

De Keizer; de grootste full service NVM
makelaar in de regio met vestigingen in
Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht,
Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Hermelijnvlinderdijk 627
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte	118 m ²
Woonkamer	66 m ²
Inhoud	379 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Een jong, modern en verrassend ruim appartement met een luxe afwerking, twee balkons én een eigen overdekte parkeerplaats? Dit is er één om verliefd op te worden!

Dit prachtige appartement is in 2021 opgeleverd en biedt maar liefst 118 m² woonoppervlakte. Vanaf het moment dat je binnenkomt, valt de fijne combinatie van ruimte, licht, luxe en comfort op. De woning is met veel aandacht voor detail afgewerkt en voorzien van hoogwaardige materialen en eigentijdse afwerkingskeuzes. Denk aan de stijlvolle Siematic keuken met kookeiland en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, een fraaie PVC-visgraatvloer, glad afgewerkte wanden en comfortabele vloerverwarming. Hier hoeft je eigenlijk alleen nog je spullen uit te pakken.

En dan zijn er natuurlijk de twee balkons. Het royale, zuidelijk gelegen balkonterras van maar liefst 13 m² kijkt heerlijk uit over het groen en vormt een prachtige verlenging van de woonkamer. Het tweede balkon van ruim 5 m² ligt direct aan de keuken en is een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een gezellig drankje tijdens het koken. Dankzij de twee buitenruimtes kun je op verschillende momenten van de dag optimaal van het buitenleven genieten.

Het kleinschalige appartementencomplex (twee appartementen) draagt bij aan het rustige en prettige woongevoel. De gemeenschappelijke lift deel je uitsluitend met de bovenburen. Via het video-intercomsysteem kun je de entree deur eenvoudig vanuit het appartement openen.

Eenmaal binnen kom je in de ruime entreehal met voldoende plek voor de garderobe en toegang tot de toiletruimte en de verschillende vertrekken.

De absolute blikvanger is de royale living. De woonkamer, keuken en het eetgedeelte staan volledig met elkaar in verbinding en vormen samen een indrukwekkende leefruimte van maar liefst 66 m². De vele raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en de brede schuifpui naar het grote terras versterkt het gevoel van ruimte. De slimme diagonale zichtlijn door de woning maakt de leefruimte bovendien bijzonder ruimtelijk.

De Siematic keuken vormt het stijlvolle hart van deze ruimte. Het royale kookeiland is niet alleen een echte eyecatcher, maar ook een heerlijke plek om uitgebreid te koken of gezellig aan te schuiven.



“
Dit prachtige appartement
is in 2021 opgeleverd en
biedt maar liefst 118 m²
woonoppervlakte

BIJZONDERHEDEN

Woning

De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De fraaie PVC-visgraatvloer en vloerverwarming maken het geheel compleet.

Direct naast de keuken bevindt zich een praktische berging/bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte. Alles wat je liever uit het zicht houdt, heeft hier zijn eigen plek.

Vanuit de woonkamer stap je via de brede schuifpui rechtstreeks het royale zuidelijk gelegen terras van 13 m² op. Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of gezellig met vrienden en familie buiten te eten. Ook vanuit de master bedroom is dit terras direct toegankelijk.

Via de woonkamer bereik je de tussenhal met toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De royale master bedroom van circa 18 m² ligt aan de voorzijde van het appartement en biedt volop ruimte voor een groot bed, een royale kledingkast over de gehele breedte en bijvoorbeeld nog een dressoir. Dankzij de directe toegang tot het grote terras is dit bovendien een bijzonder fijne kamer. De tweede slaapkamer van circa 11 m² ligt aan de achterzijde en is momenteel ingericht als sportkamer. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend te gebruiken als tweede slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De centraal gelegen badkamer is ruim en modern uitgevoerd. Je beschikt hier over een royale glazen inloopdouche met stortdouche, een tweede zwevend toilet, een hoogwaardig badkamermeubel en vloerverwarming. Een comfortabele ruimte die helemaal past bij de rest van het appartement.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

De populaire wijk 't Zand combineert rustig en comfortabel wonen met een uitstekende bereikbaarheid

BIJZONDERHEDEN

Woning

Ook op het gebied van duurzaamheid is dit appartement helemaal van deze tijd. De woning beschikt over energielabel A, vier zonnepanelen, moderne isolatie en is aangesloten op stadsverwarming. Daarmee is de woning energiezuinig én volledig gasloos.

