Stap MAKELAARS

Rhodosdreef 154
UTRECHT

€ 319.000,- k.k.

De eerste stap

Je eerste huis? Als starter is het fijn als je kunt leunen op de expertise van een ervaren makelaar. Stap Makelaars is er voor jou.

De volgende stap

Groter wonen? Jullie oude huis verkopen, een nieuw huis vinden. Hoe fijn is het als er één brok ervaring met je meedenkt en meedoet?

De noodzakelijke stap

Ervaar je een lastige tijd door een scheiding of het overlijden van een dierbare? Dan wil je een makelaar die je situatie begrijpt, je helpt en ontzorgt.

Een stapje kleiner

Kleiner wonen? Hoe pak je het slim aan? Wat is je huidige huis waard? Waar wil je naar toe? Stap Makelaars pakt de rol die het best bij je past.

Een exclusieve stap

Groots dromen? Groots wonen? Stap Makelaars zoekt met je mee. Naar parels van huizen, die klaar zijn voor een nieuw verhaal. En we denken mee.

De duurzame stap

Je bent vastberaden. Een gewoon huis is niet goed genoeg. Je wil maar één ding en dat is duurzaam wonen. Stap Makelaars begrijpt jou.

Newtonlaan 115, 3584 BH Utrecht | info@stapmakelaars.nl | 030-207 91 11 | stapmakelaars.nl

Stap
MAKELAARS

Wij zijn Stap Makelaars.

Een woning verkopen of kopen is altijd een grote stap. Hoe fijn is het om dit met een makelaar te doen die oog heeft voor details. Voor jou; voor waar je van houdt en waar je van droomt. En die daarnaast helder is over het proces en kosten. Geen fratsen dus, maar vakmanschap. Wees welkom bij Stap Makelaars.

Martijn van Welzenes

Bel ons
030
207 91 11

Wij zien jou, wij zien meer.

Kenmerken

Type woning	appartement
Soort woning	galerijflat
Bouwjaar	1966
Inhoud	258 m³
Woonoppervlakte	79 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Tuinligging	
Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Energielabel	E
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Warm water	elektrische boiler eigendom
Verwarming	stadsverwarming

Omschrijving

Stap binnen... in dit mooie 3-kamerappartement met prachtig uitzicht en een afwerkingsniveau waar je zo in kunt trekken. De woning is gelegen op de vijfde verdieping, waardoor u een mooi uitzicht heeft vanuit de woonkamer en vanuit de slaap/-studeerkamer. Wie een royaal appartement zoekt, is hier aan het juiste adres.

De woning is centraal in de wijk Overvecht gelegen, op een gewilde en leuke plek. De wijk Overvecht kenmerkt zich door zijn ruime opzet en grote hoeveelheid groen. Alle voorzieningen vindt u in de buurt waaronder Groot winkelcentrum Overvecht met een zeer uitgebreid winkelaanbod, scholen en sportfaciliteiten. Uitvalswegen (A2 en A27) zijn goed bereikbaar en parkeren is hier gratis. De bus stopt vrijwel voor de deur en NS station Overvecht ligt op enkele fietsminuten. De gezellige Utrechtse binnenstad is op de fiets makkelijk te bereiken.

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een dichte keuken, in totaal twee slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Tevens heeft u een berging op de begane grond.

Begane grond
Entree met brievenbussen, intercom en bellentableau. Afgesloten centrale hal met trappenhuis en lift.

Tevens heeft u de beschikking over een berging.

Vijfde verdieping
Hal met garderobemogelijkheid, meterkast en toegang tot de overloop.

De overloop is voorzien van een intercom. Opvallend is dat deze ruimte heerlijk ruim aanvoelt. Vanuit hier heeft u toegang tot alle vertrekken.

Wat een heerlijke woonkamer. Ontzettend veel lichtinval, een prettige afwerking en een fraai uitzicht door de ligging op deze verdieping. De kamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een fijn eetgedeelte. De kamer biedt toegang tot het balkon middels een deur. Het uitzicht van deze kamer...verveelt u nooit!

Het balkon is gelegen op het zuidoosten en is een heerlijke plek om te genieten van uw vrije tijd en privacy. U kijkt fraai weg op het groen.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een moderne neutrale kleurstelling door de hoogglans witte frontjes met gefreesde greep en een kunststof aanrechtblad in een steenlook. U treft hier een 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser. De koel-/vriescombinatie is los. Tevens heeft u hier plek voor de opstelplaats voor de wasmachine. De keuken biedt fijne bergruimte door de onder- en bovenkasten én door de originele vaste kast. De vloer is voorzien van keurige donkere tegels. Niet alleen leuk om te zien, maar ook praktisch in het gebruik/onderhoud.
Vanuit de keuken heeft u een fraai uitzicht over de wijk.

