Voel je thuis in

De makelaar waar je je thuis voelt.

SASSAFRASLAAN 39 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 Groep, 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 werkgebied en meer dan 45 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 Groep. De makelaar waar je je thuis voelt.



Geert Siereveld
VASTGOED ADVISEUR

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

SASSAFRASLAAN 39 UTRECHT

Ben jij opzoek naar een ruime, sfeervolle, energiezuinige en instapklare woning?

Wij laten deze toffe woning graag aan je zien.

Deze ruime woning van 148m2 met een ruime oprit beschikt over 5 slaapkamers, moderne badkamer, een stijlvolle keuken, houtkachel en een heerlijk groene tuin voorzien van een riante overkapping waar je heerlijk van zomerse avonden kan genieten.

De wijk Rijnvliet ligt op 10 minuten fietsen van het Leidsche Rijn Centrum waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen en waar het winkelaanbod steeds meer divers wordt. Wist je dat Rijnvliet dichterbij Utrecht is dan je zou denken? Je staat namelijk met circa 18 minuten fietsen onder de Dom.

De omgeving: De wijk Leidsche Rijn is de jongste wijk van Utrecht en de buurt Rijnvliet is dan weer een van de jongste (sub)wijken van Leidsche Rijn. De wijk is een echte familiewijk en telt diverse speelgelegenheden en kinderdagverblijven. De scholen liggen ook in de nabije omgeving.

De bereikbaarheid is meer dan ideaal te noemen. Je begeeft je binnen enkele ogenblikken op de uitvalswegen rond Utrecht. In 30 minuten rijden ben je bijvoorbeeld al in Amsterdam. Ook de OV verbindingen zijn goed geregeld. Zo beschikt Leidsche Rijn Centrum over een trein- en busstation en ben je ook met het OV zeer snel in het centrum van Utrecht.

De woning: In de hal bevindt zich de trapopgang naar de eerste etage en het toilet met hangcloset en fontein. De royale woonkamer(40m2) met open keuken (8m2) is toegankelijk vanuit de hal of de schuifpui aan de achterzijde van de woning. In de woonkamer is rondom de houtkachel een heerlijke zit gecreëerd.

De open keuken is afgewerkt met oog voor detail. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en is van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt o.a. over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, een XL vaatwasmachine, een combi-oven en ruim voldoende opbergruimte.

De tuin is toegankelijk via de schuifpui in de woonkamer en een afsluitbare poort aan de zijkant van de woning. In de tuin staat een prachtige overkapping waar je heerlijk kunt genieten van de lange zomeravonden. De tuin ligt namelijk op het zuidwesten. Tevens is er een berging voor fietsen waarin ook een werkbank aanwezig is en ruime opbergmogelijkheden. Deze berging ligt achter de overkapping.

Op de eerste etage zijn 3 slaapkamers van 19, 9 en 9 m2. Naast de 3 slaapkamers is er een prachtige design badkamer die voorzien is van een inloopdouche, ligbad, hangcloset en een wastafel voorzien van twee waskommen en bijpassend houten meubel.

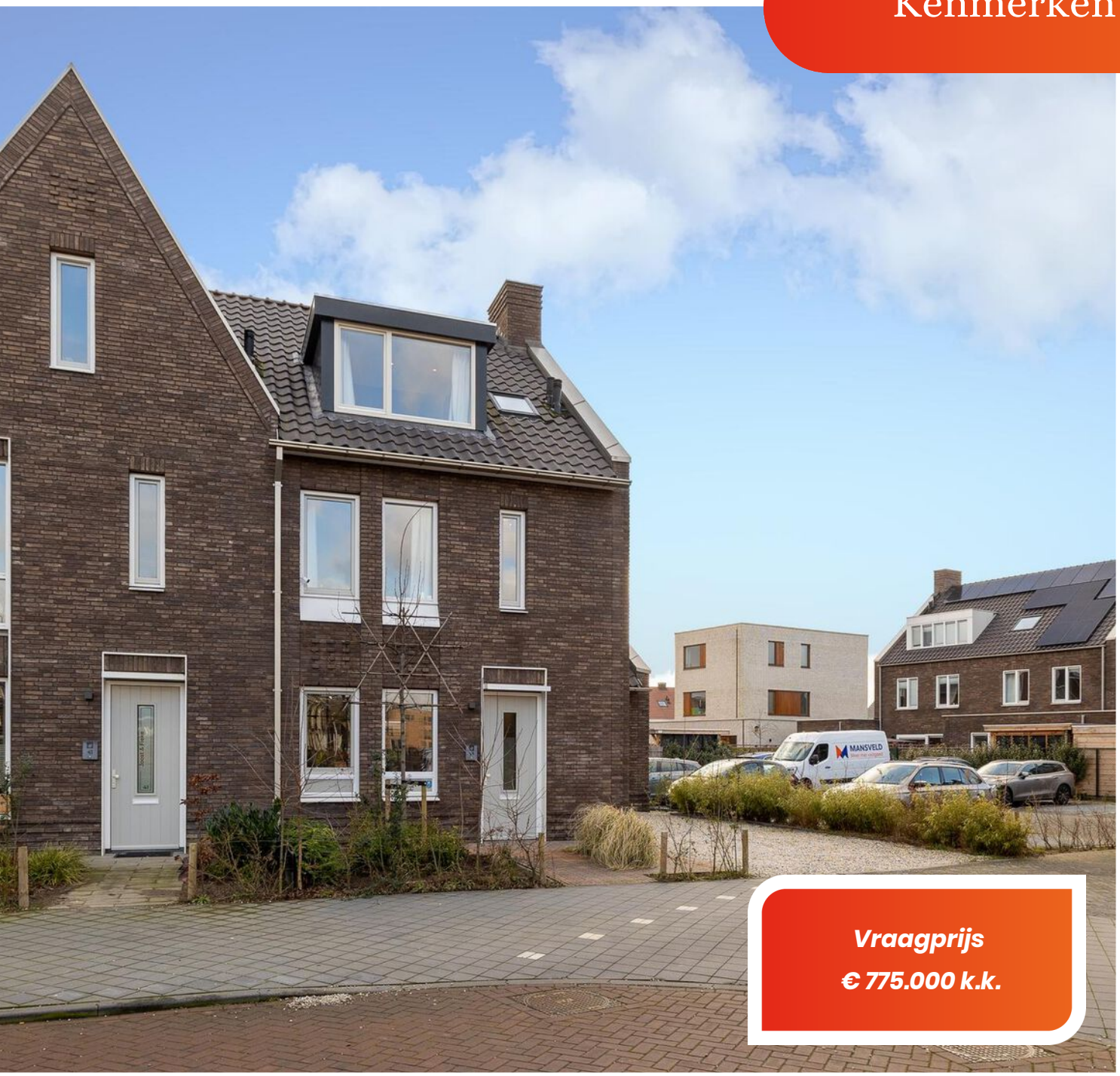
Op de tweede etage van de woning bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer van ca. 14m2 en 17 m2. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel waardoor de kamers zeer ruim aanvoelen. Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger.