De populaire wijk 't Zand combineert rustig en comfortabel wonen met een uitstekende bereikbaarheid en een breed aanbod aan voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn Leidsche Rijn Centrum en winkelcentrum Terwijde dichtbij. Ook sportfaciliteiten, restaurants, terrassen en andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Het St. Antonius Ziekenhuis en de Pathé bioscoop zijn op slechts enkele minuten afstand gelegen. Ook het historische centrum van Utrecht is eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met het openbaar vervoer. Met de treinstations Terwijde en Leidsche Rijn, diverse bushaltes en deelfietsen in de omgeving zijn er volop mogelijkheden om je snel en gemakkelijk door de stad en daarbuiten te verplaatsen. Met de auto bereik je via de A2 onder andere Amsterdam en 's-Hertogenbosch en via de A12 Den Haag en Arnhem.

Ook parkeren is uitstekend geregeld: bij het appartement hoort een eigen, overdekte parkeerplaats, direct onder het complex.

Enkele praktische weetjes:

In 2021 opgeleverd

Energielabel A

4 zonnepanelen

Twee balkons: circa 13 m² zuid en ruim 5 m² noord

Eigen overdekte parkeerplaats

Kleinschalig appartementencomplex

VvE-bijdrage appartement en parkeerplaats: circa € 169,77,- per maand

Oplevering in overleg



“

Twee balkons: circa 13 m²
zuid en ruim 5 m² noord



KENMERKEN

Buitenruimte	18 m²
Schuur/berging	aanwezig
Garage	parkeerplaats
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	stadverwarming







