TE KOOP

Vleutenseweg 261 A

Utrecht



Vraagprijs

€ 600.000

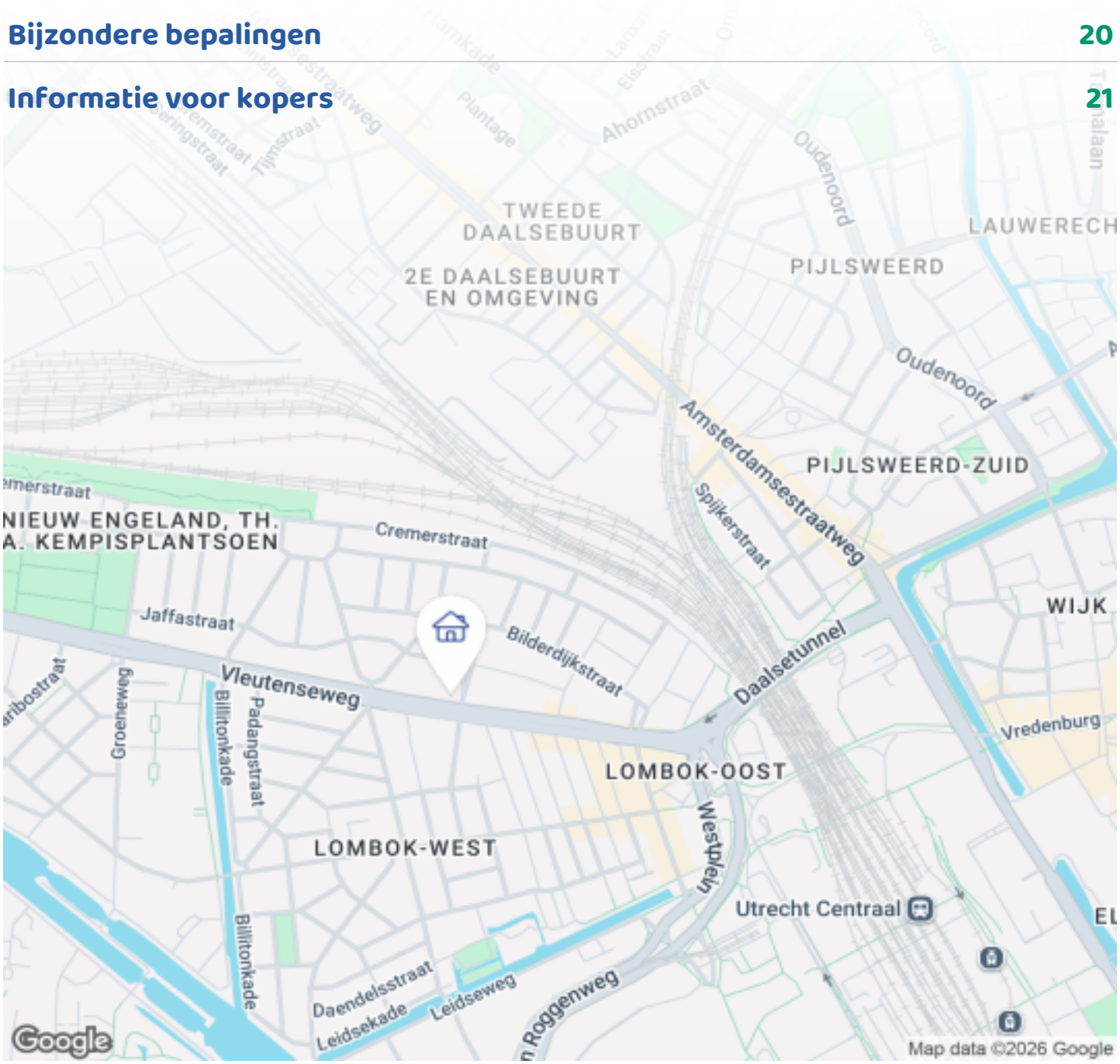
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

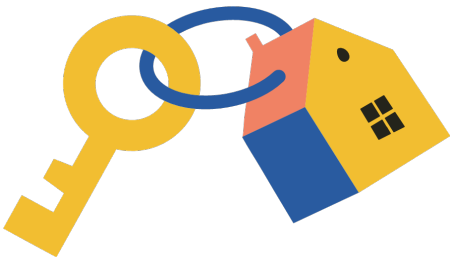


WONEN IN HET MIDDEN VAN ALLES, MET RUST.
Een sfeervol en instapklaar appartement met eigen tuin, parkeerplaats en berging, gelegen in de Utrechtse wijk Nieuw Engeland.

Aan de Vleutenseweg 261A woon je op een centrale locatie, op korte afstand van de Utrechtse binnenstad. Dit goed onderhouden appartement van circa 104 m² beschikt over twee slaapkamers, een moderne keuken en volop praktische opbergruimte dankzij diverse maatwerkkasten. De eigen tuin aan de rustige binnentuin maakt het geheel compleet.

INDELING
Via de gezamenlijke entree bereik je het appartement op de eerste verdieping. Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op, met een houten vloer die door de gehele woning is doorgelegd.

De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken en beschikt over een grote inbouwkast op maat.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Daarnaast is er een aparte wasruimte met een op maat gemaakte linnenkast, zodat ook huishoudelijke spullen netjes kunnen worden opgeborgen.

De woonkamer biedt ruimte aan een comfortabele zithoek en een eethoek. Een echte blikvanger is de maatwerkkast over de volledige wand, voorzien van geïntegreerde dimbare spots. De kast biedt veel bergruimte en geeft de woonkamer een eigen karakter.

