TE KOOP

Ina Boudier-Bakkerlaan 22 P

Utrecht



Vraagprijs

€ 265.000

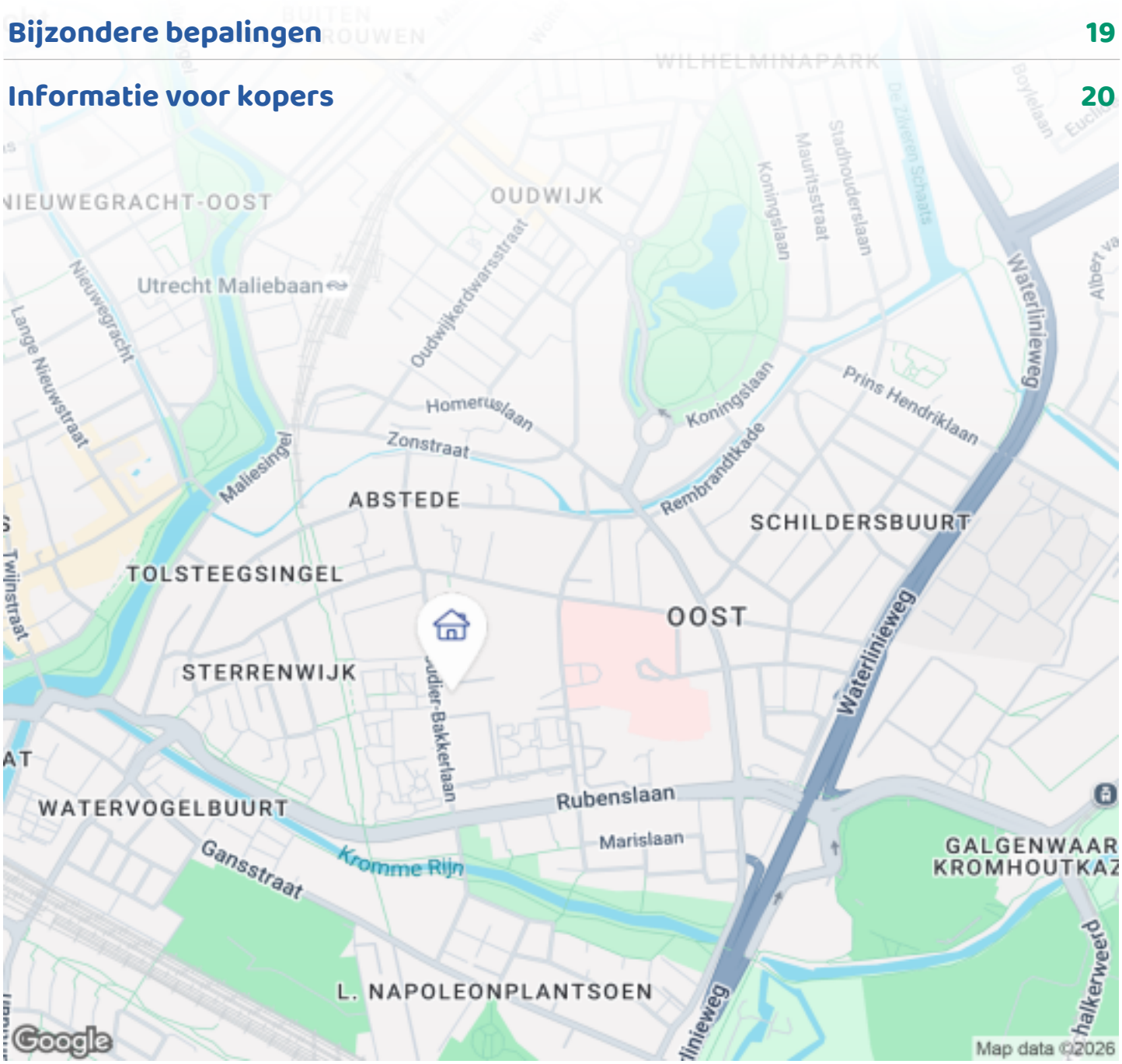
kosten koper

