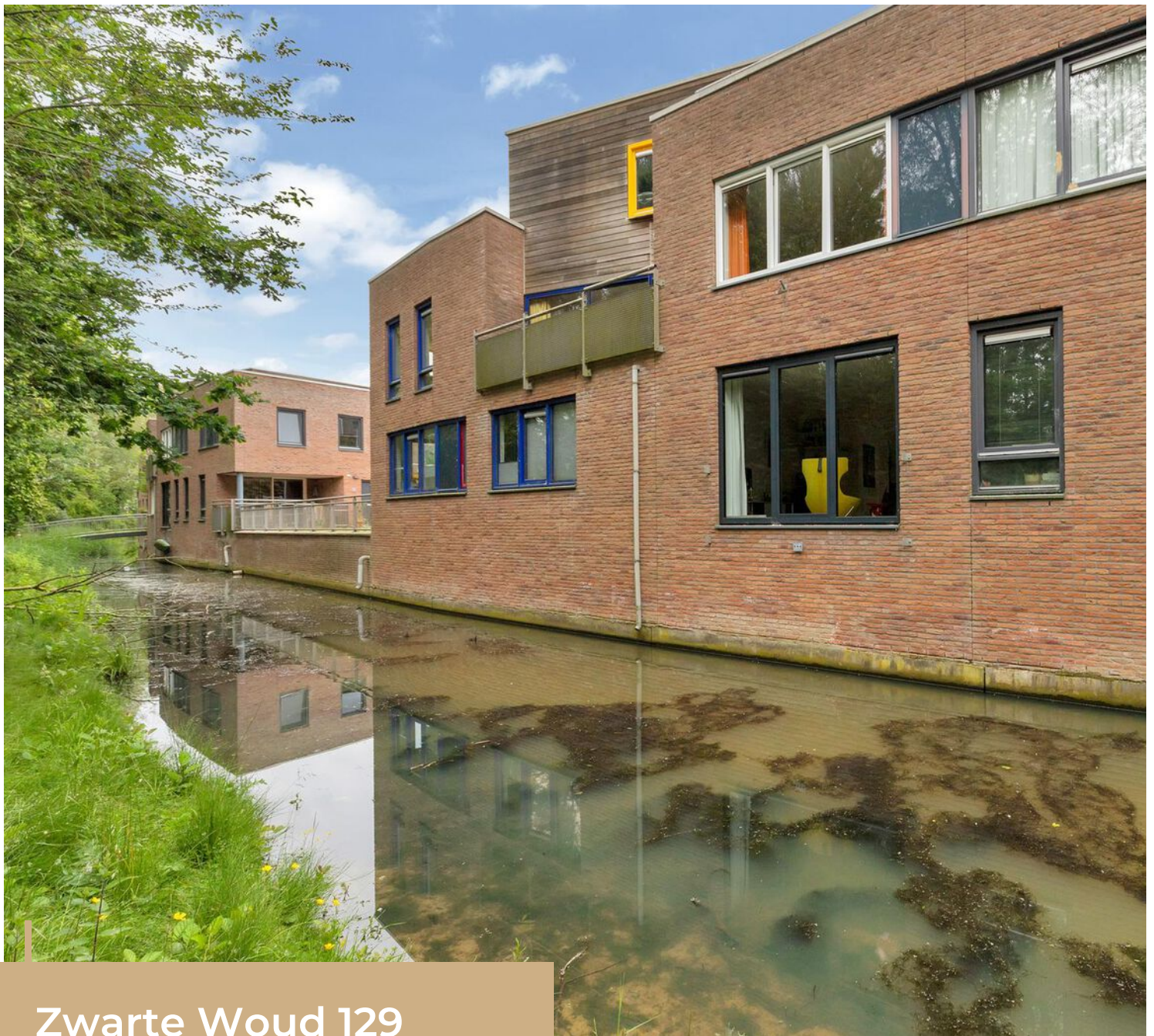




Zwarte Woud 129

Utrecht

€ 599.500,- k.k.

