



Pauwoogvlinder 36 C

UTRECHT

€ 450.000,- k.k.

Kenmerken

Type woning	appartement
Soort woning	portiekflat
Bouwjaar	2020

Inhoud	233 m ³
Woonoppervlakte	67 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuinligging	

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2

Energie label	A+
Isolatie	-
Warm water	-
Verwarming	stadsverwarming



Omschrijving

Luxe wonen met een royaal dakterras en adembenemend uitzicht

Stap binnen in dit moderne appartement op de zesde verdieping en ervaar hoe licht, comfort en rust samenkomen in een stijlvol geheel. Met een zeer royaal dakterras op het westen, twee comfortabele slaapkamers, een strak afgewerkte badkamer en een moderne open keuken is dit een plek om direct van te genieten. Dankzij energielabel A+ en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage woont u hier duurzaam én zorgeloos. En het uitzicht? Dat verveelt nooit – u kijkt hier uit over een groene en weidse omgeving.

Een groene leefomgeving met stedelijke voorzieningen vlakbij
Met het uitgestrekte Park Groot Zandveld letterlijk om de hoek geniet u dagelijks van rust, ruimte en natuur – met uitzicht op het open landschap en zelfs een sfeervolle schaapskooi. Ook het Maximapark ligt op korte afstand, perfect voor een ontspannen wandeling, sportieve fietstocht of hardloopsessie in het groen. Voor de dagelijkse boodschappen of een middag winkelen bent u met enkele minuten fietsen in Leidsche Rijn Centrum of Winkelcentrum Terwijde, waar u een gevarieerd aanbod aan supermarkten, winkels en horeca vindt. De dichtstbijzijnde supermarkt bereikt u al binnen vier minuten op de fiets. Met twee NS-stations in de directe omgeving, goede busverbindingen en de nabijheid van de A2 en A12 is de bereikbaarheid uitstekend. Daarnaast zijn er diverse scholen, sportvoorzieningen en gezondheidscentra in de buurt – alles wat u nodig heeft voor comfortabel en compleet wonen.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een representatieve, luxe entree met een video-intercomsysteem, een fraai afgewerkt bellentableau, lift en een verzorgd trappenhuis. Uw privéberging bevindt zich op de eerste verdieping en is zowel binnendoor als via een hellingbaan en talud buitenom bereikbaar. De berging is voorzien van vloerbedekking, elektra en vaste stellingkasten, wat zorgt voor een bijzonder efficiënte en geordende opslagruimte. Uw auto parkeert u veilig en comfortabel op uw eigen plek in de afgesloten parkeergarage op de begane grond. Bovendien is er al een voorbereiding getroffen voor het installeren van een laadpaal (3-fase, 16 ampère).

Zesde verdieping:

U betreedt het appartement via een nette hal met toegang tot alle vertrekken. De hal en woonkamer worden gescheiden door een witte deur met glazen panelen. De ruime woonkamer is een echte blikvanger: licht, modern afgewerkt en voorzien van grote raampartijen met een elektrisch screen en een dubbele schuifpui naar het zonnige dakterras. De licht houtkleurige keramische vloer met vloerverwarming loopt drempelloos door het gehele appartement en vormt een warme en stijlvolle basis. Hiernaast zijn alle draai-kiepramen voorzien van inzethorren en is de schuifpui voorzien van een dubbele schuifbare hordeur.

De open keuken is uitgevoerd in een strak, greepeloos design met zwarte

houtnerfstructuur fronten en een licht werkblad. Alle moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, inbouw afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-ovenmagnetron, Quooker en vaatwasser, is naadloos geïntegreerd in een stijlvol en hoogwaardig keukenontwerp.

Er zijn twee slaapkamers, beiden prettig van formaat en afgewerkt in een rustige, lichte kleurstelling. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en ladekast en de tweede kamer is perfect als werk-, logeer- of kinderkamer.

De badkamer is modern en fris afgewerkt met grote witte wandtegels en een donkere vloertegel. Hier vindt u een ruime inloofdouche met regendouche, een wastafelmeubel met houtnerfstructuur, een spiegelkast en vloerverwarming. Het toilet is separaat, uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer en voorzien van een wandcloset met fonteintje.

Tot slot is er een inpanidige berging met daarin de WTW-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is de berging voorzien van vaste voorraad schappen voor extra opbergruimte.

