

TE KOOP

Lage Hoeve 7

Vleuten



Vraagprijs
€ 485.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Lage Hoeve 7, Vleuten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Goed onderhouden en moderne 3-kamer tussenwoning voorzien van een zonovergoten tuin op het Zuidwesten en een vrijstaande houten berging.

De woning is gelegen op een perceel van 120 m² eigen grond in de "groene" kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk "De Tol" te Vleuten. Kenmerkend is de praktische indeling, de royale en tuingerichte woonkamer v.v. lamelparketvloer, het vele lichtinval in de woning dankzij het raam aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde, de verzorgde en complete open keuken v.v. een tegelvloer, de moderne en complete badkamer, de 2 volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping en natuurlijk de onderhoudsvriendelijke strakke aangelegde voor- en achtertuin.

De Tol is een bijzondere prettige wijk om te wonen. Wat opvalt is de ruimte tussen de woningen onderling en natuurlijk ook het vele groen en water in de wijk.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verder ligt de woning bijzonder centraal nabij alle wenselijke voorzieningen, zoals: Winkelcentrum Vleuten, Treinstation Vleuten, meerdere onderwijsvoorzieningen, "Het Maximapark & Het Lint", recreatiegebied De Haarrijnse Plas, 'The Wall' diverse sportfaciliteiten, de snelwegopgang A2 en natuurlijk de stad Utrecht op ca. 20/25 minuten fietsafstand.

Indeling

Begane grond:

Entree, lichte hal, meterkast, toiletruimte met modern hangend toilet en fontein, trapopgang naar de eerste verdieping, deur naar de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer met praktische trapkast is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, laat zich eenvoudig indelen en is voorzien van 2 openslaande tuindeuren en een aparte loopdeur naar de achtertuin.

De open keuken, gesitueerd aan de voorzijde is geplaatst in een praktische parallelstelling. De keuken is voorzien van alle inbouwapparatuur en een composiet werkblad en biedt een leuk uitzicht op het groen en het water aan de voorzijde. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle lamelparketvloer.

De ramen in de woonkamer en keuken zijn van vloer tot plafond voorzien van shutters 89 mm wit en het plafond is voorzien van (inbouw) spots met afzonderlijke dimmers.

De entree, toiletruimte en keuken zijn voorzien van een luxe tegelvloer en gedeeltelijk van elektrische vloerverwarming.

Tuin:

Deze heerlijke tuin is gelegen op het Zuidwesten. Dit betekent dat u hier de gehele dag van de zon kunt genieten. De tuin (vernieuwd in 2012) is verzorgd, strak en onderhoudsvriendelijk te noemen, voorzien van tegels Braziliaans leisteen Black 60 cmx60 cm, Antraciet Ardenner split grind, een buitenkraan, een houten erfafscheiding, een eigen achterom en een houten vrijstaande berging.

De tuin aan de voorzijde (Oost-ligging, verkeersluw, alleen wat wandelaars en aangrenzende bewoners komen voorbij) is voorzien van een strakke onderhoudsvriendelijke trap opgang aangelegd met Braziliaans leisteen Black 60 cmx60 cm.

Eerste verdieping:

Ruime overloop v.v. kunststof ramen in de zijgevel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woning brede ouderslaapkamer waar een zeer grote praktische kastenwand met schuifdeuren van 3,9 m breed is geplaatst. Tevens biedt de kamer een leuk uitzicht op de tuinen en de omgeving.

Aan de voorzijde is nog een volwaardige slaapkamer gesitueerd met kastenwand van 2,8 m breed. Deze kamer heeft uitzicht op het water en het groen van de singel. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt, voorzien van een neutrale laminaatvloer en lichte wanden en plafonds.

De lichte, complete en moderne badkamer is vernieuwd in 2012 en voorzien van een inloop Grohe regendouche, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

De badkamer is uitgevoerd in een smaakvolle vloer- en wandbetegeling, inbouw plafondspots met dimmer, voorzien van elektrische vloerverwarming en een heerlijke daglichtvoorziening door middel van een elektronische Velux dakvenster met regensensor.

