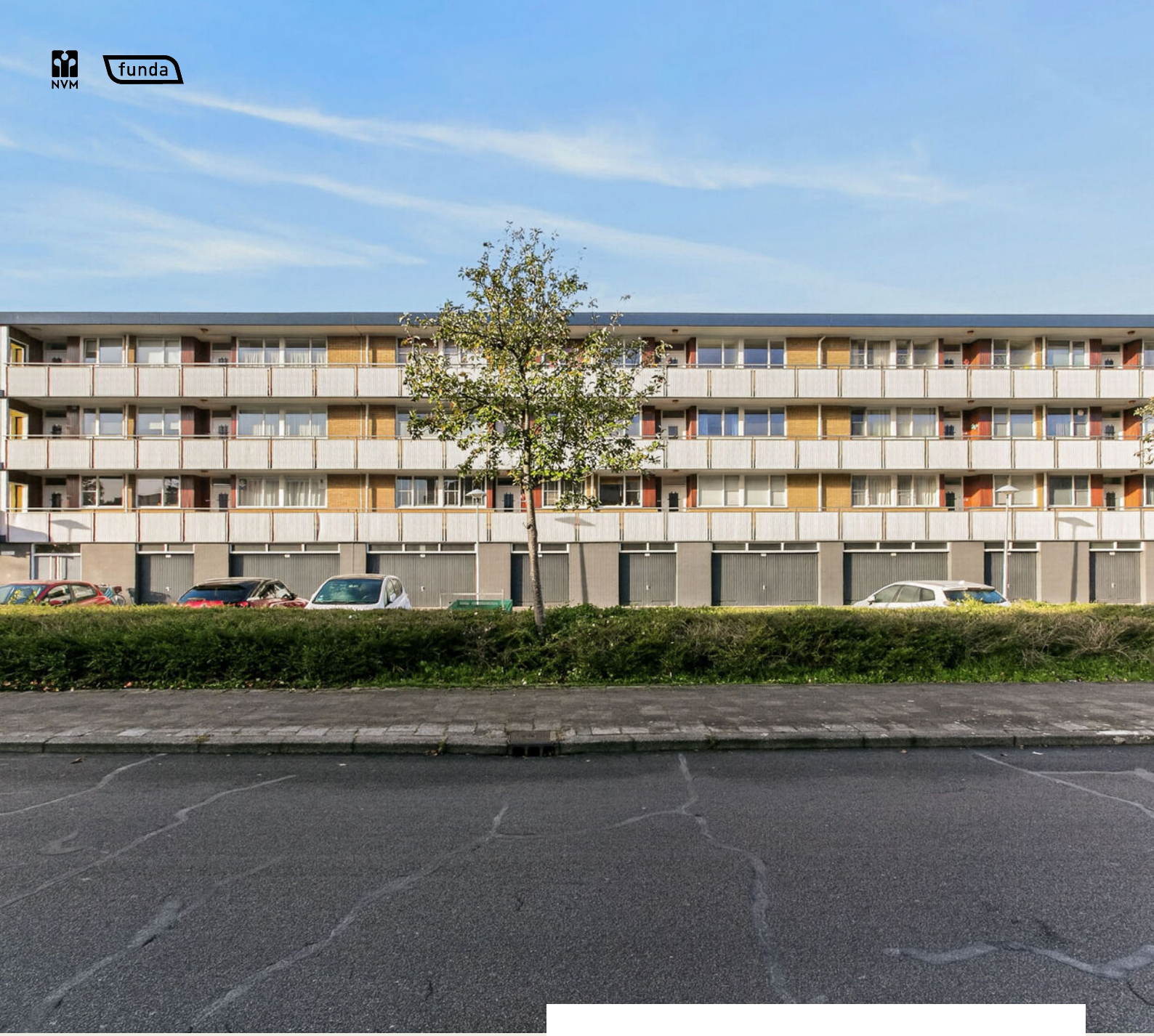


Van Vollenhovenlaan 385

3527 JJ, UTRECHT

€ 445.000 k.k.

Waltmann MAKELAARS SINDS 1887

ca. 102 m²

3

Label B

5 kamer(s)

030-231 30 35 | info@waltmann.nl | waltmann.nl

Kenmerken

Bouwjaar:	1967
Soort:	Galerijflat
Kamers:	5
Inhoud:	325 m^3
Woonoppervlakte:	102 m^2
Oppervlakte balkon:	9 m^2
Externe bergruimte:	11 m^2
Verwarming:	Stadsverwarming
Energielabel:	B

Van Vollenhovenlaan 385- Utrecht

Ruim en licht 5-kamerappartement met zonnig balkon en berging.

