Voel je thuis in

De makelaar waar je je thuis voelt.

SKOPJESTRAAT 44 UTRECHT







Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484
utrecht@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



Klanten waarderen ons met een ...
Deze waardering is afkomstig van Funda.

9,5

funda

Welkom

De makelaar waar je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

030-2368484
+31 (0) 624166400
m.nieland@ludenhoff.nl

In contact komen met jouw makelaar in Utrecht

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)30-2368484 of een email te sturen naar utrecht@ludenhoff.nl. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit Utrecht, Zeist, De Bilt en omstreken.

NVM · REGISTER TAXATEUR · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI

Omschrijving

SKOPJESTRAAT 44 UTRECHT

Skopjestraat 44 – Nieuw, modern en helemaal klaar voor de toekomst!

Welkom aan de Skopjestraat 44 in Utrecht! Hier woon je in een prachtig, recent opgeleverd woning waar alles draait om modern wooncomfort, ruimte en gemak. De woning is verdeeld over twee woonlagen en biedt een verrassend ruime indeling met een lichte woonkamer, moderne keuken, maar liefst drie slaapkamers en een eigentijdse badkamer. Alles is nieuw, dus je hoeft alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten!

Ook buiten de woning is aan alles gedacht. Zo is de woning gelegen aan een autovrije straat, beschik je over parkeergelegenheid en een eigen berging in de parkeergarage en kun je heerlijk genieten van de gezamenlijke binnentuin. Met een actieve VvE en het comfort van nieuwbouw is dit een ideale woning voor wie zorgeloos en comfortabel wil wonen.

De woning
Bij binnenkomst kom je in de entree, waar zich tevens het separate toilet bevindt. Vanuit hier loop je door naar de royale woon- en leefruimte. De woning heeft een moderne uitstraling en dankzij de nieuwbouw en de prettige indeling voelt alles fris, licht en ruimtelijk aan.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne leefruimte waarin koken, eten en ontspannen op een natuurlijke manier samenkomen. De keuken is modern en praktisch ingericht en biedt alles wat je nodig hebt om heerlijk te koken. Ook hier zorgen openslaande deuren voor een mooie verbinding met buiten, met direct toegang tot het hofje. De hoge plafonds van maar liefst 4,30 meter geven de leefruimte bovendien een extra ruimtelijk gevoel.

Vanuit de woonkamer loop je via de grote schuifpui zo de tuin in deze heeft een open karakter. Een fijn extra is het uitzicht op de gezamenlijke binnentuin, deze zorgt voor een uitkijk op de groene, verzorgde omgeving.

De eerste verdieping
Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een moderne badkamer en een wasruimte.

De drie slaapkamers bieden zeker door de hoogte volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar meerdere slaapkamers, een comfortabele thuiswerkplek, een kleedkamer of een logeerkamer: met deze indeling kun je alle kanten op. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden een fijne plek om je terug te trekken.
De badkamer is modern en compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inlooop-douche, wastafel en toilet. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist heerlijk af te sluiten. Ook op deze verdieping is de afwerking volledig nieuw, waardoor de woning een verzorgd en eigentijds geheel vormt.