De was-/droogopstelling, alsmede de Cv-ketel, bevinden zich in een aparte ruimte die bereikbaar is vanaf de overloop.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte: 120 m2 eigen grond;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels Cv-installatie (merk: Intergas HRE 36/30 bouwjaar 2012);
- Elektrische vloerverwarming hal/keuken en badkamer;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Tuinaanleg vernieuwd in 2012;
- Woonkamer, toilet, keuken en badkamer vernieuwd

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

2012;

- Boeidelen en bovenramen in de zijgevel vernieuwd (kunststof) 2017;

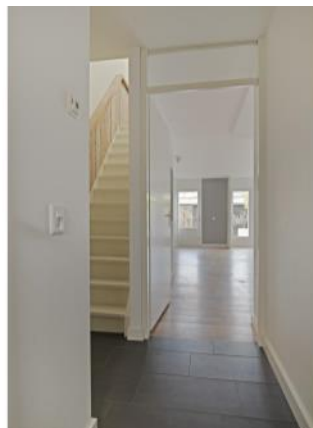
- Dakbedekking vernieuwd 2017;

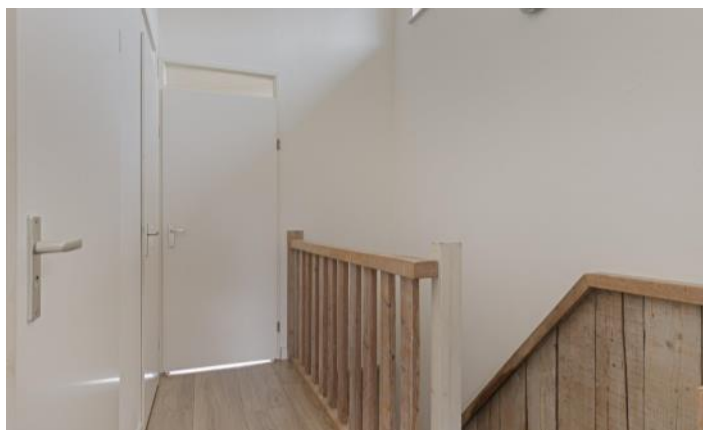
- De mogelijkheid bestaat om de woonkamer uit te bouwen;

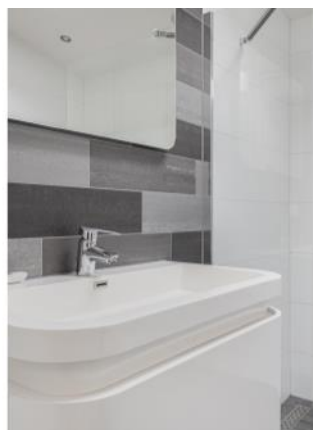
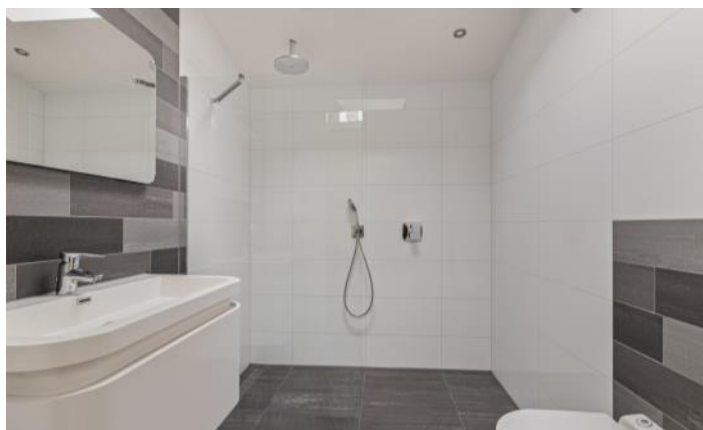
- Rustig gelegen woning aan een niet voor auto's toegankelijke weg;

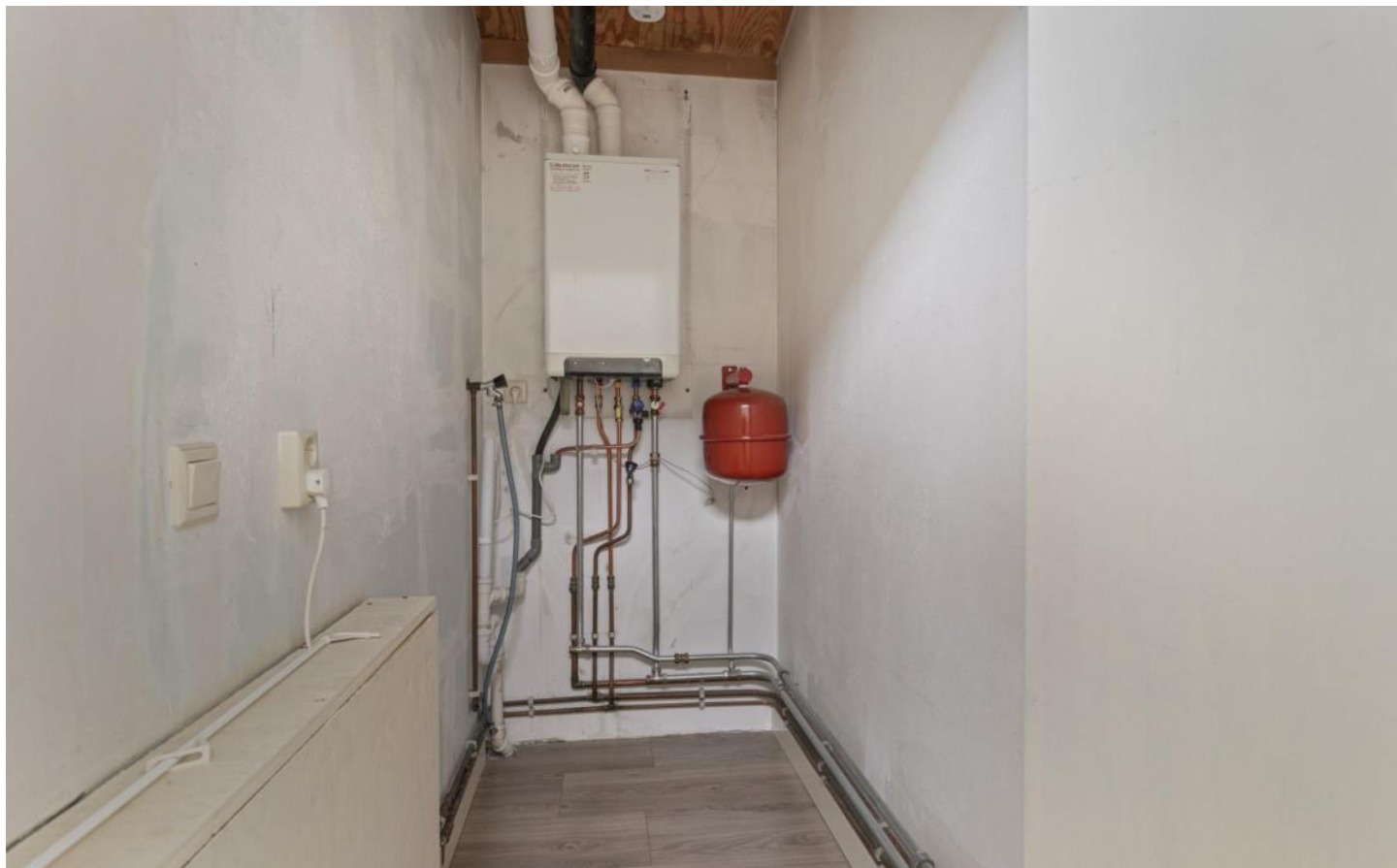
- Woning wordt verkocht met een niet zelf-bewoningsclausule.







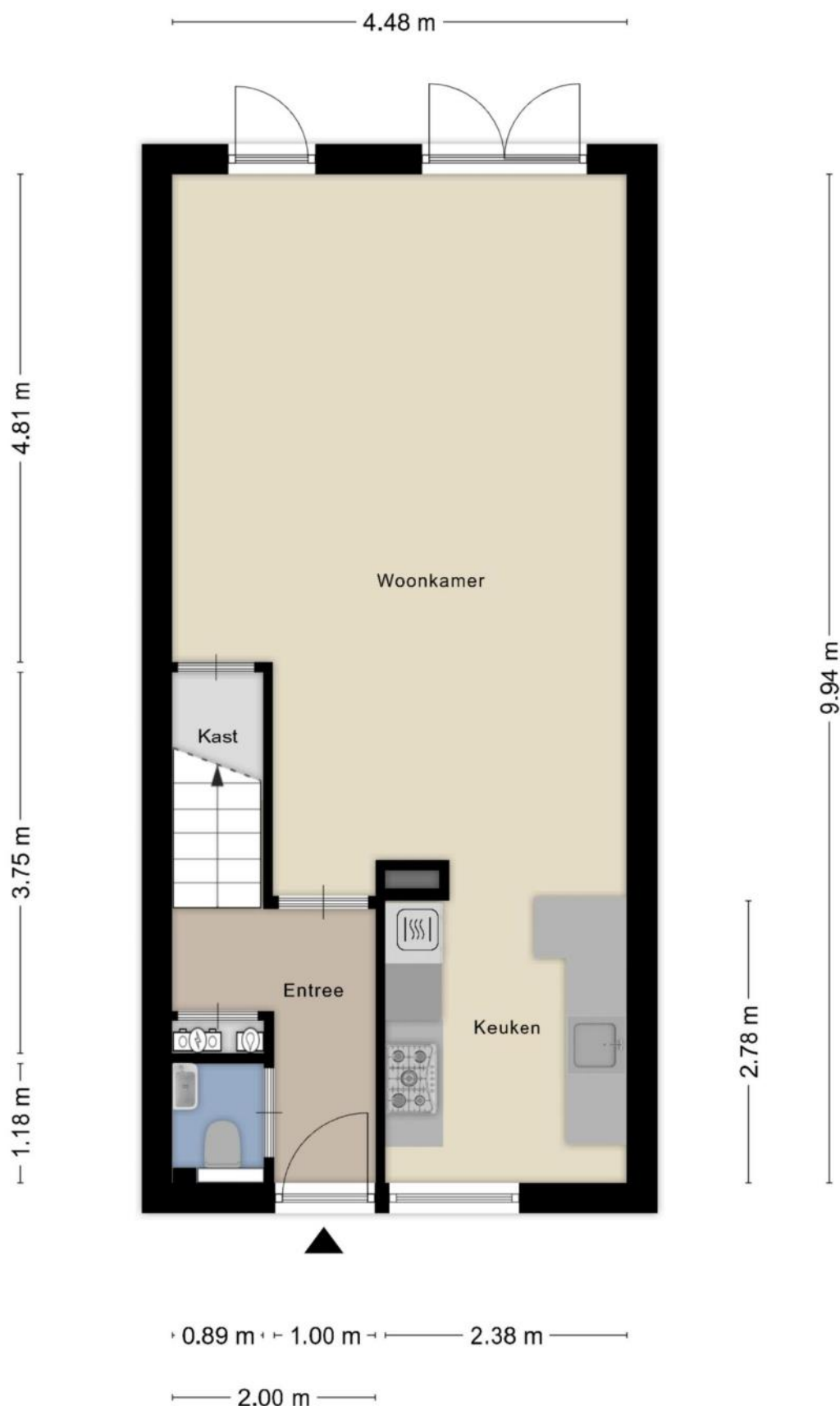






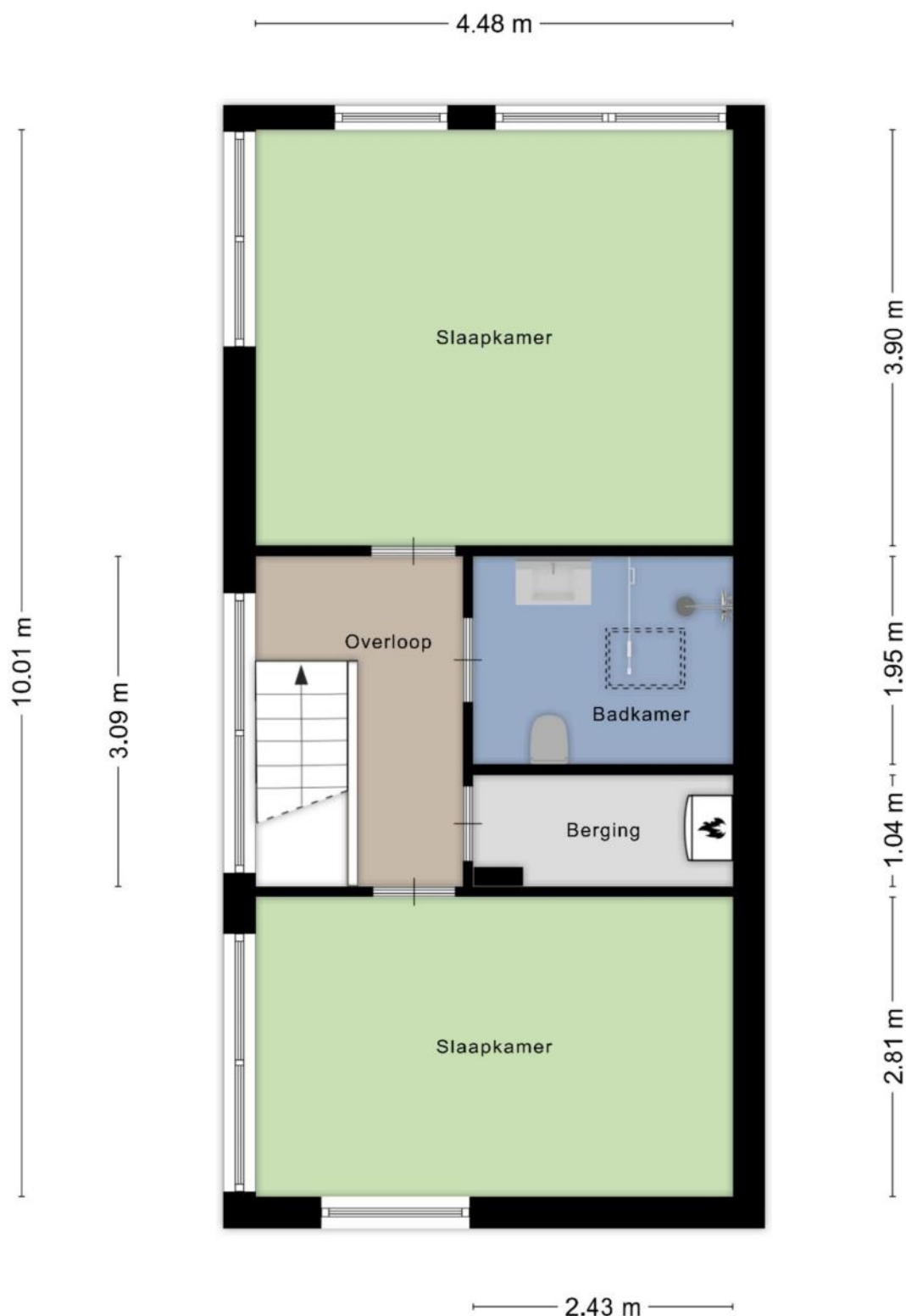


PLATTEGROND



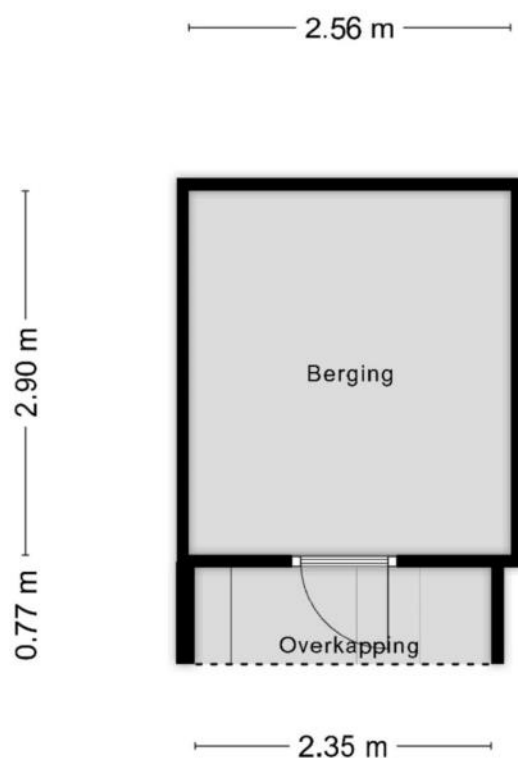
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	120 m ²
Inhoud	316 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	89 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* 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	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	60 m² (12,7m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Vleuten F 4767