Kenmerken



Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Soort woning	*eengezinswoning*	*Gebruiksoppervlak wonen*	*148 m²*
Bouwtype	*hoekwoning*		
Bouwjaar	*2021*	*Externe bergruimte*	*8 m²*
Aantal kamers	*6*	*Bruto inhoud*	*558 m³*
Slaapkamers	*5*	*Perceeloppervlakte*	*232 m²*
Energielabel	A++++		

Begane grond



















Keuken









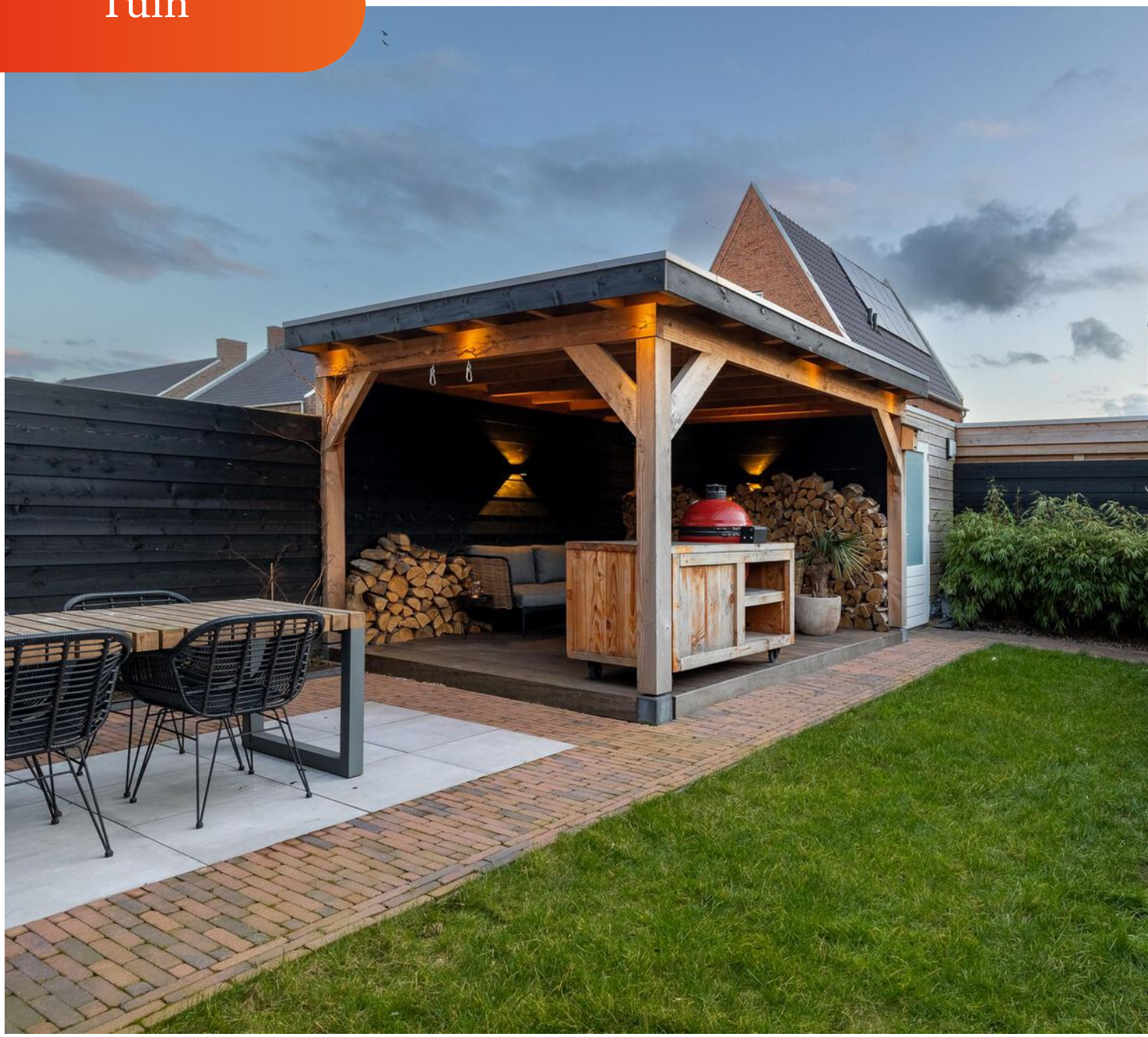





AEG



Tuin

















Slaapkamers















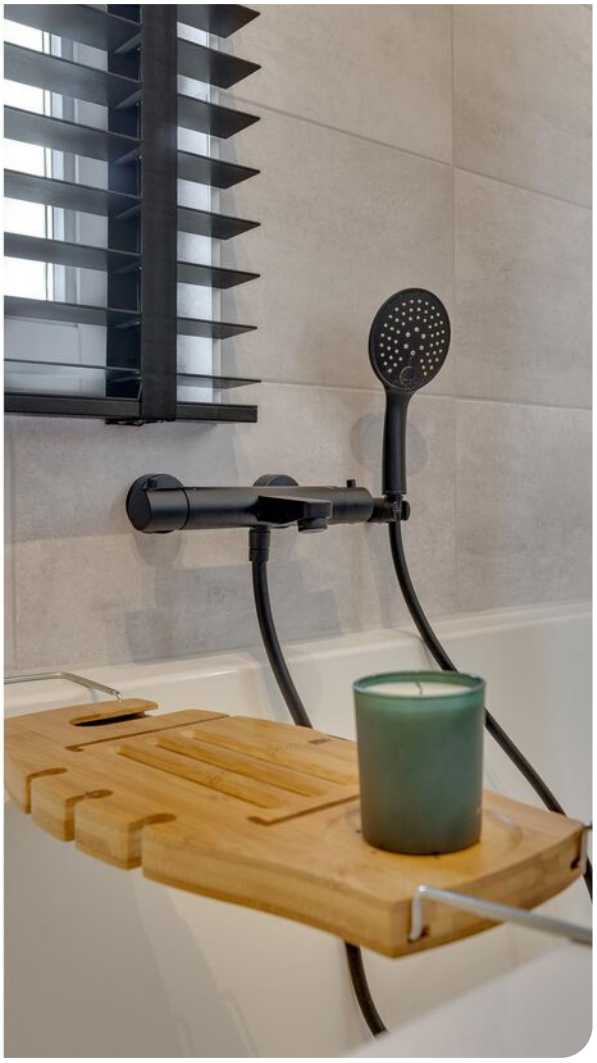
Badkamer