PLATTEGROND

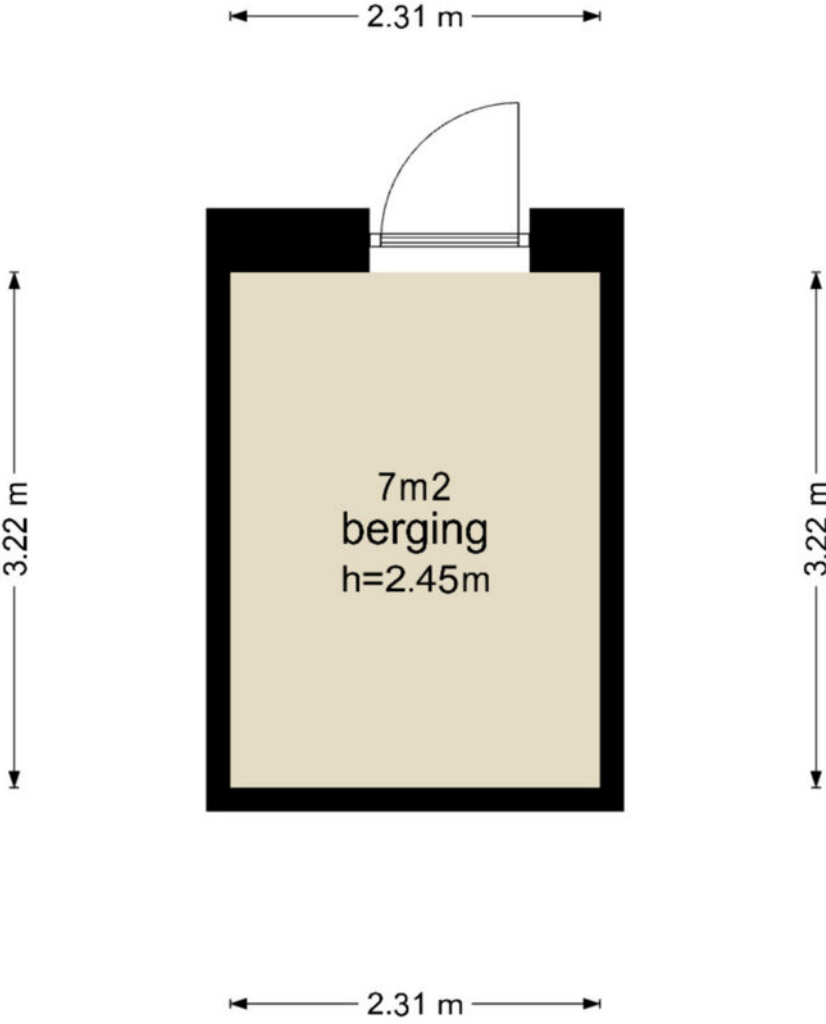
Woning



PLATTEGROND

Woning

Hermelijnvlinderdijk 627 - Utrecht Berging

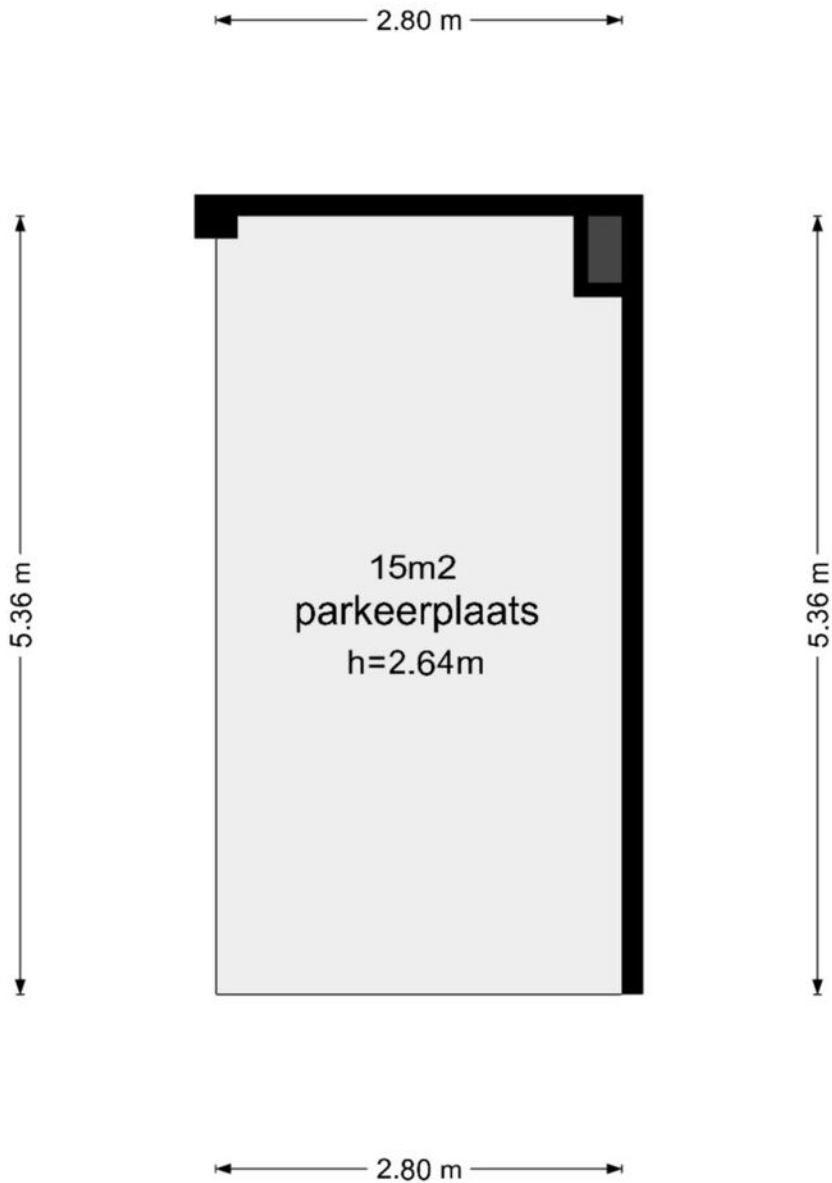


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hermelijnvlienderdijk 627 - Utrecht
Parkeerplaats



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Utrecht
V, 6398, 6365 en 6388
Volle eigendom, mandelig



AANVULLENDE

informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

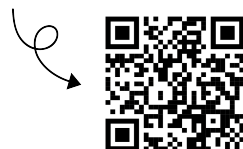
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

