

Voel je thuis in

De makelaar waar
je je thuis voelt.

HUIS TE ZUYLENLAAN 48 UTRECHT



**LUDENHOFF
GROEP**
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

030-2368484

utrecht@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



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



9,3

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.



vastgoedcert
gecertificeerd



NWWI

HUIS TE ZUYLENLAAN 48 UTRECHT

Nabij de Vecht biedt de wijk Zuilen alle faciliteiten: diverse restaurants en koffietentjes om de hoek, kinderdagverblijven, scholen, bibliotheek, openbaar vervoersvoorzieningen en winkelcentrum Rokade voor alle dagelijkse boodschappen. De Huis te Zuylenlaan ligt aan het recent vernieuwde Niftarlakepark dat in verbinding staat met de Vecht. Fort aan de Klop en Speelbos Zuilen bevinden zich op loopafstand. Ook de Maarsseveense Plassen en de natuur en polders van Oud Zuilen zijn dichtbij.

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, gangkast, toilet met hangcloset en fontein, je komt binnen via de eetkeuken waar de ochtendzon heerlijk naar binnen schijnt. De open keuken is gesitueerde tussen de eet- en woonkamer en is voorzien van alle gewenste apparatuur. Door deze indeling heb je altijd contact je gezin of gasten. De ruime, uitgebouwde woonkamer is voorzien van een lichtstraat. Door deze lichtstraat en grote glazen pui is de woning zeer licht. Via de schuifpui in de woonkamer bereik je de tuin. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een nette PVC-vloer.

De tuin heeft een terras waar je heerlijk kan genieten van de middag- en avondzon. Er is een schuur welke is voorzien van elektra en een sedumdak. Via de achterom is het afgesloten binnenterrein met eigen parkeerplaats toegankelijk. Dit is tevens een heerlijke besloten en veilige speelplaats voor kinderen.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping, welke is voorzien van 2 slaapkamers

waarvan een respectievelijk 22 m² en de kinder/werkkamer van 9 m². De moderne badkamer beschikt over een inlopdouche, dubbele wastafel met meubel en ligbad. Ook is op deze verdieping een separaat toilet gesitueerd.

Tweede verdieping:

Via de trap vanaf de overloop begeef je je naar de tweede verdieping, waar je 2 royale slaapkamers van 14m² en 18m² vindt. Ideaal is de berging van 5 m² met plek voor de wasmachine, droger en cv. Ook zijn hier stellingkasten voor nog meer opberg mogelijkheden.

Kortom, een heerlijk ruim huis op een leuke plek in de stad nabij veel groen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2015
- Voorzien van 11 zonnepanelen met een opbrengst in 2022 van 2620 KWh
- Woonoppervlakte ca. 156 m² en inhoud 571 m³
- 4 ruime slaapkamers
- Vloerverwarming op begane grond
- Verwarming en warm tapwater middels HR-combiketel
- Energielabel A, woning volledig geïsoleerd
- Lage energielasten
- Gelegen aan een park en ook veel ruimte achter de woning
- Eigen parkeerplaats achter elektrische poort
- Ruime en gratis parkeermogelijkheden in de straat
- Zeer kindvriendelijk wonen, mede door gezamenlijk achter terrein
- Servicekosten (VVE) parkeerplaats en achterterrein bedragen €21,57 per maand



Kenmerken



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.

