

**TE KOOP**

# **Adenauerlaan 75**

Utrecht



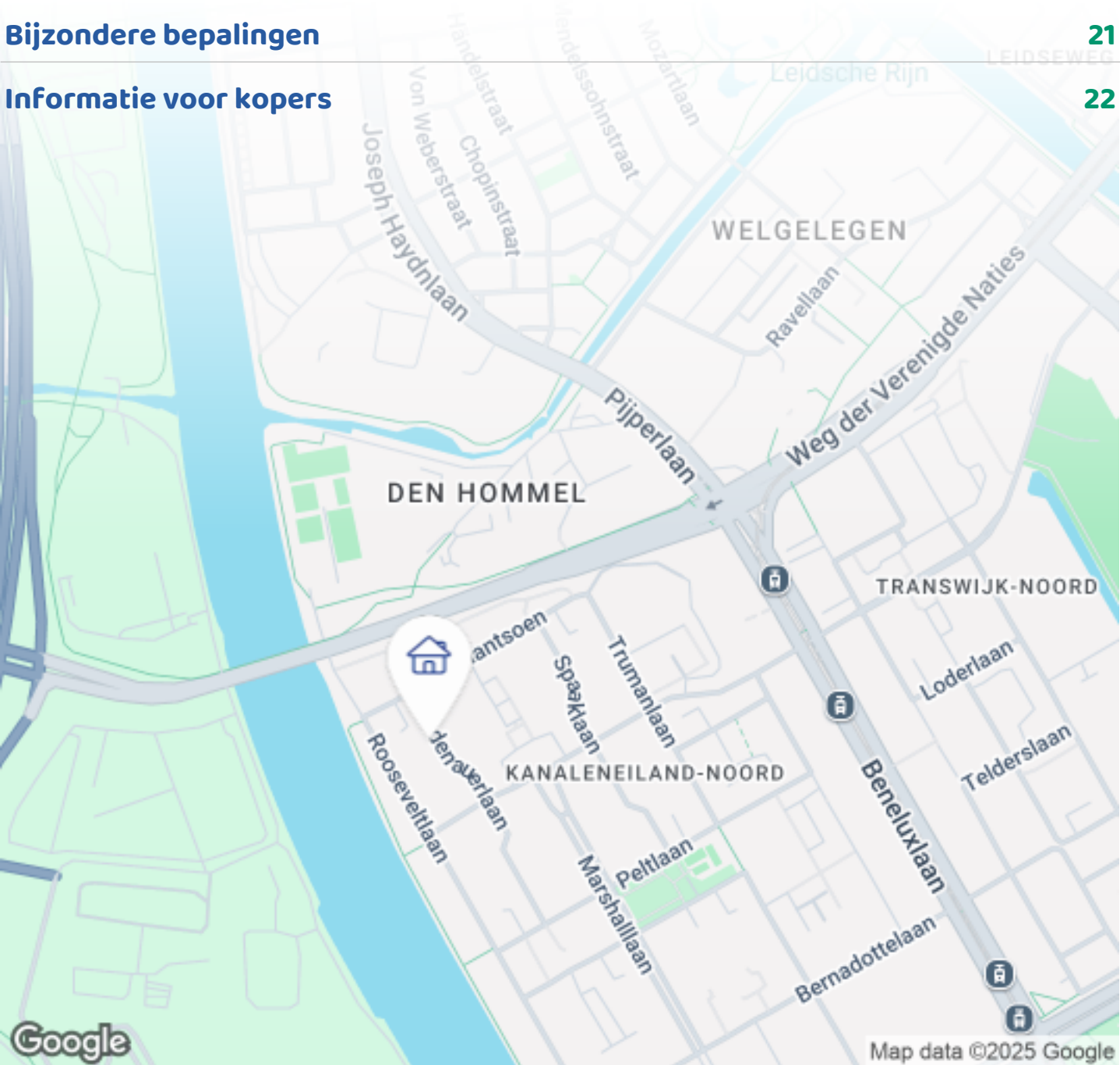
**Vraagprijs**

**€ 375.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Adenauerlaan 75, Utrecht



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een heerlijk licht appartement, met een ruime woonkamer, een moderne keuken met inbouwapparatuur (o.a. vaatwasmachine, oven en een 4 pits elektrische kookplaat), een badkamer, twee goede slaapkamers en een zonnig balkon, in een groene en waterrijke omgeving? Kom dan gerust kijken bij dit modern afgewerkt appartement in Utrecht Zuidwest. De woning is sinds 2019 grotendeels gemoderniseerd (vloer, wanden, keuken, badkamer) en daardoor instap klaar.

De woning heeft strakke wandafwerking en de woonkamer, slaapkamers, hal en gang zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer. Opvallend in de woning zijn ook de grote raampartijen en de doorzon-woonkamer. Onder andere door de aanwezige HR++ heeft het appartement een energielabel A. Deze woning maakte destijds deel uit van project "KENN blok 2", waarbij het uit 1960 daterende appartementengebouw in 2019 projectmatig is gerenoveerd. In dit project zijn ook veel van de



**Woningbrochure: Adenauerlaan 75, Utrecht**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

omliggende complexen gerenoveerd. Begin 2023 heeft de gemeente Utrecht de bestrating voor het appartementencomplex vernieuwd, wat de omgeving een fris en modern aanzicht geeft.

Een leuk restaurant in de wijk, restaurant Op Roose, is gelegen om de hoek en hier kun je ook aan het kanaal je dag beginnen met een goede kop koffie of afsluiten met een borrel. Op loopafstand van de woning is verder het grootwinkelcentrum. Utrecht Zuidwest biedt daarnaast nog veel andere voorzieningen: meerdere parken en een bibliotheek. Met