

**TE KOOP**

# **Van Eysingalaan 175**

Utrecht



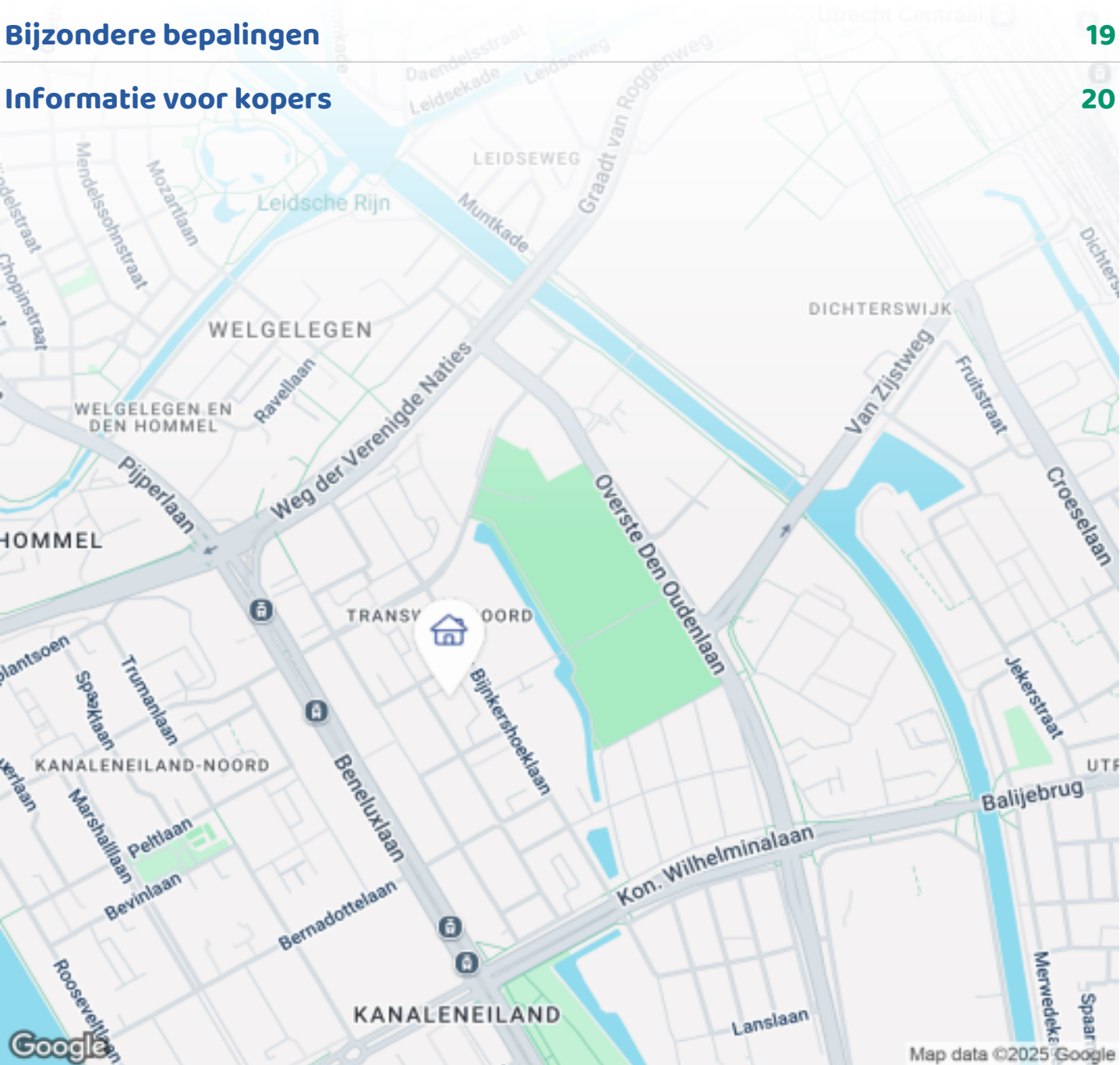
**Vraagprijs**

**€ 325.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Van Eysingalaan 175, Utrecht



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim en licht 2-kamerappartement met balkon, berging en energielabel B

Aan de Van Eysingalaan in de wijk Utrecht Zuidwest ligt dit verzorgde en instapklare 2-kamerappartement van ca. 70 m<sup>2</sup>, gelegen op de tweede verdieping van een portiekcomplex uit 1960. De woning beschikt over energielabel B en is onderdeel van een gezonde en professioneel beheerde VvE.

De woning heeft een praktische indeling met een ruime, lichte woonkamer met grote raampartijen en prettige natuurlijke lichtinval, een aparte slaapkamer, een badkamer, een apart toilet en een gesloten keuken met toegang tot het balkon op het oosten. Daarnaast beschikt het appartement over een grote, afgesloten berging in de onderbouw, die exclusief bij de woning hoort.

De woning ligt in een rustige woonwijk met voornamelijk laagbouw en portiekwoningen. Aan de



**Woningbrochure: Van Eysingalaan 175, Utrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

achterzijde bevindt zich een gezamenlijke binnentuin, exclusief voor bewoners. Voor bewoners is er gratis parkeergelegenheid beschikbaar. De ruimte aan de voorkant wordt binnenkort vergroend door de gemeente.