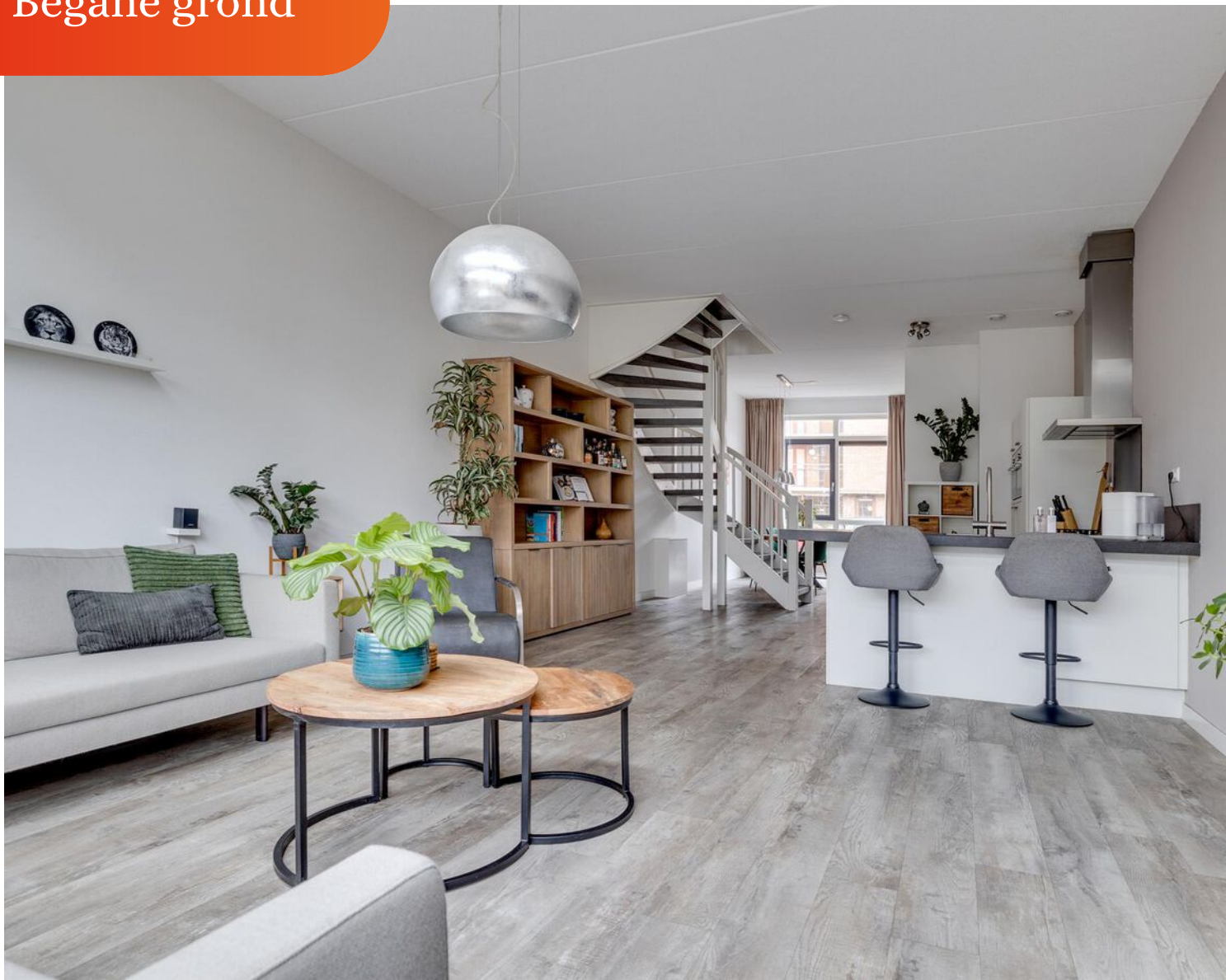
Soort woning	eengezinswoning	Gebruiksoppervlak wonen	156 m²
Bouwtype	tussenwoning		
Bouwjaar	2015	Externe bergruimte	6 m²
Aantal kamers	5	Bruto inhoud	571 m³
Slaapkamers	4	Perceeloppervlakte	137 m²
Energie label	A 	Tuin oppervlakte	71 m²