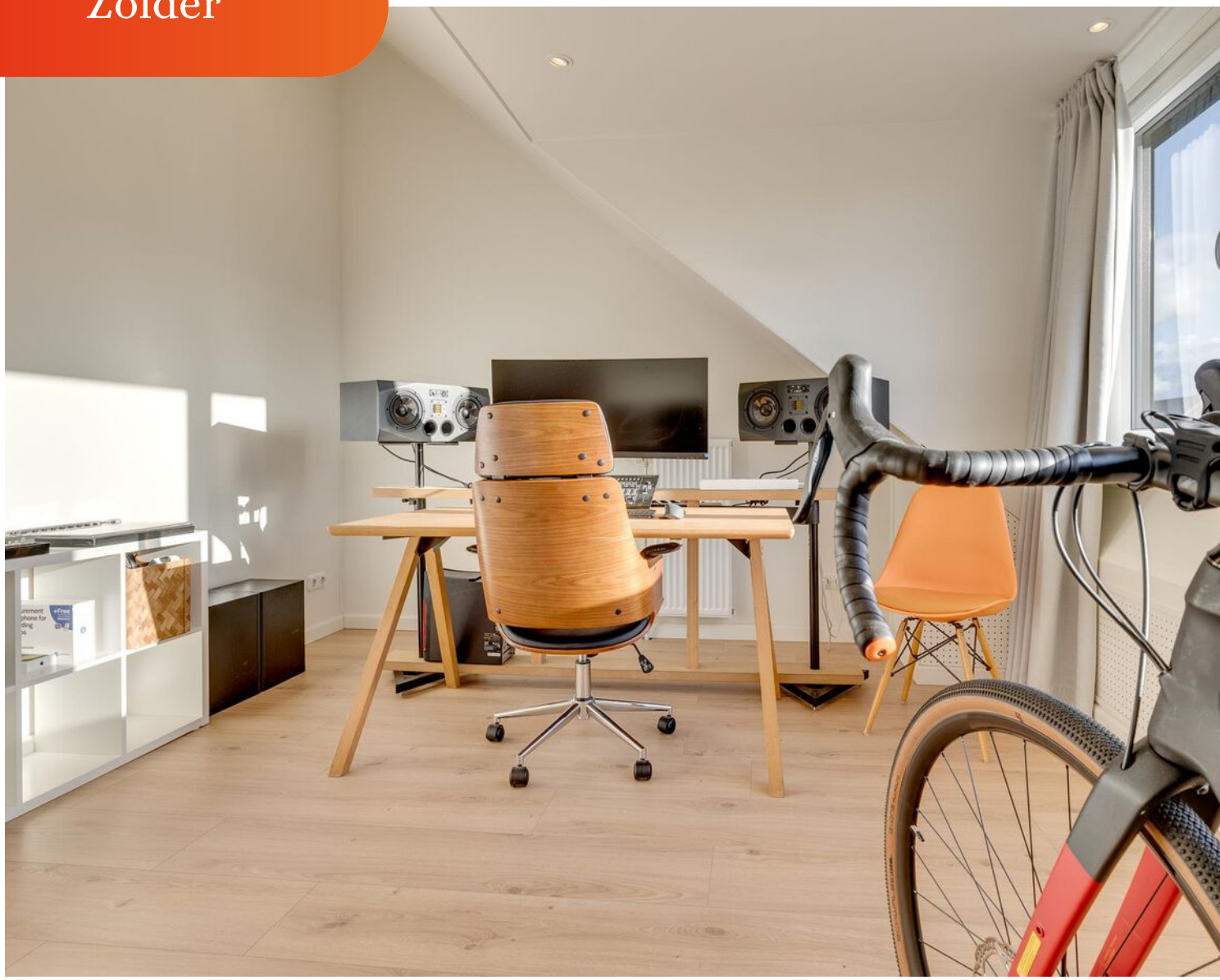








Zolder







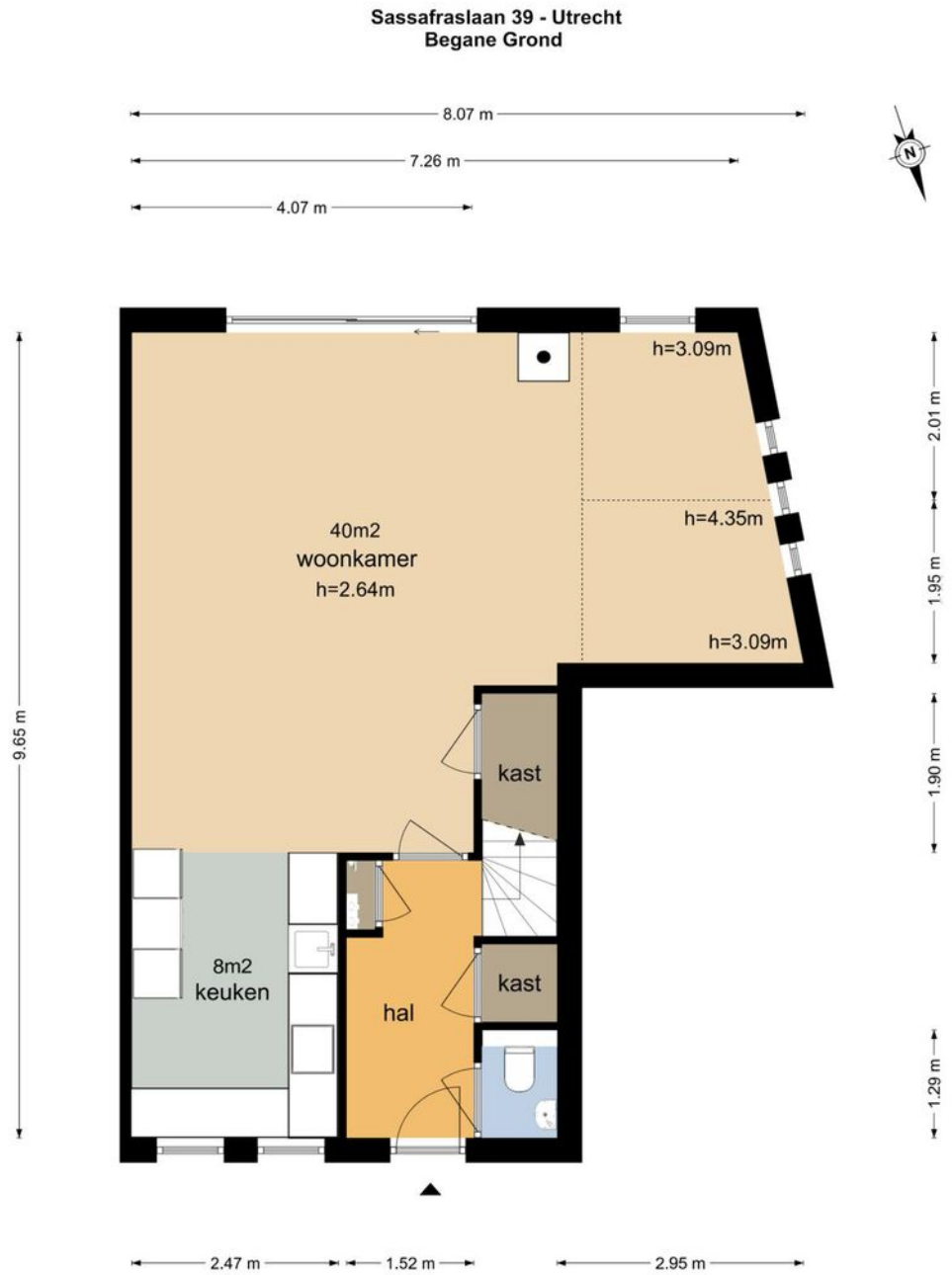






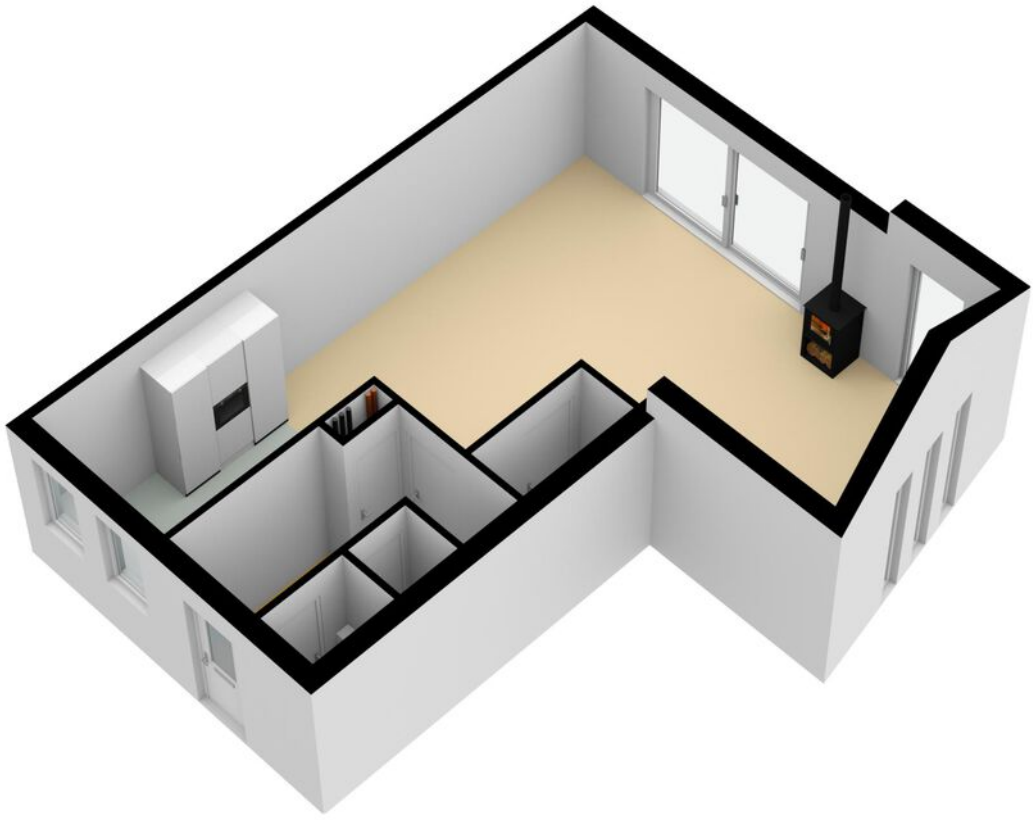


Plattegrond



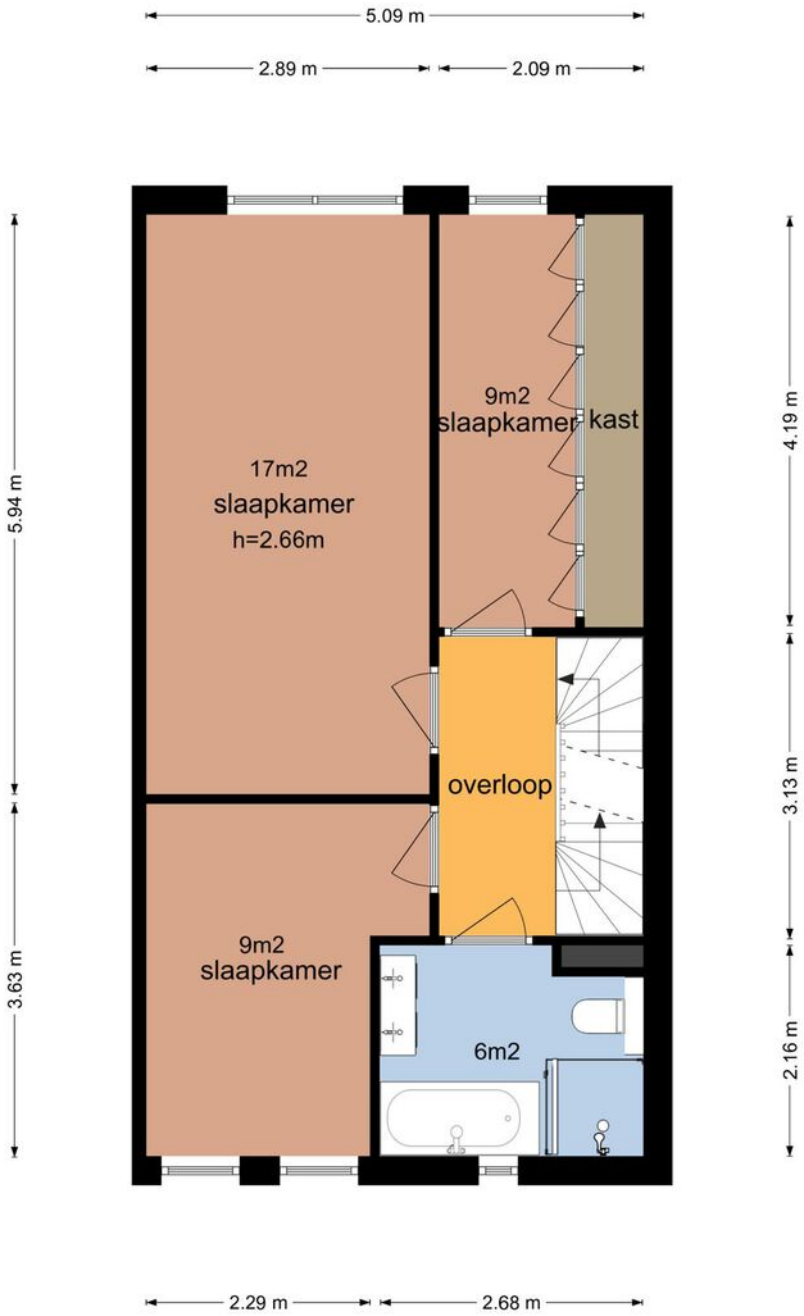
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



