

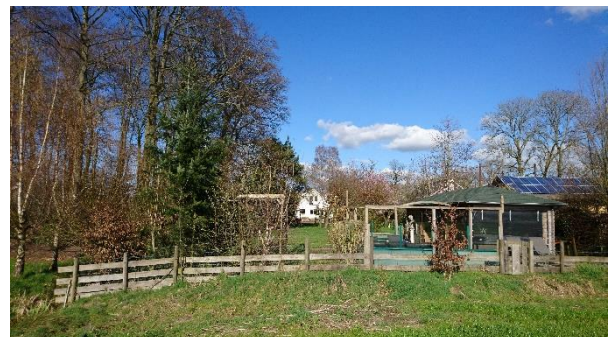


MAKELAARDIJ

Antonius Matthaesuslaan 19
3515 AN Utrecht
telefoon 030 271 00 04
info@wijmakelaardij.nl
www.wijmakelaardij.nl
NL20 INGB 0004 7756 49
kvk 30216129
btw NL8201.24.989.B01

VBO  MAKELAAR

TE KOOP
DR. WELFFERWEG 80 A
3615 AR WESTBROEK
VRAAGPRIJS: € 795.000,- k.k.



DR. WELFFERWEG 80 A WESTBROEK

De woning

Het schilderachtige dorpje Westbroek, deel uitmakend van de gemeente De Bilt, kenmerkt zich door de uitgestrekte landerijen, boerenhoeves, weilanden en akkers en past perfect in de sfeer van het omringende unieke natuurgebied "Noorderpark". Dit alles in de directe nabijheid van de stad Utrecht en slechts 30 minuten van Amsterdam en op 15 minuten van Hilversum. Het station Hollandse Rading is op 5 minuten met de auto te bereiken en het is hier gratis parkeren.

In alle rust is deze vrijstaande woning met maar liefst 5 slaapkamers, gebouwd op een fruitboomgaard met een perceeloppervlakte van 1705 m² misschien iets voor u.

Deze stevig en solide woning uit begin jaren '70 heeft 2 woonlagen en is voorzien van o.a. een eikenhouten visgraatvloer, een sfeerkachel, 5 slaapkamers waarvan er 2 in gebruik zijn als kantoor, 1 als garderobe en 1 als kleed- en logeerkamer. Op de begane grond een grote woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. De hele dag heeft u zon in deze enorme tuin. Er is een dichte keuken die is voorzien van alle gemakken, een badkamer met douche, ligbad en een separaat toilet.

Het huis heeft een inpandige garage met aansluitingen voor een wasmachine en een droger. Direct achter het huis staat een flinke schuur waarin een 2^e auto past. Aan de schuur zit een carport voor tuingereedschap, tuinmeubelen en een aanhanger. Naast het huis is volop parkeergelegenheid.

Achter in de tuin staat een grote blokhut met een jacuzzi. Er is de mogelijkheid om een sauna in te bouwen. Relaxen in de jacuzzi met uitzicht over de weilanden, waar de schapen grazen en naar Utrecht waar u Domtoren ziet staan.

Kortom zoekt u ruimte met volop groen en vrij uitzicht dan is deze grote vrijstaande villa uw kans. Wij laten de woning graag aan u zien.

Aanvullende informatie

- cv-combiketel Bosch 2009 met onderhoudscontract
- elektra: 12 groepen + 2 x krachtstroom + 2 aardlekschakelaars
- spouwmuurisolatie
- dubbel glas
- dak- en vloerisolatie
- jacuzzi
- dakkapel
- airco op 3 slaapkamers
- golf afslagplaats
- buitenkeuken met koelkast
- verlichte kruipruimte onder het hele huis (hoogte 1.20m)
- woonoppervlakte 162m²
- inhoud wonen 666m³
- perceeloppervlakte ruim 1705m²
- overig inpandige ruimte 16m²
- externe bergruimte 50m²
- vloer verwarming en ventilatie in de badkamer