Begane grond





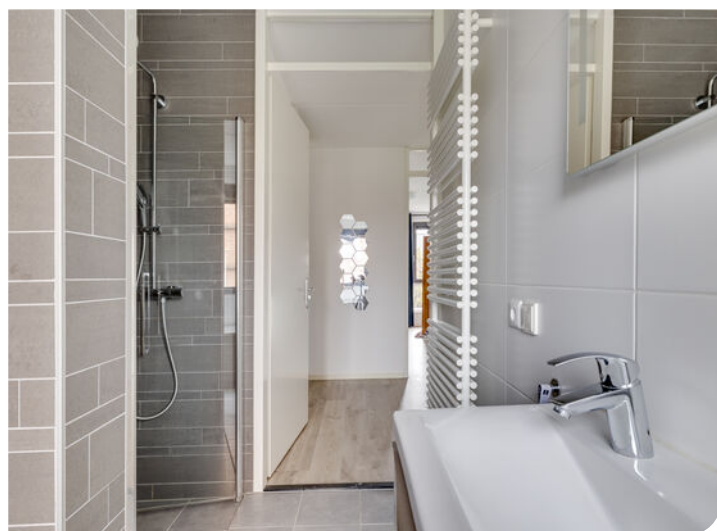
Begane grond





1e verdieping



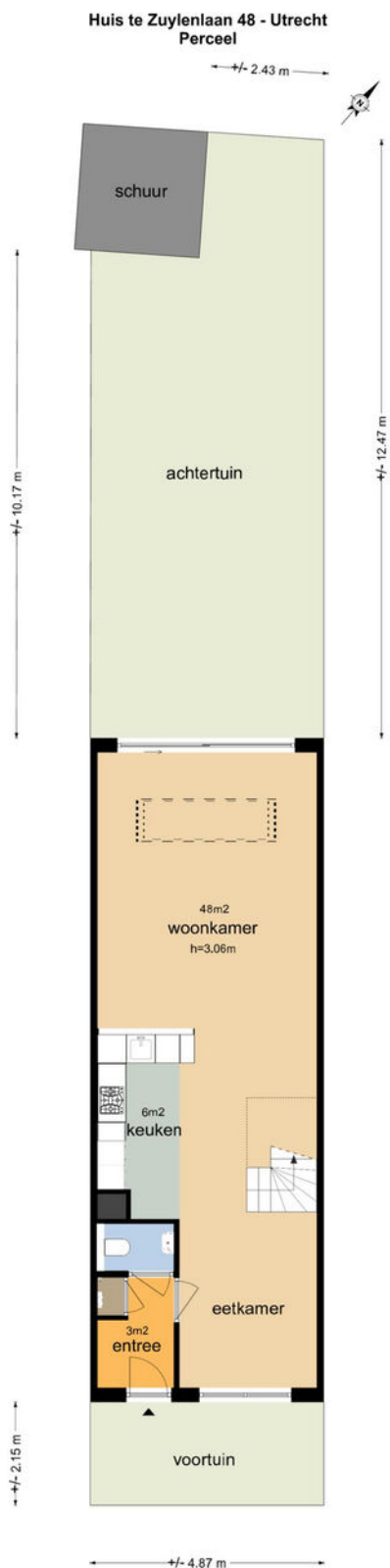


2e verdieping en PP



