

sijmons dolata

UTRECHT

# Derde Oosterparklaan 33

VRAAGPRIJS

**€ 749.500,- k.k.**

# Hallo!

## Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

**thuiskomen op z'n sijmons**

**Heb je interesse of vragen?**
Gewoon even bellen met 0348  44 2004

UTRECHT

# Derde Oosterparklaan 33

Aan de Derde Oosterparklaan 33 staat deze sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning met 4 slaapkamers, luxe keuken en stijlvolle badkamer.
De puntgevel zorgt voor een sfeervolle uitstraling. Daarnaast biedt deze op de tweede verdieping extra ruimte waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een indeling met meerdere kamers.. De lichte woonkamer is voorzien van vloerverwarming en de open keuken is aan de voorzijde gelegen. De woon-/ eetkamer is op de achterzijde gericht en heeft een gashaard. Parkeren kan aan de achterzijde van de woning op het eigen binnen terrein.
De ligging is ideaal: vlak bij  de Daphne Schippersbrug, waarmee je via Oog in Al in zo'n 15 minuten naar Utrecht Centraal fietst. De wijk zelf is ruim opgezet, met veel groen, speeltuinen en ligt direct ten zuiden van het Leidsche Rijn Centrum met volop winkels en uitgaansmogelijkheden. Voorzieningen zoals een basisschool en kinderopvang bevinden zich op loopafstand. Ook op het gebied van recreatie en ontmoeting is er volop aanbod. In de directe omgeving ligt Boerderij De Hoef, een sfeervolle locatie waar diverse sociale en culturele activiteiten worden georganiseerd. Direct daarnaast bevindt zich ook een ruime natuurspeeltuin. De bereikbaarheid is uitstekend,  binnen enkele minuten rijd je de A2 of A12 op richting Amsterdam, Rotterdam of Den Haag.



| OPPERVLAKTE | ENERGIELABEL | PERCEELOPPERVLAKTE |
|---|---|---|
| 134 m² | A++ label | 110 m² |

**Heeft u interesse of vragen?**
Bel jouw makelaar op 0348  44 2004

# Indeling

**Begane grond**
Via de entree kom je in de verzorgde hal met strak gestuukte wanden en plafond. De hal is voorzien van een toiletruimte, garderobe en meterkast.
Het toilet is vrijhangend en heeft een fontein.
Het geheel is tot het plafond betegeld.
Middels de glazen deur is de woon-/eetkamer te bereiken.
De sfeervolle woonkamer kenmerkt zich door de dubbele deuren met toegang tot de tuin en de gashaard.
De gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere dagen. Bijzonder is dat de woning verder volledig gasloos is. De haard werkt op een gasfles in de buitenberging, die slechts enkele keren per jaar vervangen hoeft te worden.

De keuken in L-opstelling sluit mooi aan op de woonkamer. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur voornamelijk van Siemens, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, magnetron en oven. De gehele begane grond is voorzien van pvc-vloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.



FOTO'S

# Woon-/ eetkamer
# ca. 38 m²









FOTO'S





FOTO'S

# Moderne keuken in L-opstelling







FOTO'S

# Entree met garderobe, toilet en meterkast







# Indeling

**Eerste verdieping**
Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping.
Hier bevinden zich drie slaapkamers en de luxe badkamer.
De gehele verdieping heeft een laminaatvloer en schilderwerk wanden en alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.
De badkamer is in 2026 voorzien van een nieuwe wastafelmeubel en is verder voorzien van een ruime inloopdouche en een vrijhangend toilet. Het verlaagde plafond met inbouwspots maakt het geheel mooi af.
De radiatoren zijn per kamer te bedienen via tado bedieningsknoppen. Met dit systeem kan je per kamer de temperatuur en schema inrichten, afgestemd op jouw dagritme.