Een royaal dakterras om van te dromen

Het royale dakterras is zonder twijfel de blikvanger van deze woning. Met meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele lounge set, een sfeervolle eettafel én groene accenten, is dit de ideale plek om tot rust te komen of gasten te ontvangen. Gelegen op de zesde verdieping en gunstig gesitueerd op het westen/zuidwesten, geniet je hier volop van de zon vanaf het middaguur tot zonsondergang – perfect voor lange, zwoele zomeravonden met panoramisch uitzicht over de omgeving.

Praktisch is het ook: schaduwdoeken kunnen eenvoudig worden opgehangen om de gewenste verkoeling te creëren, terwijl het hoogwaardige screen bij de schuifpui ervoor zorgt dat het zonlicht binnen in de woning aangenaam blijft. Dit dakterras vormt het hart van de woning – een heerlijke buitenruimte waar je elk seizoen kunt genieten van rust, gezelschap en adembenemende zonsondergangen.





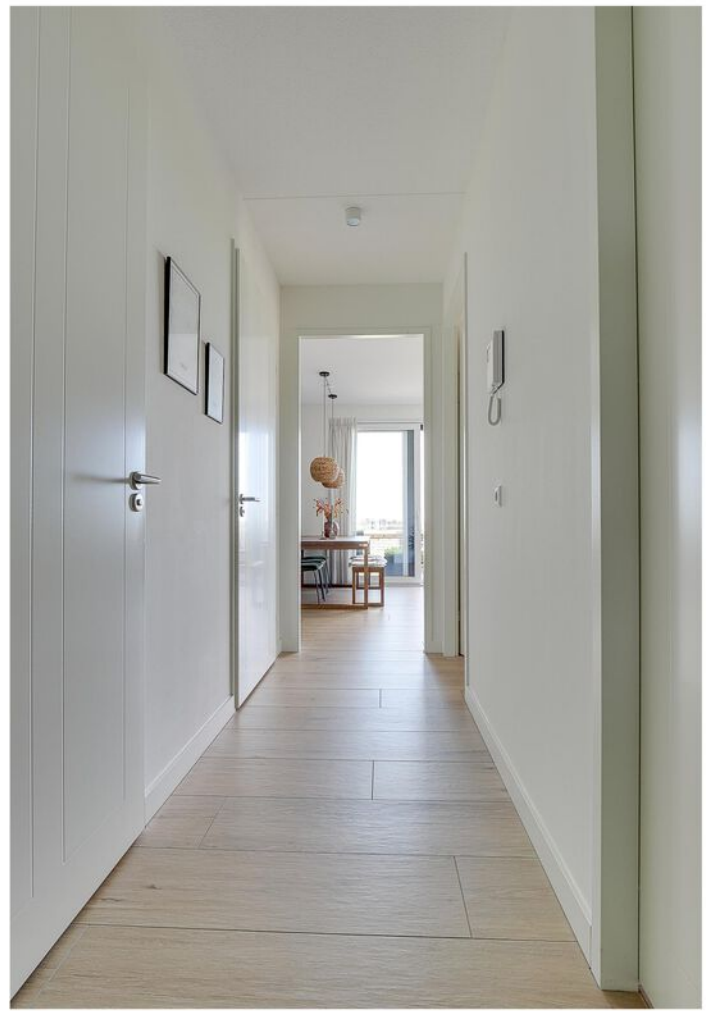








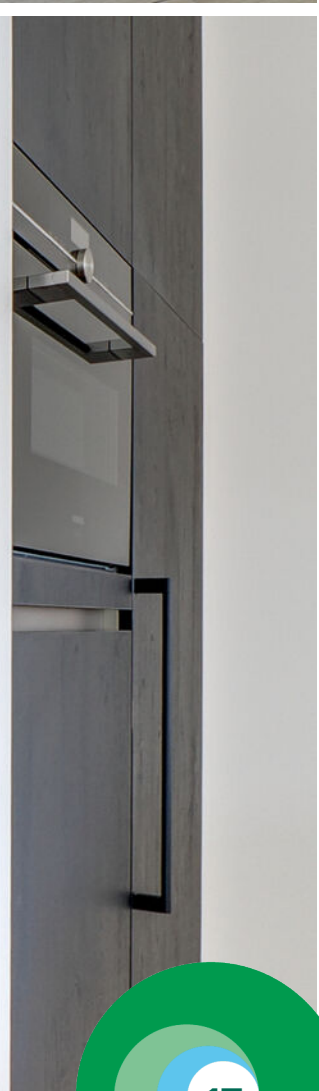
