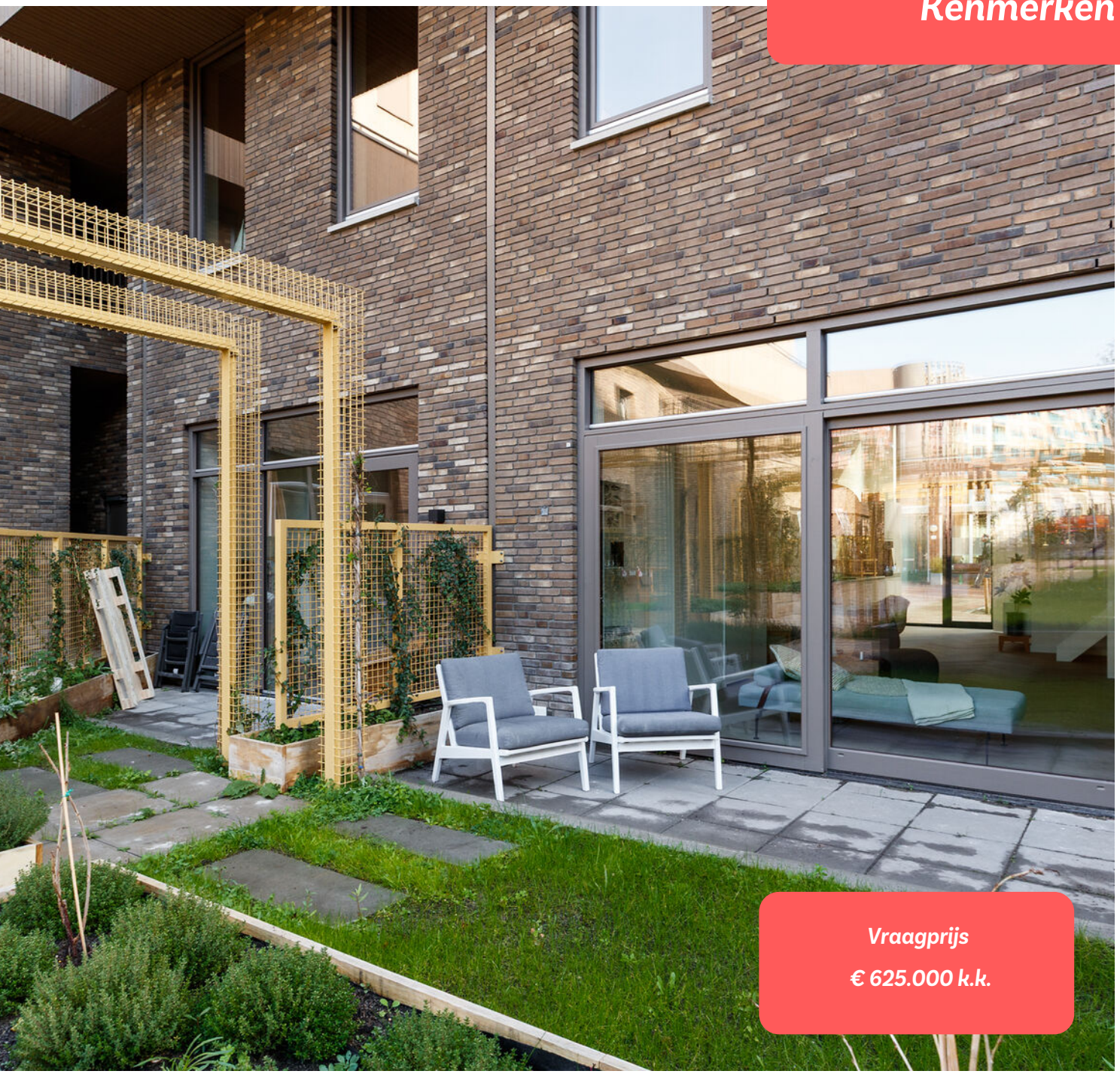
Parkeren en berging
Een groot pluspunt van deze woning is de parkeergelegenheid in de parkeergarage. Je auto staat dus comfortabel en beschut geparkeerd. Daarnaast beschik je over een eigen berging in de garage, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De VvE
De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is actief en zorgt voor het gezamenlijke beheer en onderhoud van het complex. In combinatie met het feit dat het appartement recent is opgeleverd, biedt dit een prettige basis voor comfortabel wonen.

Bijzonderheden:
- Volledig nieuw en modern afgewerkt;
- Royale woonkamer;
- Open keuken voorzien van Bosch apparatuur;
- Woonoppervlak 103m2
- Energielabel A+++
- Toegang tot een gezamenlijke binnentuin;
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage;
- Eigen berging in de parkeergarage;
- In de garage staan een aantal auto's voor deelmobiliteit;
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE);
- Servicekosten 185,83 per maand;
- Gelegen in autovrije straat/hofje;
- Comfortabel en instapklaar wonen;
- In de koopovereenkomst wordt een niet zelfbewoningsclausule opgenomen;



Kenmerken



Vraagprijs

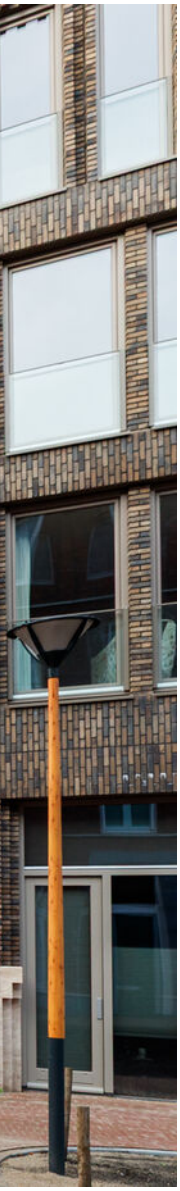
€ 625.000 k.k.

