



UTRECHT

# Koolwitjeslaan 41

VRAAGPRIJS

**€ 695.000,- k.k.**

# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

UTRECHT

# Koolwitjeslaan 41

Deze eindwoning met 5 slaapkamers heeft een fraaie ligging aan het Vlinderpark. Door de grote ramen is het een zeer lichte woning. De woning is gebouwd in 2002 en heeft een energielabel A.

De woning is gelegen nabij voorzieningen zoals winkelcentrum Parkwijk, bushalte(s) naar Utrecht cs en het Leidse Rijn winkelcentrum met o.a. diverse horeca, een bioscoop en bibliotheek. Middels het fietspad langs de Groenedijk en de Daphne Schippersbrug is het centrum van Utrecht ook goed met de fiets te bereiken.

De woning heeft een inhoud van 464 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 136 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van 152 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE

136 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A-label

PERCEELOPPERVLAKTE

152 m<sup>2</sup>



**Heb je interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Entree met ruime en lichte hal, trapkast, toilet en garderobe.

Het toilet is vrijhangend en voorzien van fontein.  
Het geheel is tot ca. 1.60 m betegeld.

De woon-/eetkamer heeft aan de voorzijde de keuken.  
Middels de grote glazen pui is er uitzicht op de voortuin en het park.

De keuken is in een rechte opstelling en heeft een granito aanrechtblad, oven, koelkast, vaatwasmachine en 4-pits inductiekookplaat.

Aan de achterzijde is het zit-gedeelte gesitueerd en middels de openslaande deuren is de achtertuin te bereiken.

De wanden zijn geschilderd en er ligt een houten vloer.





# Indeling

## Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer.

De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gelegen, deze slaapkamer heeft een inbouwkastenwand.

Door de hoekligging heeft de slaapkamer aan de achterzijde een extra raam in de zijgevel.

De slaapkamers aan de achterzijde hebben een laminaatvloer en schilderwerk wanden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een parketvloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en vrijhangend toilet. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

slaapkamer  
5.10 m x 3.08 m / 2.48 m

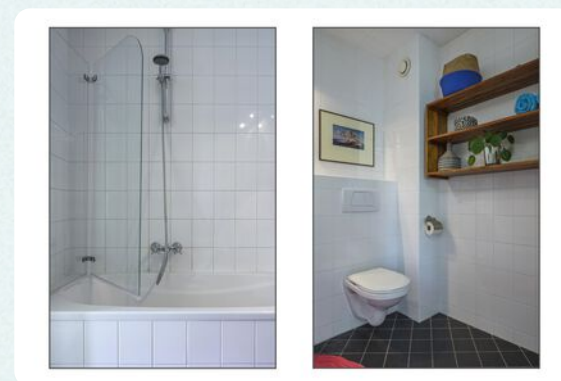
slaapkamer  
4.24 m x 2.86 m

slaapkamer  
4.16 m x 2.17 m

badkamer  
2.70 m x 1.90 m



# slaapkamer en badkamer



# Indeling

Tweede verdieping

Hier bevinden zich 2 slaapkamers en een overloop.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een verhoging waardoor het uitzicht over het groen fantastisch is.

Beide slaapkamers hebben schilderwerk wanden en een laminaatvloer.

slaapkamer  
5.10 m x 4.22 m / 3.07 m

slaapkamer  
5.10 m x 2.72 m







FOTOS

# ruime achtertuin



FOTOS

# uitzicht voorzijde



## KENMERKEN

# Koolwitjeslaan 41

## Wat u als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht u interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kunt u voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kunt u naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin u een rondleiding krijgt door dit pand, met een gesproken toelichting.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijft u automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heeft u belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kunt u een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al uw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als u ons laat weten dat u geen interesse heeft, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	eindwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	6
<b>AANTAL</b>	5
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	2002
<b>INHOUD</b>	464 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	136 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN</b>	36 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-------------------

<b>LIGGING</b>	aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
----------------	--------------------------------------

<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
-------------------------	------

<b>ISOLATIE</b>	volledig geïsoleerd
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING</b>	stadsverwarming
<b>BOUWJAAR</b>	2002