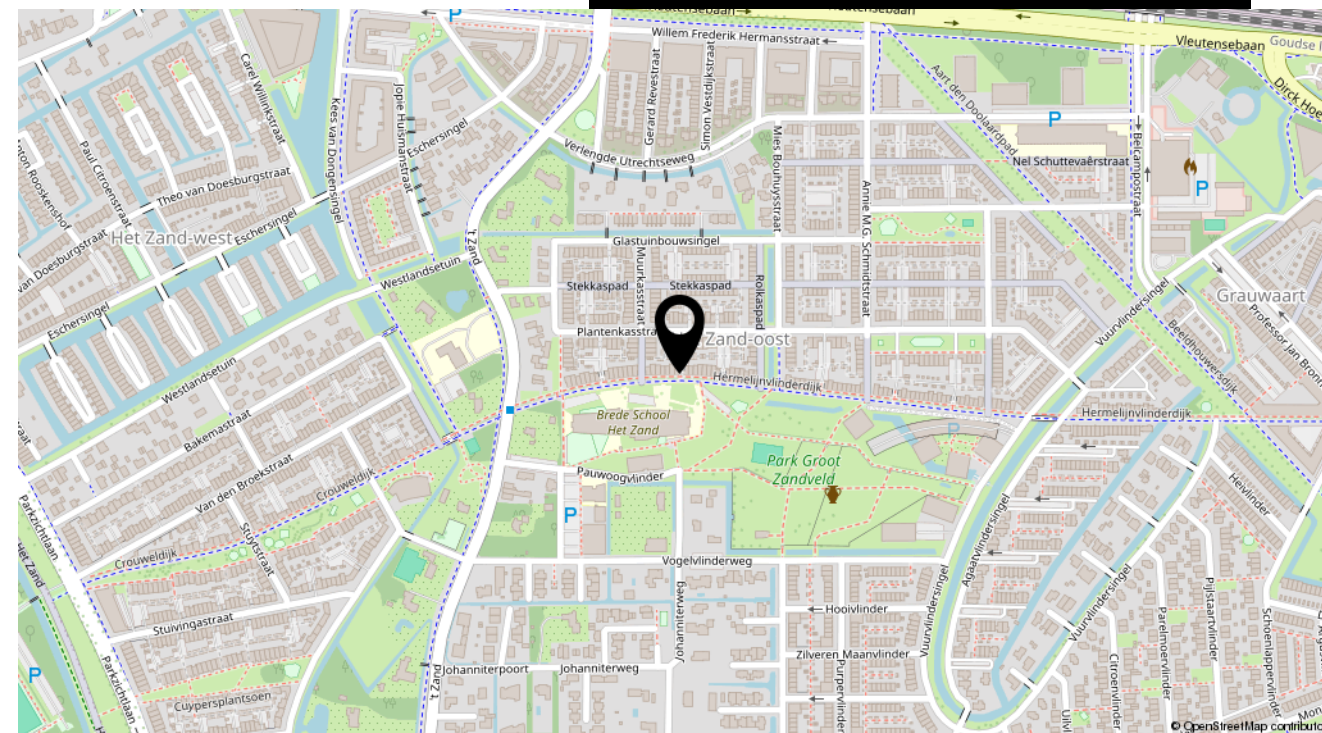
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Het Zand is een mooie woonwijk en ontworpen als een groene en kindvriendelijke buurt met veel ruimte en voorzieningen. Het Zand is een relatief nieuwe wijk, gebouwd in de jaren negentig en 2000, en biedt een mix van moderne appartementen en eengezinswoningen. Een van de hoogtepunten van wonen in Het Zand is het nabijgelegen Maximapark. Dit park biedt ruim 300 hectare aan groen, waaronder speeltuinen, sportvelden, vijvers en bossen. Het is een populaire plek voor wandelaars, joggers, fietsers en gezinnen die op zoek zijn naar een leuke dag in de buitenlucht. Het park organiseert ook regelmatig evenementen, zoals festivals en concerten, waardoor het een levendige gemeenschap is. Naast het park biedt Het Zand ook een scala aan voorzieningen, waaronder een winkelcentrum, restaurants en cafés, sportfaciliteiten en scholen.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

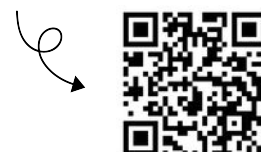
*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Susan Mesu



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Pastoor Ohlleen 2, 3451 CC Vleuten
vleuten@dekeizer.nl | 030 677 47 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur