Voel je thuis in

De makelaar waar je je thuis voelt.

FRUINPLANTSOEN 87 UTRECHT







Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484
utrecht@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



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

9,7

funda

Welkom

De makelaar waar
je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., 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 werk-gebied en meer dan 50 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 makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.



Rob Kok
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

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

FRUINPLANTSOEN 87 UTRECHT

Welkom aan het Fruinplantsoen 87, een praktisch 2-kamerappartement met een balkon op het oosten in het groene Tuindorp-Oost.

Hier woon je in een appartementencomplex uit 1967, met een woonoppervlak van 57 m², een ruime woonkamer en een eigen berging. Met lift, een actieve VvE en een ligging op fietsafstand van de binnenstad is dit een fijne plek voor wie op zoek is naar een betaalbare woning in Utrecht, met volop mogelijkheden om er een eigen thuis van te maken.

De woning ligt in Tuindorp-Oost, een rustige en groene wijk in Utrecht-Noordoost. De wijk heeft een ruim opgezette, prettige woonuitstraling, met veel groen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar winkelcentrum De Gaard, en de levendige Utrechtse binnenstad ligt op korte fietsafstand. Zo geniet je hier van de rust van een groene wijk, met alle stedelijke gemakken binnen handbereik.

De woning
Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. De woning heeft een praktische, overzichtelijke indeling die de beschikbare ruimte efficiënt benut.

De woonkamer vormt het hart van de woning: een ruime leefruimte van bijna 5 bij 6 meter, waar je gemakkelijk een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek creëert. Dankzij de grote raampartij valt er volop daglicht naar binnen en kijk je uit over het groen.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning. Het is een eenvoudige, dichte keuken, voorzien van inbouwapparatuur. Wie een open keuken wil, kan hier een mooie verbouwing van maken.

De badkamer is voorzien van een douche, een wastafel, een toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit de slaapkamer stap je zo het balkon op het oosten op. Dat is een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging van ruim 6 m² in de bergingsgang van het complex, met volop plek voor fietsen en spullen.

De VvE
De woning maakt deel uit van een actieve VvE met 40 appartementen. Het complex beschikt over een lift, een centrale entree met intercom en een collectieve cv-installatie.

De omgeving
Wonen aan het Fruinplantsoen betekent wonen in een groene, rustige wijk met alles binnen handbereik. De combinatie van de prettige woonomgeving, de voorzieningen dichtbij en de korte afstand tot het centrum maakt dit een ideale plek voor starters, stellen of iedereen die comfortabel en rustig wil wonen in Utrecht.