makelaarsland®

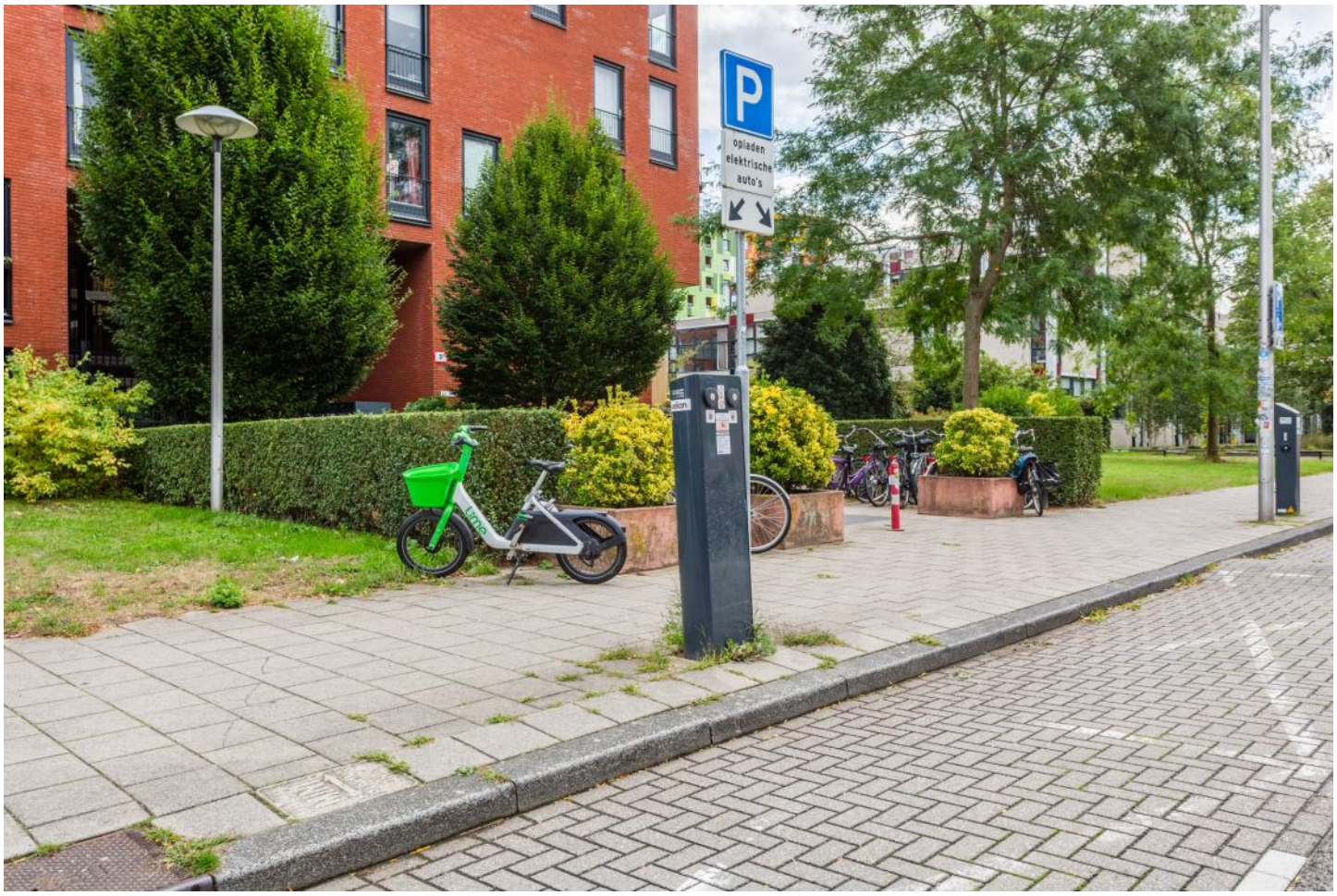
NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



