

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



Vraagprijs € 700.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Simplonbaan 45
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	1978
Woonoppervlakte	137 m ²
Inhoud	491 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Woning

Gunstig gelegen in de populaire wijk "Lunetten", ligt deze leuke hoekwoning van 137 m2 met 5 slaapkamers en een fantastische achtertuin.

Lunetten is gelegen in het zuidoosten van Utrecht, waar rust, groen en een centrale ligging perfect samenkomen. De wijk staat bekend om haar groene opzet, ruime straten en de vele wandel- en fietsmogelijkheden. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het aangrenzende Beatrixpark en het prachtige Amelisweerd, terwijl ook de gezellige binnenstad van Utrecht binnen korte tijd te bereiken is.

Voor de dagelijkse voorzieningen biedt Lunetten alles wat je nodig hebt: een winkelcentrum, supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en kinderbeoerding liggen binnen handbereik. Dankzij station Utrecht Lunetten, uitstekende busverbindingen en de gunstige ligging ten opzichte van de A12 en A27 is de wijk bovendien uitstekend bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto.

Lunetten is een fijne woonomgeving voor jong en oud en combineert de voordelen van rustig wonen in het groen met alle voorzieningen en de levendigheid van de stad op korte afstand.

Indeling

Begane grond: Via de voortuin bereik je de woning en heb je toegang tot de zijtuin.

Entree woning, hal met meterkast, toilet met een fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is speels ingedeeld met een tuingerichte zithoek en een eethoek aan de voorzijde. De open keuken met spoeleiland vormt de scheiding tussen deze twee delen. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en veel bergruimte.

Vanuit de woonkamer is de ruime achtertuin bereikbaar. Met bijna 17 m diepte en een breedte van circa 6,80 m biedt deze tuin volop mogelijkheden. In de achtertuin vind je een mooie overkapping waar je ook bij minder weer of 's avonds heerlijk buiten kunt genieten. Tevens is er in deze overkapping een deur verwerkt, zodat ook de achterom bereikbaar is. Naast de overkapping is er ook nog een stenen berging, voorzien van elektra. De zijtuin is ook voorzien van een overkapping en biedt voldoende plaats voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen of kliko's.



“

" De woonkamer is speels ingedeeld met een tuingerichte zithoek en een eethoek aan de voorzijde."

BIJZONDERHEDEN

Woning

Eerste verdieping: Overloop met vaste kast en toegang tot de riante badkamer. Deze is circa 6 m² groot en beschikt over een inloepdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en designradiator. Verder vind je op deze verdieping drie slaapkamers van respectievelijk circa 13, 12 en 9 m². De grootste kamer, aan de voorzijde van de woning, beschikt over een vaste kastenwand.

Tweede verdieping: Overloop, in pandige berging met aansluiting voor wasmachine, droger en CV-ketel. Twee slaapkamers waarvan een aan de achterzijde. Deze is ruim 16 m² en een slaapkamer aan de voorzijde van ruim 9 m², thans in gebruik als kapsalon.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;
- Energielabel B;
- Woonoppervlakte 137 m²;
- Verwarming en water door middel van CV-combiketel uit 2016;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Voorzien van 12 stuks zonnepanelen;
- Airco aanwezig op de 2e verdieping;
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2025;
- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht (AV 1989);
- Asbest- en ouderdomsclausule zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Aanvaarding in overleg.



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 open keuken met
spoeleiland vormt de
scheiding tussen deze twee
delen. De keuken is
voorzien van moderne
inbouwapparatuur.”