Het appartement telt in totaal twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een vrij zicht over het groen en de buurt. De kamer is ruim opgezet en biedt plaats voor een royaal tweepersoonsbed en een kledingkast. De andere slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is in gebruik als studeer-/hobbykamer. De kamer is multifunctioneel inzetbaar. Ook via deze kamer kunt u het balkon op middels een loopdeur.

Badkamer voorzien van een inloop-/regendouche en een wastafelmeubel met spiegel en verlichting. De sanitaire ruimte heeft een prettige kleurstelling van witte wandtegels (tot aan het plafond) en antracietkleurige tegels op de vloer. Deze vloertegels zijn doorgetrokken in de achterwand van de douche en de wastafel.

Het toilet is separaat en betreft een wandcloset met fonteintje. De wanden zijn keurig betegeld met witte tegels en op de vloer liggen lichte antracietkleurige tegels.

De gehele woning is voorzien van een laminaatvloer in een houtlook die de woning een warme uitstraling geeft. De vloer is in de lengte gelegd voor een ruimtelijk effect.

Bijzonderheden
• een heerlijk balkon gelegen op het zuidoosten;
• de woning is volledig voorzien van dubbelglas;
• verwarming middels stadsverwarming;
• warmwater middels een boiler (eigendom, 80 liter);
• er is een actieve VvE aanwezig waar u maandelijks € 204,64 aan betaalt;
• energielabel E (geldig tot 8 april 2029);
• oplevering in overleg

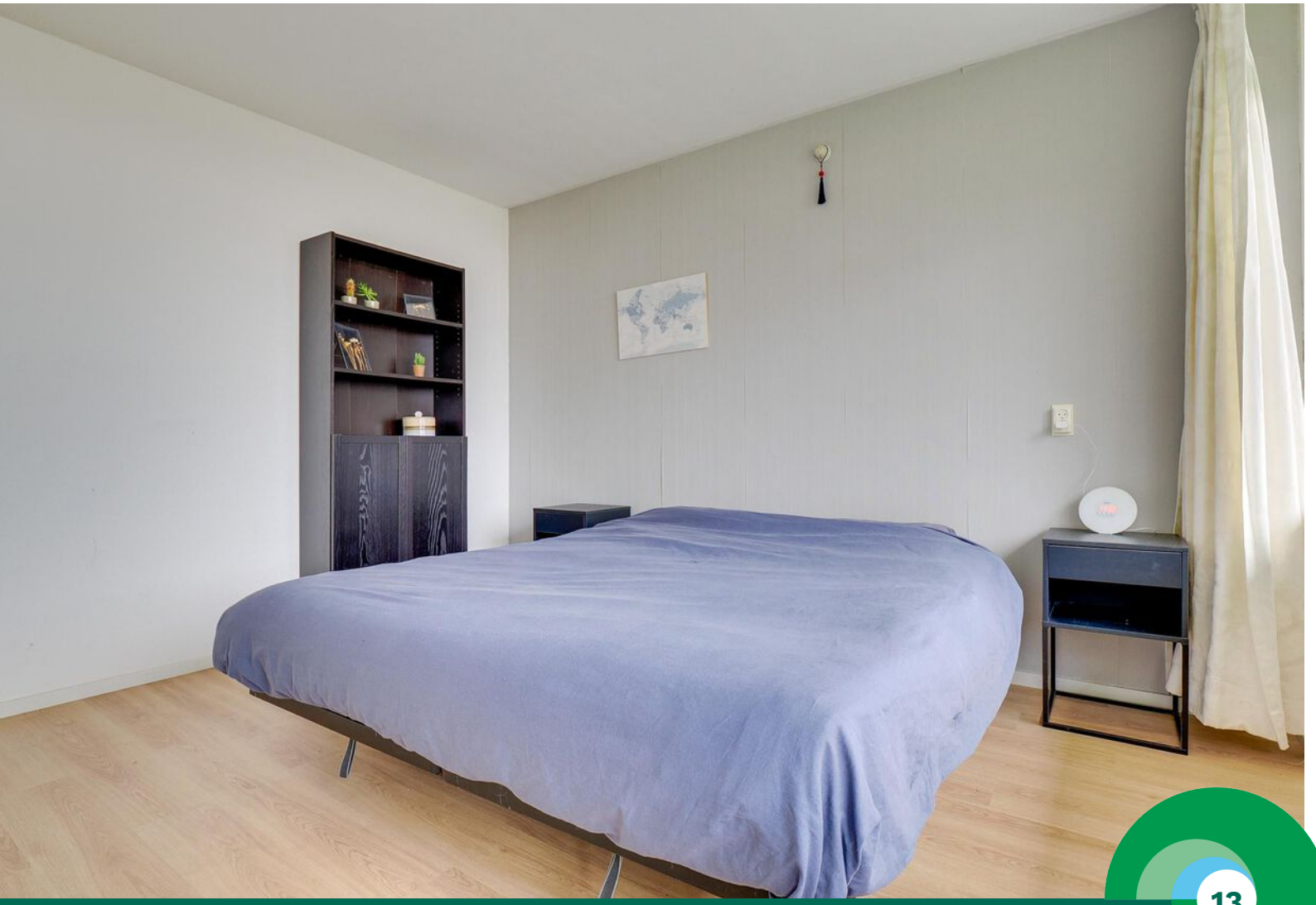
Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een overzicht van collega NVM makelaars vindt u op Funda.