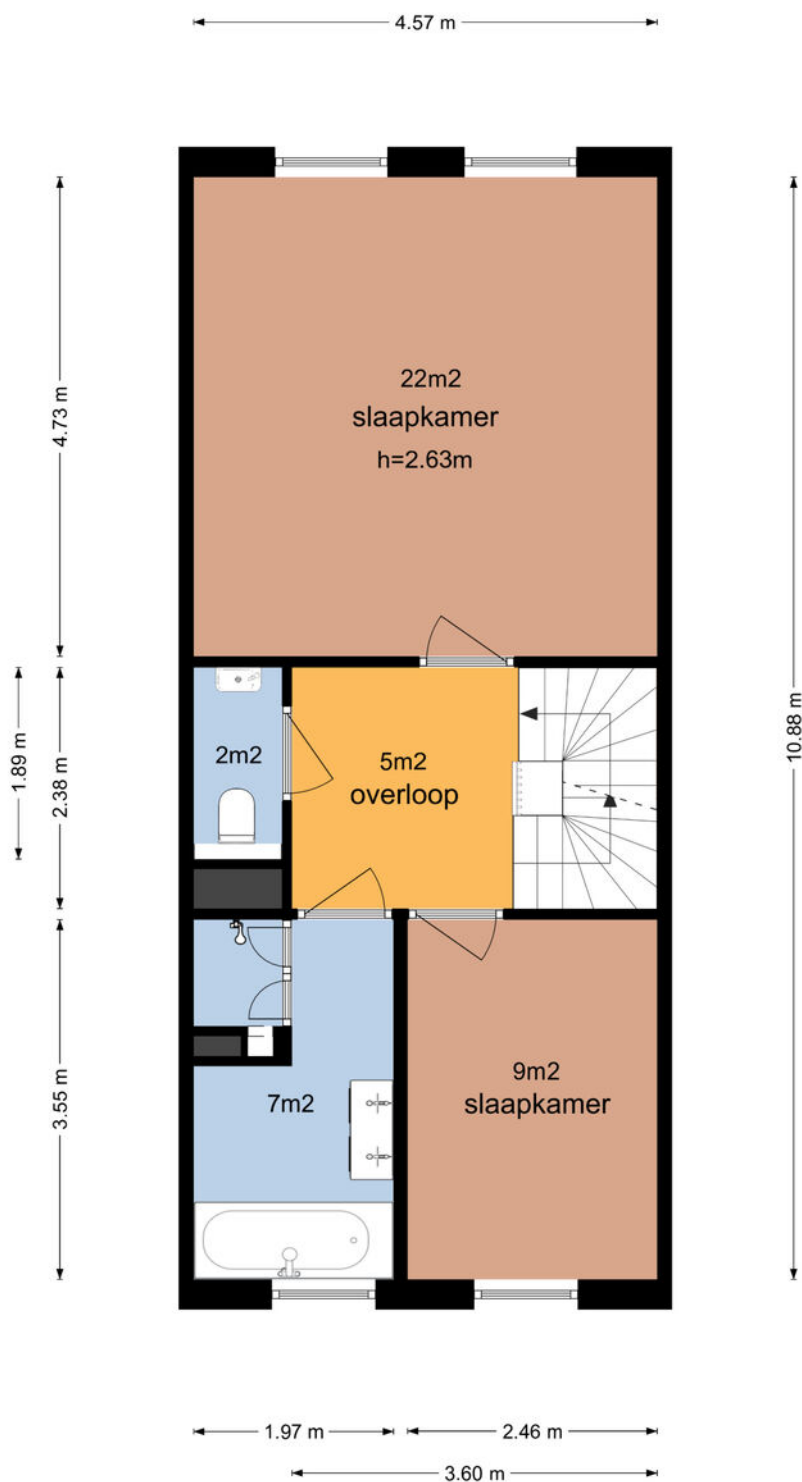


Plattegrond



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

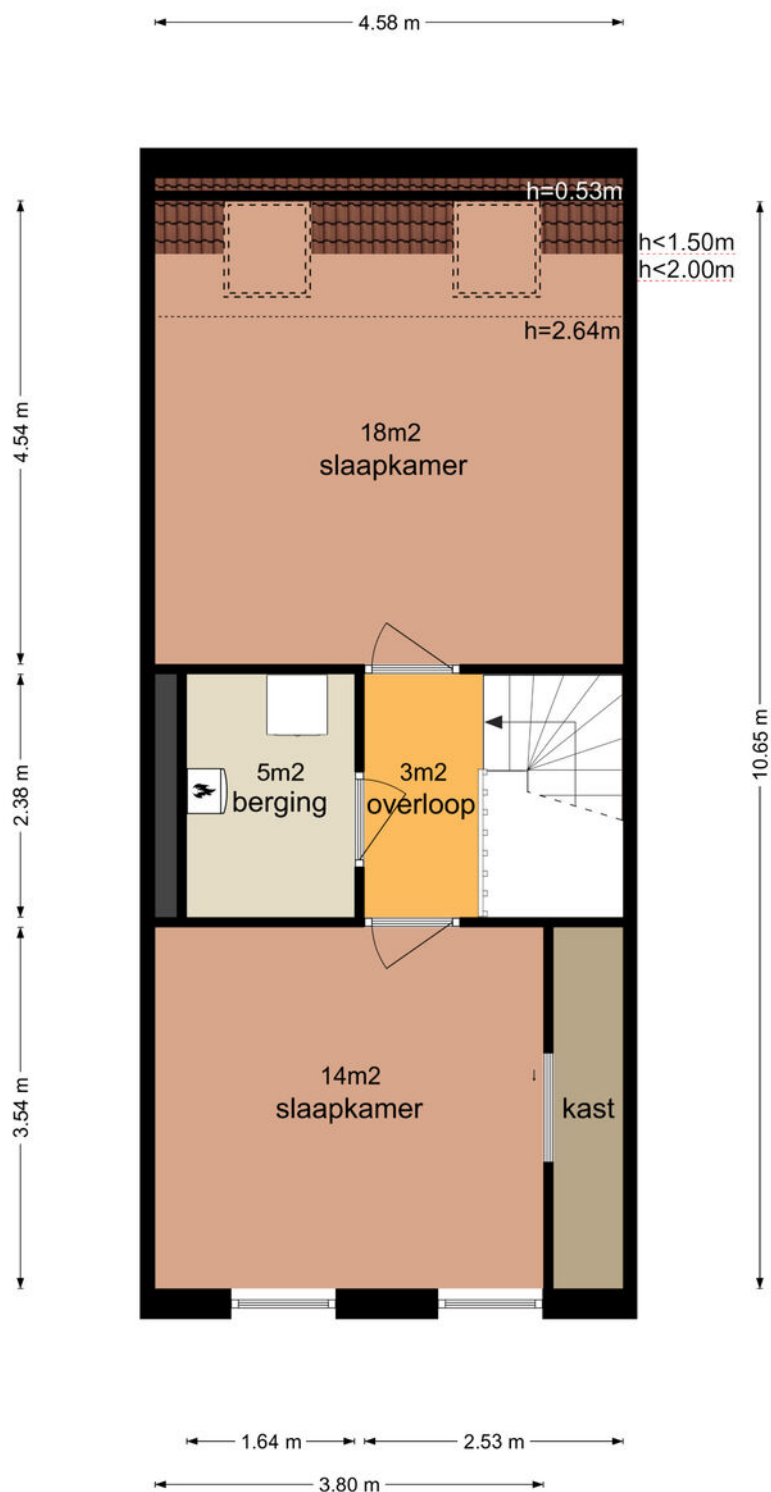
Huis te Zuylenlaan 48 - Utrecht Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Huis te Zuylenlaan 48 - Utrecht Tweede Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Monique