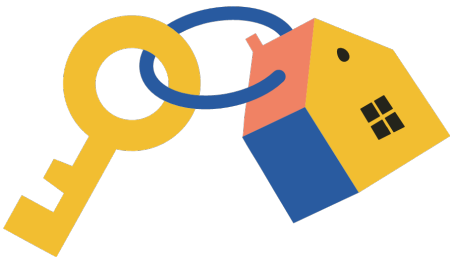
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze moderne studio op de derde verdieping van het woongebouw INA is ideaal voor starters die comfortabel en zorgeloos willen wonen op een toplocatie in Utrecht-Oost. De grote ramen en de erker zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval, waardoor de ruimte open en uitnodigend aanvoelt. Het Franse balkon verbindt de woonruimte subtiel met buiten. De lichte woon-/slaapruimte heeft dankzij de erker een ruimtelijk gevoel en biedt vrij uitzicht.
De afwerking is verzorgd: een mooi visgraatlaminaat (2022), glad gestucte wanden en een nieuwe keuken (2026) voorzien van magnetronoven, koelkast met vriesvak, 4 pits inductie met afzuigkap, vaatwasser en badkamer met badmeubels, douche en toilet die direct klaar zijn voor gebruik.

Dankzij de volledige isolatie en stadsverwarming is de woning bovendien energiezuinig en comfortabel.

Het gebouw
Het complex is ontworpen met aandacht voor



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woongemak en gemeenschapsgevoel. Bewoners kunnen gebruikmaken van diverse gedeelde voorzieningen, waaronder:
- een royaal dakterras op de vierde verdieping (circa 200 m²)
- een sfeervol bewonersplein met zitplekken, picknicktafels en tafeltennis
- een groene gezamenlijke tuin aan de zuidzijde
De centrale entree is netjes afgewerkt en voorzien van bellentableau, intercom, elektrische toegangsdeur en lift. Op de begane grond bevindt zich een ruime, afgesloten fietsenstalling.

Locatie
De studio ligt in een rustige en geliefde woonomgeving, op loopafstand van het Wilhelminapark. Het centrum van Utrecht en het station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum Boudierhof; aan de Adriaen van Ostadelaan vind je diverse winkels en speciaalzaken. Ook horeca en cultuur in de Twijnstraat en rond het Ledig Erf liggen dichtbij.
De verbindingen met openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend, evenals de bereikbaarheid van De Uithof.

Kenmerken
- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte circa 32 m²
Deze studio is groter dan de gemiddelde studio in het gebouw.

Bijzonderheden
- Actieve en gezonde VvE; servicekosten € 74,48 per maand
- Volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Toegang tot gezamenlijk dakterras, tuin en inpandige fietsenberging
- Centrale en geliefde ligging nabij winkels, De Uithof en de binnenstad
- Oplevering in overleg; snelle overdracht mogelijk
- Mogelijkheid tot aankoop van een parkeerplaats: € 32.500
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing

This modern studio on the third floor of the INA residential building is ideal for first-time buyers seeking comfortable and carefree living in a prime location in Utrecht-East. The large windows and bay window provide exceptional natural light, creating an open and inviting atmosphere. The French balcony subtly connects the living space with the outdoors. Thanks to the bay window, the bright living/sleeping area feels spacious and offers unobstructed views.
The finishes are well maintained and recently updated: beautiful herringbone laminate flooring (2022), smooth plastered walls, and a new kitchen (2026) equipped with a combination microwave oven, refrigerator with freezer compartment, 4-burner induction hob with extractor hood, and dishwasher. The bathroom includes a vanity unit, shower, and toilet, and is ready for immediate use.
Full insulation and district heating ensure that the apartment is both energy-efficient and comfortable.

The Building
The complex has been designed with attention to residential comfort and a sense of community. Residents have access to several shared amenities, including:
- A spacious rooftop terrace on the fourth floor (approx. 200 m²)
- An inviting residents' courtyard with seating areas, picnic tables, and table tennis
- A green communal garden on the south side
The central entrance is neatly finished and equipped with an intercom system, mailboxes, automatic entrance door, and elevator. A large, secure bicycle storage area is located on the ground floor.