De ligging is centraal en goed bereikbaar. Op loopafstand zijn meerdere supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen te vinden. In de directe omgeving zijn meerdere tram- en bushaltes aanwezig en ook station Utrecht Centraal is snel te bereiken per fiets of openbaar vervoer. Het nabijgelegen Park Transwijk biedt volop ruimte voor ontspanning en recreatie.

Een verzorgd en licht appartement op een centrale plek in Utrecht, ideaal voor starters of alleenstaanden die instapklaar willen wonen.

---

Spacious and bright 2-room apartment with balcony, storage room and energy label B

This well-maintained and ready-to-move-in 2-room apartment of approx. 70 m<sup>2</sup> is located on the Van Eysingalaan in the Utrecht Zuidwest district, on the first floor of a 1960s porch complex. The house has energy label B and is part of a healthy and professionally managed VvE.

The house has a practical layout with a spacious, bright living room with large windows and pleasant natural light, a separate bedroom, a bathroom, a separate toilet and a closed kitchen with access to the balcony facing east. In addition, the apartment has a large, closed storage room in the basement, which belongs exclusively to the house.

The house is located in a quiet residential area with mainly low-rise buildings and porch houses. At the rear there is a communal courtyard, exclusively for residents. Free parking is available for residents. The space at the front will soon be greened by the municipality.

The location is central and easily accessible. Within walking distance are several supermarkets and other daily amenities. There are several tram and bus stops in the immediate vicinity and Utrecht Central Station can also be reached quickly by bike or public transport. The nearby Park Transwijk offers plenty of space for relaxation and recreation.

A well-kept and bright apartment in a central location in Utrecht, ideal for starters or singles who want to live ready to move in.





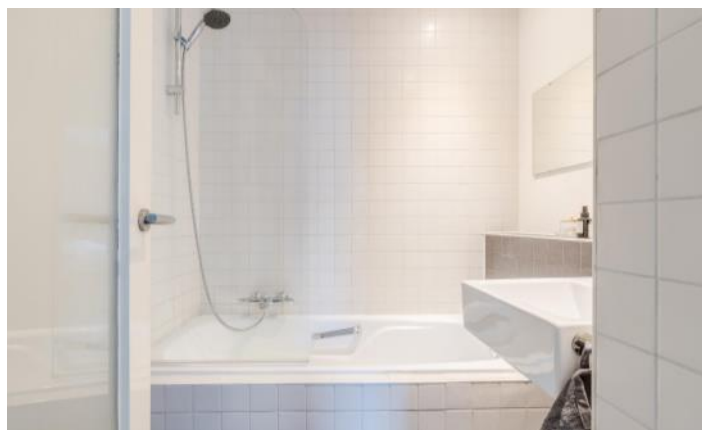
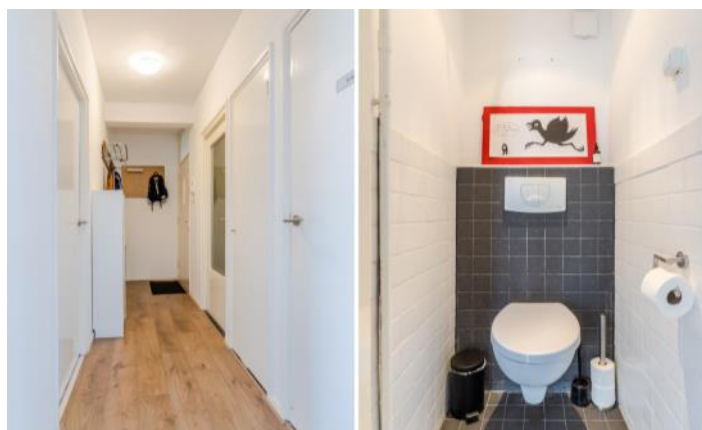




















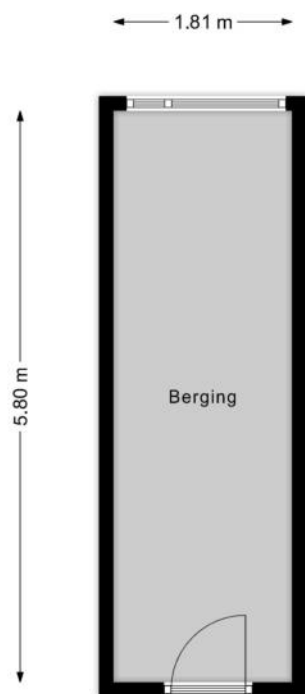


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	234 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	69 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11 m <sup>2</sup>

### \* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit Proline NxT HRC 24 CW3
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Op afgesloten terrein
--------------------------	---

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 161 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Utrecht S 1319 19

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.  
> Ventilatiekanaal

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser			●
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Met losse kast bedoel ik de kast in de kelder. De wandkast en plantenbak op het balkon blijven achter.



*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](https://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](https://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](https://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](https://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](http://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.