FOTO'S

# Eerste verdieping met 3 slaapkamers









FOTO'S

# Fraai afgewerkte badkamer







# Indeling

**Tweede verdieping**
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Door de hoge nok voelt deze verdieping heerlijk open aan en zijn er verschillende mogelijkheden om de ruimte te gebruiken.
De verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en geschilderde wanden. Dankzij de puntgevel aan de voorzijde heb je een hele ruime kamer waar je een grote slaapkamer van kan maken. Aan de achterzijde zijn 2 dakramen geplaatst
Ook bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Achter de knieschotten en in de aanwezige inbouwkasten is bovendien volop bergruimte aanwezig.









# Indeling

**Tuin en parkeren**
De achtertuin kun je betreden via de dubbele deuren in de woonkamer alsmede via de achterom. De tuin is ca. 8 meter diep en is volledig betegeld. Aan de berging is een veranda gebouwd waardoor je vroeg in het voorjaar of laat in het najaar buiten kan zitten.
Via de achterom kom je direct bij de parkeerplaats uit.









FOTO'S

# Omgeving







KENMERKEN

# Derde Oosterparklaan 33

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website sijmons-dolata.nl kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op sijmons-dolata.nl blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

| | |
|---|---|
| **SOORT** | eengezinswoning |
| **TYPE** | tussenwoning |
| **AANTAL KAMERS** | 5 |
| **AANTAL SLAAPKAMERS** | 4 |
| **BOUWJAAR** | 2016 |
| **INHOUD** | 473 m³ |
| **PERCEEL** | 110 m² |
| **WOONOPPERVLAKTE** | 134 m² |
| **OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN** | |
| **LIGGING** | in woonwijk |
| **ONDERHOUD BUITEN** | goed tot uitstekend |
| **ONDERHOUD BINNEN** | goed tot uitstekend |
| **ISOLATIE** | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd |
| **ENERGIELABEL** | A++ |
| **VERWARMING** | stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk |
| **TYPE** | stadsverwarming |
| **BOUWJAAR** | 2016 |
| **TUIN** | achtertuin, voortuin |
| **SCHUUR/BERGING** | vrijstaand hout |
| **AANVAARDING** | in overleg |
| **VRAAGPRIJS** | € 749.500 k.k. |

