

TE KOOP

Spaaklaan 95

Utrecht



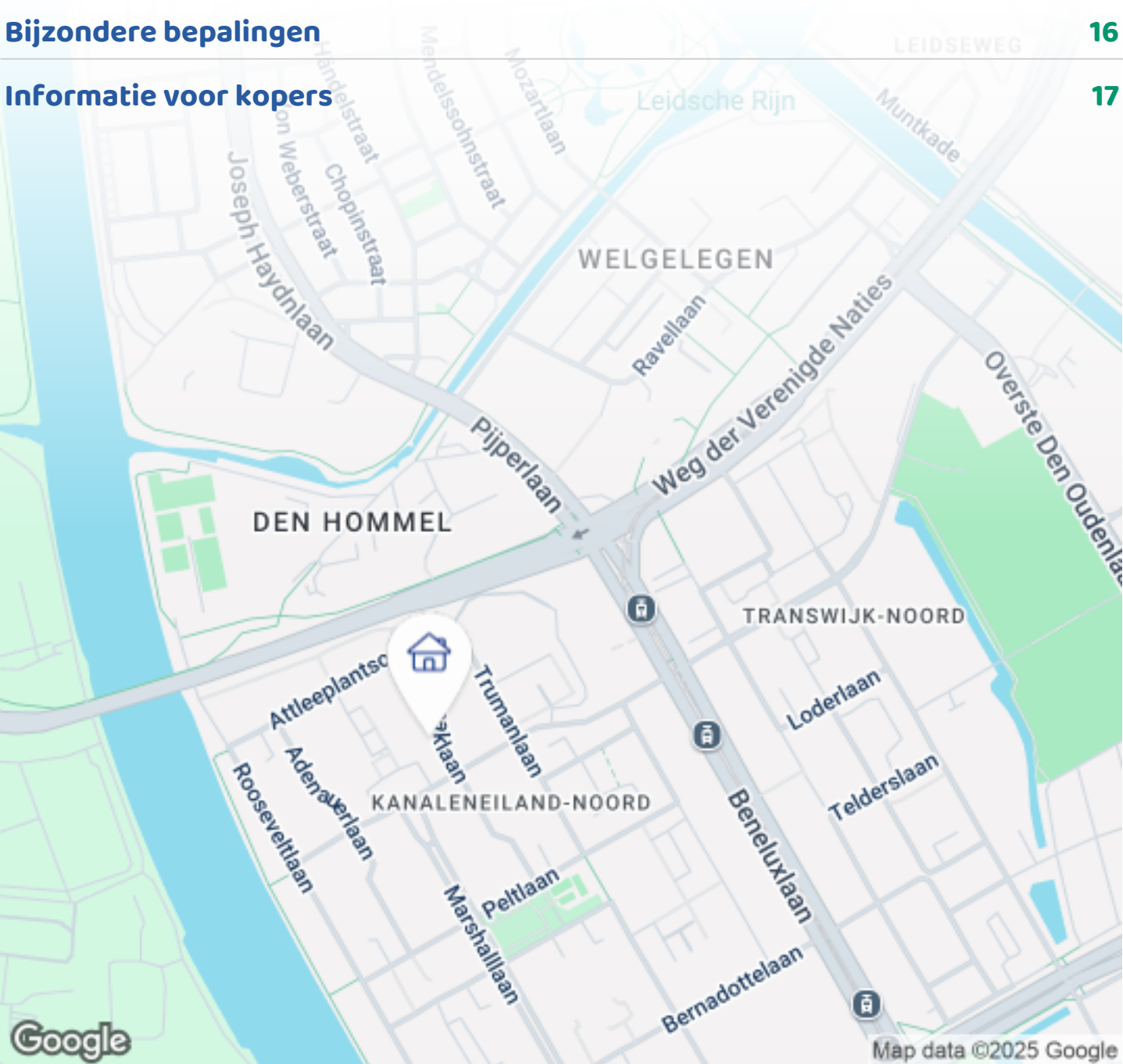
Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	10
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	16
Bijzondere bepalingen	16
Informatie voor kopers	17



Woningbrochure: Spaaklaan 95, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht, luxe en ruimte! Instapklaar 3-kamer appartement met zonnig balkon in Kanaleneiland.

Ben je op zoek naar een ruim, modern en goed afgewerkt appartement op een centrale locatie in Utrecht? Dan is Spaaklaan 95 precies wat je zoekt! Dit heerlijk lichte 3-kamer appartement (optioneel 4 kamers) bevindt zich op de bovenste verdieping van een in 2017 volledig gerenoveerde portiekflat. Met een luxe open keuken, vernieuwde badkamer én een royaal balkon op het zuidwesten, is dit een woning om zó te betrekken.

Waarom je hier wilt wonen:

- Volledig gerenoveerd in 2016, instapklaar
- 10 min. fietsen van de binnenstad
- Riante en lichte woonkamer met twee Franse balkons
- Luxe open keuken met inbouwapparatuur
- 2 ruime slaapkamers (optie tot 3e kamer)
- Heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten
- Moderne badkamer en separaat toilet



Woningbrochure: Spaaklaan 95, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Eigen afgesloten fietsenberging
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van €104,-
- Gratis parkeren en elektrisch opladen voor de deur!

Locatie:

Wonen aan de Spaaklaan betekent genieten van een ideale locatie. Je fietst in 8 minuten naar Utrecht Centraal, tram en bus (lijn 7) stoppen op loopafstand en ook de A2 en A12 zijn snel bereikbaar. Op loopafstand vind je de vernieuwde Rooseveltboulevard langs het Amsterdam-Rijnkanaal, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen op het terras van het populaire restaurant 'Op Roose'. In de andere richting ligt Park Transwijk, bekend van het jaarlijkse Bevrijdingsfestival en perfect voor een frisse neus of een picknick.