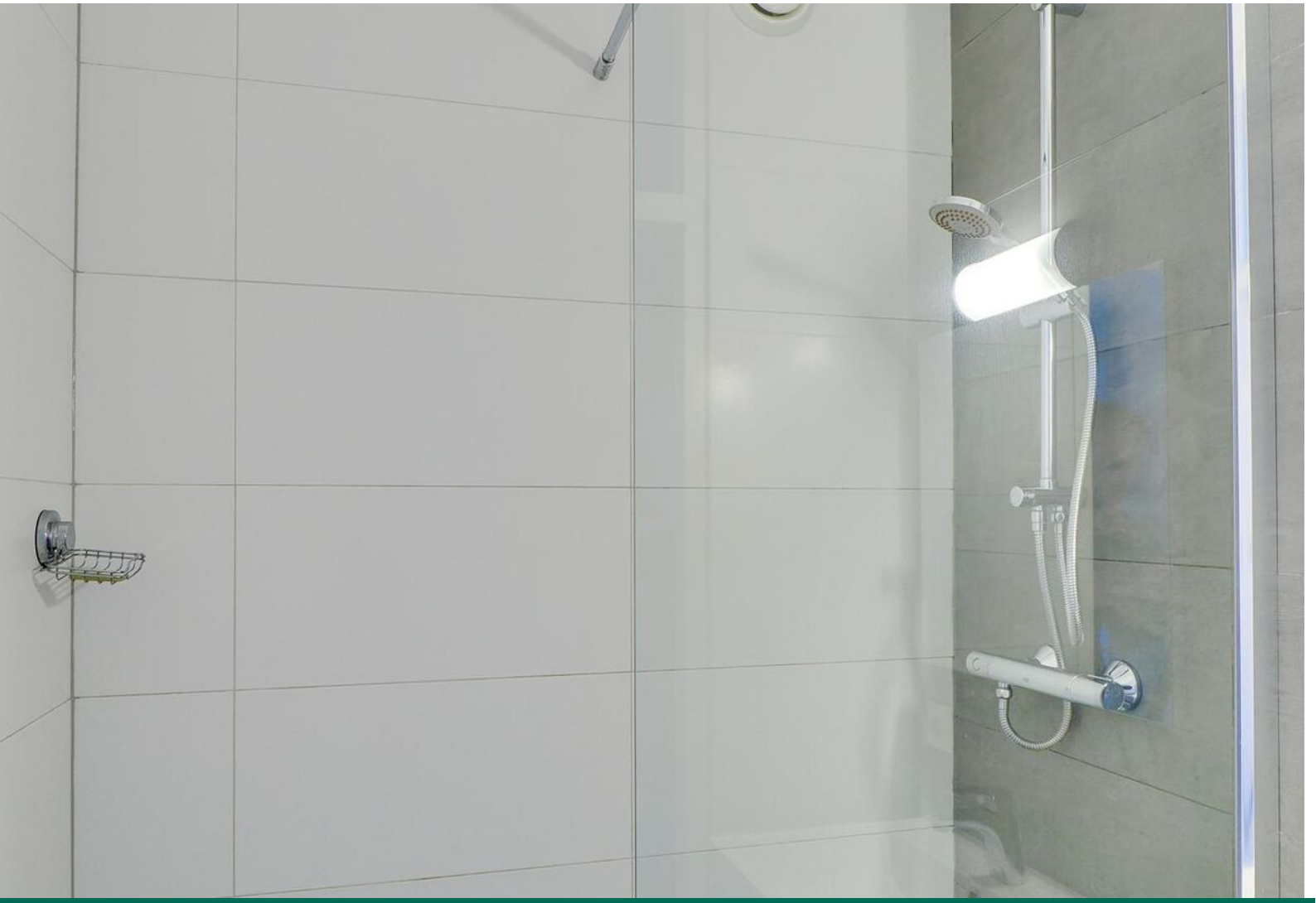
ZOETE ZOOL

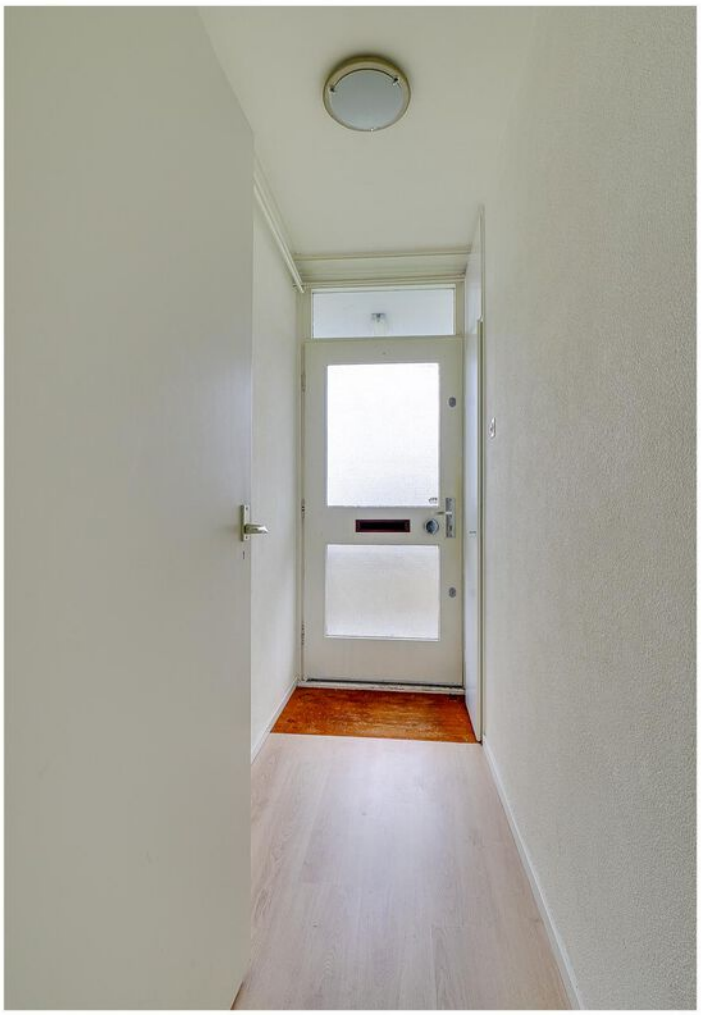
ZOETE ZOOL
SAMSUNG

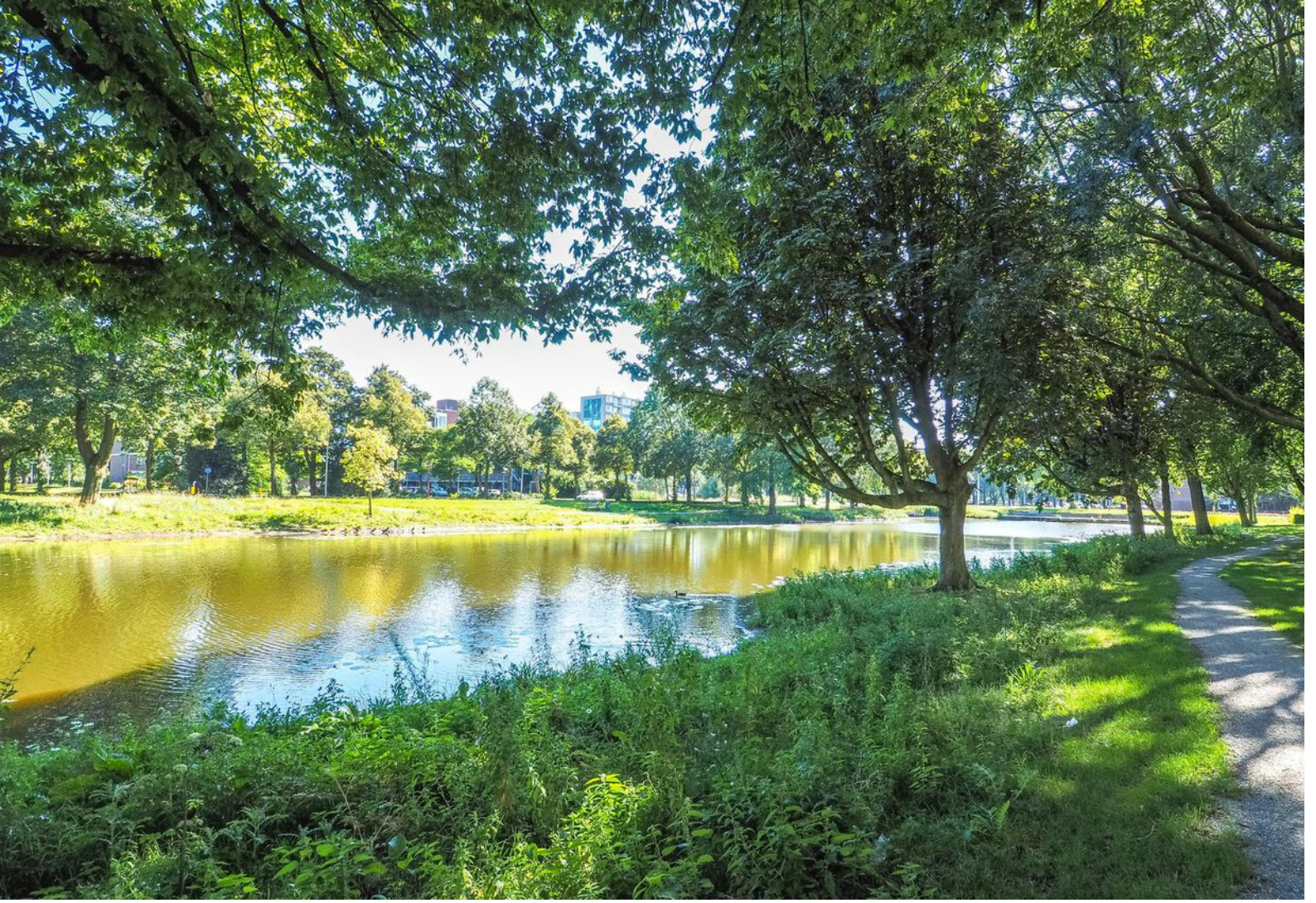
SAMSUNG