KADASTER

# Kadastrale gegevens

**GEMEENTE**
Catharijne

**SECTIE PERCEEL**
2281, 2295

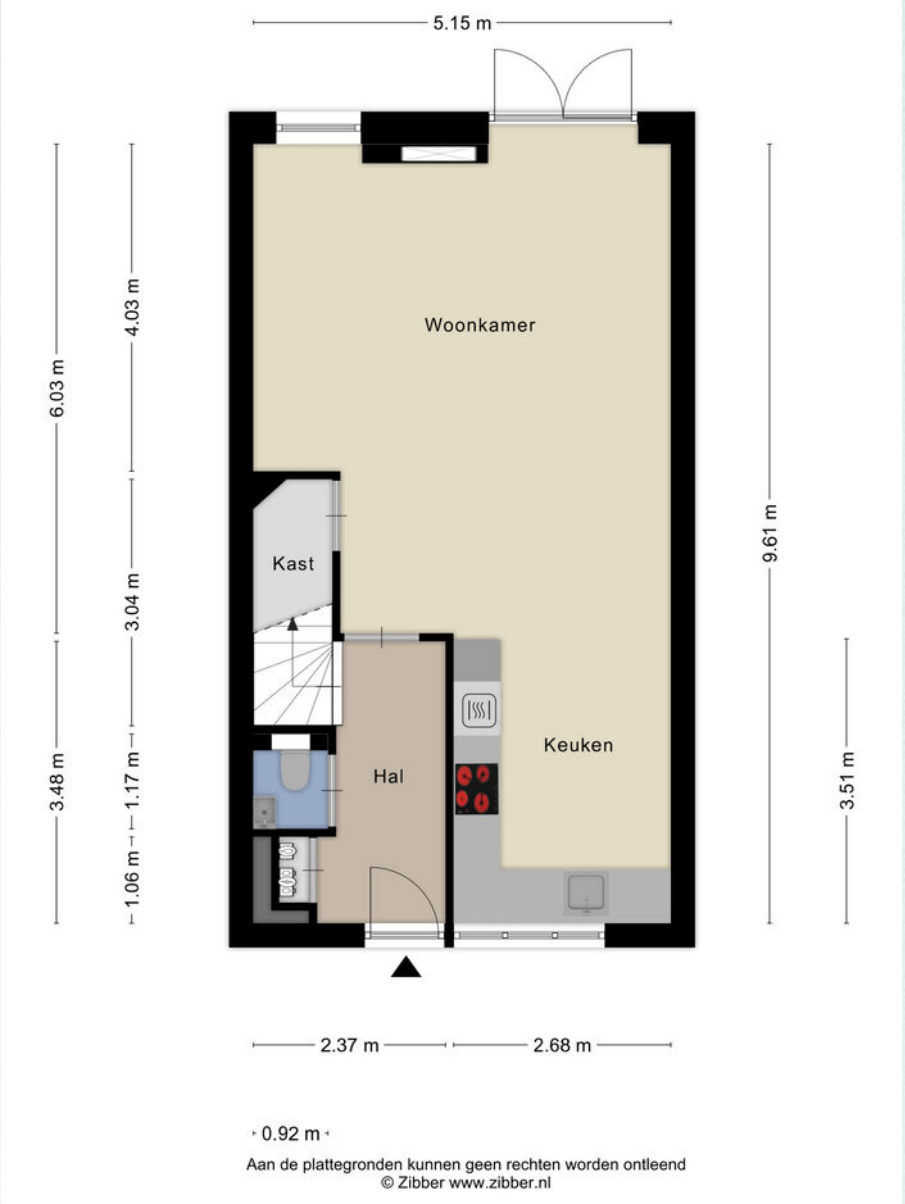
**OPPERVLAKTE PERCEEL**
110 m²

**SOORT**
Volle eigendom



PLATTEGROND

# Begane grond



PLATTEGROND

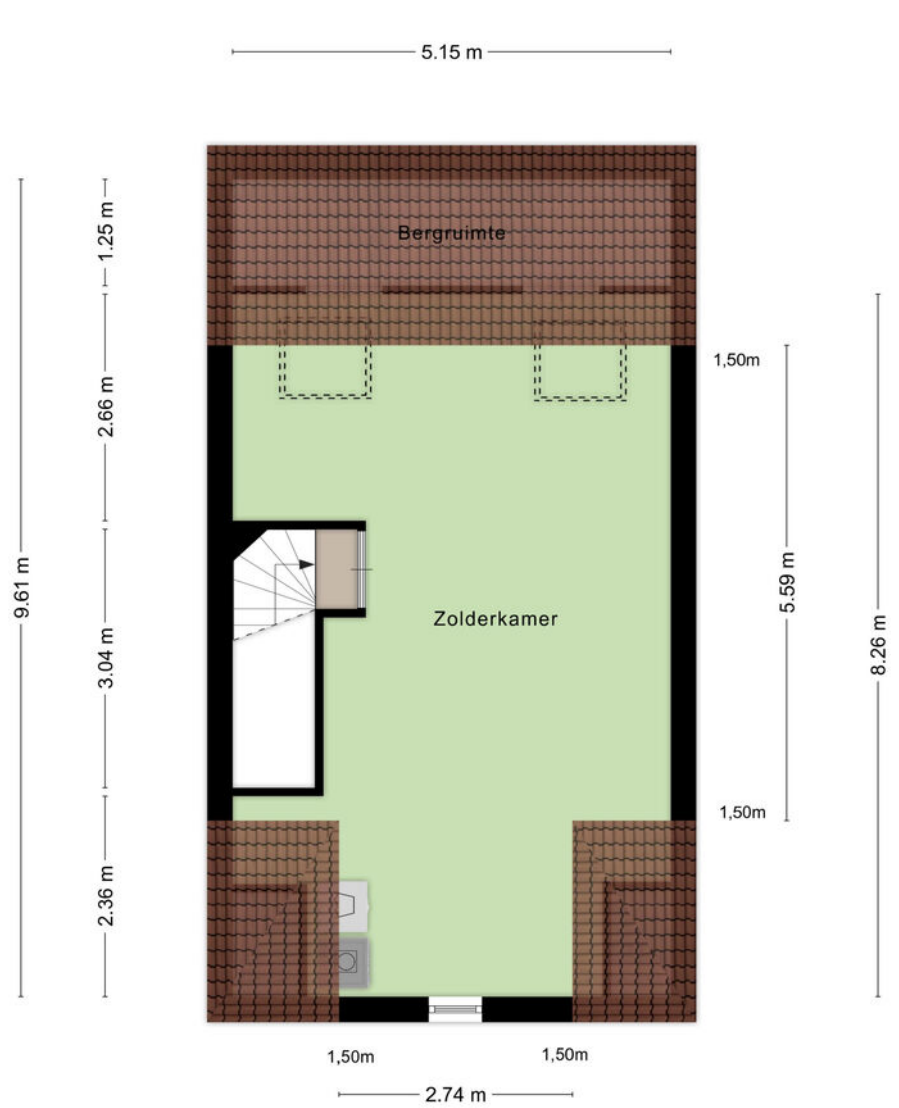
# Eerste verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