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

Buitenruimte	18 m²
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



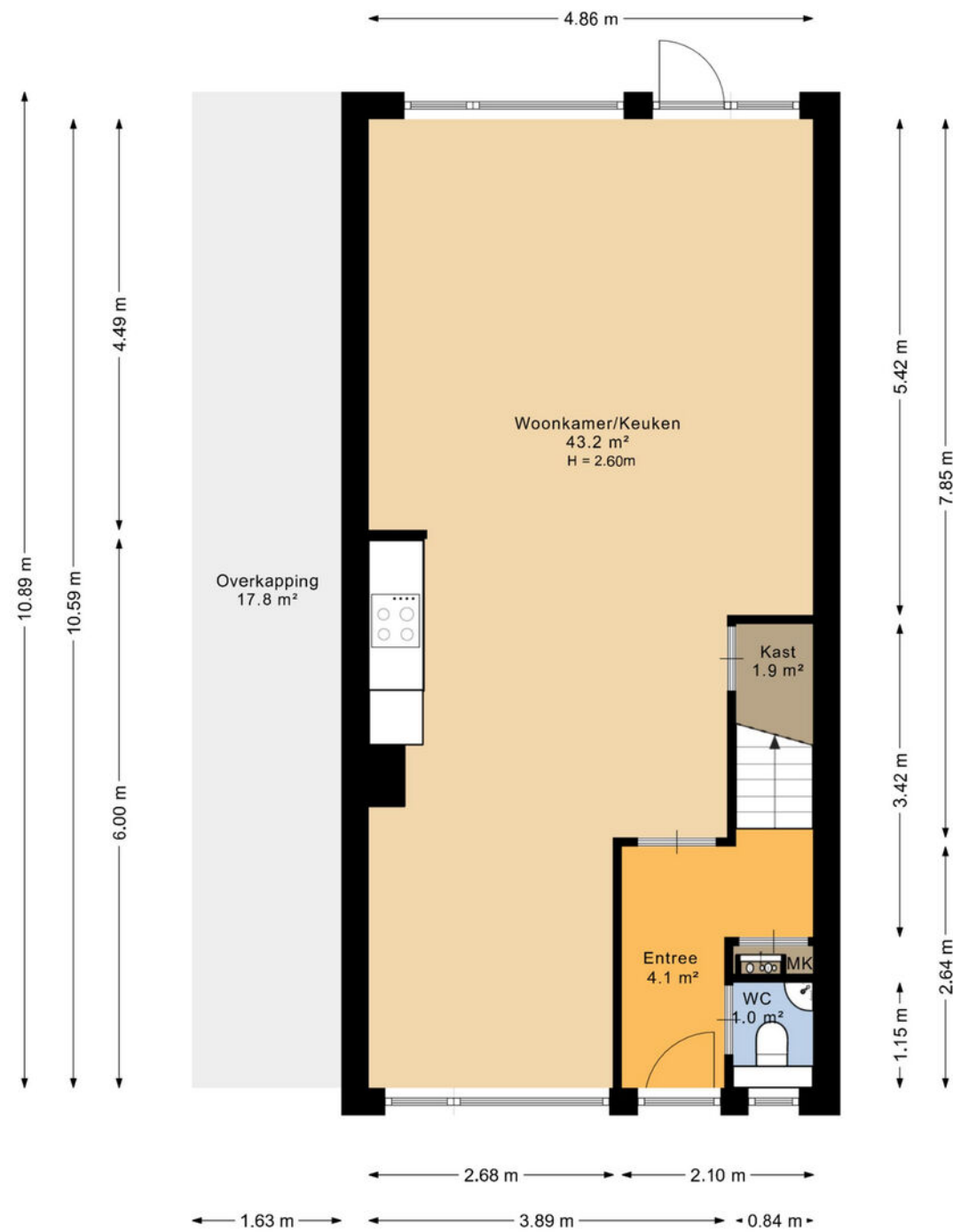




PLATTEGROND