Soort woning	maisonnette	Gebruiksoppervlak wonen	103 m
Bouwtype	appartement		
Bouwjaar	2025	Externe bergruimte	7 m
Aantal kamers	4	Bruto inhoud	448 m
Slaapkamers	3		
	A+++	Tuin oppervlakte	22 m









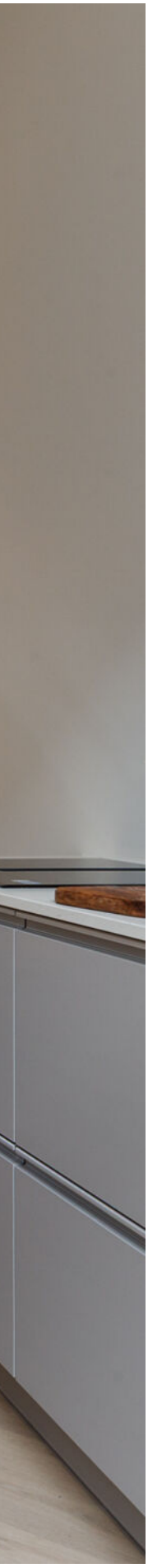






Woonkamer



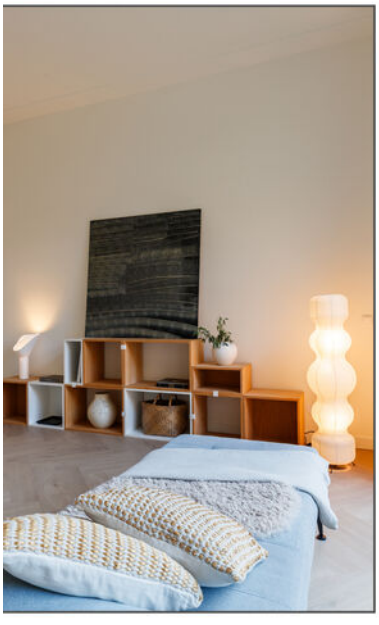




















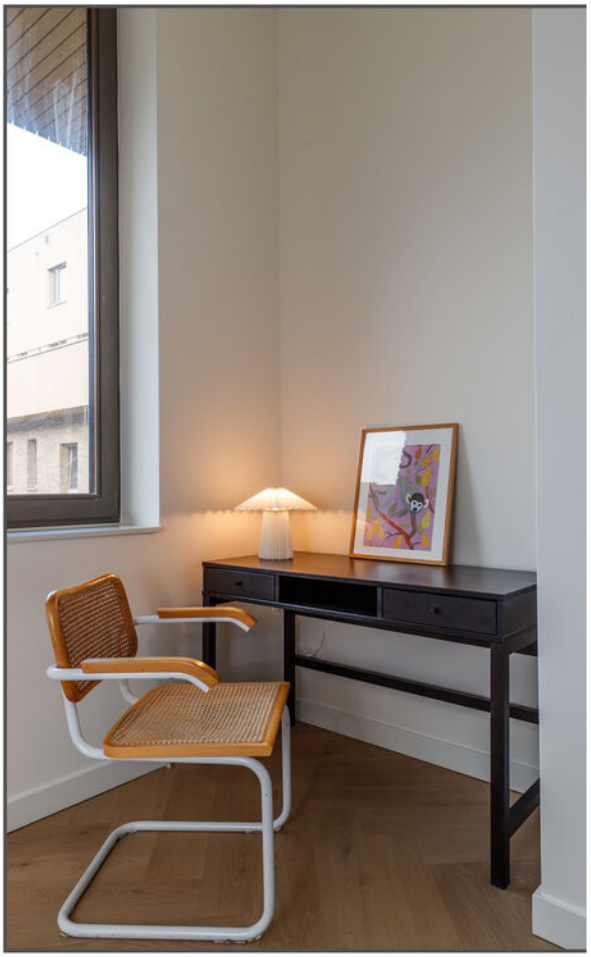




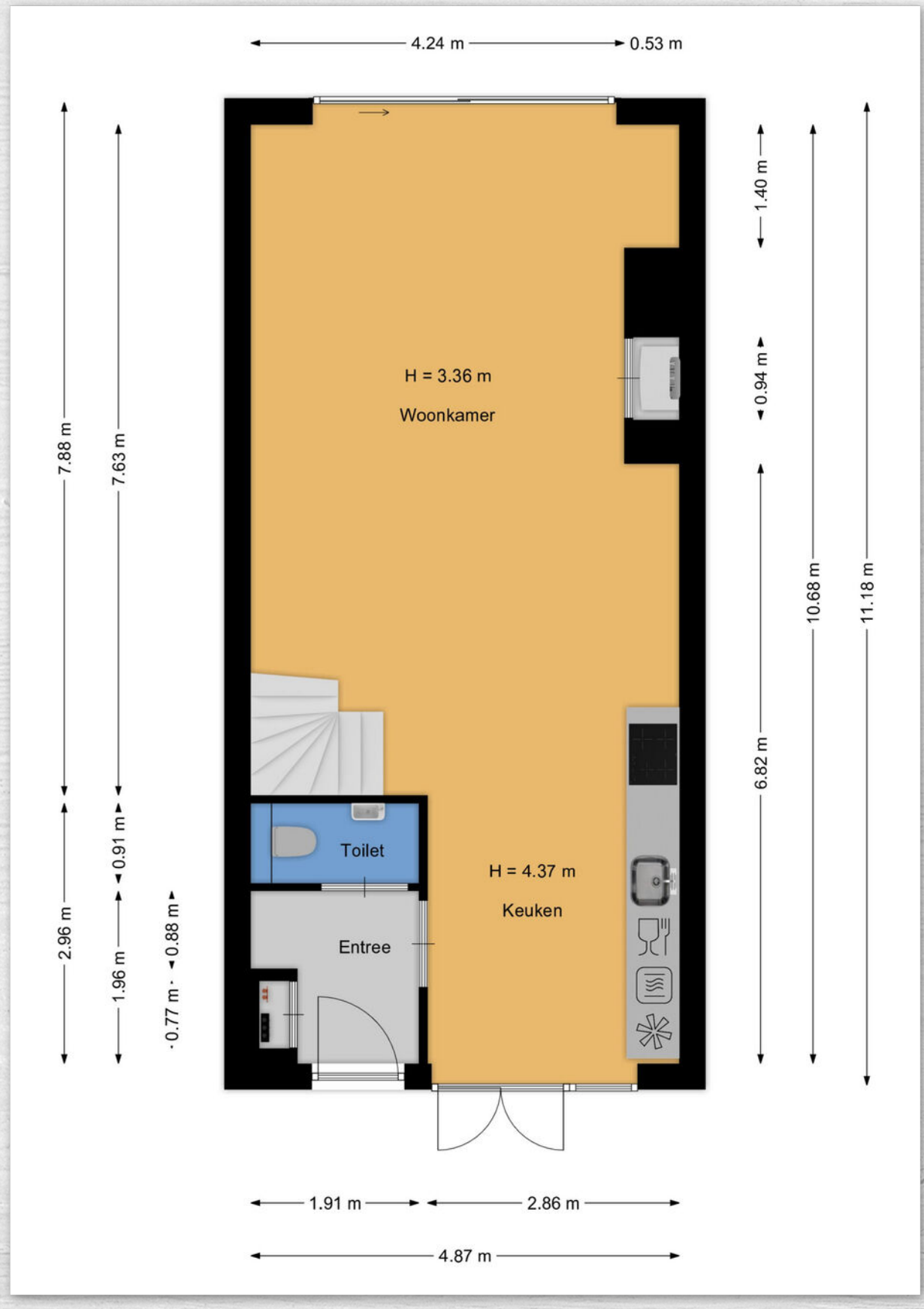




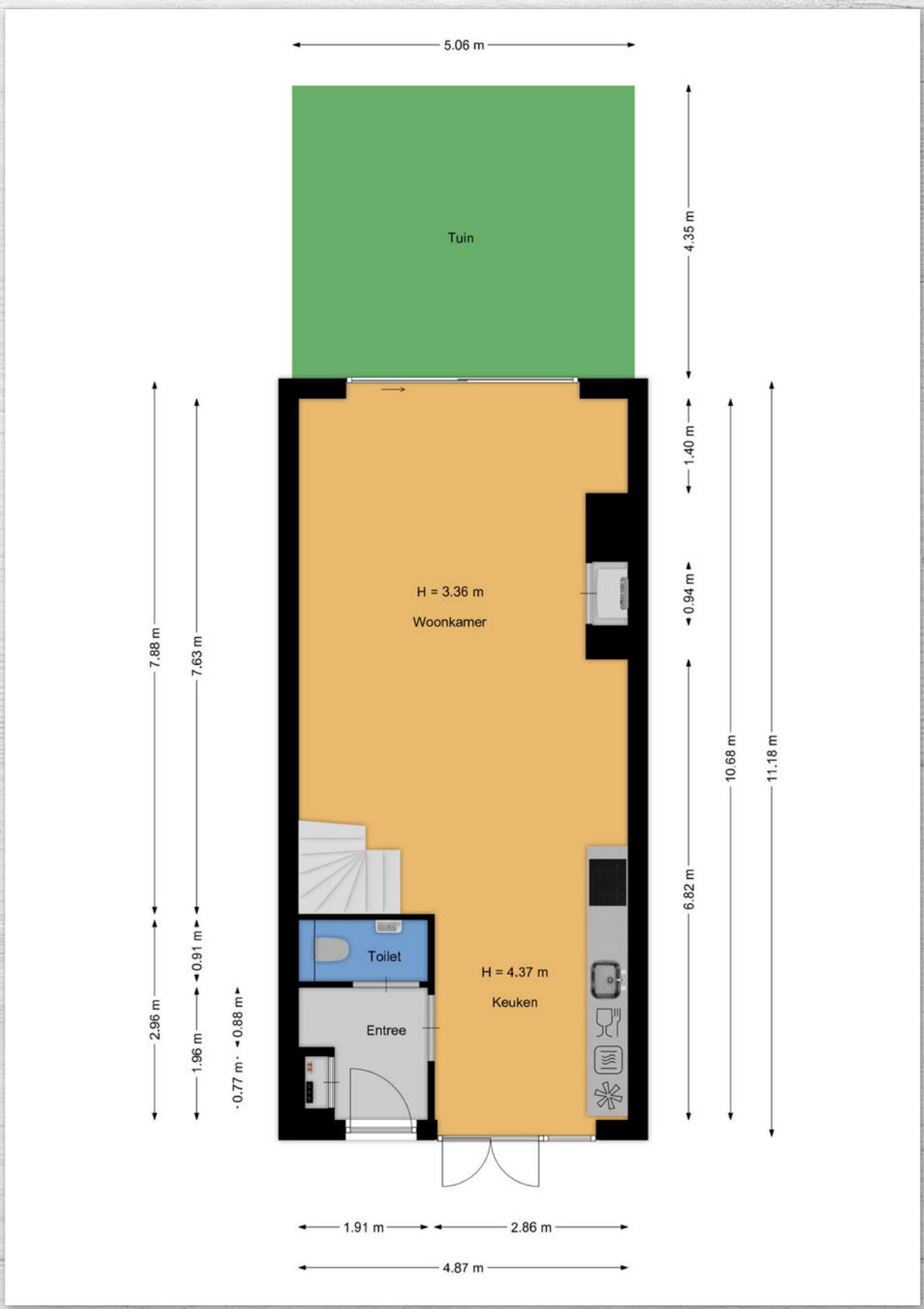




Plattegrond



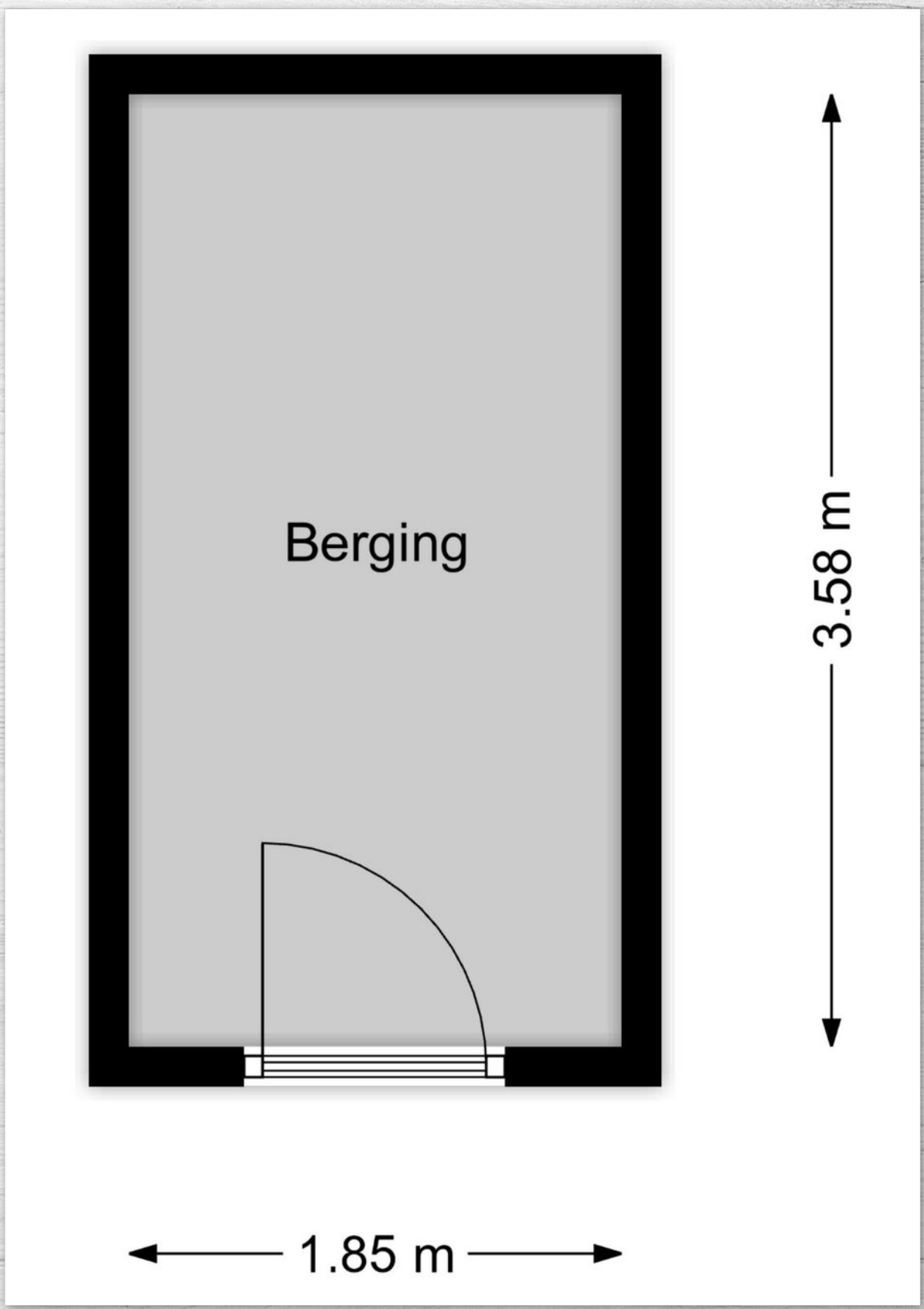
Plattegrond



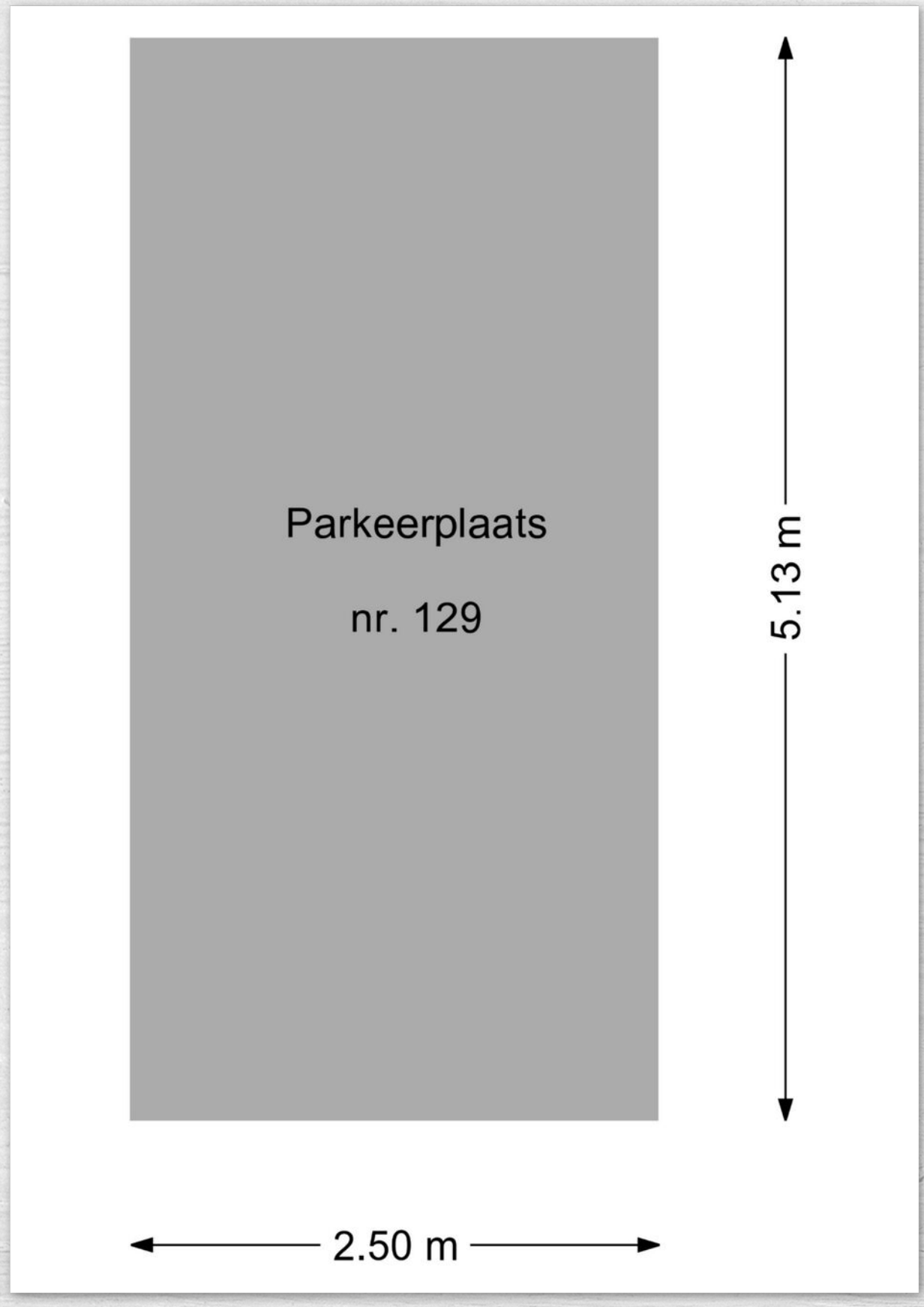
Plattegrond

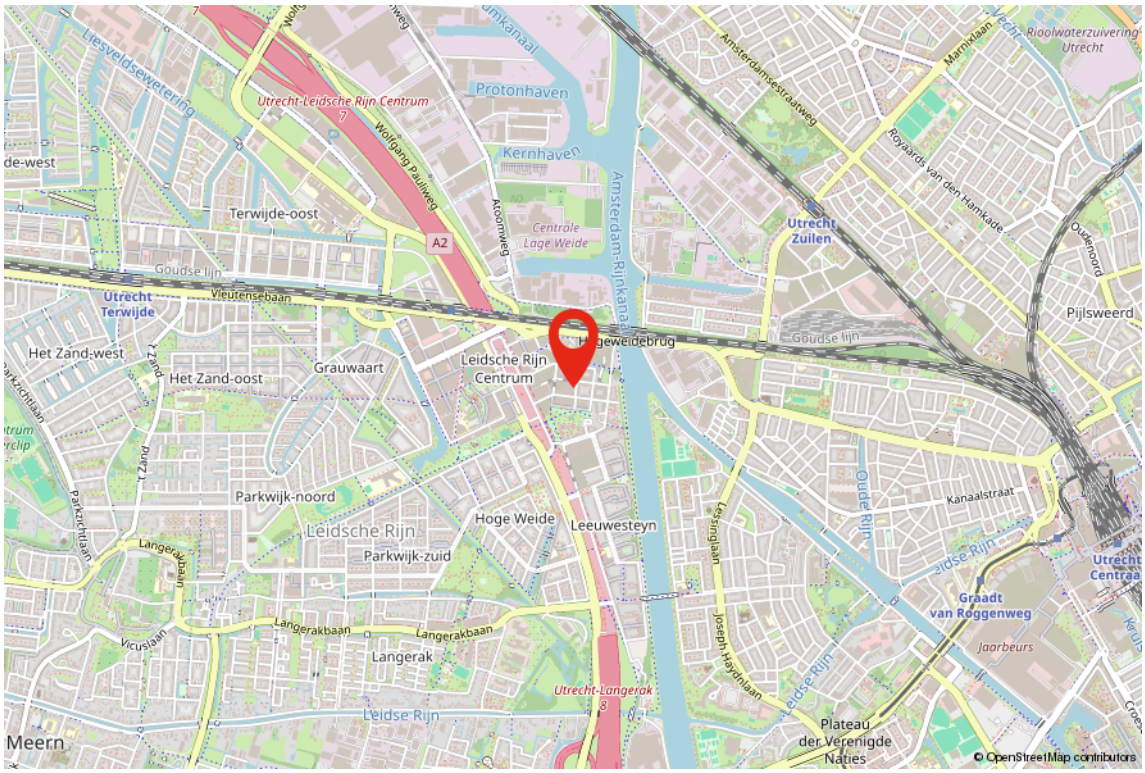


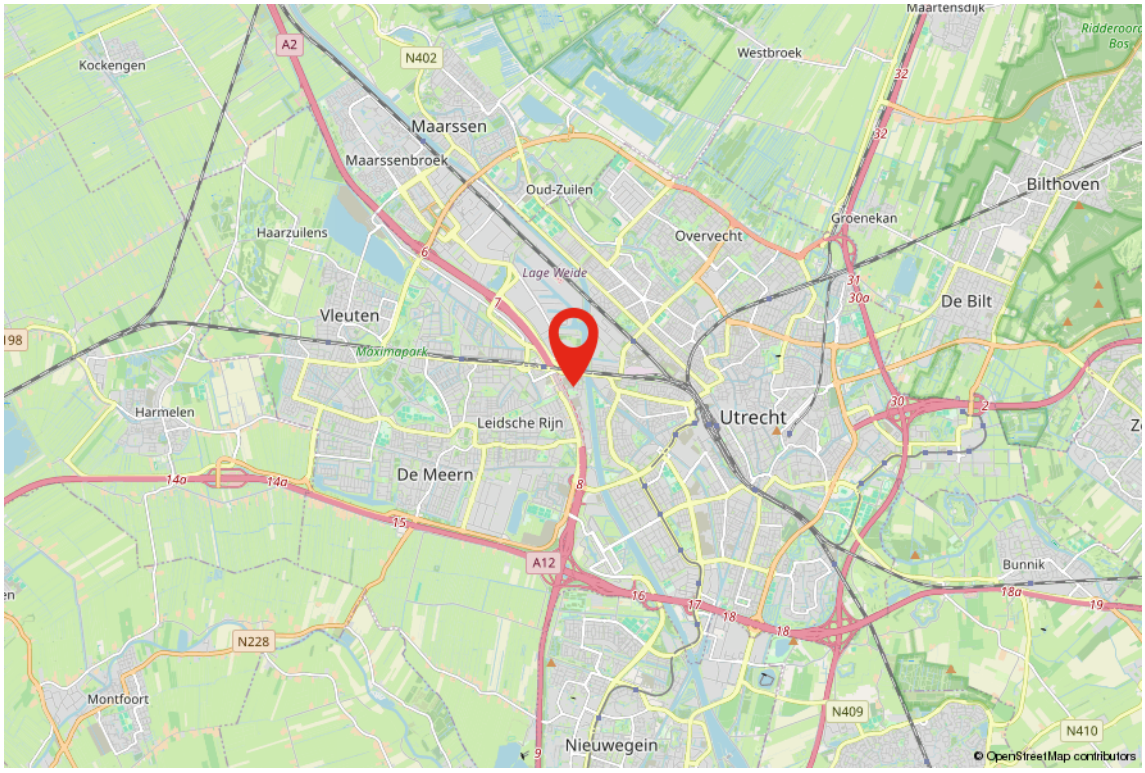
Plattegrond



