



Vleutenseweg 203

*Utrecht*

€ 489.500,- k.k.

**Karakter &  
levendig**





# Welkom,

---

## Op zoek naar een nieuwe woning?

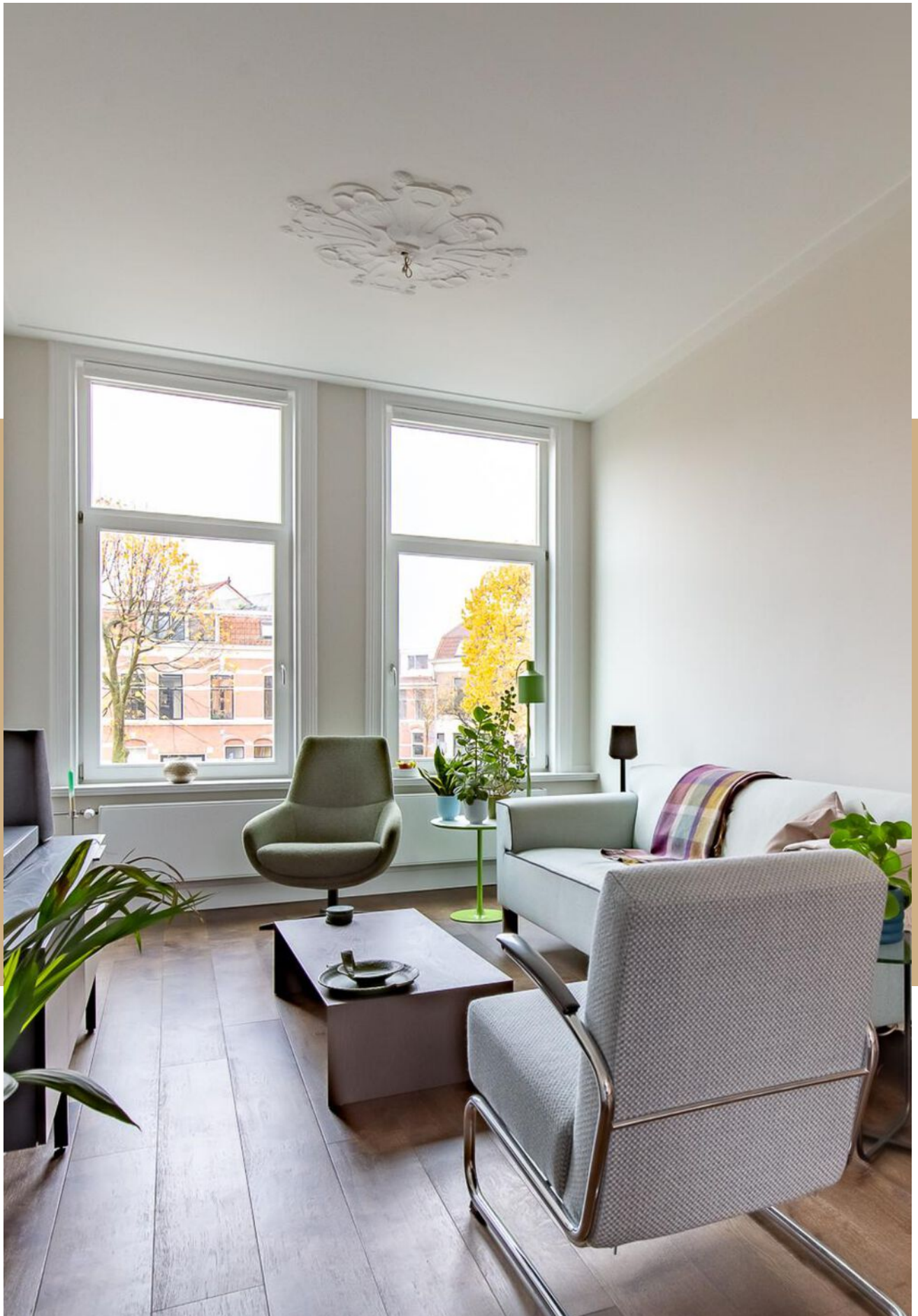
Jouw huis verkopen, niet iets wat je met regelmaat doet. Daarom is het belangrijk dat je vertrouwen hebt in de persoon aan wie jij het werk uit handen geeft. We stellen ons graag aan je voor! Visie Makelaardij is in 2015 door Ard gestart als eenmanszaak. Al snel opende hij een eigen makelaarskantoor in Amersfoort en groeide het kantoor uit tot een team van vijf enthousiaste professionals, een vakkundig fotograaf en eigen verkoopstyliste. Lees hier alles over op onze pagina 'over ons'. Het succes wat we door de jaren heen in Amersfoort hebben ervaren, heeft ons in 2022 doen besluiten de stap naar Utrecht te