Woning

Simplonbaan 45, Utrecht
Begane grond

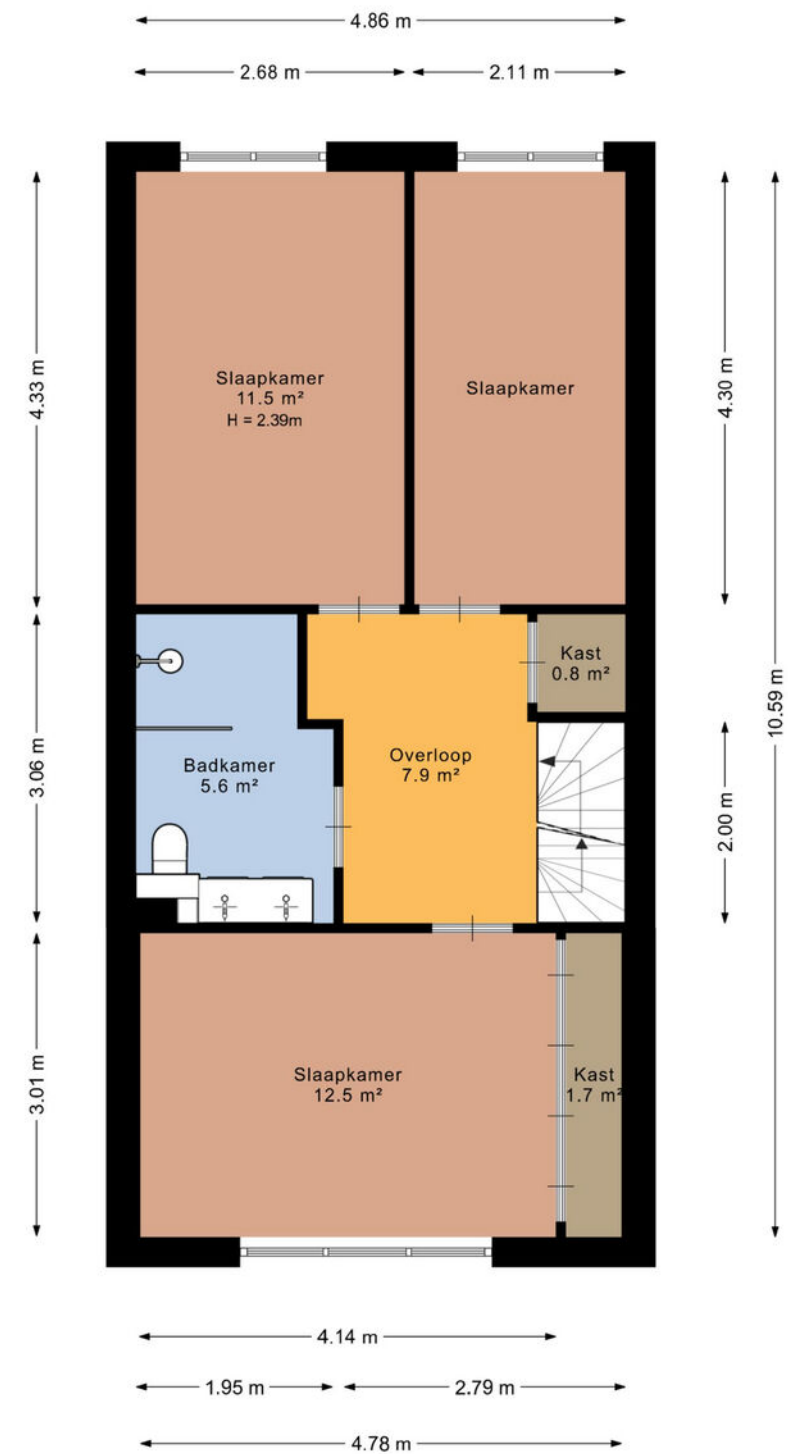


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Simplonbaan 45, Utrecht
Eerste verdieping