**Ruim &
rustig wonen**





Een mooie woning aan het Zwarte Woud 129

Ruim en rustig wonen in het groen, met alle gemakken van de grote stad? Welkom aan het Zwarte Woud 129! Een verrassende eengezinswoning in Utrecht-Lunetten, die door de bijzondere ligging veel privacy biedt met uitzicht op het groen. De woning biedt maar liefst 135 m² aan woonplezier, met onder andere een lichte living, open keuken, vier slaapkamers, nette badkamer, een zonnige tuin én een dakterras. Het Zwarte Woud is één van de laatste nieuwbouwprojecten die in Lunetten is gerealiseerd. Van dit type woning, als de woning op nummer 129, vind je er maar vijf in de wijk. Een buitenkans dus!

De rustige buurt met de voorzieningen dichtbij maakt dat veel mensen hier jaren met plezier wonen. Zo ook de bewoners van het Zwarte Woud 129. Zij zijn namelijk de eerste bewoners. Nieuwsgierig? Laat ons je meer vertellen!





Welkom,

in de 'Domstad'

Utrecht, ook wel bekend als de Domstad, is een bruisende stad in het midden van Nederland. De stad kreeg haar stadsrechten al in 1122 en is daarmee een van de oudste steden van Nederland. Die historie zie je nog steeds terug, met name in de sfeervolle binnenstad. De stad is te verdelen in maar liefst 10 verschillende wijken, met ieder hun eigen karakter. Utrecht is een geliefde woonplaats voor jong en oud!

Creativiteit en betrokkenheid hebben bij ons de vrije hand. Wij combineren passie met een dosis vakkennis en

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.



Kenmerken

Type

tussenwoning

Soort

eengezinswoning

Kamers

5

Woonoppervlakte

135 m²

Perceeloppervlakte

109 m²



Op de fiets ben je binnen 10 minuten in de gezellige binnenstad van Utrecht

Inhoud woning

480 m³

Bouwjaar

2000

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



De living is het hart van de woning. Dit is de plek voor koken, eten, ontspannen en vooral genieten.





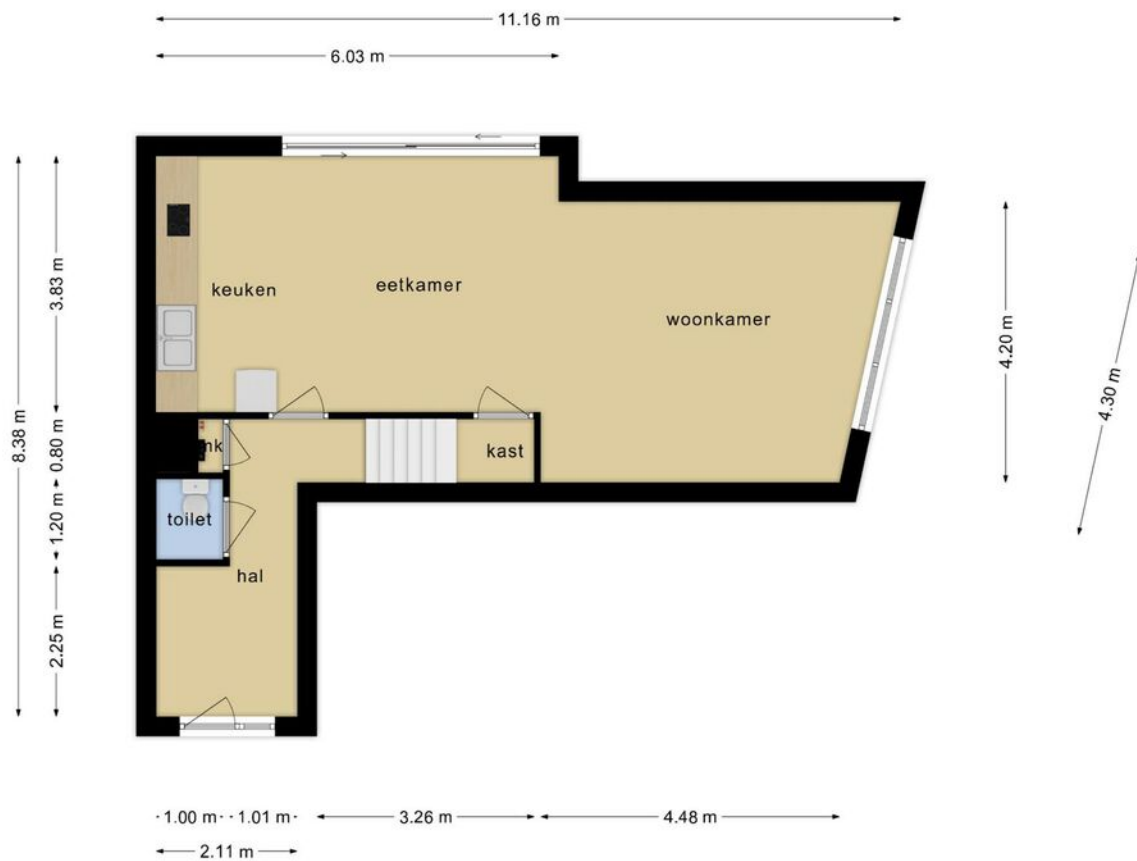
De keuken beschikt over alle ingrediënten om hier lekker te kunnen koken, denk daarbij aan een gasfornuis met grote oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser.