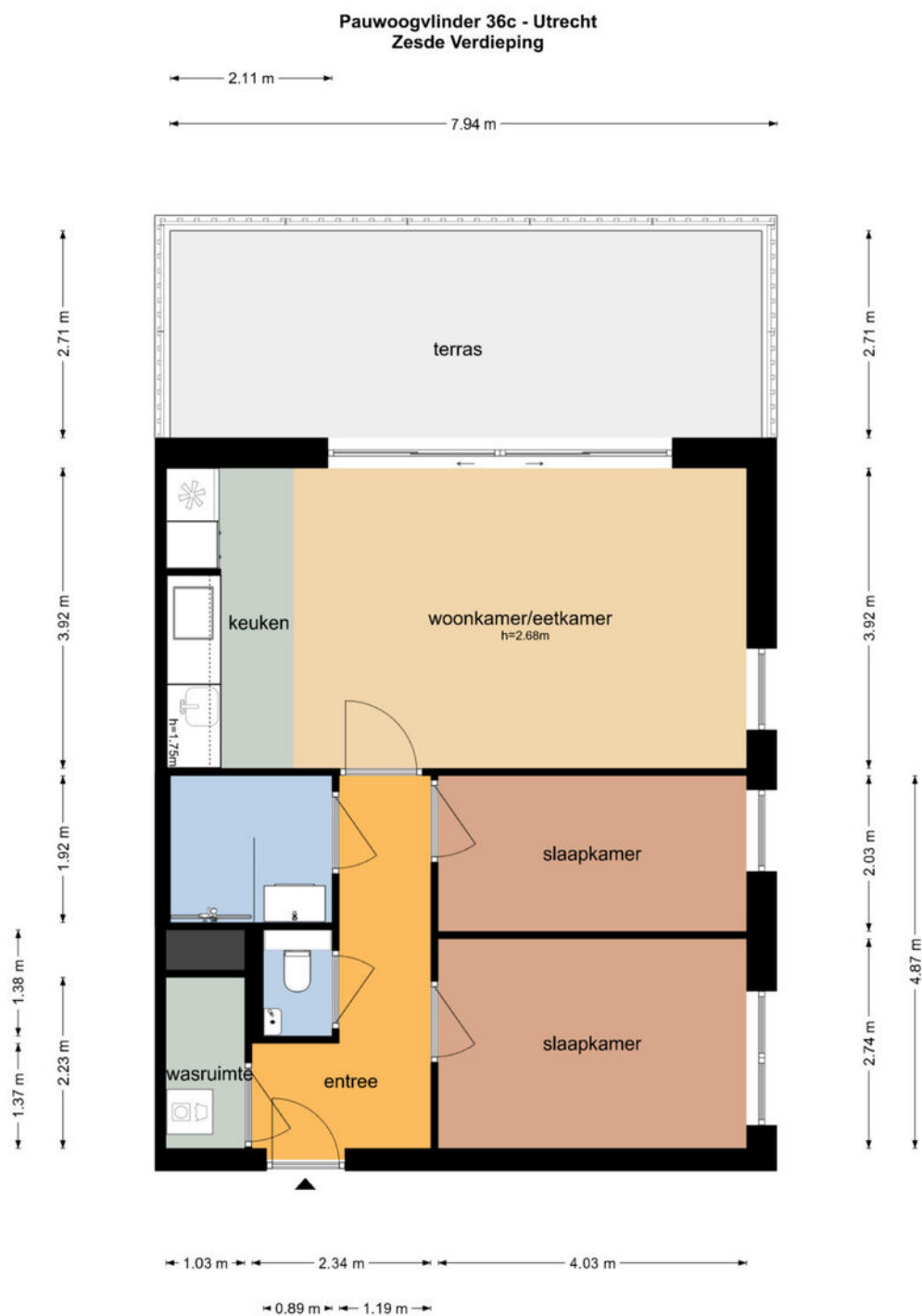






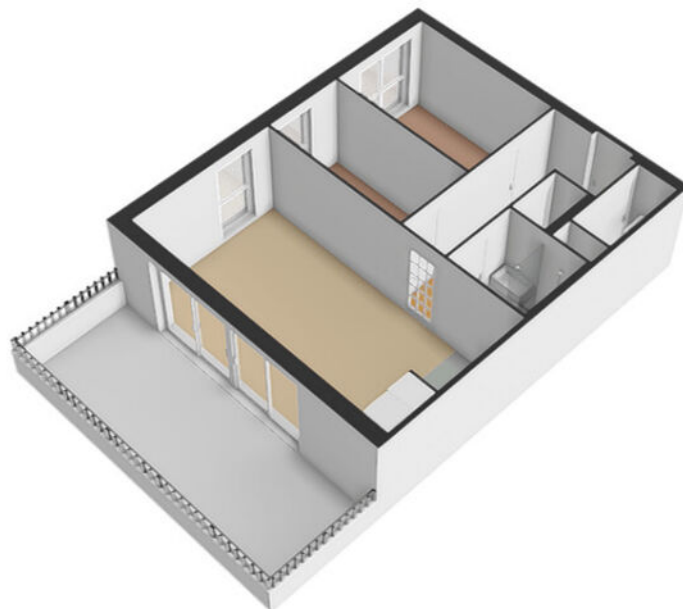


Plattegrond

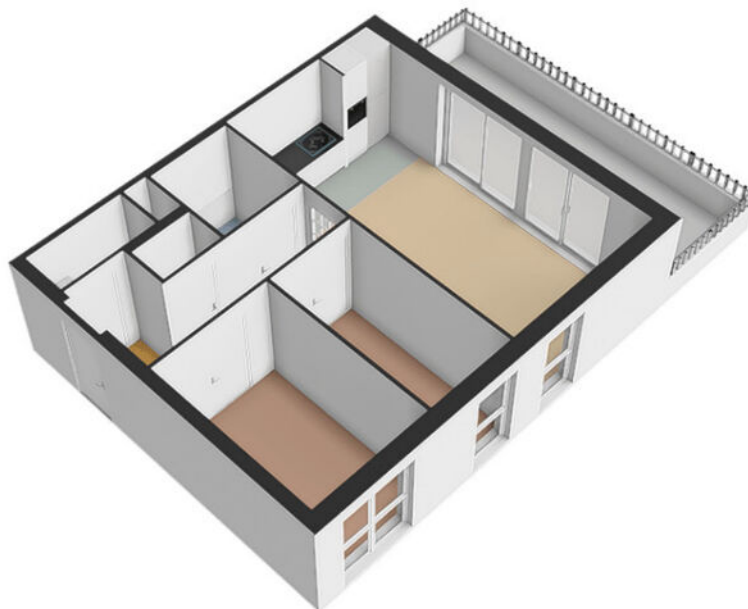


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



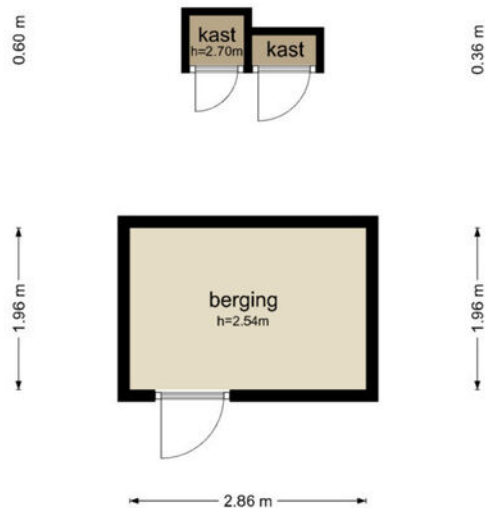
Plattegrond



Plattegrond

Pauwoogvlinder 36c - Utrecht Bergingen

0.66 m × 0.77 m *

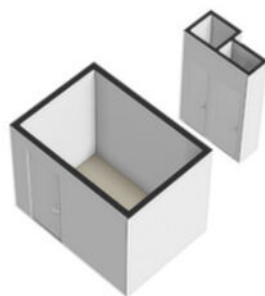


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

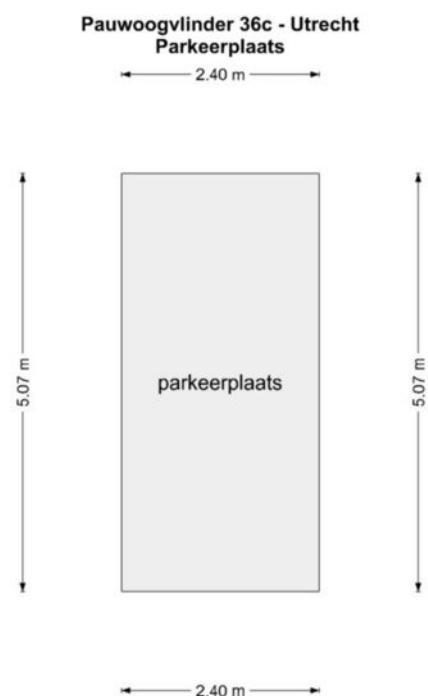
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: pauwoogvlinder36c