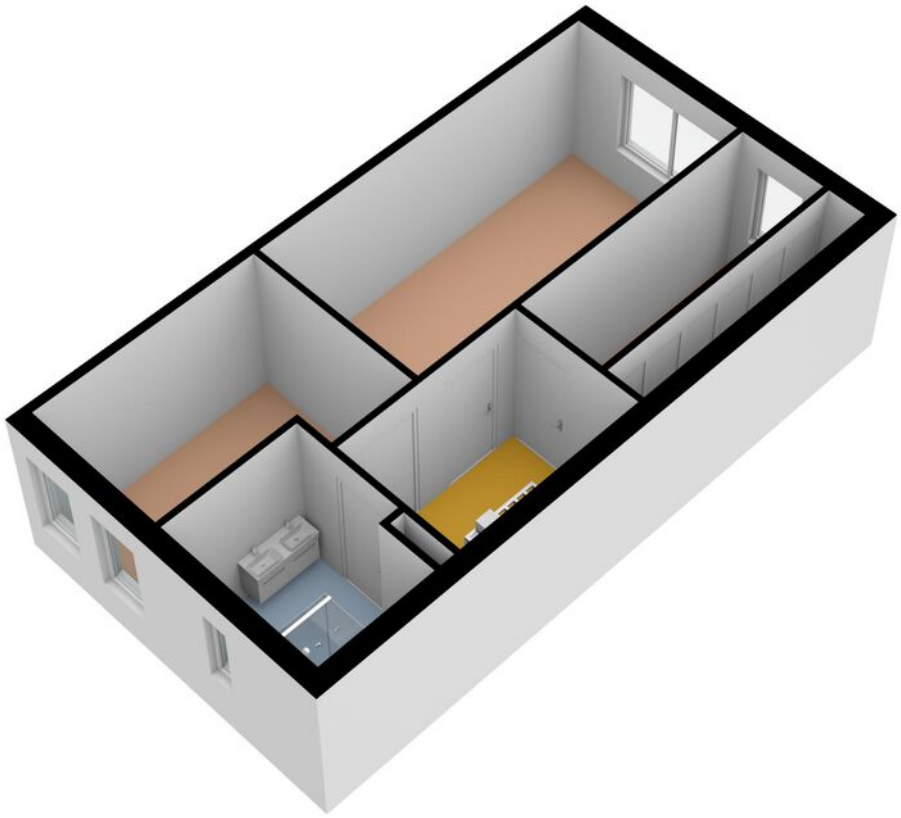
Plattegrond

Sassafraslaan 39 - Utrecht
Eerste Verdieping

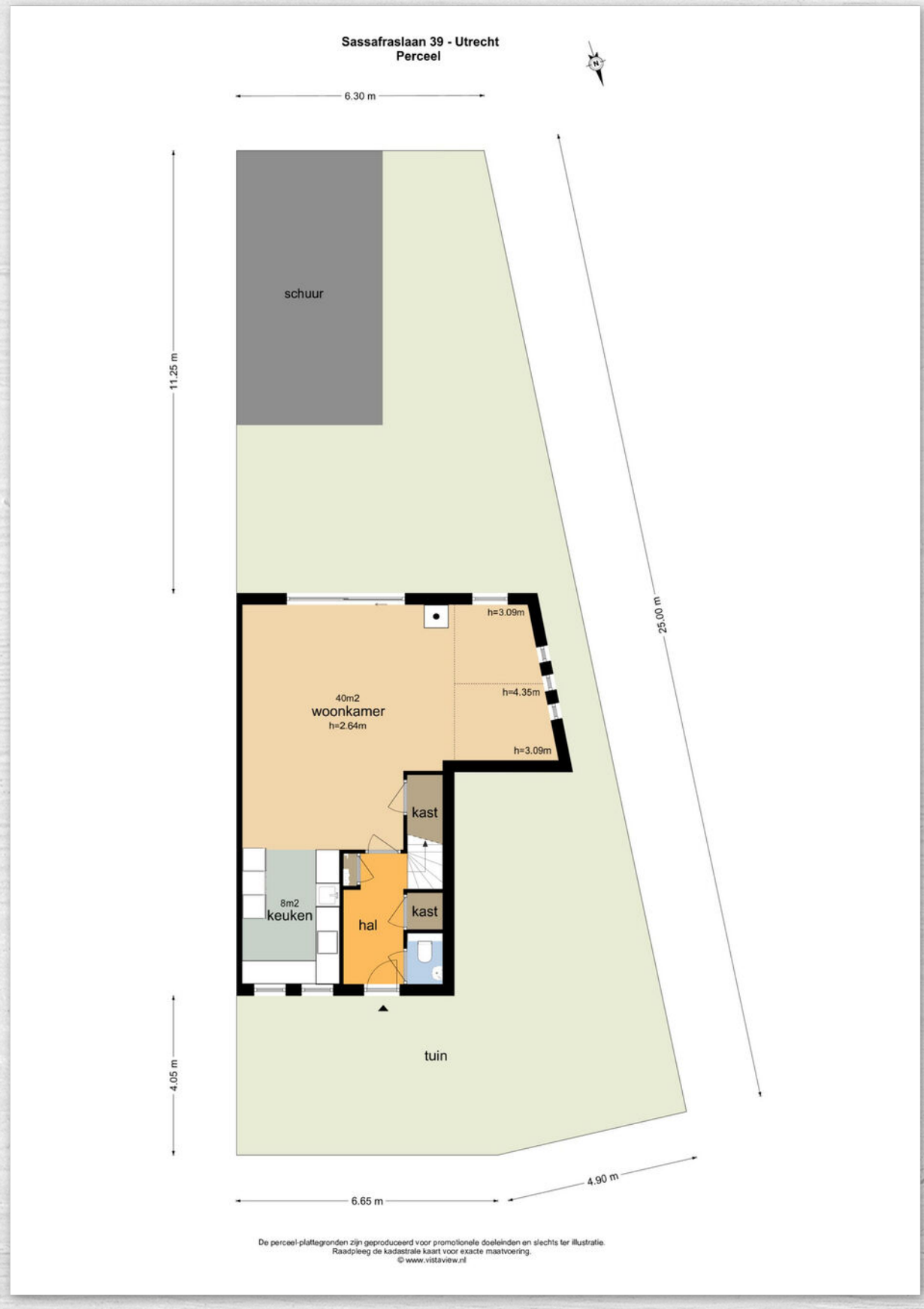


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond

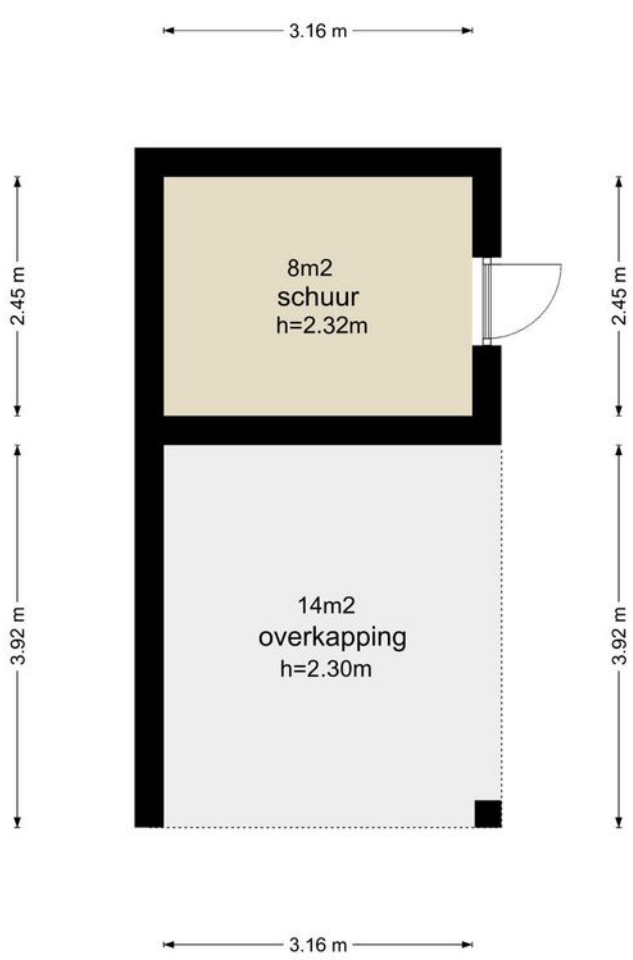