Plattegrond koken en wonen

begane grond



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



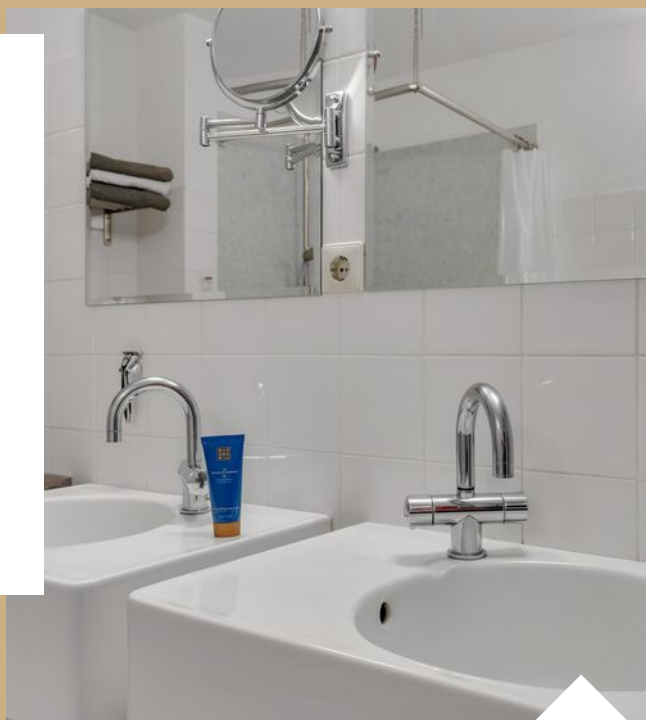
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers.

Hier creëer je bijvoorbeeld twee leuke kinderkamers en een praktische werkplek.