Op een aantrekkelijke locatie in de groene en ruim opgezette wijk Transwijk ligt dit lichte en royale 5-kamerappartement met een woonoppervlakte van circa 102 m². Het appartement bevindt zich op de derde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex met lift en beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een ruime gesloten keuken en een heerlijk balkon op het zuidwesten, waar u van de middag- en avondzon kunt genieten.

Dankzij de praktische indeling, de royale vertrekken en de gunstige ligging is dit een appartement met volop mogelijkheden. De woning is netjes onderhouden en kan direct worden betrokken, maar biedt tegelijkertijd uitstekende kansen om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Kanaleneiland vrijwel tegenover het appartementencomplex. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels en voorzieningen. Ook het gezellige centrum van Utrecht is binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend: een tramhalte bevindt zich direct voor de deur en ook diverse busverbindingen zijn in de nabije omgeving aanwezig. Daarnaast zijn de belangrijkste uitvalswegen eenvoudig te bereiken.

Indeling
Begane grond
Verzorgde, afgesloten centrale entree met video-intercominstallatie, brievenbussen, trappenhuis en lift. Vanuit de centrale hal zijn tevens de bergingen bereikbaar.

Derde verdieping
Via de entree komt u in de royale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich ook de meterkast en de video-intercom.

De lichte en ruime woonkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het royale balkon op het zuidwesten. Hier kunt u vanaf het begin van de middag tot aan zonsondergang heerlijk buiten zitten.

De gesloten keuken is eenvoudig, maar netjes en functioneel ingericht.

Het appartement beschikt over maar liefst vier slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde zijn gelegen. Hierdoor zijn de kamers flexibel te gebruiken als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer.
De badkamer is vernieuwd en voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.
De woning is grotendeels voorzien van een laminaatvloer en biedt een uitstekende basis om naar eigen woonwensen verder in te richten of te moderniseren.
Het appartement wordt verwarmd middels stadsverwarming. De warmwatervoorziening verloopt via een boiler, die in eigendom is.

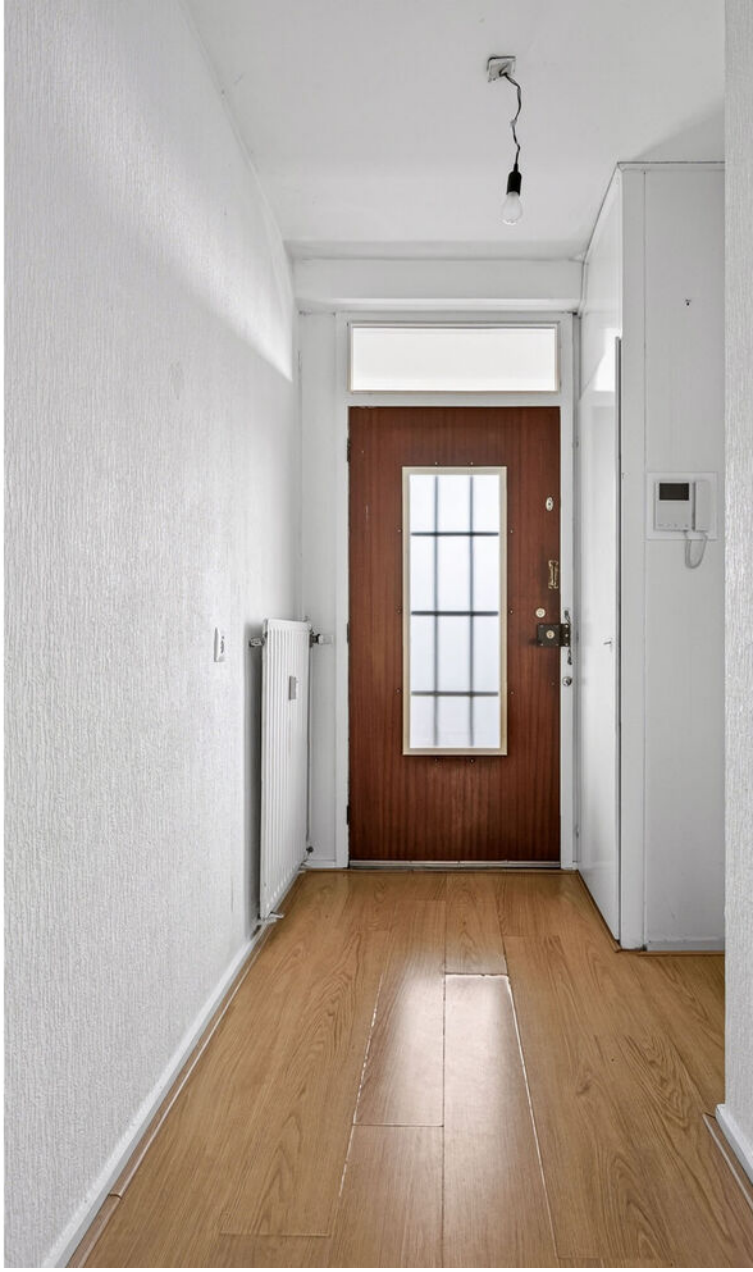
Afmetingen
Woonkamer: circa 7,10 x 4,00 m
Keuken: circa 4,95 x 2,25 m
Slaapkamer voorzijde 1: circa 4,27 x 1,99 m
Slaapkamer voorzijde 2: circa 4,27 x 2,74 m met toegang tot het balkon
Slaapkamer achterzijde 1: circa 4,07 x 1,79 m
Slaapkamer achterzijde 2: circa 4,07 x 2,88 m
Balkon: circa 1,75 x 5,08 m