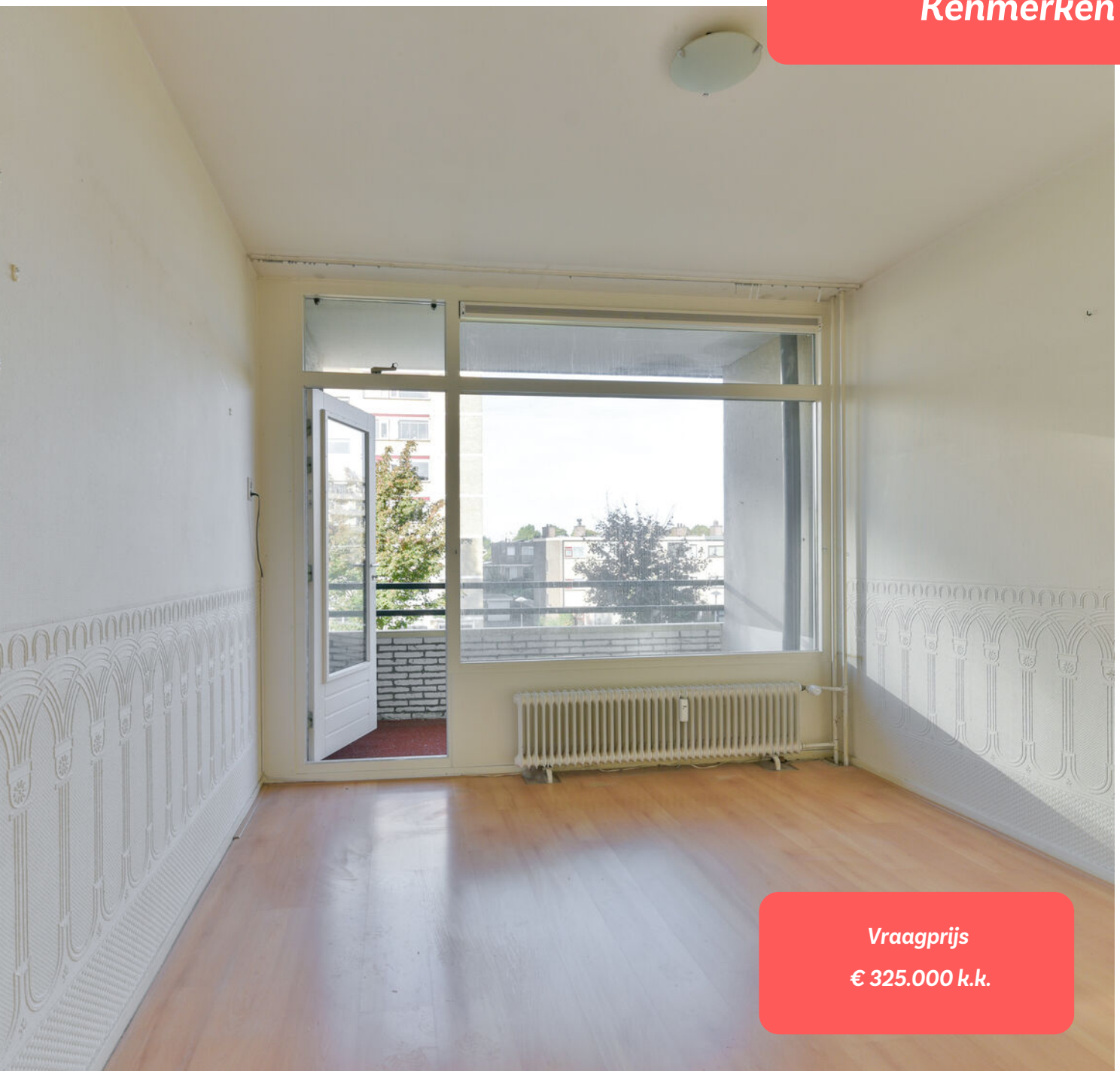
Bijzonderheden:
- Bouwjaar: 1967
- Energielabel D
- Woonoppervlak 57 m²
- Gelegen op de tweede verdieping
- Lift aanwezig
- Ruime woonkamer met veel daglicht
- Balkon op het oosten
- Eigen berging van ruim 6 m²
- Collectieve cv-installatie
- VvE met 40 appartementen
- Servicekosten €260,- per maand
- MJOP aanwezig
- Gelegen in de groene wijk Tuindorp-Oost
- Nabij winkelcentrum De Gaard, groen en de binnenstad

In de koopovereenkomst worden een asbest-, ouderdoms- & niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

Bel ons voor een afspraak op 0302368484!



Kenmerken



Vraagprijs

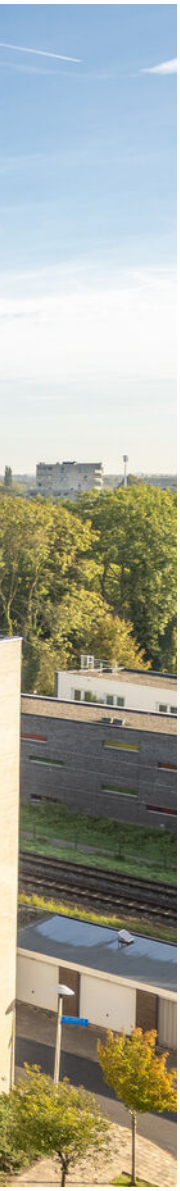
€ 325.000 k.k.