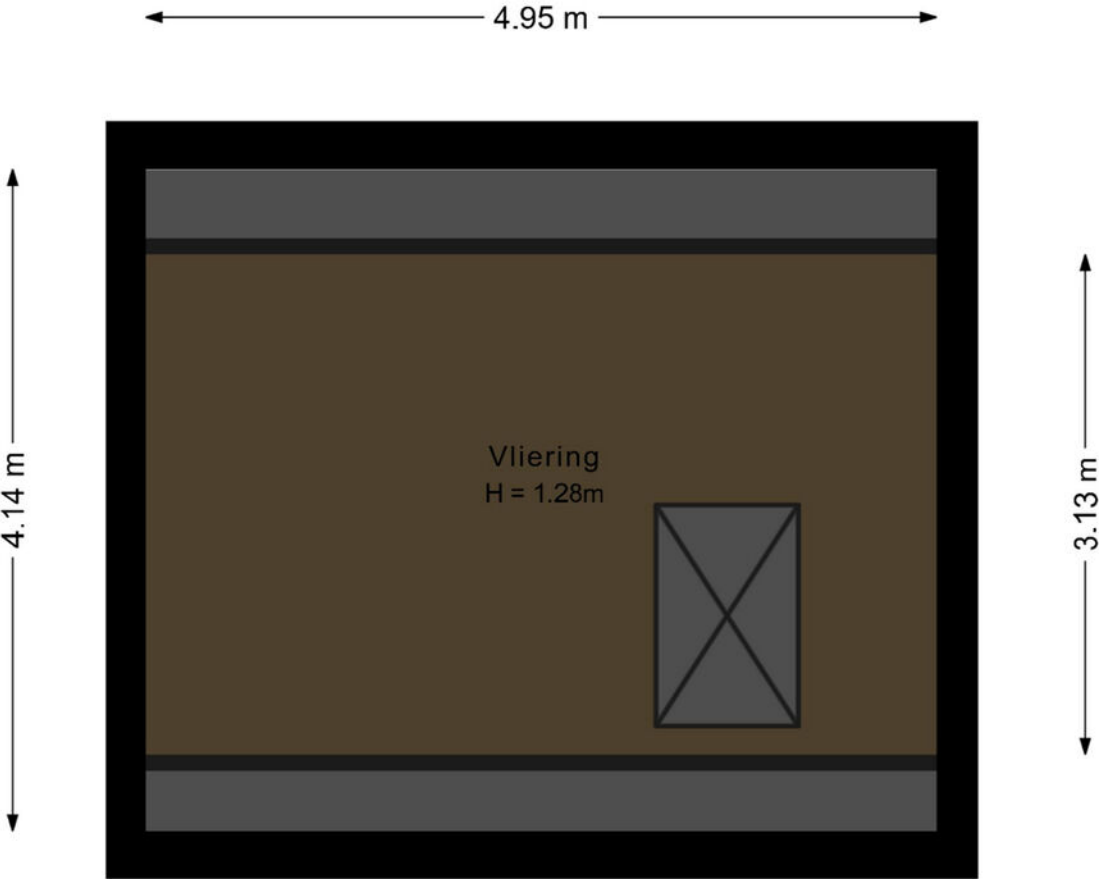


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

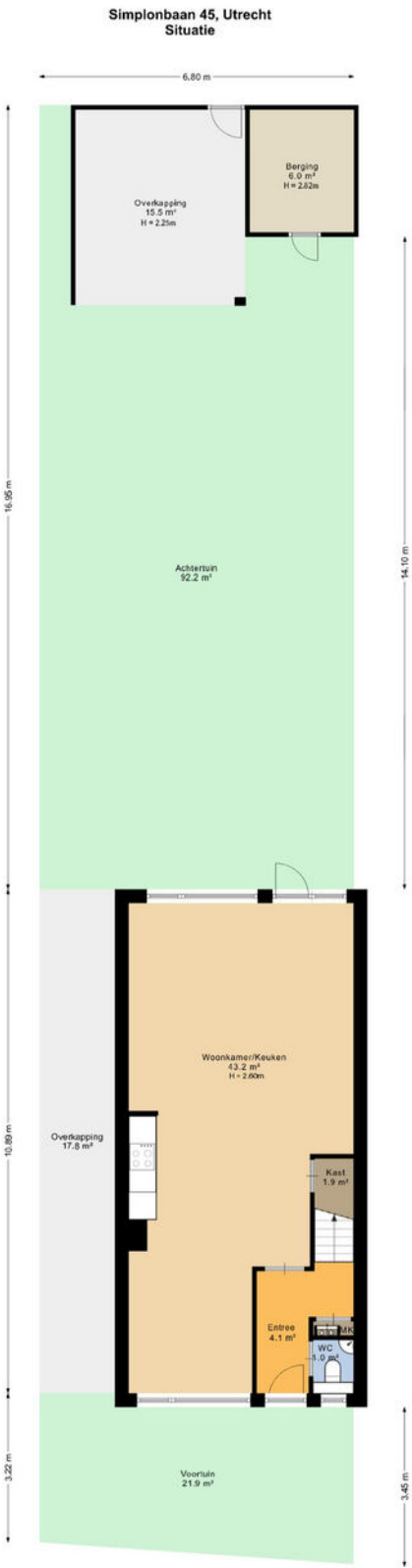
Simplonbaan 45, Utrecht Vliering



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

PLATTEGROND

Woning

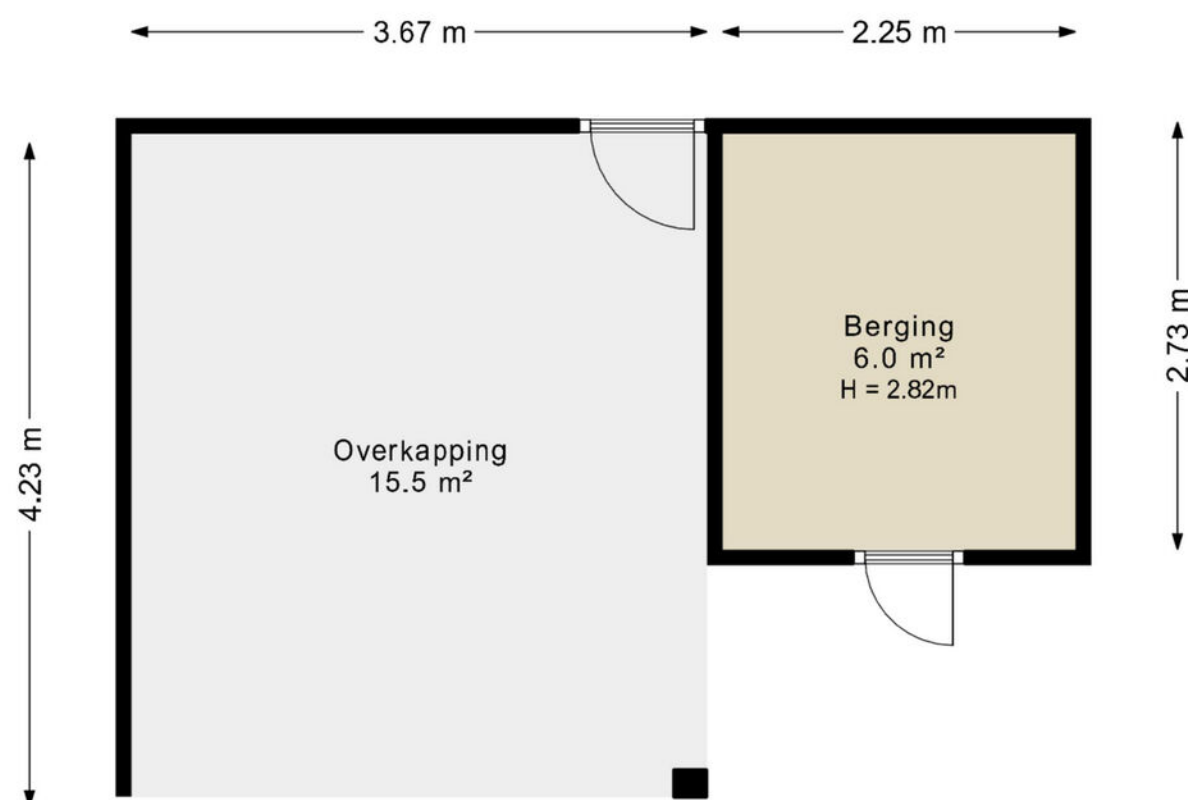


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Simplonbaan 45, Utrecht Berging



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

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](https://www.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