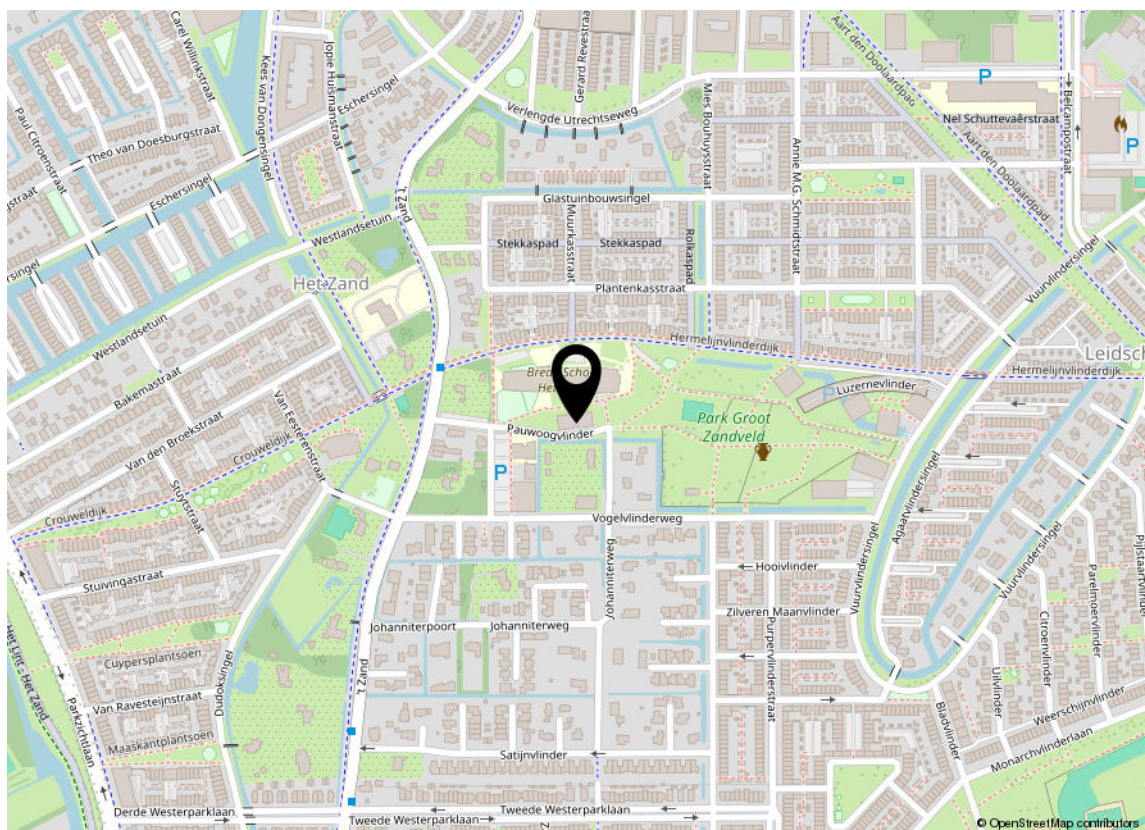
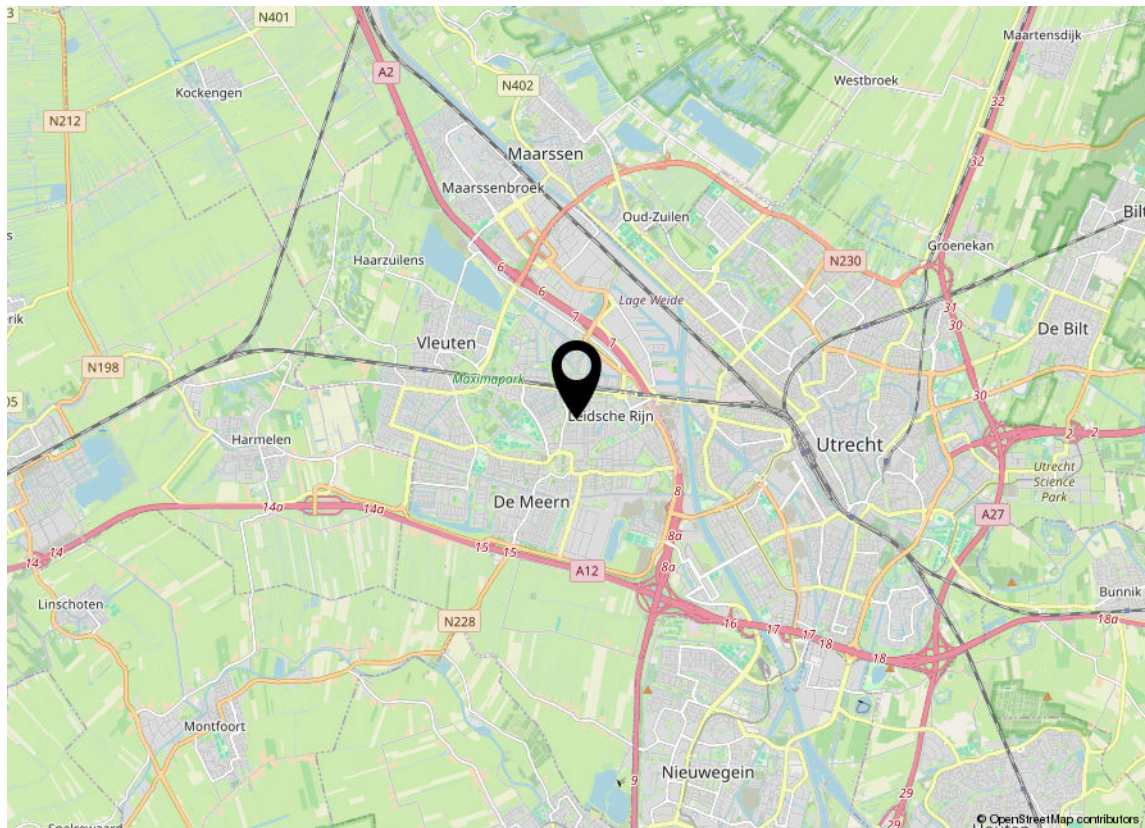