<b>TUIN</b>	achtertuint, voortuint
<b>LIGGING</b>	noord
<b>GARAGE</b>	geen garage
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand hout

<b>AANVAARDING</b>	in overleg
--------------------	------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 695.000 k.k.
-------------------	----------------

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Utrecht

SECTIE PERCEEL  
2243 V

OPPERVLAKTE PERCEEL  
152 m<sup>2</sup>

SOORT  
Erfpacht



PLATTEGROND

# begane grond



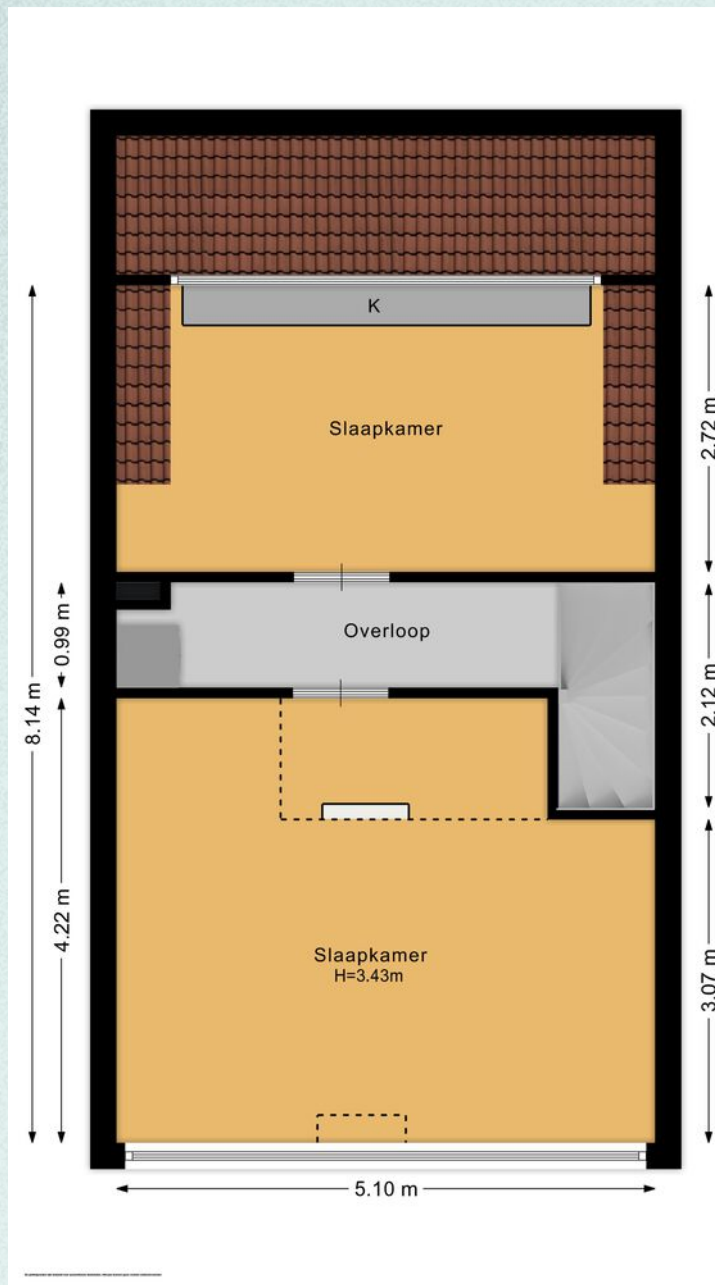
PLATTEGROND

# eerste verdieping



PLATTEGROND

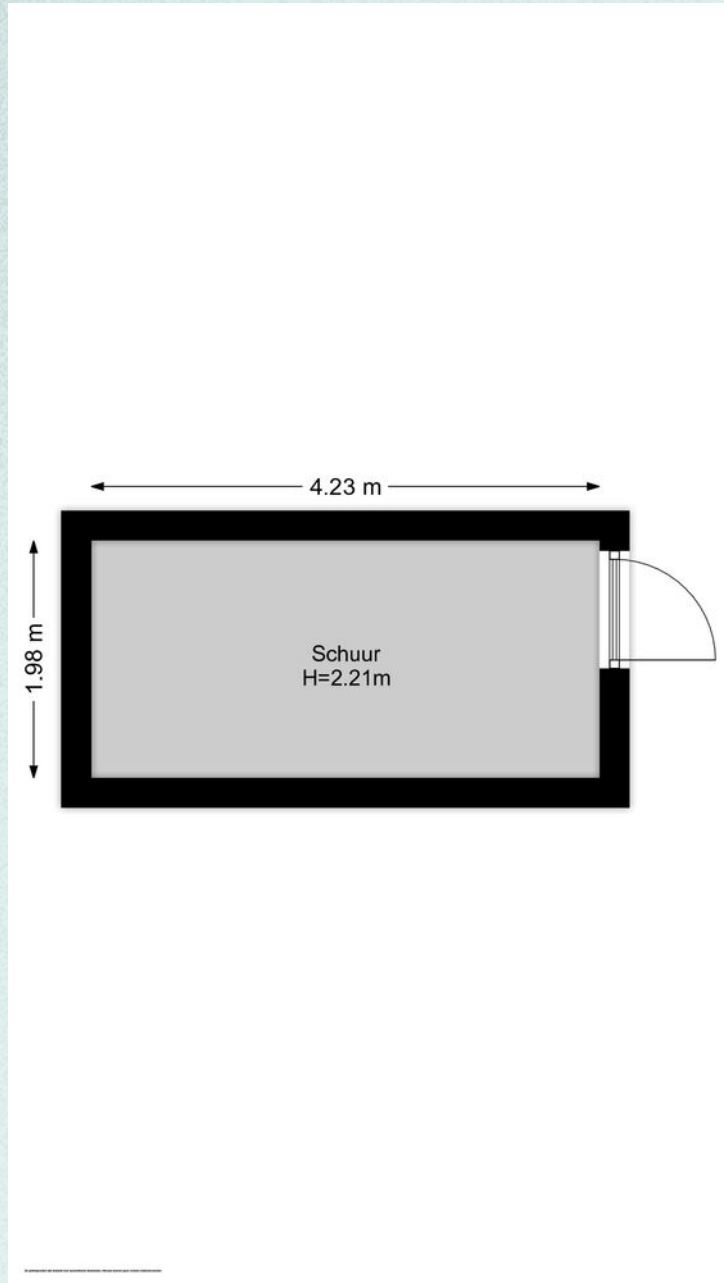
# tweede verdieping





PLATTEGROND

# berging



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	Eerste set			Tweede set		
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			- ligbad	X		
Verlichting, te weten			- douche (cabine/scherm)	X		
- inbouwspots/dimmers	X		- wastafel	X		
- losse (hang)lampen		X	- toilet	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			- toiletrolhouder	X		
- Kast in woonkamer	X		- toiletborstel(houder)		X	
- Kast in slaapkamer voor	X					
			<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			Brievenbus	X		
- gordijnrails	X		(Voordeur)bel	X		
- gordijnen		X	Rookmelders	X		
- rolgordijnen	X		Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
- (losse) horren/rolhorren	X		Warmwatervoorziening, te weten			
			- CV-installatie	X		
Vloerdecoratie, te weten			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- vloerbedekking	X		Tuinaanleg/bestrating	X		
- houten vloer(delen)	X		Beplanting	X		
			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
<b>Woning - Keuken</b>			Buitenverlichting	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X					
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- kookplaat	X		Tuinhuis/buitenberging	X		
- afzuigkap	X					
- magnetron		X				
- oven	X					
- koelkast	X					
- vriezer	X					
- vaatwasser	X					
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>						
Toilet met de volgende toebehoren						
- toilet	X					
- toiletrolhouder	X					
- toiletborstel(houder)		X				
Badkamer met de volgende toebehoren						

DIENSTEN

# Hypotheeken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

# Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



KOOL WITSJESLAAN 41 • UTRECHT

DIENSTEN

# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak 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 de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