Plattegrond



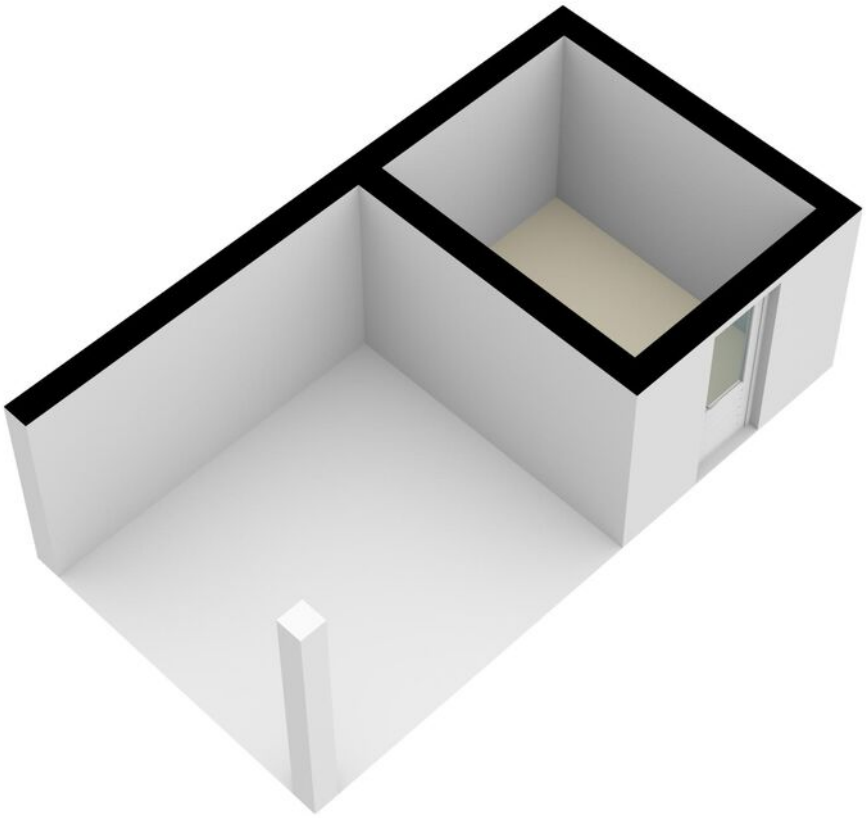
Plattegrond

Sassafraslaan 39 - Utrecht
Schuur



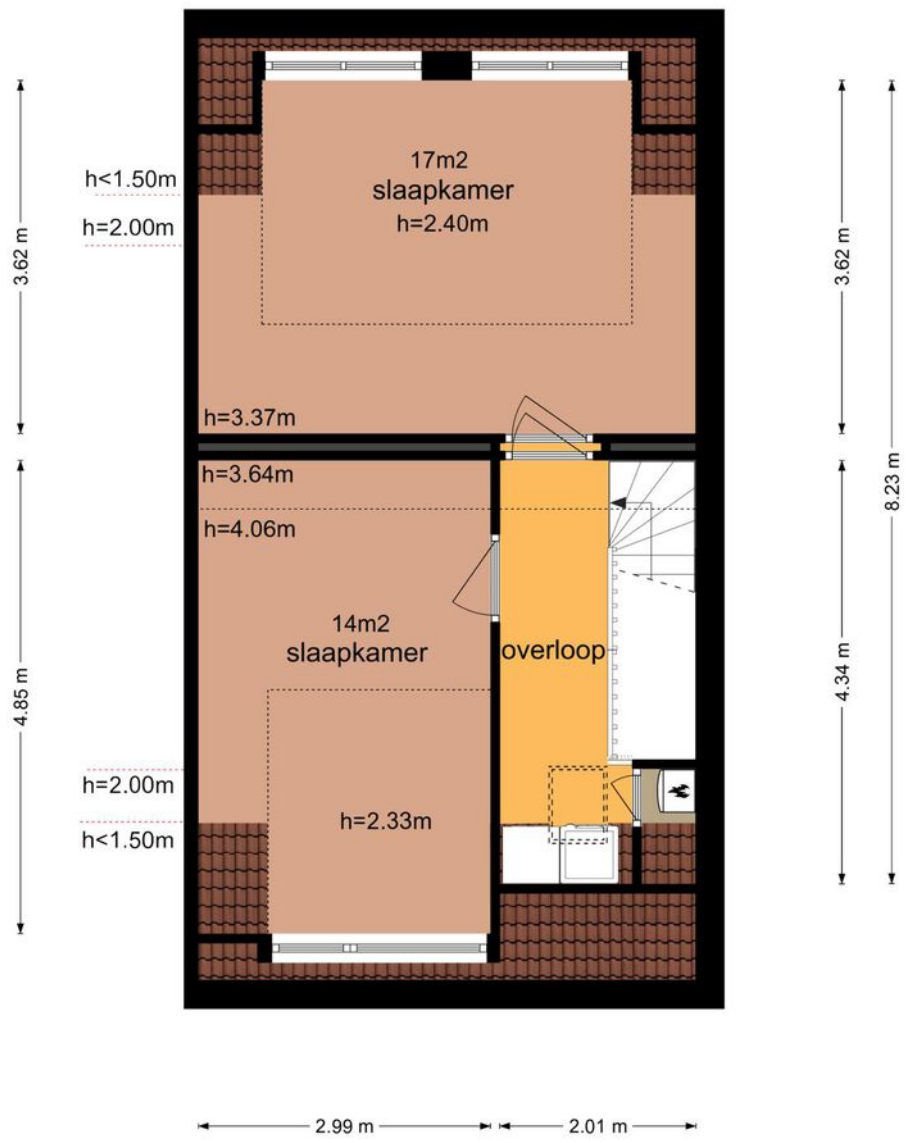
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Plattegrond

Sassafraslaan 39 - Utrecht