Location
The studio is situated in a quiet and highly desirable residential area, within walking distance of Wilhelmina Park. Utrecht city centre and the central station can be reached within minutes by bicycle. For daily shopping, you can visit Boudierhof shopping centre; Adriaen van Ostadelaan offers a variety of shops and specialty

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

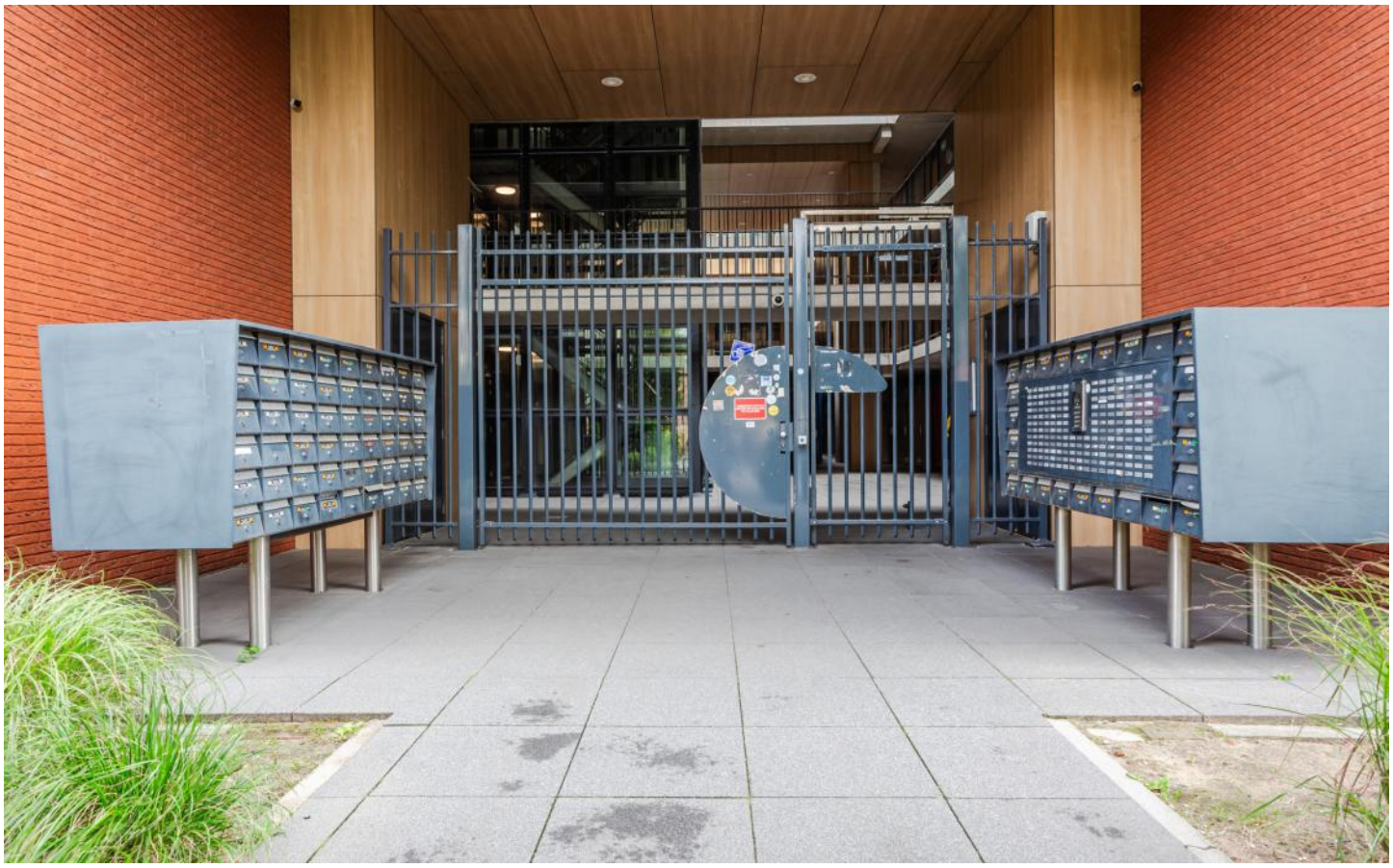
stores. Restaurants, cafés, and cultural venues around Twijnstraat and Ledig Erf are also nearby.
Public transport connections and access to major roads are excellent, as is the accessibility of De Uithof (Utrecht Science Park).