Soort woning	bovenwoning	Gebruiksoppervlak wonen	57 m
Bouwtype	appartement	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m
Bouwjaar	1967	Externe bergruimte	6 m
Aantal kamers	2	Bruto inhoud	191 m
Slaapkamers	1		
Energielabel	D		























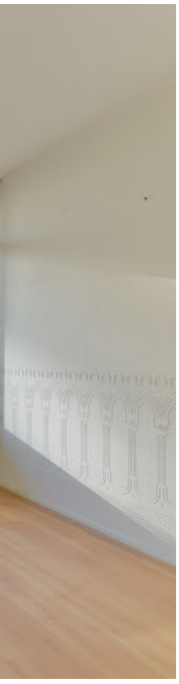






















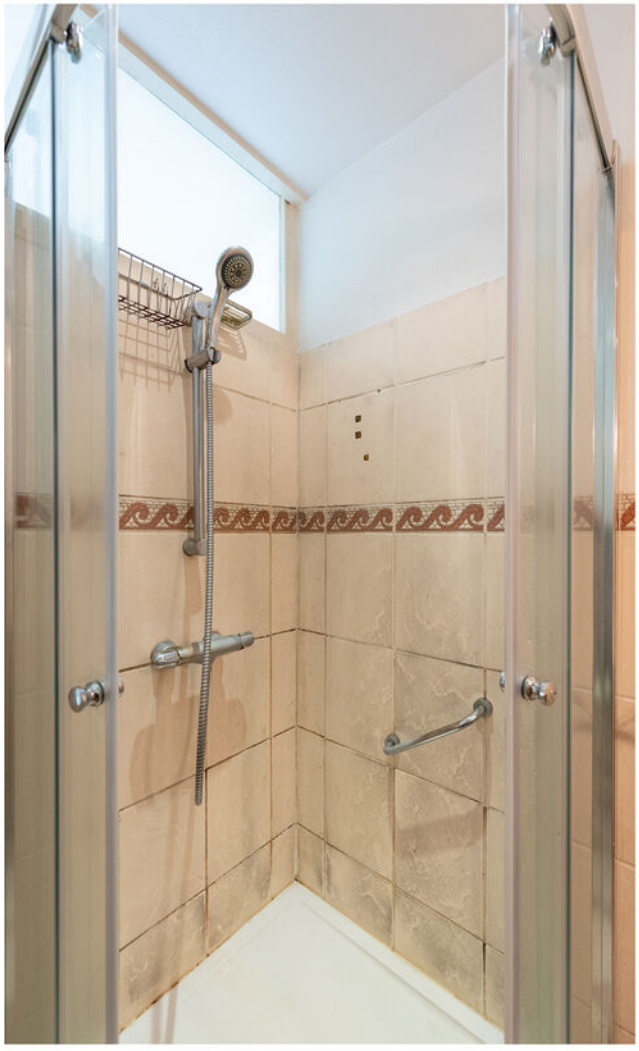






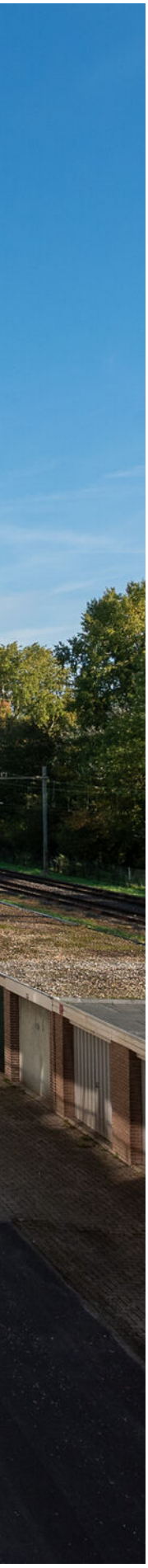









87







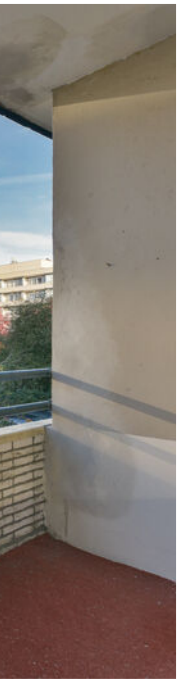