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Monique



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

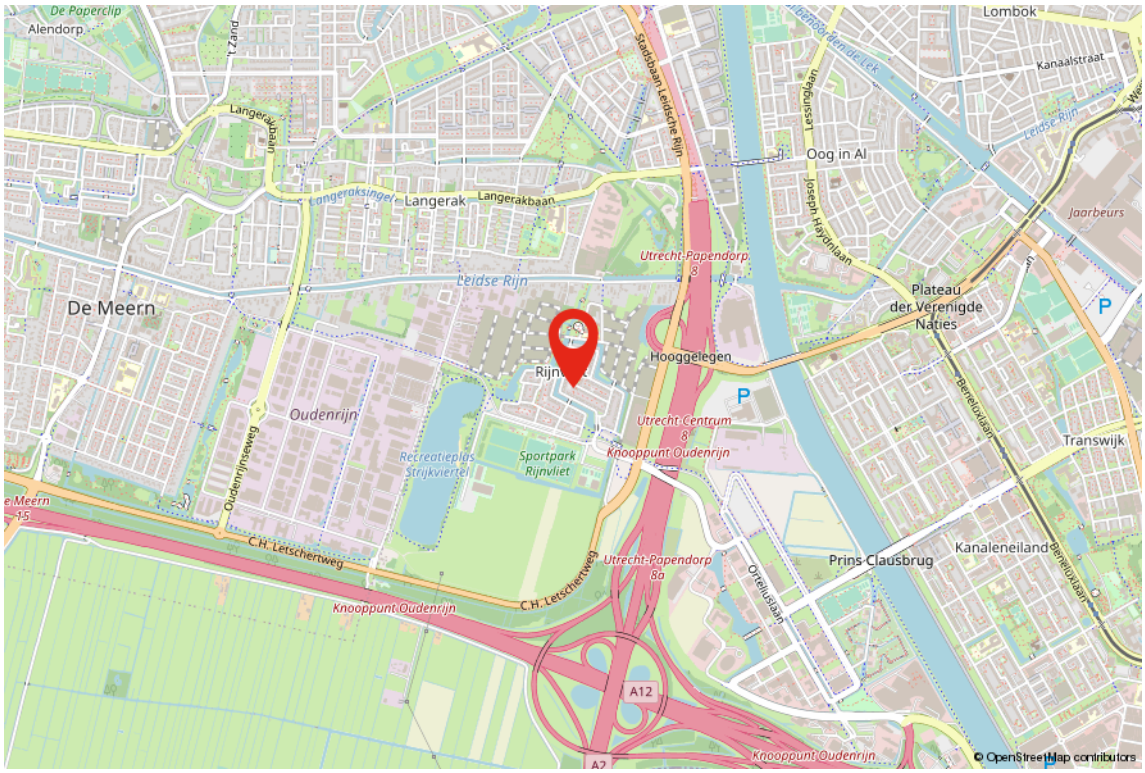
Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	T
Perceel	1873