een bushalte en tramhalte op loopafstand is de woning ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook op sport en cultureel gebied biedt de omgeving vele mogelijkheden met een fitness centrum en een eigen zwembad op loopafstand (Den Hommel). Het Businesspark Papendorp is gelegen aan de overzijde van het kanaal en is eenvoudig bereikbaar via de fraaie Prins Clausbrug.

Het appartement maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren met 60 appartementen. Rondom het gebouw zijn voldoende parkeerplaatsen en het appartement beschikt over een ruime berging op de begane grond.

## Indeling

De ruime hal met garderobe en toilet geeft toegang tot de woonkamer en de keuken. De doorzonwoonkamer (32m<sup>2</sup>) is door de grote raampartijen lekker licht. De dichte keuken (ca 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een modern keukenblok met inbouwapparatuur (o.a. vaatwasmachine, oven en een 4 pits elektrische kookplaat). Daarnaast is er voldoende ruimte voor losse apparatuur en een ontbijt tafel. In de keuken tref je ook de wasmachine aansluiting. De cv ketel is netjes weggewerkt in de aanwezige vaste kast. Via de tussenhal zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Beide slaapkamers (ca. 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>) hebben een goed formaat. De geheel betegelde badkamer is voorzien van douchehoek en een wastafel met meubel. Het ruime balkon (ca 8,5 m<sup>2</sup>) is gelegen op het zuidwesten en hier kun je genieten van de middag- en avondzon. Het balkon is bereikbaar zowel via de keuken als via de deur in de woonkamer. Met een

kleine bouwkundige ingreep kun je in de woonkamer weer een wand plaatsen waardoor de derde slaapkamer gecreëerd kan worden. Een plattegrond met deze indeling is ook aan de presentatie toegevoegd.