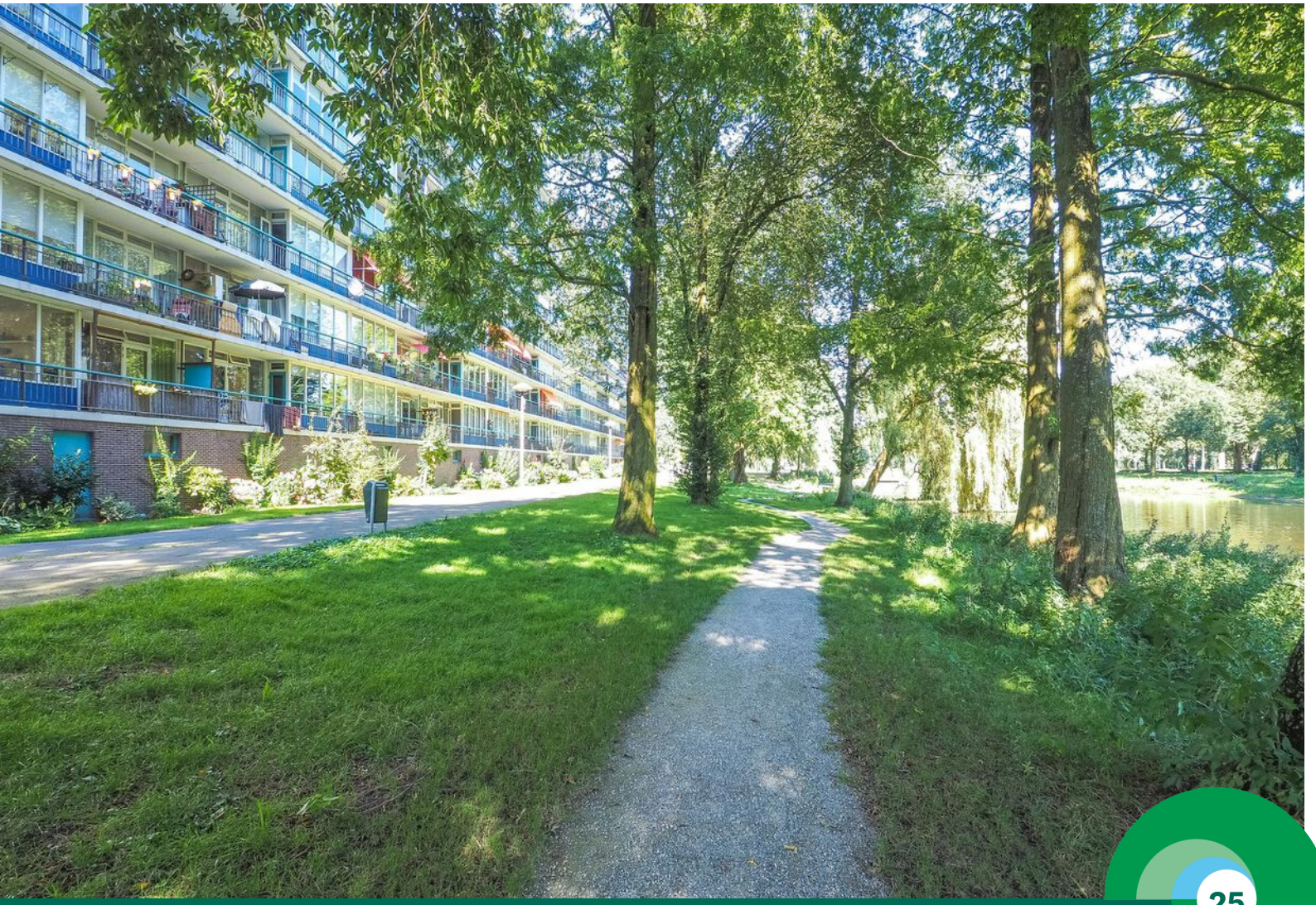
SAMSUNG







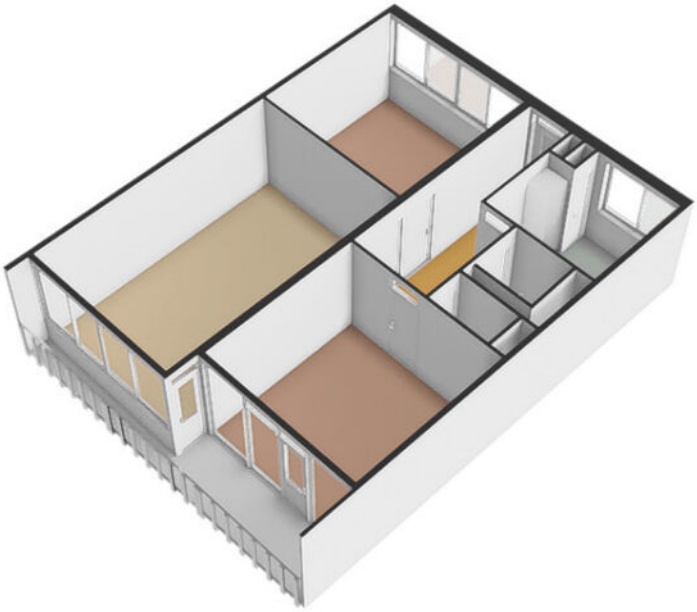




Plattegrond

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