**Partner / Makelaar & Taxateur**  
**Ard Bax**

## *Jouw makelaar*

Ard, een telg uit een makelaarsfamilie, erkend makelaar en taxateur en lid van het algemeen bestuur van VBO, is in 2015 vanuit Rotterdam zijn vrouw gevolgd naar Amersfoort. Hij heeft ervaring met alle soorten vastgoed en kent de stad inmiddels als zijn broekzak. Ard is een uitstekend netwerker en blijkt bovendien sterk in het selecteren van de allerbeste medewerkers.





## Een mooie woning aan de Vleutenseweg 203

Wonen met karakter in hartje Utrecht? Welkom aan de Vleutenseweg 203! Een stadse, dubbele bovenwoning in de geliefde wijk Nieuw Engeland. Achter haar historische gevel vind je een volledig gemoderniseerde woning met onder andere een sfeervolle living, moderne keuken (2022), vier slaapkamers, een nette badkamer (2022), zonnig balkon en eigen entree op de begane grond. De meubels plaatsen, alle verhuisdozen uitpakken en hier kan geleefd worden.

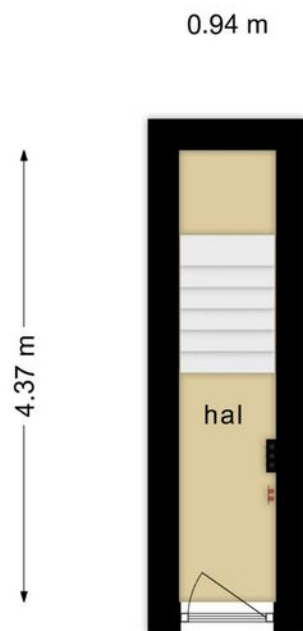
Nieuw Engeland is een rustige, mooie wijk, met aan de overkant van de Vleutenseweg de bruisende wijk Lombok. Deze wijk biedt alles als het gaat om wonen in de stad. Jouw ochtend routine start met een kopje koffie bij het koffiezaakje op de hoek. Voor verse groente en warm brood hoef je alleen de straat maar over te steken. Of bezoek de bakker en buurtwinkel om de hoek. Daarnaast fiets je binnen 5 minuten de oude binnenstad in, waar op het terras jouw weekend begint! Verkocht?



## Plattegrond

# entree

---



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

# Kenmerken

---

**Type**

appartement

**Soort**

bovenwoning

**Kamers**

5

**Woonoppervlakte**

94 m<sup>2</sup>



---

**Via de entree kom  
je op de eerste  
etage,**  
de woonetage.

**Inhoud woning**

348 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**

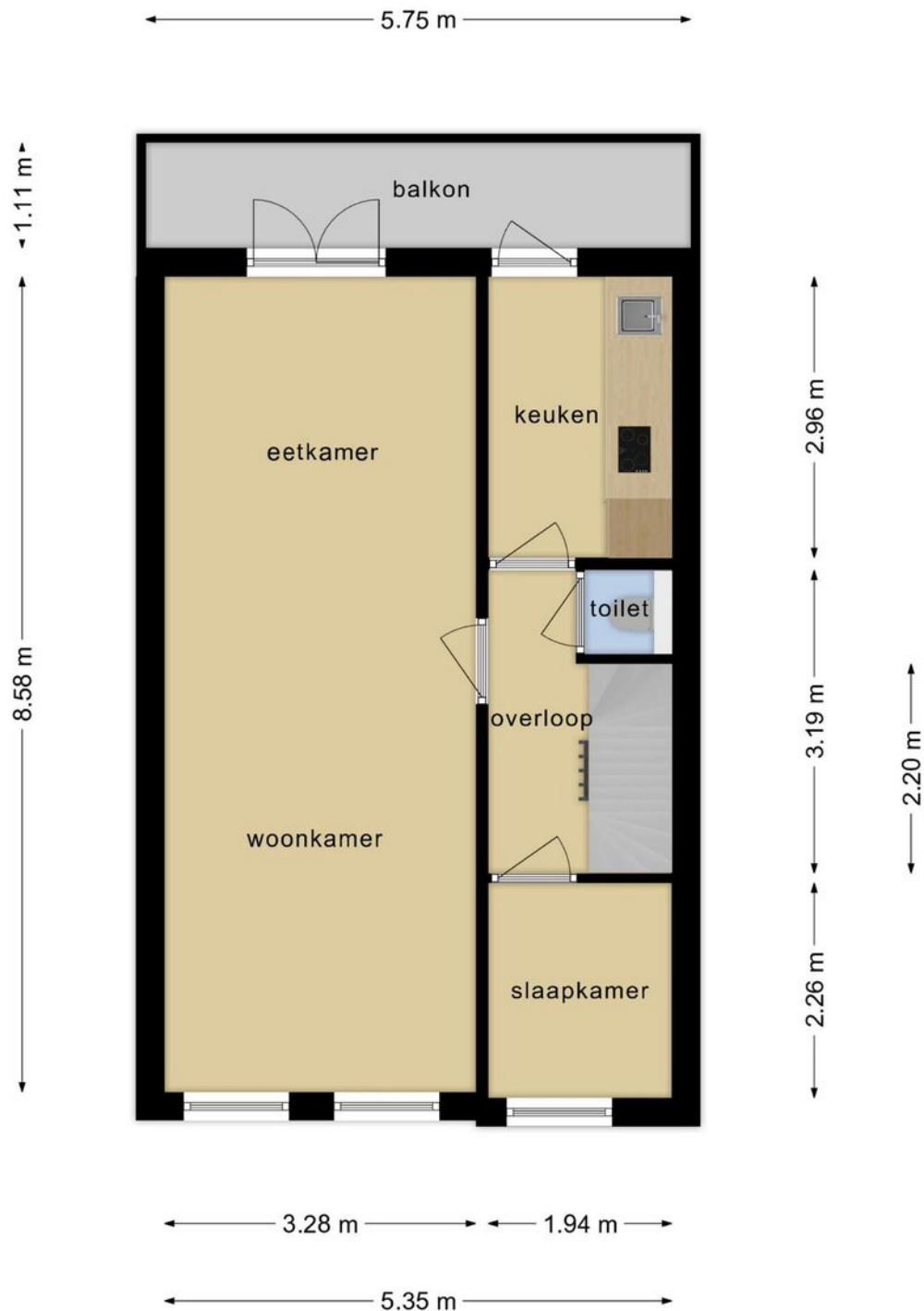
1920

**Isolatie**

muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

# Plattegrond

## eerste etage



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



---

## Hoge ramen, strakke wanden en originele elementen.

De perfecte basis voor een sfeervolle living waar samen ontspannen kan worden.







---

## **Aan de achterzijde is ruimte**

voor een eethoek om samen uitgebreid te tafelen. En heb je toegang tot het balkon.







**De moderne keuken,**  
is in 2022 vernieuwd en  
biedt alle ingrediënten  
om hier uitgebreid te  
kunnen koken.





---

## Een dag niet naar kantoor?

Naast de living vind je een compacte, eerste kamer. Een ideale plek om jouw home office te realiseren.



# Plattegrond

## tweede etage

---



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

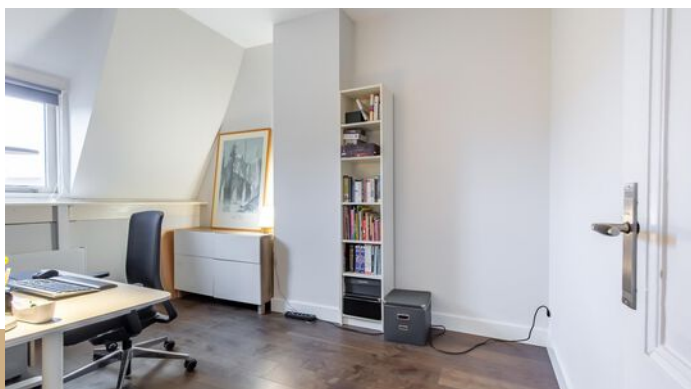
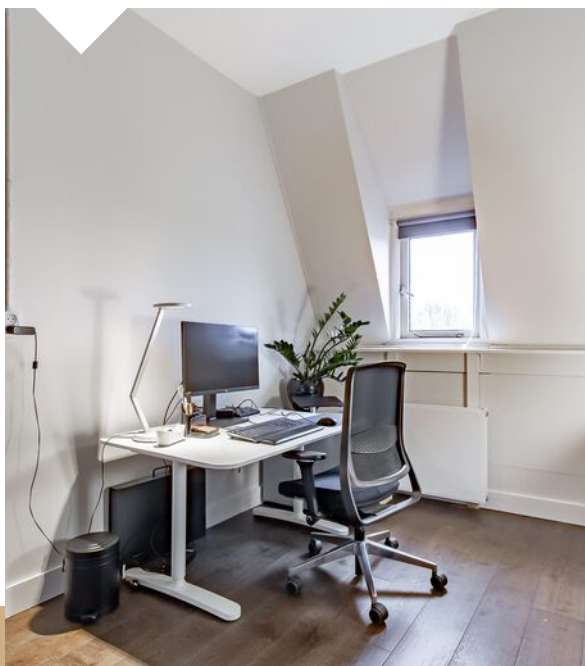


---

### **De master bedroom**

biedt een design inbouwkast over de gehele breedte van de slaapkamer, met genoeg ruimte voor kleding en bedlinnen.





## Een tweede en derde slaapkamer vind je ook hier.

Met uitzondering van de tegelvloer is ook de badkamer in 2022 compleet gerenoveerd.

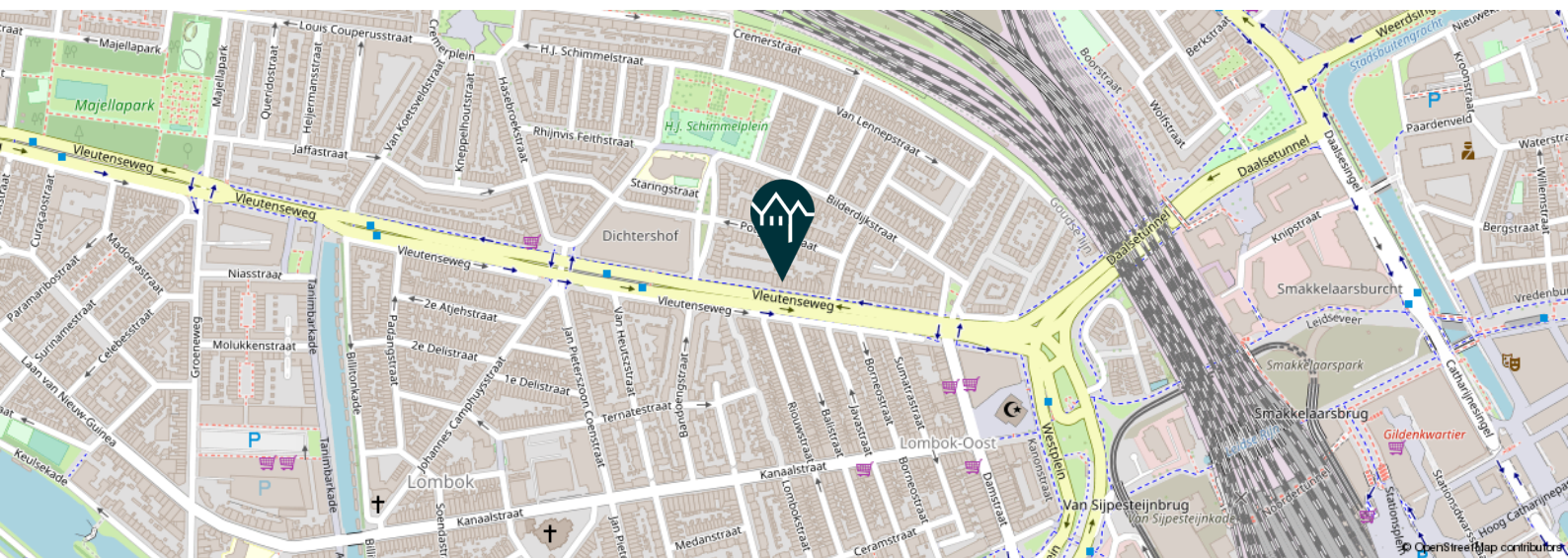
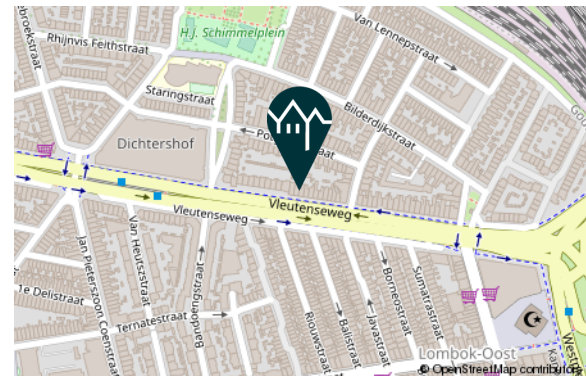