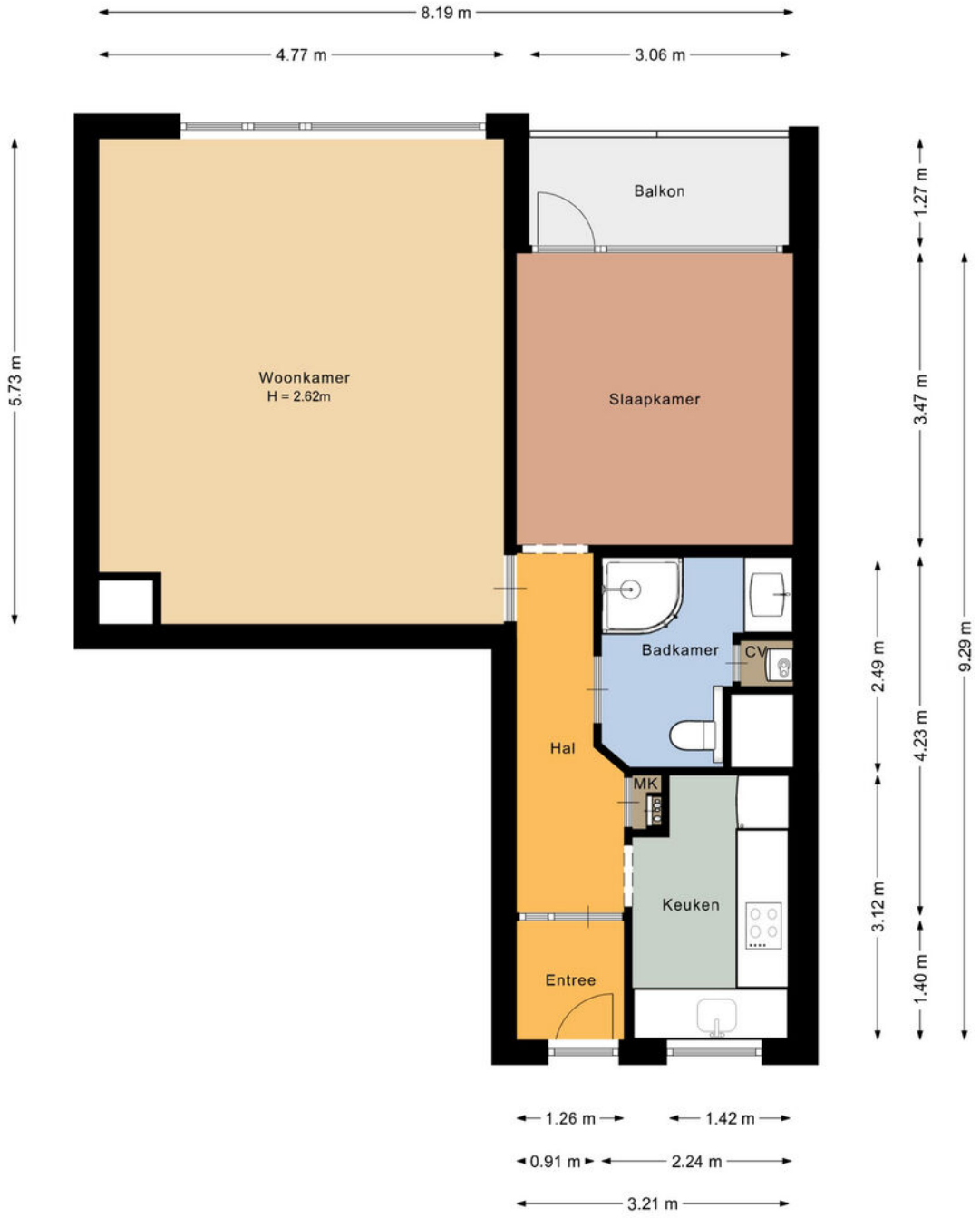






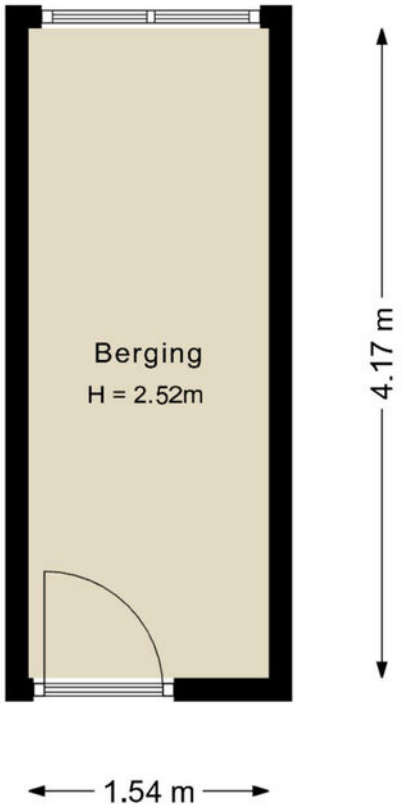
Plattegrond

Fruinplantsoen 87-Utrecht
Appartement



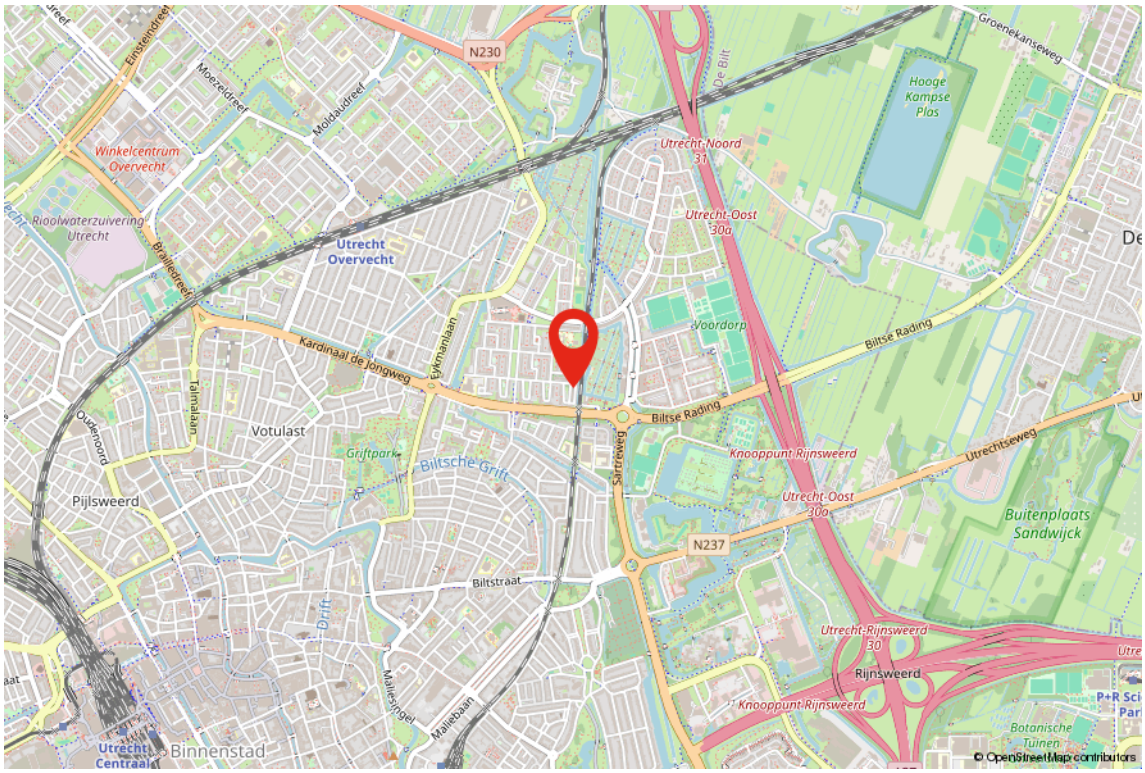
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