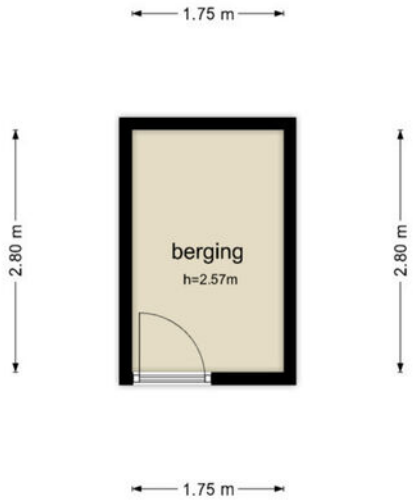
Plattegrond



Plattegrond

Plattegrond

Rhodosdreef 154 - Utrecht
Berging



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

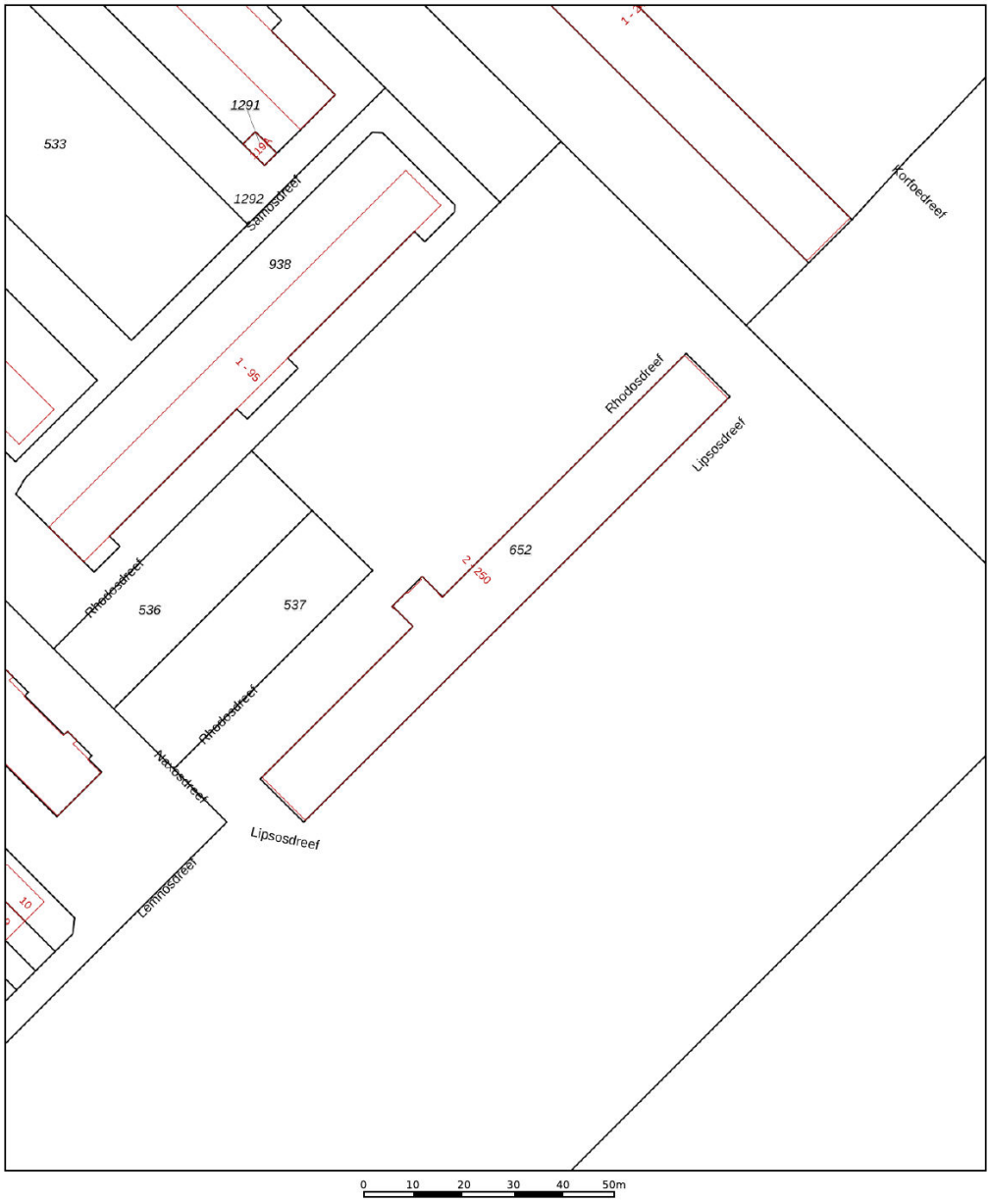
Plattegrond

Plattegrond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rhodosdreef154



Deze kaart is noordgericht	