Bijzonderheden
Ruim en licht 5-kamerappartement met vier slaapkamers;
Gelegen op de derde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex;
Woonoppervlakte van circa 102 m^2;
Heerlijk balkon op het zuidwesten met middag- en avondzon;
Groen uitzicht aan de voorzijde;
Praktische indeling met royale woonkamer en afzonderlijke keuken;
Recent vernieuwde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
Appartementencomplex voorzien van een lift en video-intercom;
Grotendeels voorzien van een laminaatvloer;
Verwarming middels stadsverwarming;
Warmwatervoorziening via een boiler in eigendom;
Winkelcentrum Kanaleneiland vrijwel tegenover het complex;
Tramhalte direct voor de deur;
Centrum van Utrecht op circa tien minuten fietsen;
Park Transwijk en Park Oog in Al op korte fietsafstand;
Goede bereikbaarheid van openbaar vervoer en uitvalswegen;

Actieve Vereniging van Eigenaars;
VvE-bijdrage: €277,64 per maand.
in de standaard NVM koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen;
Oplevering kan snel.

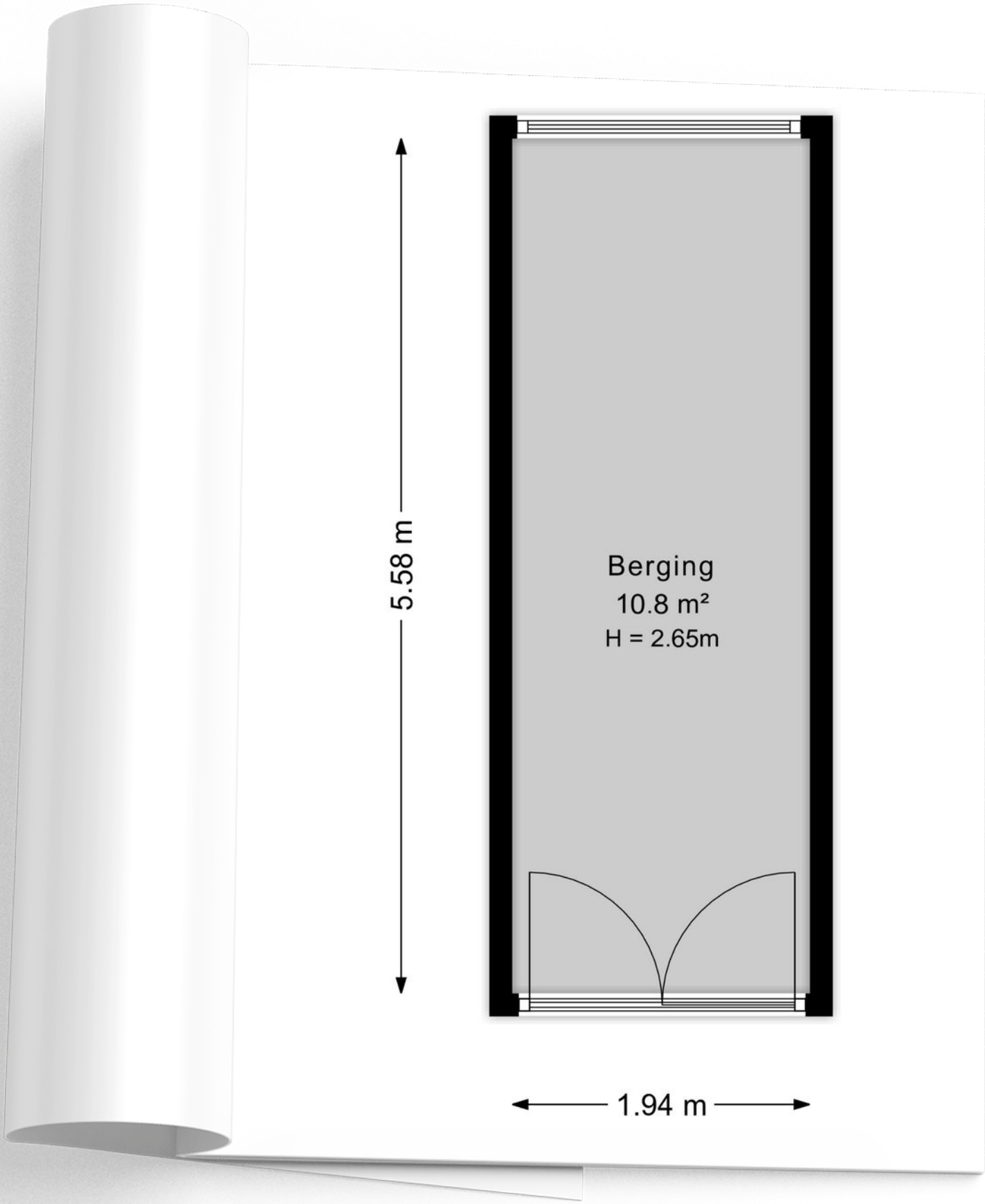
Interesse? Bel 030-2313035 of mail info@waltmann.nl voor een afspraak