Plattegrond




Protonhaven
Kernhaven
Amsterdam-Rijnkanaal
Utrecht-Leidsche Rijn Centrum
Wolfgang Pauliweg
Terwijde-oost
A2
Centrale Lage Weide
Utrecht Zuilen
Goudse lijn
Vleutensebaan
Utrecht Terwijde
Het Zand-west
Het Zand-oost
Grauwaart
Leidsche Rijn Centrum
Hoge Weide
Leeuwesteyn
Parkwijk-noord
Leidsche Rijn
Parkwijk-zuid
Langerakbaan
Langerak
Utrecht-Langerak
Leidse Rijn
Oude Rijn
Kanaalstraat
Graadt van Roggenweg
Jaarbeurs
Plateau der Verenigde Naties
Pijlsweerd
Meern
© OpenStreetMap contributors


Kockengen
A2
N402
Westbroek
Maarssen
Maarssenbroek
Oud-Zuilen
Haarzuilens
Overvecht
Groenekan
Bilthoven
Lage Weide
Vleuten
De Bilt
Maximapark
Harmelen
Leidsche Rijn
Utrecht
De Meern
A12
Bunnik
N228
Montfoort
N409
N410
Nieuwegein
© OpenStreetMap contributors

Algemene voorwaarden

1. Algemeen
Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

2. Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

3. Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, 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.

4. Oplevering
Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij.

5. Notariskeuze
Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).
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: € 10,00 per telefonische overboeking;
€ 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
€ 120,00*) per akte van gehele doorhaling;