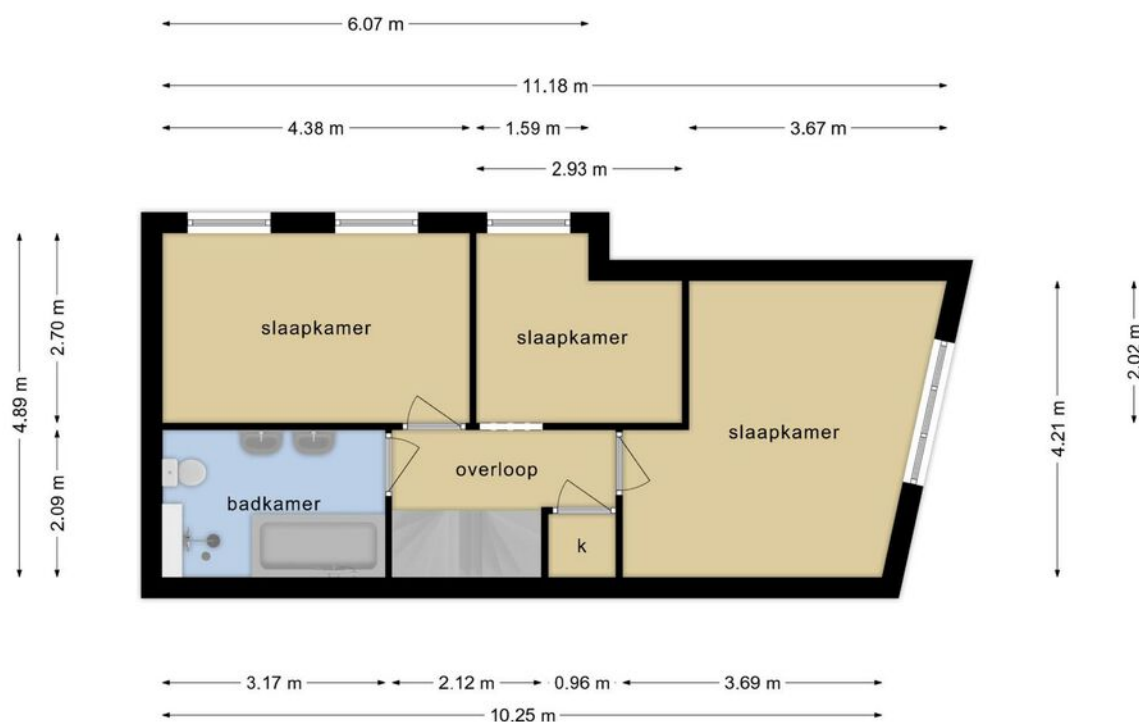


**Je dag starten met een
verkwikkende douche** of juist
afsluiten met een warm bad. In
deze badkamer kan het allebei!



Plattegrond slapen en verfrissen

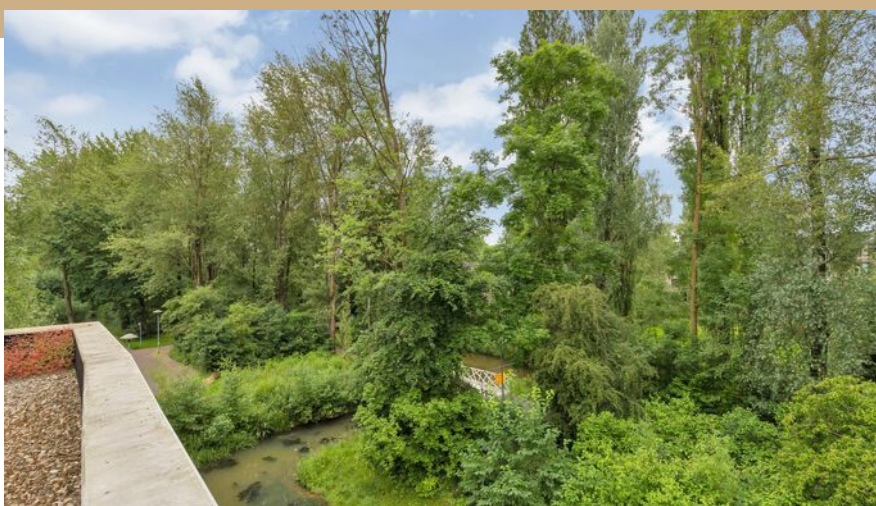
1e verdieping



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

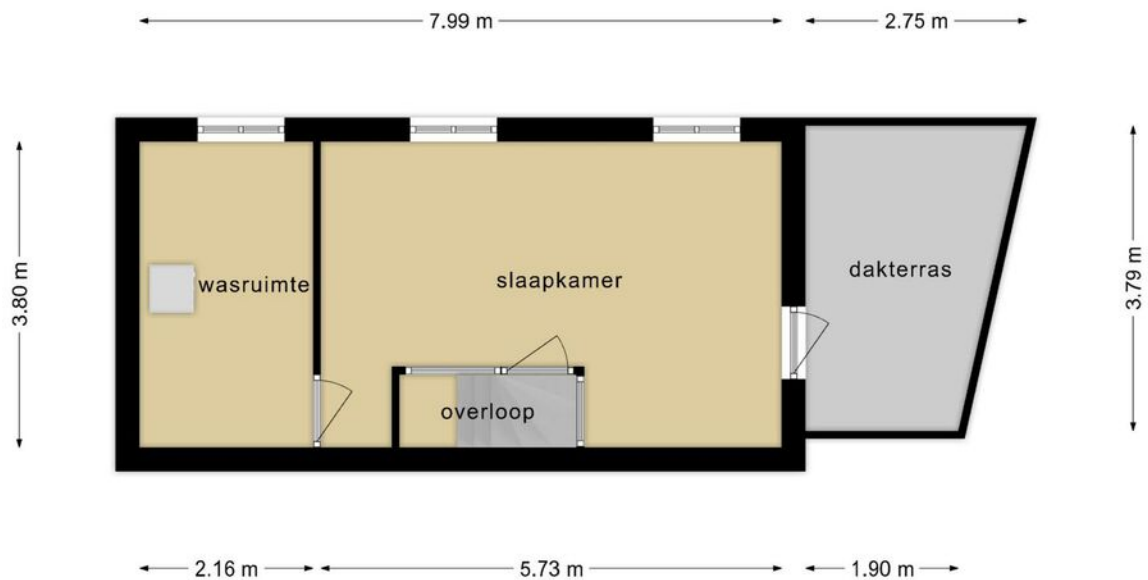