359.....387



Plattegrond Appartement

Plattegrond Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

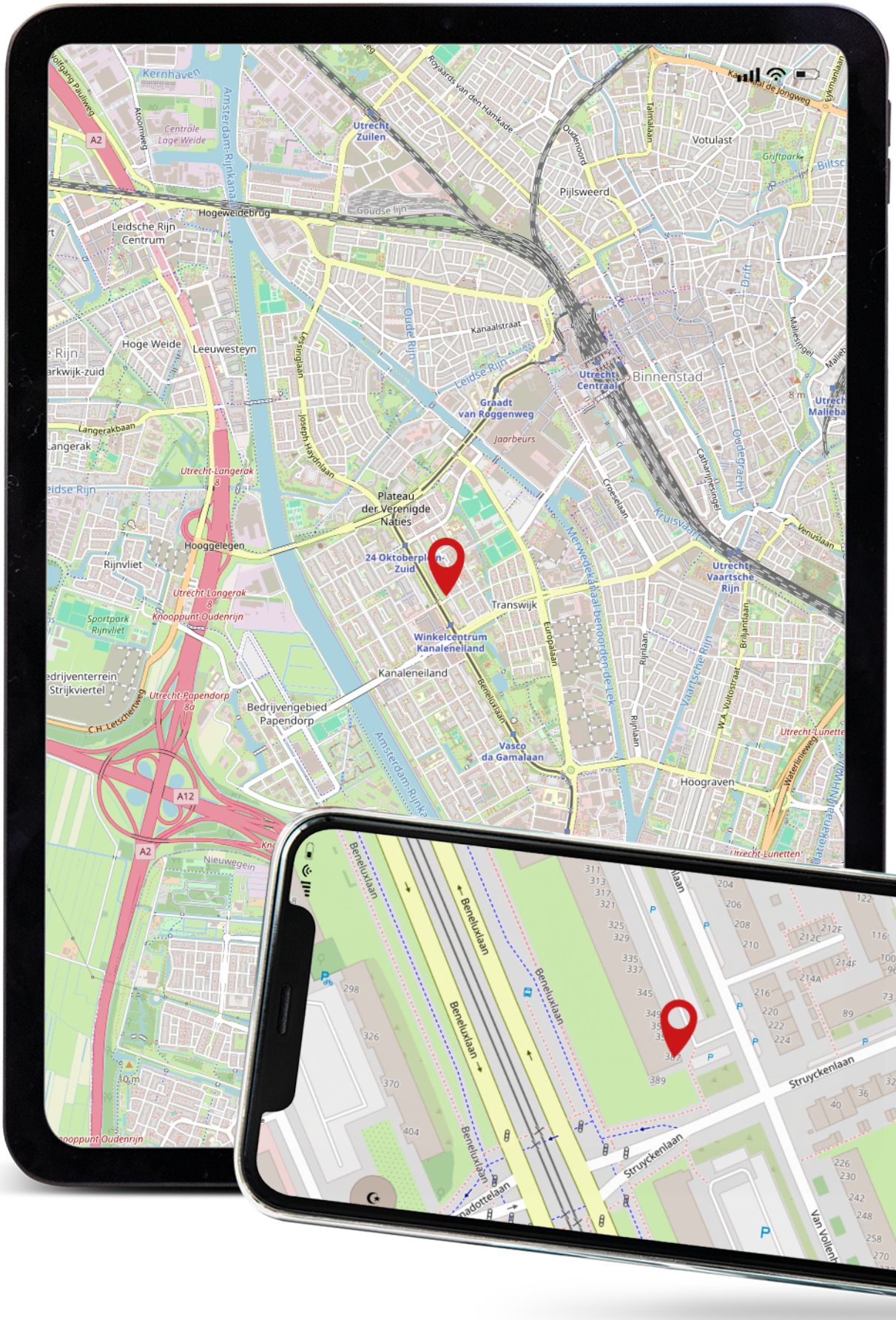
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	S
Perceel	1235