€ 150,00*) 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

6. Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

7. Asbest (indien van toepassing)
Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest.

Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

8. Bedenktijd
Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

9. Nutsbedrijven
Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden doorgegeven bij de nutsbedrijven.

10. Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

11. Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond
Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken van / aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zin partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te doen uitvoeren

12. Meetinstructie
Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Nog verkoper nog de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Ons team



Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

BILTSTRAAT 445, 3572 AW UTRECHT | 030-2368484 | UTRECHT@LUDENHOFF.NL



Rob Kok
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484
+31 (0) 653222151
r.kok@ludenhoff.nl



Geert Siereveld
KANDIDAAT REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

030-2368484
+31 (0) 682944933
g.siereveld@ludenhoff.nl



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

030-2368484
+31 (0) 624166400
m.nieland@ludenhoff.nl



Wendy van Beek
OFFICE MANAGER

030-2368484
w.vanbeek@ludenhoff.nl



Monique Klunder
OFFICE MANAGER

030-2368484
m.klunder@ludenhoff.nl

De makelaar waar
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

Verkoop

Soepel verloop, goede afloop.

Aankoop

Een huis kopen waar je je thuis voelt.

Taxatie

Zeker weten waar je aan toe bent.

Hypotheek

Samen maken we het mogelijk.

Meer weten over onze diensten of ons aanbod? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een mailtje. We staan voor je klaar.

Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

Biltstraat 445, 3572 AW Utrecht
030-2368484 | utrecht@ludenhoff.nl
ludenhoff.nl