De keuken heeft een moderne uitstraling en is uitgerust met twee combiovens, een XL-vaatwasser en een verhoogd werkblad. Aansluitend vind je de gezellige bartafel, een fijne plek voor een ontbijt, kop koffie of om 's avonds uitgebreid te borrelen.

Het appartement heeft twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een ingebouwde kledingkast en airconditioning. De tweede slaapkamer is flexibel in te richten als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Vanuit de woonkamer is de tuin bereikbaar via een doorgang langs de inbouwkast in de slaapkamer. Zo kun je naar buiten zonder direct langs het bed te hoeven lopen. Een praktische oplossing die de indeling net dat beetje extra geeft.

TUIN, PARKEREN EN BERGING
De eigen tuin ligt beschut in een hoek van de gezamenlijke binnentuin. Hier kun je in alle rust buiten zitten of na een drukke dag genieten van de avondzon.

Juist de combinatie van deze buitenruimte met de centrale ligging maakt het appartement bijzonder. Alle voorzieningen van de stad zijn dichtbij, terwijl je thuis een fijne plek hebt om je terug te trekken.

Bij de woning horen bovendien een eigen parkeerplaats in de parkeergarage en een externe berging. Ook is er in de garage ruimte om fietsen te stallen.

LOCATIE

De woning ligt in de wijk Nieuw Engeland, een karakteristieke Utrechtse buurt met een fijne mix van stadse levendigheid en een gemoedelijke sfeer. Voor je dagelijkse boodschappen, een goede kop koffie of een gezellig terras hoef je niet ver. Ook zijn er diverse basisscholen en kinderopvanglocaties in de omgeving.

De bushalte Hasebroekstraat bevindt zich direct voor de deur. Utrecht Centraal en de historische binnenstad zijn eenvoudig binnen 7 minuten per fiets te bereiken. Ook met de auto is de ligging gunstig, via de nabijgelegen A2, A12, A27 en A28 ben je zo onderweg!

BIJZONDERHEDEN
•Woonoppervlakte circa 104 m²
•Energielabel A
•Gelegen op de eerste verdieping, complex met lift
•Airconditioning in de slaapkamer, geplaatst in 2024 met toestemming VvE
•Diverse inbouwkasten
•Moderne keuken met twee combi-ovens, XL-vaatwasser en verhoogd werkblad
•Eigen tuin aan binnentuin
•Eigen parkeerplaats in parkeergarage
•Externe berging
•Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
•Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van €236,-
•Erfpacht is eeuwigdurende afgekocht
•Oplevering: in overleg
•Meubels en overige in overleg over te nemen

FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









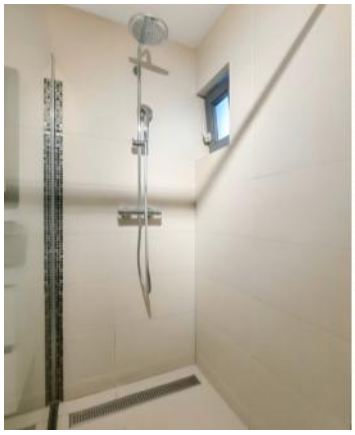


FOTO'S













FOTO'S











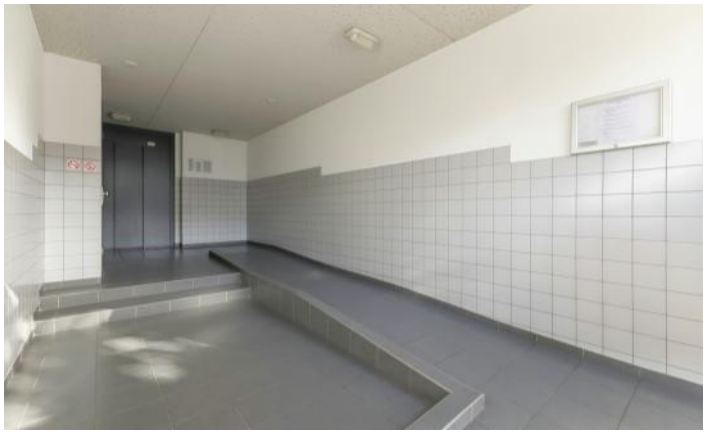


FOTO'S











FOTO'S



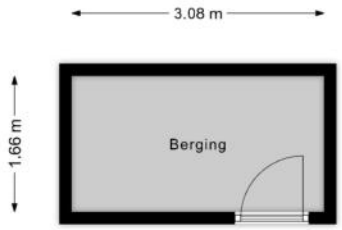




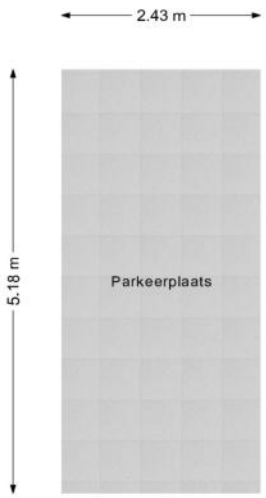
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2006**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**314 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**104 m²**
Externe bergruimte	**18 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Airconditioning, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Ferolli**
Bouwjaar cv-ketel	**2017**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan drukke weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Parkeerkelder, Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 236 per maand**

Kadastrale gegevens

Catharijne B 8576 20

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Catharijne B 8576 236

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bartafel ter overname



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

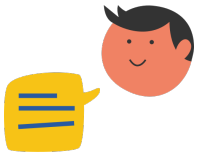
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.