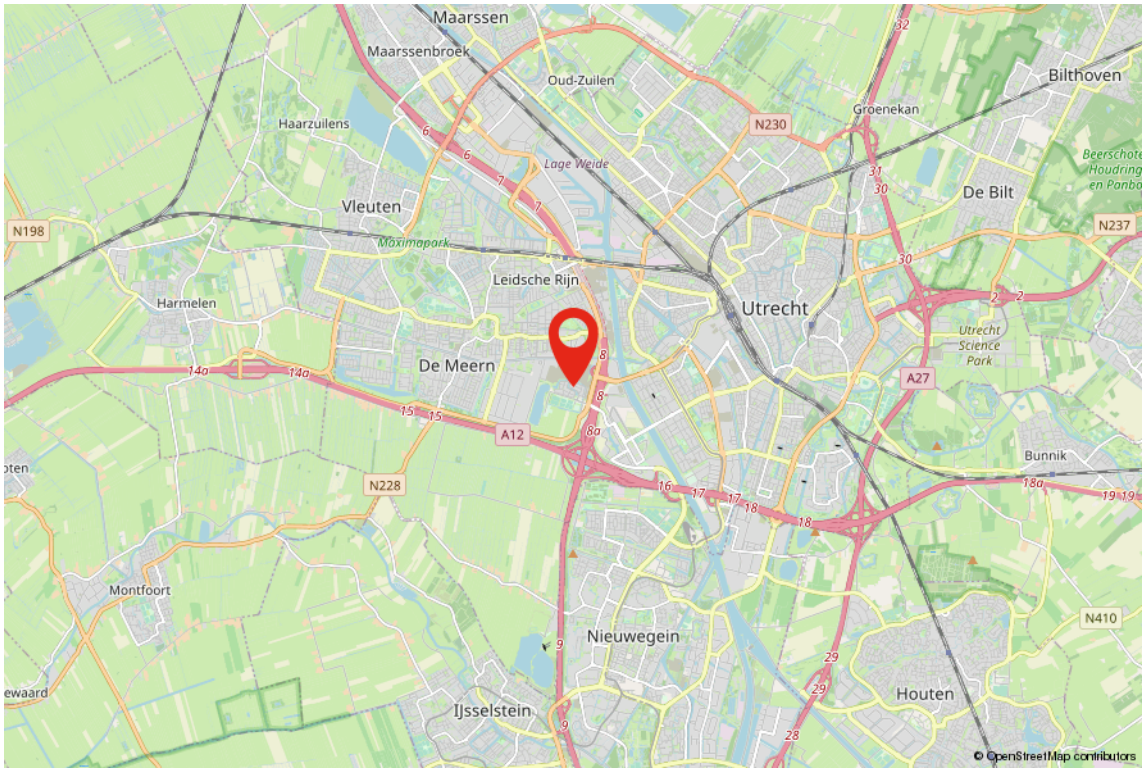
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie


De Paperclip
Alendorp
Lombok
Kanaalstraat
Langerak
Langeraksingel
Langerakbaan
Leidse Rijn
Oog in Al
Jaarbeurs
De Meern
Utrecht-Papendorp
Plateau der Verenigde Naties
Hooggelegen
Oudenrijn
Utrecht Centrum
Knooppunt Oudenrijn
Transwijk
Recreatieplas Strijkviertel
Sportpark Rijnvliet
C.H. Letschertweg
Prins Clausbrug
Kanaleneiland
A12
A27
© OpenStreetMap contributors


Maarssen
Maarssenbroek
Oud-Zuilen
Bilthoven
Haarzuilens
Groenekan
N230
Lage Weide
Vleuten
De Bilt
N198
N237
Maximapark
Leidsche Rijn
Harmelen
Utrecht
Utrecht Science Park
De Meern
A27
A12
N228
Bunnik
Montfoort
N410
Nieuwegein
Houten
IJsselstein
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ingebouwde kasten slaapkamer achterzijde	X		
- Planken in trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc vloer begane grond	X		
- Droogloopmat hal	X		
Overig, te weten			
- Spiegel met verwarming en verlichting badkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel verwarmd incl verlichting Badkamer			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning			X
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Beveiligingscamera's		X	
- Geluidsysteem Sonos		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Overkapping (bak)fiets oprit	X		

Ons team



Ludenhoff Groep - Vestiging Utrecht

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



Rob Kok
REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR O.Z.

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



Geert Siereveld
KANDIDAAT REGISTER MAKELAAR - TAXATEUR O.Z.

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



Monique Klunder
COMMERCIEEL MEDEWERKER BINNENDIENST

030-2368484
m.klunder@ludenhoff.nl



Wendy van Beek
COMMERCIEEL MEDEWERKER BINNENDIENST

030-2368484
w.vanbeek@ludenhoff.nl



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

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

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 (indien van toepassing)
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 (indien van toepassing)
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 (indien van toepassing)
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.

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