Voor je dagelijkse boodschappen ben je binnen 5 minuten in het moderne winkelcentrum Nova, met ruime parkeergelegenheid en een breed aanbod aan winkels zoals Albert Heijn, Jumbo maar ook een Lidl en een Hema, alles zit bij elkaar in een overdekt winkelcentrum. Ben je toch iets vergeten? Dan heb je op 50 meter afstand van het appartement nog een kleine supermarkt.

Kortom, hier woon je rustig én centraal, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond:

De ingang van de portiek is licht en ruim en beschikt over een intercomsysteem met camera, brievenbussen en trapopgang. De gezamenlijke portiek ruimtes worden om de week schoongemaakt waardoor het altijd fris en schoon is. Je kan doorlopen naar de achterkant van het gebouw waar je toegang hebt tot de afgesloten bergingen. Hier beschik je over een eigen berging van bijna 7m², handig voor fietsen, koffers en overige spullen.

Vierde verdieping:

Je komt binnen in een ruime hal met vaste kast en toegang tot alle vertrekken. De lichte woonkamer met

Frans balkon is extra ruim vanwege het bijtrekken van een extra kamer en staat in directe verbinding met de open keuken. Een echte eyecatcher met strak design in hoogglans wit in L-opstelling is voorzien van moderne inbouwapparatuur. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval. De keuken geeft genoeg ruimte voor een extra eiland of hightable met stoelen voor een gezellige ontbijtplek in de ochtendzon.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich 2 volwaardige slaapkamers (ca. 11 m² en 8 m²) waarvan er een toegang biedt tot het ruime balkon op het zonnige zuidwesten. Een heerlijke plek om na werk nog even te genieten van de zon.

De badkamer is stijlvol vernieuwd met inloopdouche, wastafelmeubel, verwarming en wasmachine aansluiting. Er is een separaat modern afgewerkt toilet.

De verkoper aan het woord:

"Het appartement is ruim en licht door de grote ramen aan de voorkant en de slimme indeling. De eetkamer gebruiken wij nu als thuiswerkplek en verdubbelt de woonkamer in ruimte. Het balkon is echt genieten, vanaf de middag tot zonsondergang zon! En parkeren? Dat is hier nog gewoon gratis, met een grote parkeerplaats voor de deur."

Kortom:

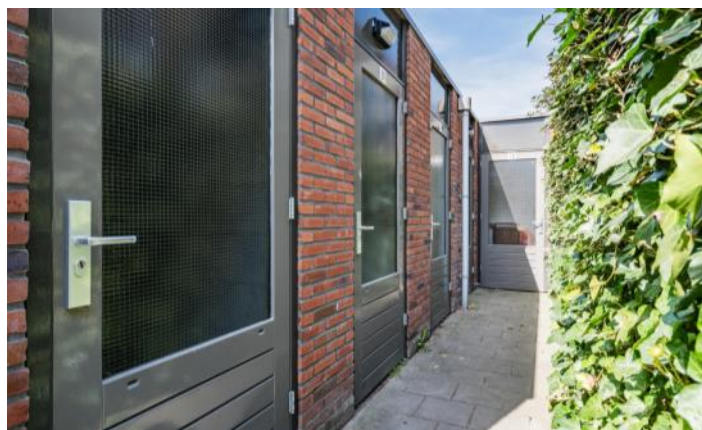
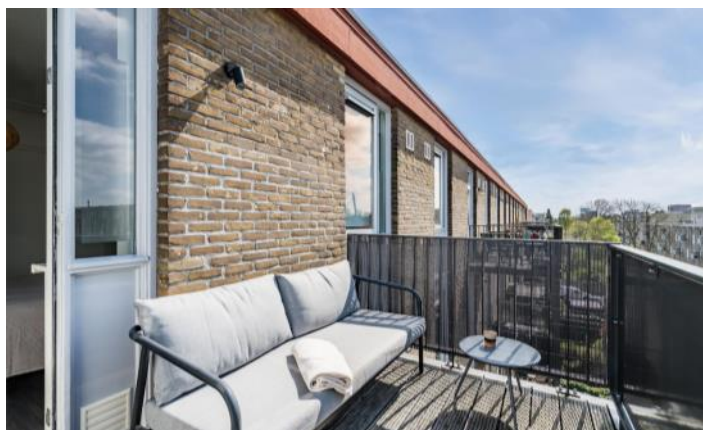
Spaaklaan 95 is een instapklaar, licht en modern appartement op een top locatie 10 min. fietsen van de binnenstad met alle stadsgemakken binnen handbereik. Perfect voor starters, stellen of kleine gezinnen die nét wat extra ruimte en comfort zoeken.

Plan snel een bezichtiging in via Funda of neem contact op met je (NVM) makelaar. Alle documenten voegen we toe aan je jouw makelaarsland omgeving. Tot snel!







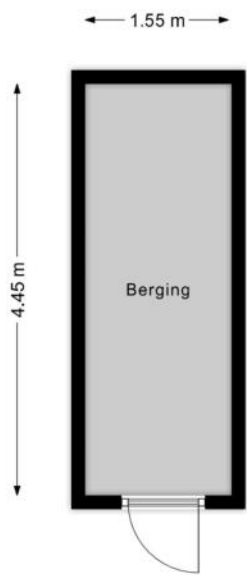




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	253 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	78 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* 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
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 104 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Utrecht S 2716 34

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De woning beschikt over een Google Nest Learning Thermostat die achterblijft.

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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 / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.