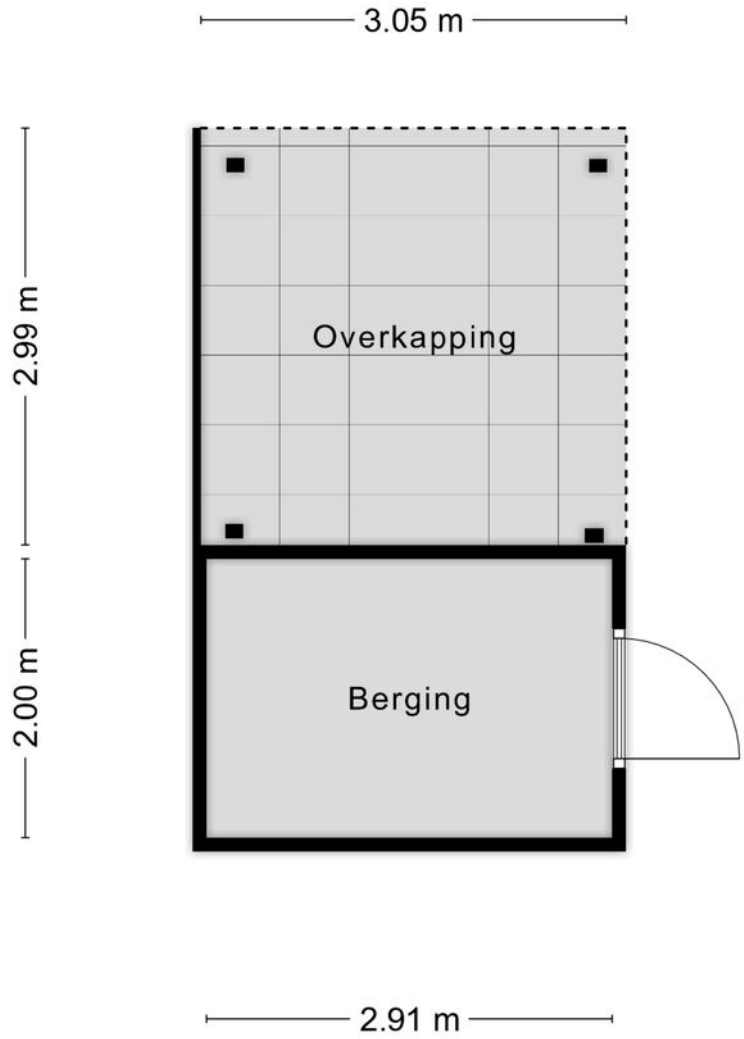
# Tweede verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