Vleutenseweg 203

# Locatie

## En het buitenleven

Op zonnige dagen wakker worden met een kopje koffie in de zon. Daarvoor vind je aan de achterzijde van de woning een woning breed balkon. Dit is ook de plek om na een lange dag samen gezellig te borrelen. Openslaande deuren maken dat je zomers ook binnen van buiten kunt genieten. De binnenplaats is een groot deel van het jaar namelijk heerlijk groen! Na een drukke werkdag liever aan het rumoer van de stad ontsnappen? Park Oog in Al is de hotspot voor fanatieke hardlopers.







## Uw droom- woning gezien?

# Bezichtigen!

---

### Bieding

**Direct na de bezichtiging een bod uitbrengen? Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding ook uit een opleverdatum en eventuele voorbehouden. Op grond van één van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst ontbinden. De meest voorkomende voorbehouden zijn:**

#### 1. Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen, mits er een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van een nader te bepalen periode gelden. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

#### 2. Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud van bouwkundige keuring werkt de verkoper uiteraard mee aan de keuring. De koper is vrij in het kiezen van een keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

### In onderhandeling

De makelaar gaat uw bod met de verkoper bespreken. U bent pas 'in onderhandeling' als de verkopende partij reageert op uw voorstel door

het doen van een tegenbod. U bent dus nog niet in onderhandeling op het moment dat wij aangeven dat wij uw bieding zullen bespreken met de verkoper.

Zodra wij in onderhandeling gaan met u of uw makelaar, wordt er onderhandeld totdat er over de prijs en alle voorwaarden overeenstemming is bereikt.

Stel dat er meerdere partijen interesse tonen, dan kunnen zij in de gelegenheid gesteld worden om eenmalig een eindvoorstel neer te leggen. U wordt als eerste kandidaat dan ook verzocht om uw eindvoorstel in te dienen. U bent hiertoe uiteraard niet verplicht.

De verkoper beslist uiteindelijk wie hij de woning gunt. Is er geen overeenstemming bereikt? Dan wordt de onderhandeling afgebroken en is de makelaar vrij om met andere partijen in onderhandeling te gaan.

Is de woning verkocht als de vraagprijs wordt geboden? Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Pas als een bod door de verkoper wordt geaccepteerd, of als de bieder het tegenbod van de verkoper accepteert, is er een mondelinge koopovereenkomst. Na deze overeenstemming wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgesteld.

### Verkoop bij inschrijving

#### Wat houdt verkoop bij inschrijving in?

Wanneer er veel belangstelling is voor een woning, kan in overleg met

de verkoper besloten worden om de woning te verkopen via inschrijving. Dit zal de makelaar aangeven op het moment dat iemand een bod wil doen. Alle geïnteresseerden krijgen een gelijke kans en mogen voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uitbrengen.

#### Wordt een bod besproken met andere bidders?

Dit zal nooit gebeuren. Biedingen worden door de makelaar alleen besproken met de verkoper. Er wordt ook niet onderhandeld over biedingen.

#### Moet de verkoper het hoogste bod accepteren?

Nee, als het hoogste bod voor de verkoper niet acceptabel is, kan hij beslissen om het niet te verkopen. Ook kan een verkoper bijvoorbeeld een bod zonder voorbehouden (voorbehoud van financiering, bouwkundige keuring, verkoop eigen woning) accepteren dat lager is dan een bod met voorbehouden.

#### Wanneer is er sprake van een overeenkomst?

Als een particulier een woning koopt om zelf te gaan bewonen komt er een koopovereenkomst tot stand als alle betrokken partijen de koopovereenkomst getekend hebben. Wanneer een zakelijke koper of belegger een woning koopt, is een mondelinge overeenkomst al een koopovereenkomst.

## De koopovereenkomst

Op het moment dat de onderhandelingen zijn afgerond en er overeenstemming is bereikt, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van een standaard model koopovereenkomst. Alle mondelinge afspraken zijn hierin schriftelijk vastgelegd. Zodra alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst naar de gekozen notaris worden verzonden. Aan de hand van onder andere de koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opmaken.

### Bijkomende kosten: kosten koper

Bij het kopen van een bestaande woning krijgt u meestal te maken met een aantal bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en notariskosten (voor onder meer het passeren van de akte van levering). De bijkomende kosten voldoet de koper. Aanvullend zijn er nog kosten die betrekking hebben op de financiering, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten, kosten voor een hypotheekakte en eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een voordeel is dat deze financieringskosten over het algemeen aftrekbaar zijn voor de Inkomstenbelasting.

### Waarborgsom of bankgarantie

Het is gebruikelijk dat een koper enige tijd na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom wordt vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie. Dit is een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voort-

vloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is. Let wel: bijna alle notarissen rekenen momenteel een negatieve rente door aan de koper bij het storten van een waarborgsom.

## Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht. Hij/zij heeft de plicht om eventuele gebreken te melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of de fundering. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar niets over melden. Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om onder andere de staat van de woning en de bestemmingsplanmogelijkheden te onderzoeken.

### Ouderdomsclausule

Een oudere woning heeft niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de betreffende bouwperiode kan het zijn dat de woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

## Niet-bewonersclausule/ eigenarenclausule

Het is mogelijk dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. De verkoper kan dan niet alles van de woning weten. Zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden.

## De overdracht

Enige tijd voor de overdrachtsdatum ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor de afwikkeling en ondertekening van de leveringsakte. Hierdoor vindt de eigendomsoverdracht plaats. Voorafgaand aan de overdracht vindt er, samen met de makelaar, een inspectie van de woning plaats. Wanneer er een hypotheek op de woning gevestigd dient te worden, wordt aansluitend op de leveringsakte, de hypotheekakte gepasseerd.



**Visie Makelaardij**  
breekt met de  
standaard aanpak  
in de traditionele  
makelaardij.





Partner / Makelaar  
& Taxateur - 2015

**Ard Bax**



Partner / Makelaar - 2017

**Jasper van Beek**



# De mensen achter Visie

**Een makelaar die naast taxateur ook  
marketeer is? Dat is Visie Makelaardij,  
een makelaarskantoor in Amersfoort en  
Utrecht.**

Juist die combinatie maakt het verfrissend en deskundig. Tel daarbij  
ongetemperd enthousiasme en u hebt de perfecte match!

Visie Makelaardij breekt met de standaardaanpak in de traditionele  
makelaardij. Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de  
vrije hand



*Meer  
over ons*

Scan de code

Makelaar - 2019

Mirjam de  
Groot



Tekstschrijver en  
makelaarsassistente - 2021

Wendy van  
Dreven



Marketing &  
communicatie - 2020

Annelie  
Veldhuizen



Volg ons op  
instagram



Beste makelaar in de regio

# Utrecht

*Kennismaken*  
scan de code

Jouw makelaar Utrecht? Dat is Visie Makelaardij, een echte stadse makelaar! We worden blij van de gezellige drukte, sfeervolle straten en de gevarieerde wijken met een divers woningaanbod. Als makelaarskantoor laten we de traditionele makelaardij graag achter ons. Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand. Enthousiast, deskundig en met een eigentijdse visie doen wij er alles aan om jouw woning succesvol te verkopen! Hoe we dat aanpakken? Dat leggen we je uit!



## visiemakelaardij