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Utrecht	
Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie V	
Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6178	
Bebouwing	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 PAX kasten met lampen in 2e slaapkamer en 1 PAX kast in 1e slaapkamer			X
- Vaste stellingschappen in berging 1e verdieping, in pandige berging 6e verdieping en stadsverwarming- en meterkast 6e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- Plisségordijnen 4 keer op ramen noordkant	X		
- Unilux inzethorren 4 keer op ramen noordkant en 1 keer dubbele hor schuifdeur op schuifpui westkant	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Keramisch parket (houtlook tegels)	X		
- Tapijttegels in berging 1e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegelkast boven wastafel	X		
- Hangende wandkast wit	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Schaduwdoeken (4m x 3m en 2m x 3m) inclusief ophangstelsel t.b.v. zonwering buiten	X		
Vorbereiding oplaadpunt op eigen parkeerplaats	X		
Omkastingswasmaschine en vriezer (of droger) in in pandige berging 6e verdieping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming met vloerverwarmingsverdelers met omkastings	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetsramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- schuimisolatie leidingwerk vloerverwarmingsverdelers en stadsverwarmingskast	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting in potten en verrijdbare bakken			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Als Philips HUE buitenverlichting niet wordt overgenomen dan wordt standaard buitenlamp terug geplaatst (zie balkons burens)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Douglas houten picknicktafel 2,50 meter			X
- Loungeset inclusief kussens, regenhoes en buitenkleed			X

Buurtinformatie - Utrecht / Het Zand-West

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 10%

25 - 44: 36%

45 - 64: 23%

65+: 6%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 53%

Koop / huur



Koop: 68%

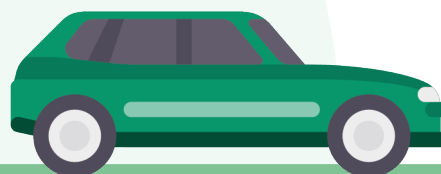
Huur: 32%

50%
man

50%
vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



0,9 per huishouden

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. Financieringsvoorzehoud.
- 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 schriftelijkheidsvereiste. 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 onderhandeling 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 bidders 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 clause?

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 clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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.



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.