De grootste slaapkamer vind je op de tweede verdieping. Met toegang tot het dakterras creëer je hier een droom van een masterbedroom.



Plattegrond slapen

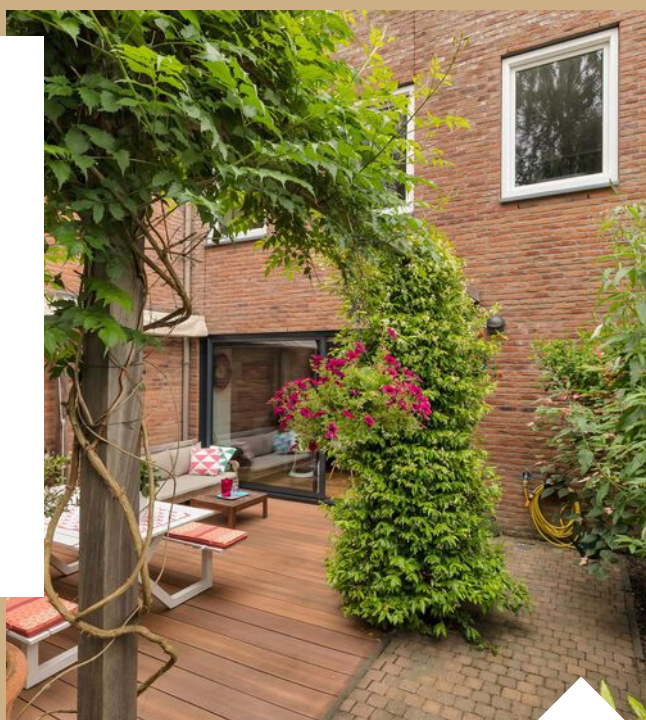
2e verdieping



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



Ben je graag buiten, maar heb je geen groene vingers? Ook dan ben je aan het Zwarte Woud 129 aan het juiste adres.