Oppervlakte	120 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

2 x Elho buitenplantenbak wit 58 cm x 58 cm x 58 cm

Shutters 89 mm wit begane grond voorzijde en achterzijde woning

Woonkamer zwevende TV kast

Slaapkamer 1 Ikea Pax met indeling schuifdeuren wit breed 4 meter

Slaapkamer 2 wandkast met indeling

Plafond-/wand verlichting

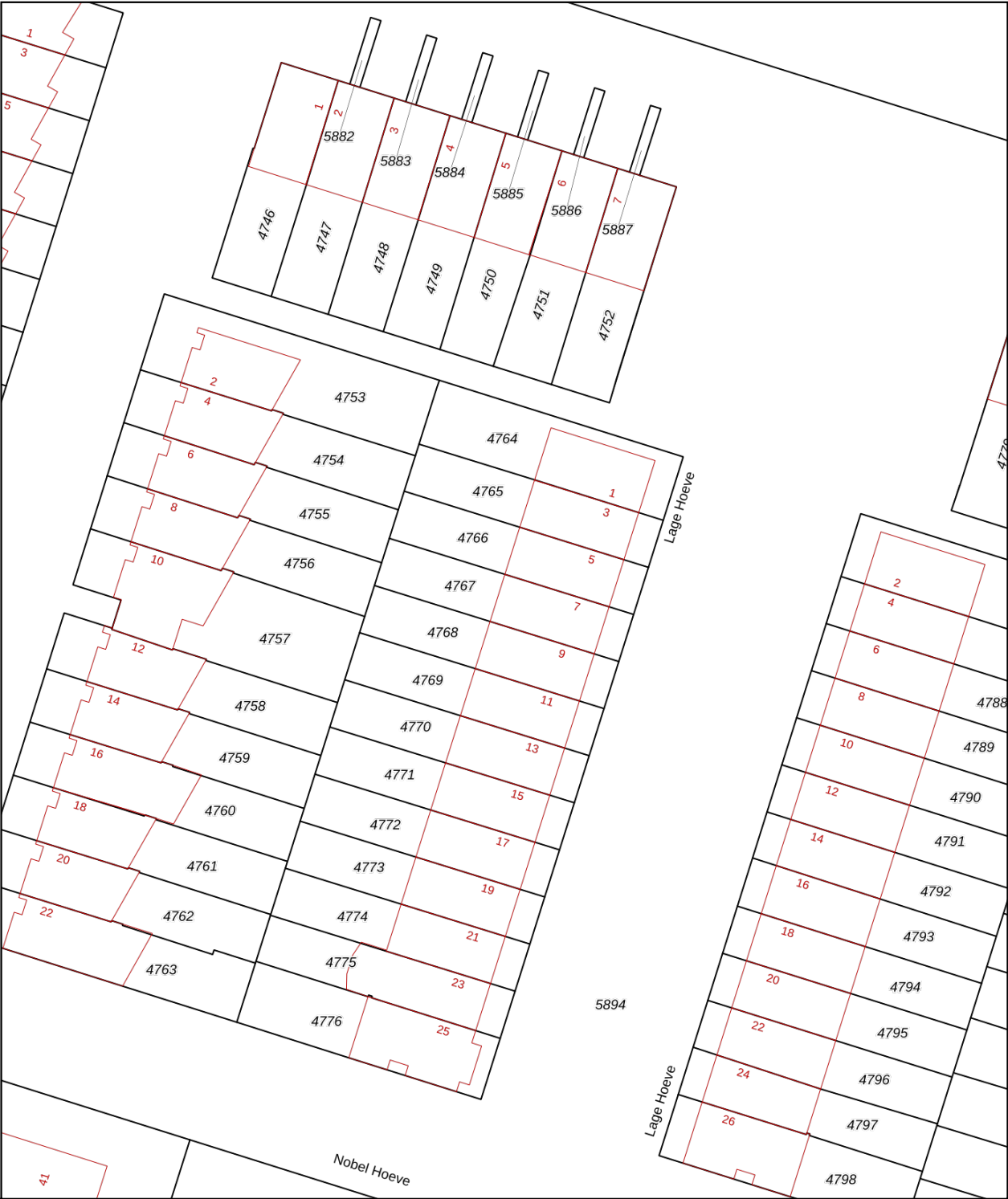


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500


Kadastrale gemeente Vleuten

Sectie F

Perceel 4767

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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

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

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.

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.