0 5 10 15 20 25m

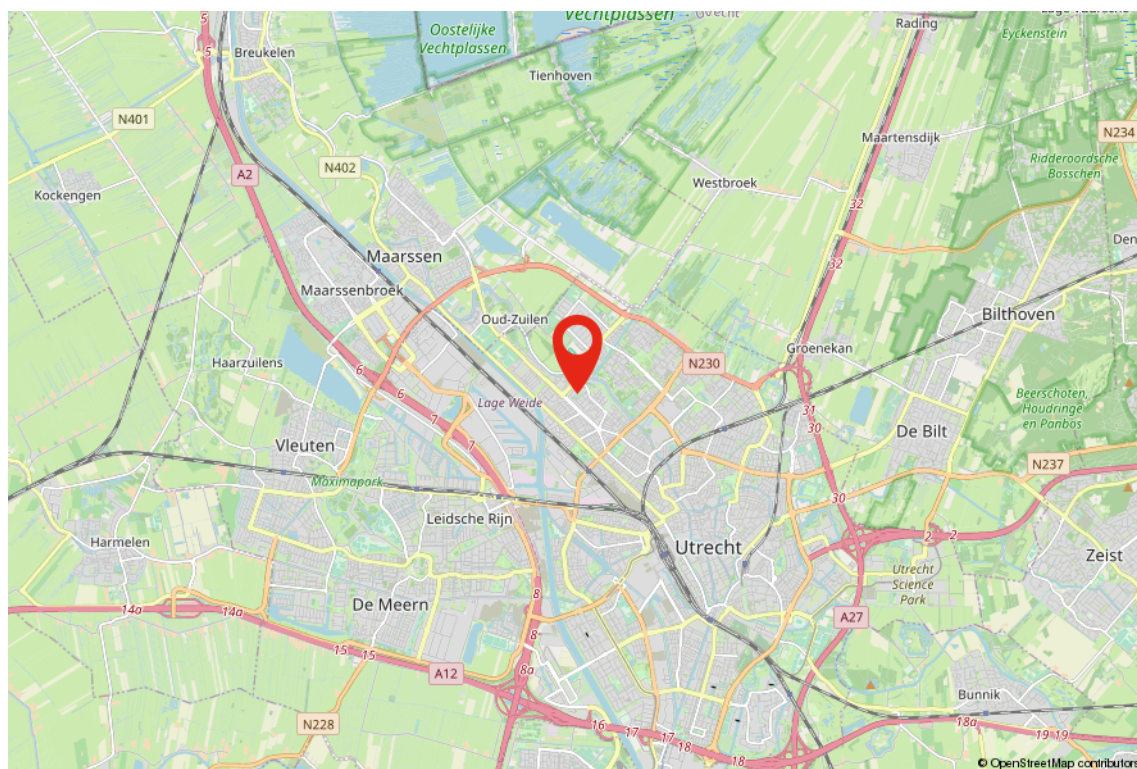
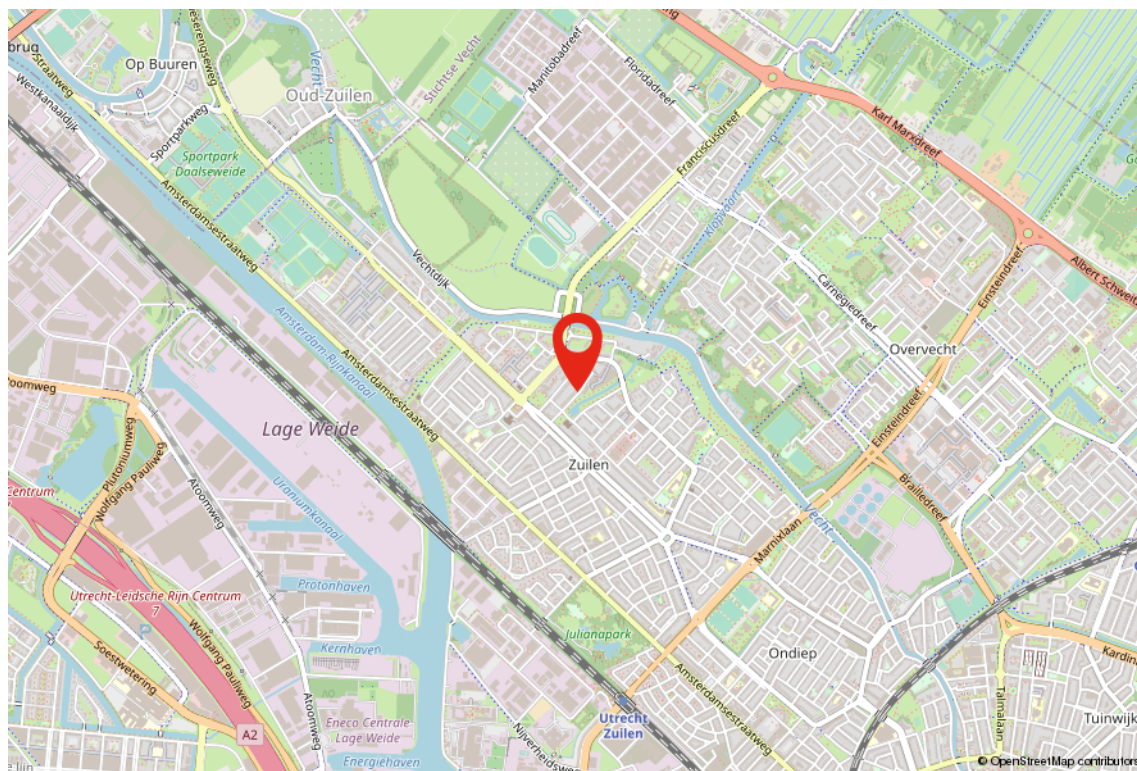
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zuilen
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4802
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 december 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.



Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten en legplanken		X	
- Losse kasten op de 2e verdieping (beide kamers)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven (combi met de 2e oven)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Heinekenlamp aan de schuur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Losse planken in de schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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-/kredietverstrekende 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 zijn 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
GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

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