## Maten:

- Hal : 1.30 x 2.80
- Toilet : 0.85 x 1.15
- Keuken : 3.25 x 3.50 (maximale afmetingen, zie plattegrond)
- Woonkamer : 9.25 x 3.50
- Slaapkamer voorzijde: 3.85 x 2.95
- Slaapkamer achterzijde : 3.30 x 2.95
- Tussenhal : 1.90 x 1.10
- Badkamer : 1.90 x 1.70
- Balkon : 6.20 x 1.50 (maximale afmetingen, zie plattegrond)
- Berging : 4.75 x 2.00

## Bijzonderheden woning:

- De woning is geheel gemoderniseerd en heeft nette wand- en vloerafwerking
- De keuken is voorzien van inbouwapparatuur
- Je kunt lekker van de middag- en avondzon genieten op het ruime balkon
- Er is een eigen bergruimte in de onderbouw
- Veel parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Uitstekende bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 260 m van de woning
- Park Transwijk is gelegen op 1,4 km van de woning
- De Domtoren is gelegen op 4,0 km (15 minuten fietsen)
- Het Centraal Station is gelegen op 2,7 km (11 minuten fietsen)

## Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar: 1960, grootschalige renovatie 2019
- Perceelsgrootte vereniging : 3364 m<sup>2</sup>
- Aandeel in de gemeenschap : 82/5.065 (woning) 7/5.065 (berging)
- Woonoppervlak : ca. 77 m<sup>2</sup>
- Inhoud : ca. 255 m<sup>3</sup>

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Electra : 5 groepen met aardlekschakelaar
- Verwarming : d.m.v. CV Combiketel (2019)
- Energie label : A
- Isolatie : dubbele beglazing
- Voorschot servicekosten € 133,58 per maand. Actieve vereniging van eigenaren.
- Grond: voortdurende erfpacht, de erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.
- Oplevering: in overleg













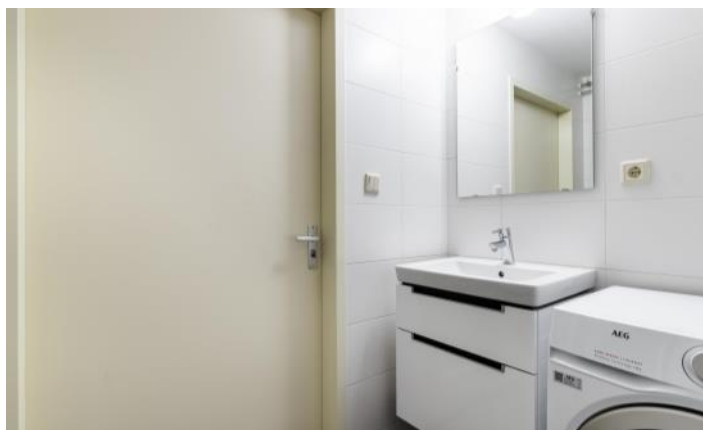


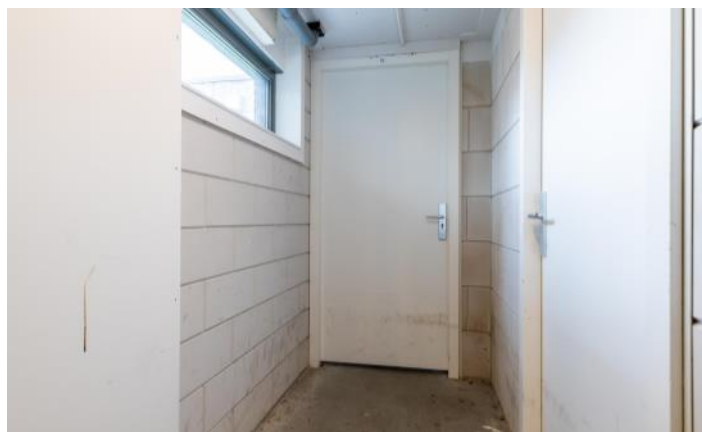














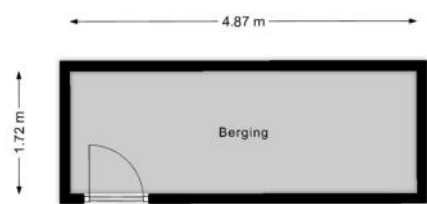


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

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

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	253 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	77 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Utrecht S 2789 54

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

### Utrecht S 2789 86

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

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

- Tv-meubel ter overname
- Rijdbaar keukenblok ter overname



*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

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](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.