Key Features
- Built in 2008
- Living area approx. 32 m²

Particulars
- Active and financially sound homeowners' association (VvE); service charges €74.48 per month
- Fully insulated with hardwood window frames and double glazing
- Heating and hot water via district heating
- Access to shared rooftop terrace, garden, and indoor bicycle storage
- Centrally located near shops, De Uithof, and the city centre
- Delivery in consultation; quick transfer possible
- Option to purchase a parking space: €32,500
- Non-owner-occupancy clause apply



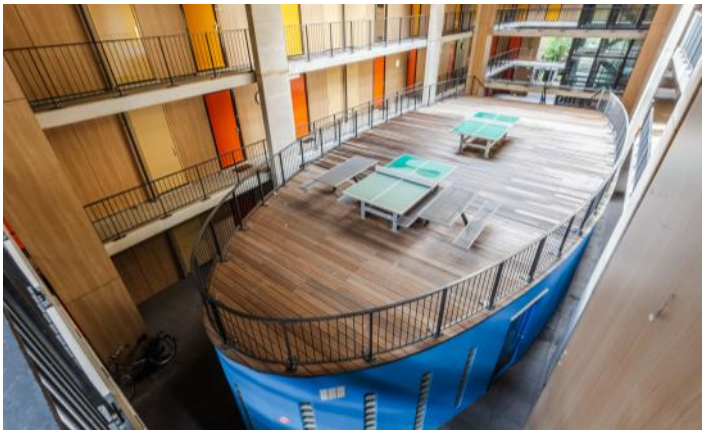
FOTO'S



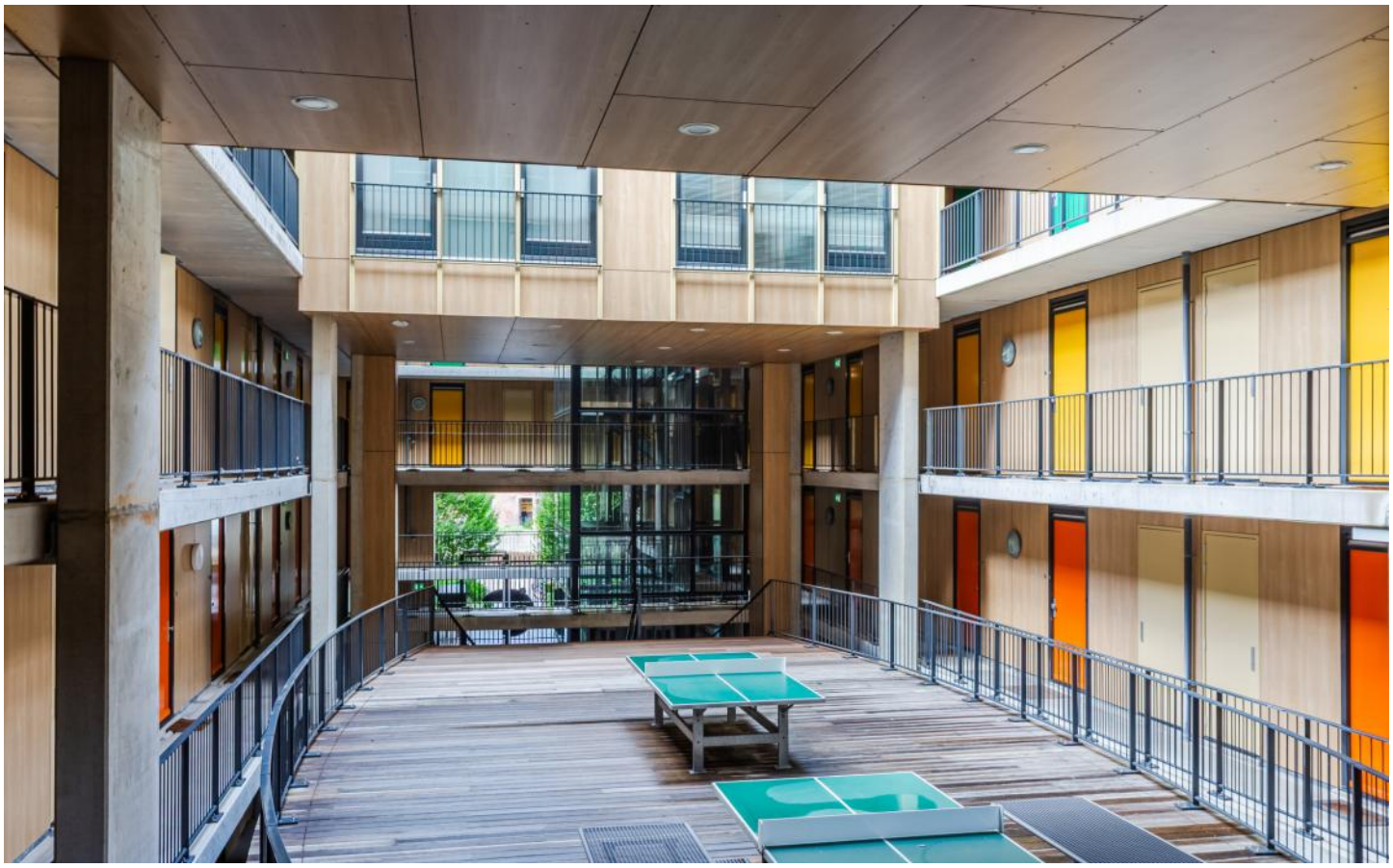




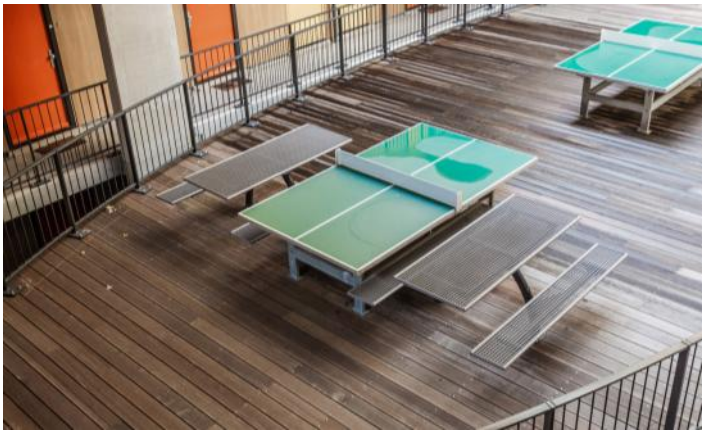




FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S

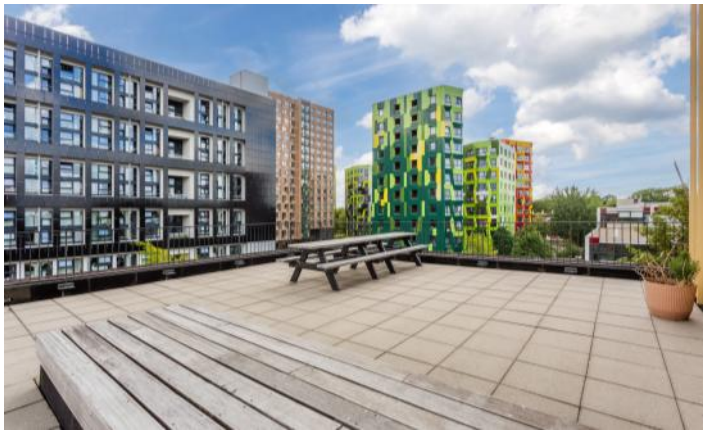














FOTO'S











FOTO'S

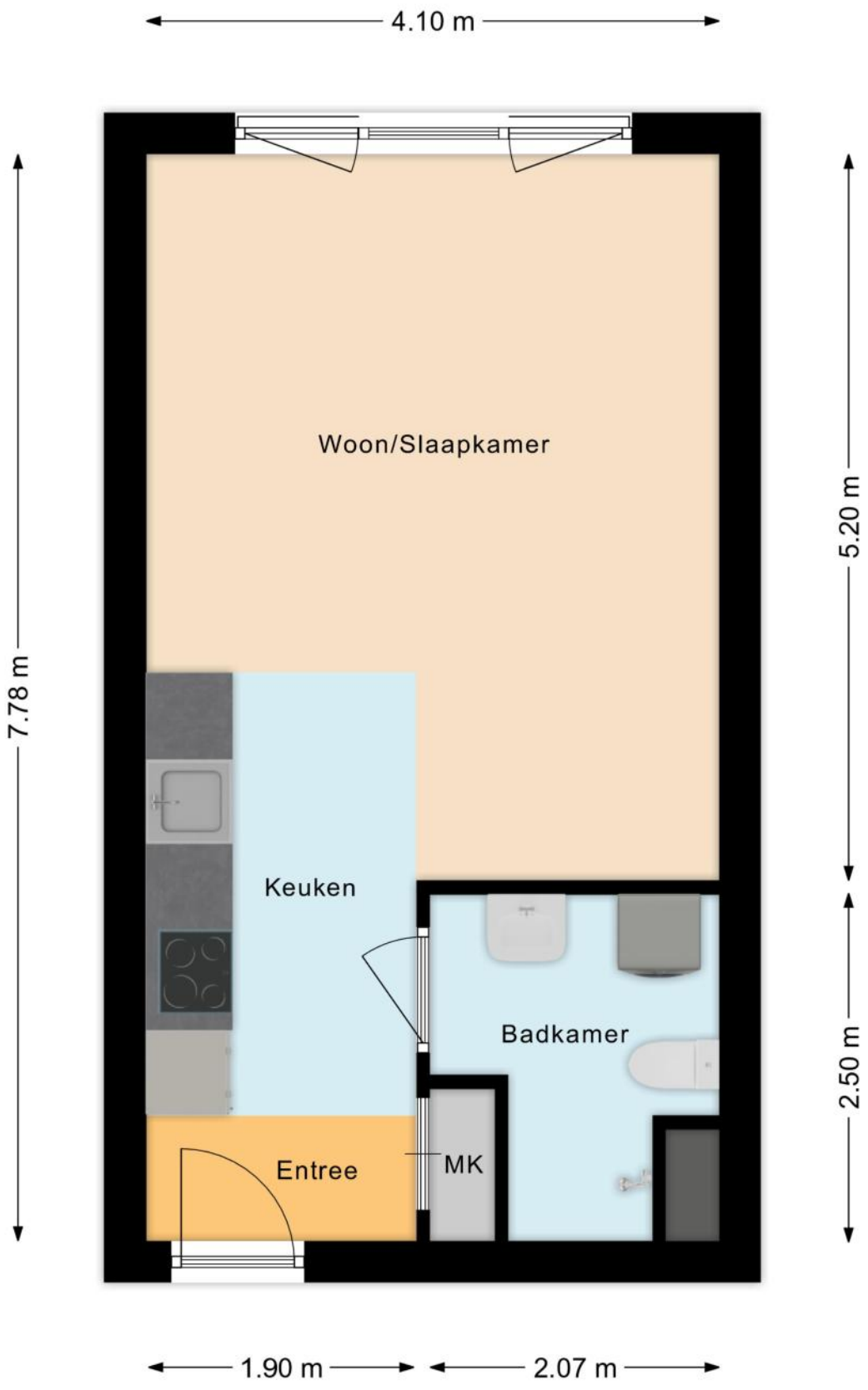








PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2007**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Kunststof**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**107 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**32 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	**1 kamer (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Frans balkon, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Centrale Voorziening**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 75 per maand**

Kadastrale gegevens

Abstede D 5819 65

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Abstede D 5819 241

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

Overige zaken

Warmwater en verwarming via stadsverwarming.



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

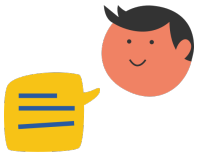
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.