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Over ons
Wij zijn Waltmann

Waltmann Makelaars & Bedrijfshuisvesting is al 135 jaar dé makelaar van regio Utrecht. Ons jonge en gedreven team kenmerkt zich door grote ervaring en een verfrissende no-nonsense mentaliteit. Klanten vinden ons kundig, persoonlijk en enthousiast. Bij ons staan jouw wensen en mogelijkheden centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd intermediair bij het tot elkaar brengen van koper en verkoper. Sleutelwoorden van Waltmann Makelaars & Bedrijfshuisvesting zijn: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, proactief en realistisch.

Jouw makelaar in
regio Utrecht

Bij ons geen standaardaanpak, maar altijd een plan op maat. Of dat nu is bij de verkoop, aankoop of taxatie van een woning of bij advies over een waardebepaling of het ver(huren) van een pand. Wij zijn NMo-makelaar, aangesloten bij het Nationaal Monumenten Portaal. Je kunt bij ons terecht voor:

– Verkoop
– Aankoop
– (Ver)huur
– Taxaties
– Beleggingspanden
– Gratis waardebepaling
– Gratis zoekopdracht

Ons team

Maliebaan 71

3581 CG Utrecht

030-2313035

info@waltmann.nl

Rutger Kanters

06-31684297
r.kanters@waltmann.nl

Wim Bentum

06-21296672
w.bentum@waltmann.nl

Kim Schipper

030-2313035
info@waltmann.nl

Jorinde Jansen

030-2313035
marketing@waltmann.nl

Waltmann heeft mij helpen aankopen en verkopen van een woning. Als er contact nodig was of vragen waren, dan was dit direct mogelijk, zelfs wanneer de makelaar die mij hielp op vakantie was! Wij zijn erg blij met het resultaat van koop en verkoop en dat komt mede door de goede klik met de makelaar. Hij wist precies wat wij wilden en heeft ons goed geadviseerd en ons ergens van weerhouden als het moest, maar ook doorgepakt als het kon. Deze makelaar raad ik van harte aan!

9,8

Kom gratis kennismaken

De koffie staat klaar!

Moet je direct betalen als je bij De Hypotheekshop binnen stapt?
Natuurlijk niet! Het eerste gesprek is voor onze rekening. We horen graag wat je woonwensen zijn en op onze beurt vertellen wij wat we voor je kunnen doen – inclusief kostenindicatie. Ook maken we een indicatieve berekening voor je zodat je op huizenjacht kunt.

Maak vrijblijvend een afspraak om de mogelijkheden te bespreken.

Meerndijk 7 | De Meern | 030 - 677 58 00
demeern870@hypotheekshop.nl

Bekijk website

Hypotheken | Financiële planning | Verzekeringen

Antwoord op de meeste gestelde vragen

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

LET OP!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Hoe werkt kopen op inschrijving?
Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'? Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Aanvulling brochure/koopakte

Disclaimer
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.

Toelichtingsclausule 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notarissen
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- / kredietverstrekkende instantie(s)

per aflossing;
- € 190,00*) 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.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.
*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

Notaris keuze
Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, 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 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 “omschreven woongebruik”. Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)
In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)
Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.

Overige informatie

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Overdracht binnen 6 maanden
Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet- aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Waltmann MAKELAARS SINDS 1887

Heb je interesse?

Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030-231 30 35
info@waltmann.nl
waltmann.nl

Scan de QR code om naar onze website te gaan

NVM