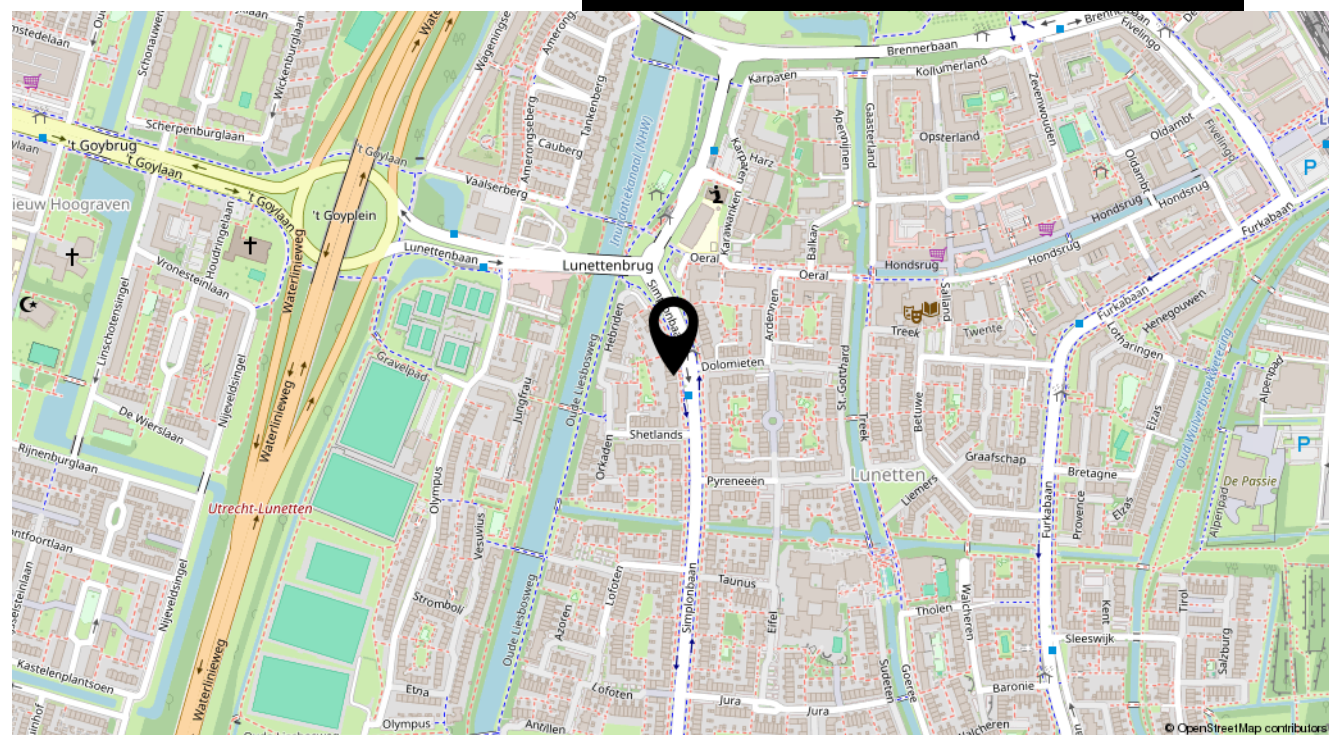
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



Over de buurt!

Lunetten is een groene en gezellige wijk in het zuidoosten van Utrecht. De wijk is ontworpen in de jaren zeventig en is een van de meest populaire woonwijken van Utrecht. Het is een rustige wijk met veel groen, brede straten en ruime woningen. Lunetten is gebouwd rondom een groot park en heeft veel voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. In het centrum van de wijk bevindt zich het winkelcentrum, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er verschillende restaurants en cafés in de wijk te vinden. De wijk heeft veel groen en is omringd door water, wat het een aantrekkelijke plek maakt om te wonen. Ook is er in de wijk veel ruimte voor recreatie, zoals het spelen van sporten en wandelen in het park. Lunetten is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn verschillende buslijnen die door de wijk rijden en het treinstation Utrecht Lunetten ligt op loopafstand van de wijk. Ook met de auto is de wijk goed bereikbaar, de A12 en A27 liggen vlakbij.

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





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



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.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling 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.

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

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,

Manon Roskott



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



Biltstraat 113B, 3572 AN Utrecht
utrecht@dekeizer.nl | 030 275 90 40 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



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