Plattegrond tuin buitenleven



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

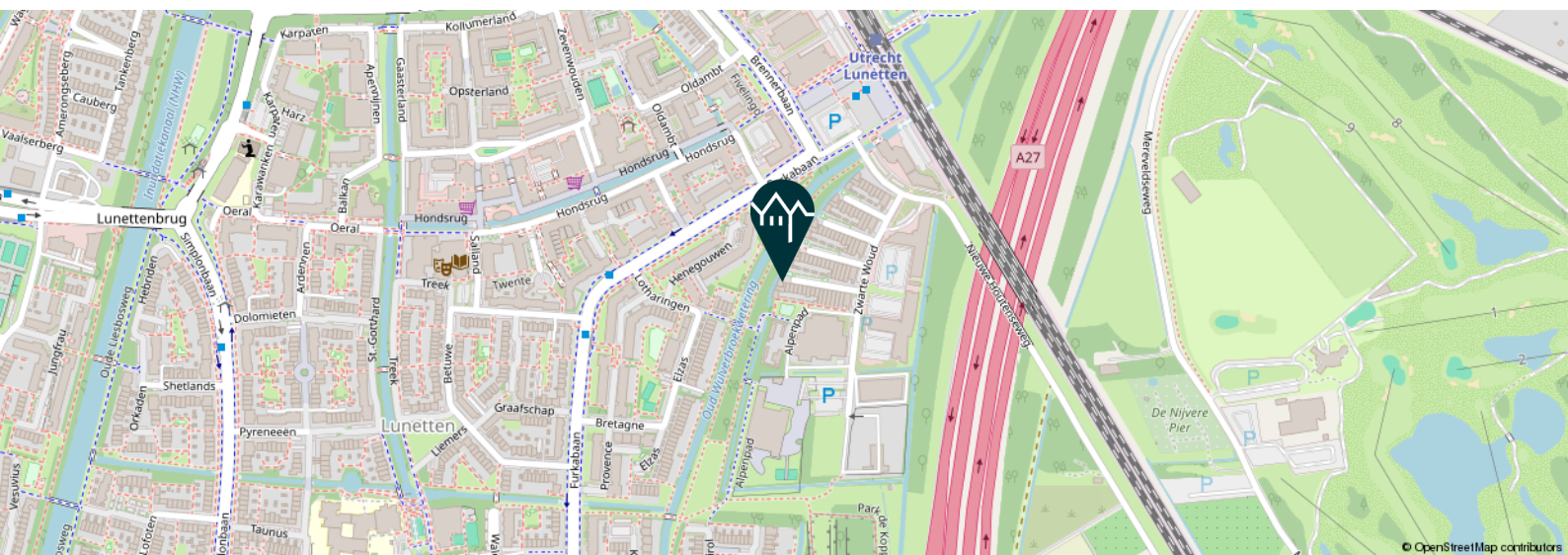
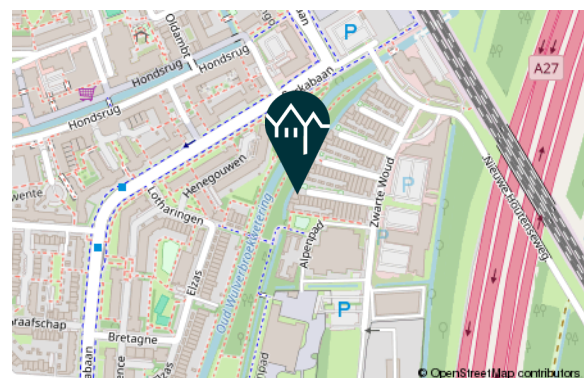
Zwarte Woud 129

Locatie

Buitenleven

Deze zonnige tuin (op het zuiden) is onderhoudsvriendelijk. Op het vlonder is ruimte voor een eethoek om zomers buiten te eten, maar ook een loungebank om tot in de late uurtjes buiten te borrelen. Het schaduwdoek maakt dat je ook op warme dagen van je terras kunt genieten. De berging achterin de tuin is ideaal te gebruiken voor het opbergen van gereedschap, tuinmeubels en de fietsen. De berging is namelijk ook achterom bereikbaar.

- + Actieve kopersvereniging voor het behartigen van de belangen van de bewoners en voor het organiseren van sociale activiteiten
- + Oplevering: In overleg (voorkeur verkopers: december 2024)





De erfpacht is voor onbepaalde tijd uitgegeven en de canon is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht.





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

Maak kennis met Visie Utrecht

Het succes wat we door de jaren heen in Amersfoort hebben ervaren, heeft ons in 2022 doen besluiten de stap naar Utrecht te maken. Op zoek naar jouw makelaar Utrecht? We nodigen je graag uit voor een afspraak bij ons op kantoor aan de Stadsplateau 27-29!



*Meer
over ons*

Scan de code

Makelaar - 2019

Mirjam van
Woudenberg



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

Al jaren staat Utrecht in de top drie van beste steden om te wonen. En dat snappen we maar al te goed! Of je nu houdt van historie, kunst, architectuur of de natuur. Utrecht heeft het allemaal! Geliefd is de levendige binnenstad met de historische gebouwen, diverse moderne hotspots en de sfeervolle grachten. Ook biedt Utrecht gezellige woonwijken met veel speelgelegenheid en een uitgebreid aanbod aan scholen, wonen in het groen of aan het water. Weten wat Utrecht jou te bieden heeft? Bekijk hier ons woningaanbod.



visiemakelaardij