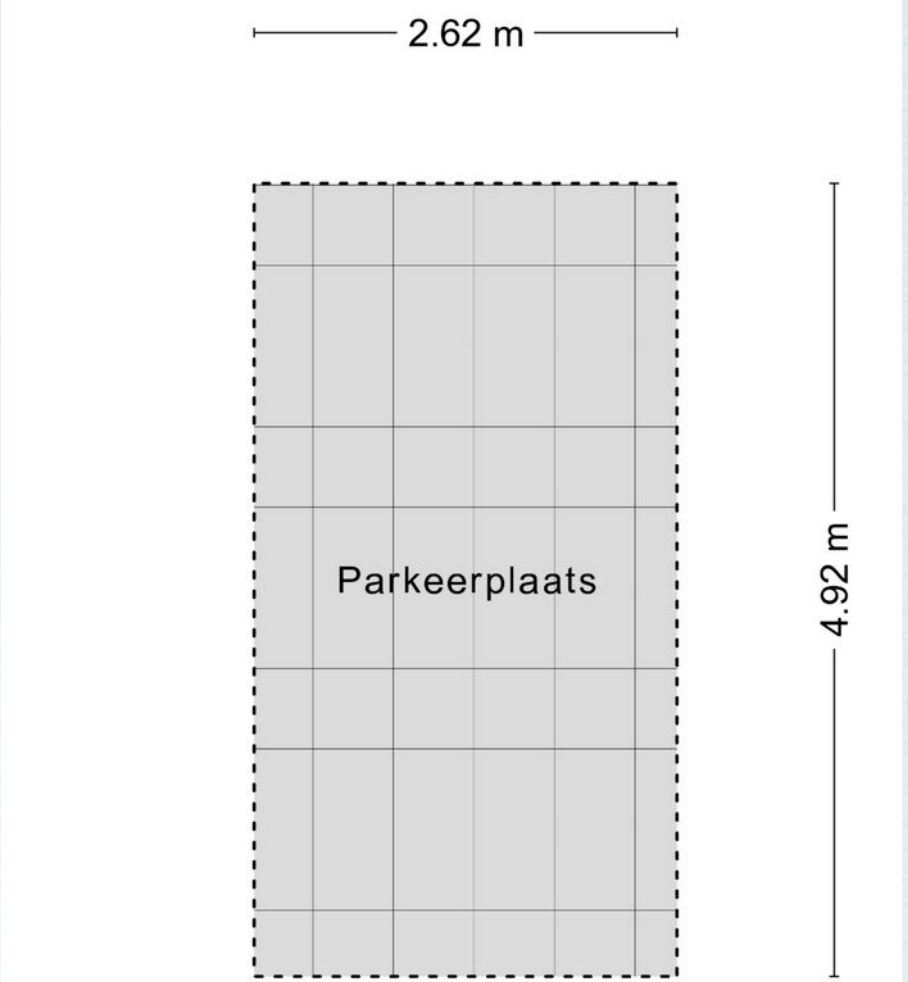
# Berging met overkapping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

# Eigen parkeerplaats




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | X |
| - gordijnen | | | X |
| - jaloezieën | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | | X |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

DIENSTEN

# Hypotheken

**Weet je al hoeveel je kunt lenen?**

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

# Aankoop-begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden we je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.
Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



DIENSTEN

# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?**
**Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



INFORMATIE

# Belangrijke informatie

**Notariskeuze**
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.
Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

**Asbestclausule**
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

**Ouderdomsclausule**
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • thuis@sijmons-dolata.nl • sijmons-dolata.nl
KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95