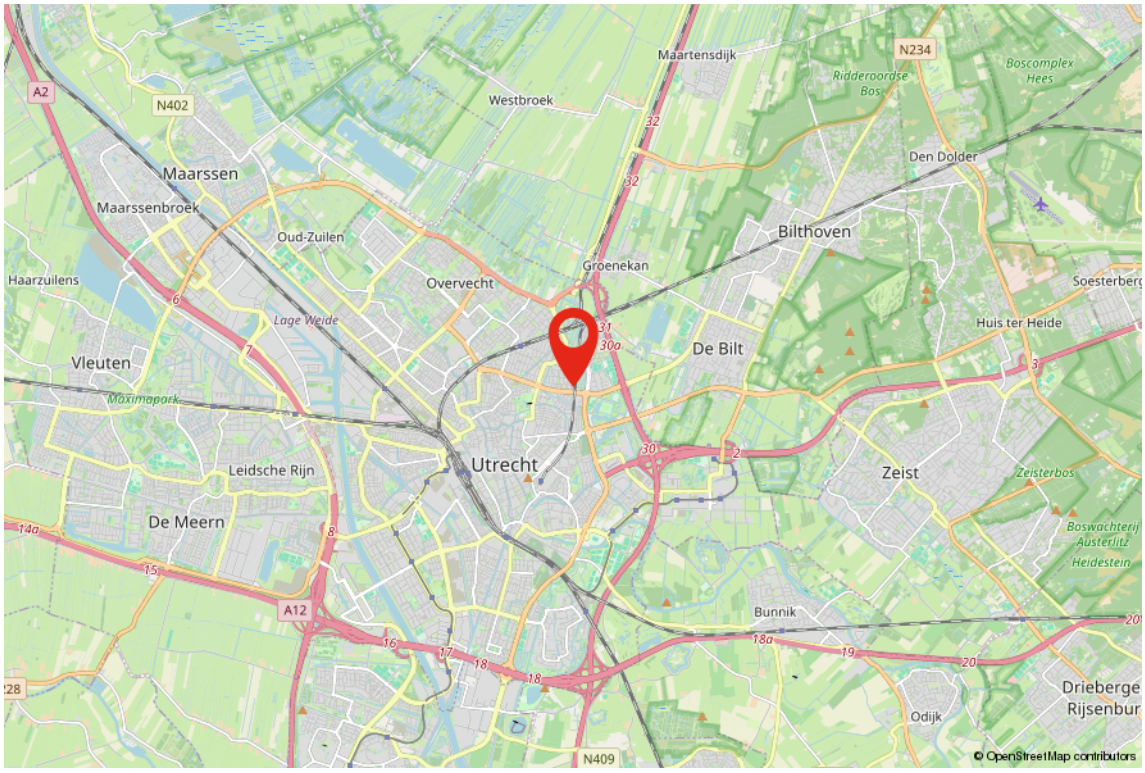
Fruinplantsoen 87- Utrecht
Berging



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

Locatie


N230
Groenekanseweg
Hooge Kompse Plas
Utrecht-Noord 31
Utrecht-Oost 30a
Winkelcentrum Overvecht
Rioolwaterzuivering Utrecht
Utrecht Overvecht
Voordorp
Biltse Rading
Kardinaal de Jongweg
Votulast
Griftpark
Biltsche Grift
Pijlsweerd
Knooppunt Rijnsweerd
Utrechtseweg
Buitenplaats Sandwijck
N237
Biltstraat
Utrecht-Rijnsweerd 30
Rijnsweerd
Utrecht Centraal
Binnenstad
Botanische Tuinen
© OpenStreetMap contributors


A2
N402
Maarssen
Maarssenbroek
Westbroek
Maartensdijk
N234
Ridderoordse Bos
Boscomplex Hees
Den Dolder
Oud-Zuilen
Biltthoven
Haarzuilens
Overvecht
Groenekan
Soesterberg
Lage Weide
Huis ter Heide
Vleuten
De Bilt
Maximapark
Utrecht
Zeist
Zeisterbos
Leidsche Rijn
De Meern
Boswachterij Austerlitz
Heidestein
A12
Bunnik
Driebergen Rijsenburg
Odijk
N409
© OpenStreetMap contributors

Ons team



Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

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



Rob Kok
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

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



Geert Siereveld
KANDIDAAT REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

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



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

030-2368484
+31 (0) 624166400
m.nieland@ludenhoff.nl



Wendy van Beek
OFFICE MANAGER

030-2368484
w.vanbeek@ludenhoff.nl



Monique Klunder
OFFICE MANAGER

030-2368484
m.klunder@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
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
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
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