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

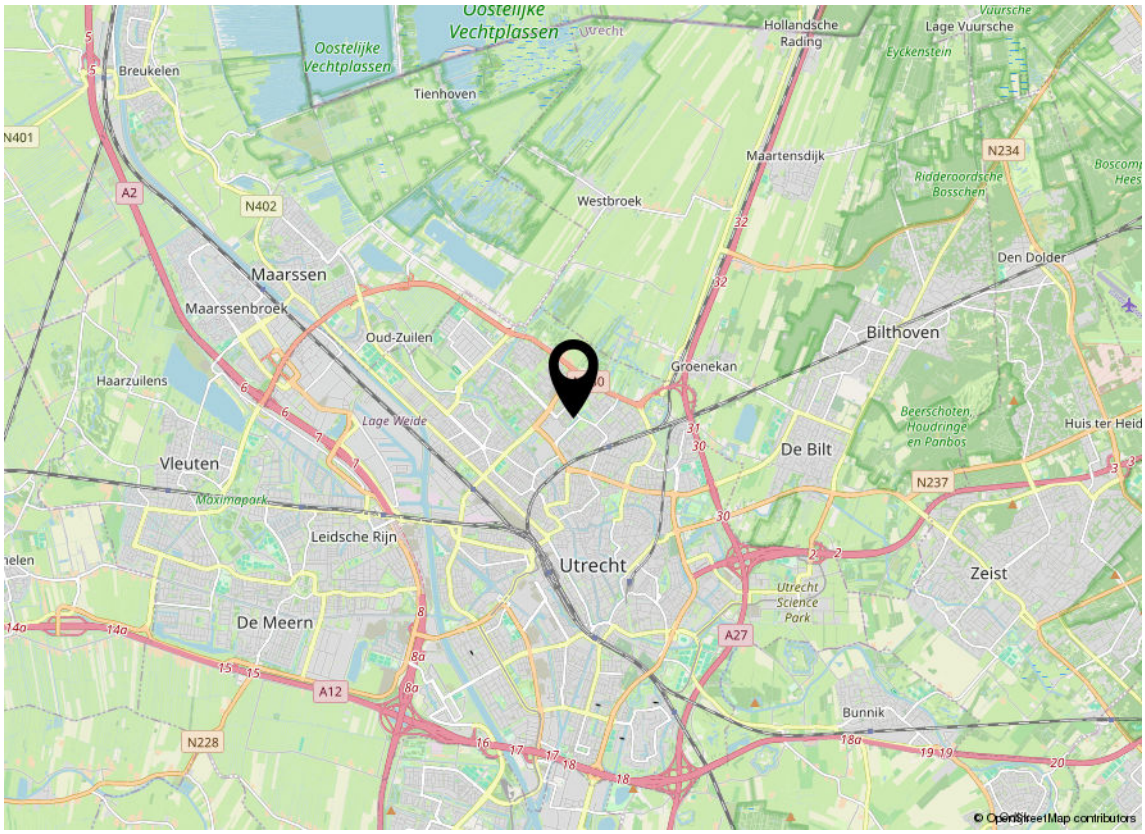
Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	H
Perceel	652

