per maand** |

## Kadastrale gegevens

**Abstede C 9274 32**

| | |
|---|---|
| Eigendomssituatie | **Volle eigendom** |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Alarminstallatie | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | ● | | |
| Gordijnen overig | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vrieskast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | ● | | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | ● | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

## Overige zaken

NVT

*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?

### 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 welover-wogen 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

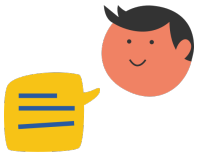
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### 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.

### Energielabel

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