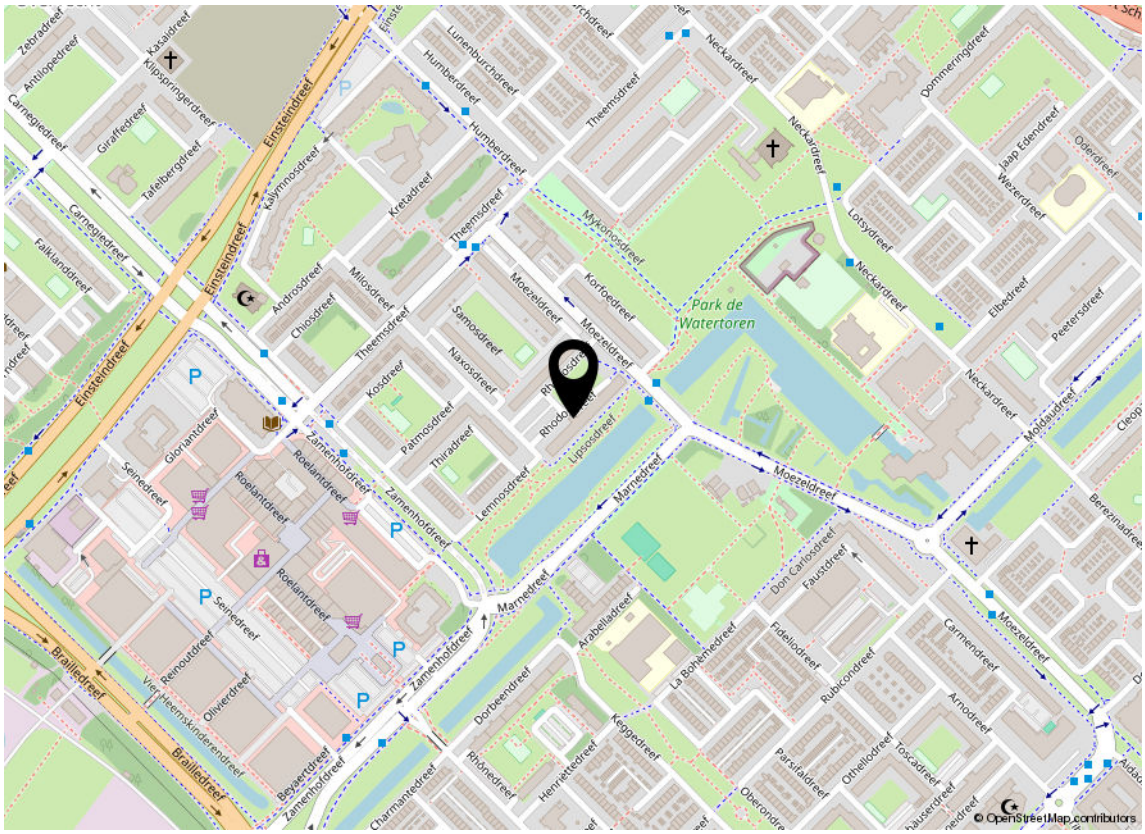
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte hoge kast in studeerkamer			X
- Wit dressoir woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasmachine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

Buurtinformatie - Utrecht / Poldergebied Overvecht

Leeftijd

0 - 14: 15%
15 - 24: 13%
25 - 44: 21%
45 - 64: 34%
65+: 17%

Huishoudens

Eenpersoons: 29%
Zonder kinderen: 38%
Met kinderen: 33%

Koop / huur

Koop: 84%
Huur: 16%

49% man

51% vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-

1,3 per huishouden

Wonen in Utrecht

Utrecht: een gezonde stad van en voor iedereen

Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad. Prettig om in te wonen, met veel groen en natuur. Een stad waar iedereen zich thuis voelt en je jezelf kunt zijn.

Meest gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheids-vereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onder-handeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Meest gestelde vragen (vervolg)

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM- makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No- Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

Stap MAKELAARS

Weten wat je woning waard is?

Neem contact met ons op en vraag gratis een vrijblijvende waardecheck aan.

Scan deze code en voer je adres in om de waardecheck te ontvangen.

Newtonlaan 115, 3584 BH Utrecht
info@stapmakelaars.nl | 030-207 91 11
stapmakelaars.nl

Wij zien jou, wij zien meer.