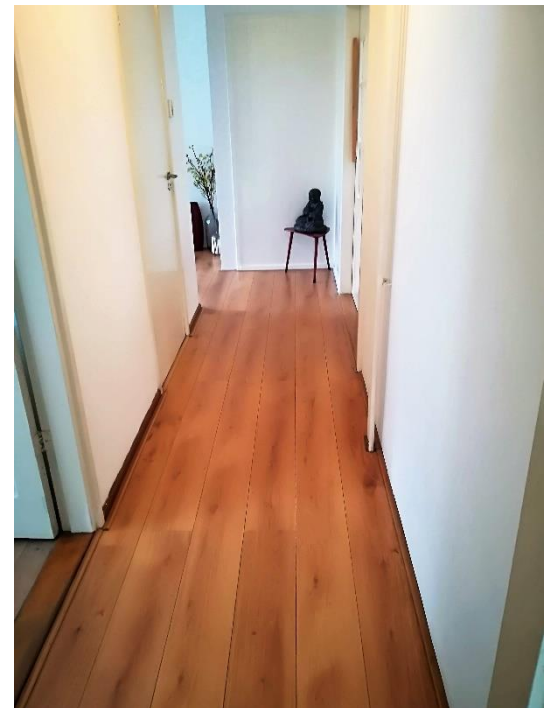
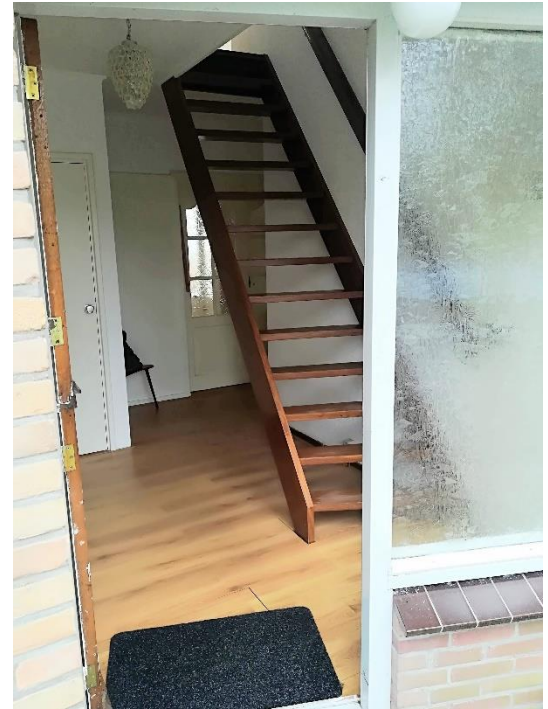
De locatie

Westbroek behoort tot de gemeente De Bilt. In de naastgelegen dorpen Maartensdijk en Maarssen is er volop gelegenheid om uw boodschappen te doen. Utrecht Overvecht is met zijn winkelcentrum op slechts 10 minuten rijden een plek waar alle winkels bijeen zijn. De A2 en A27 zijn snel bereikbaar. Het station Hollandse Rading is binnen 5 autominuten een goede opstaptelek waar het ook nog gratis parkeren is.

De omgeving leent zich bij uitstek voor recreatie. De Maarsseveense- en Loosdrechtse plassen liggen om de hoek. Diverse wandelgebieden zijn op loopafstand te bereiken. Het Bert Bos wandelpad heeft zijn aanvang in Westbroek. De prachtige Hilversumse hei en het Maartendijkse bos met toegang tot Lage Vuursche geven u fiets- en wandelmogelijkheden te over.



INDELING BEGANE GROND



Entree: met meterkast, trapopgang naar 1^e verdieping en toegang tot de vertrekken.

Toilet: wandmodel met hoekfontein.

Badkamer: met ligbad, douche, wastafel, elektrische vloerverwarming en ventilatie.

Slaapkamer

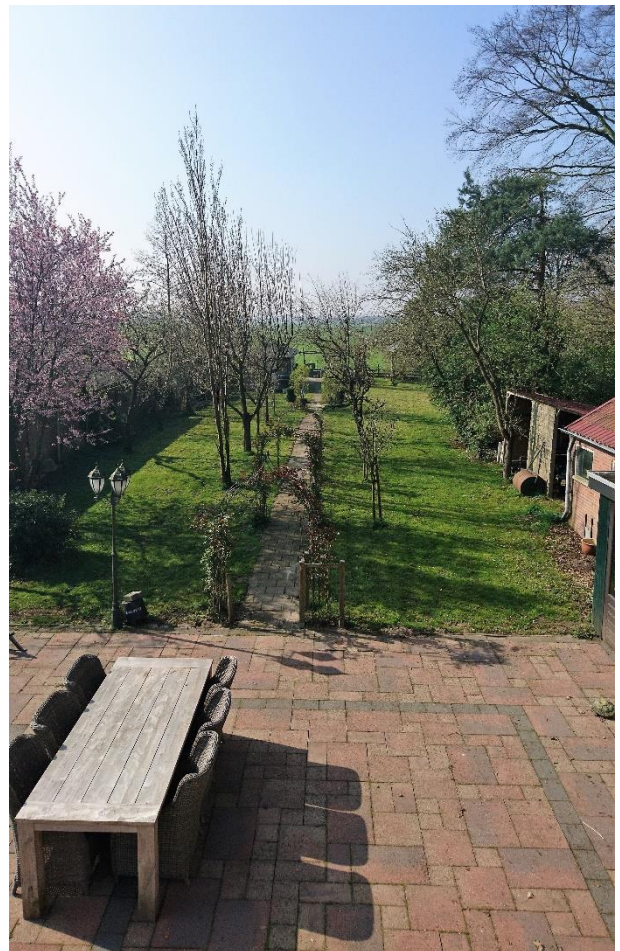
Ruime woonkamer: vrij uitzicht, sfeerkachel en dubbele deur naar de tuin.

Keuken: voorzien van 4-pits kookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser, trapopgang naar slaapkamer boven garage en toegang tot de garage.

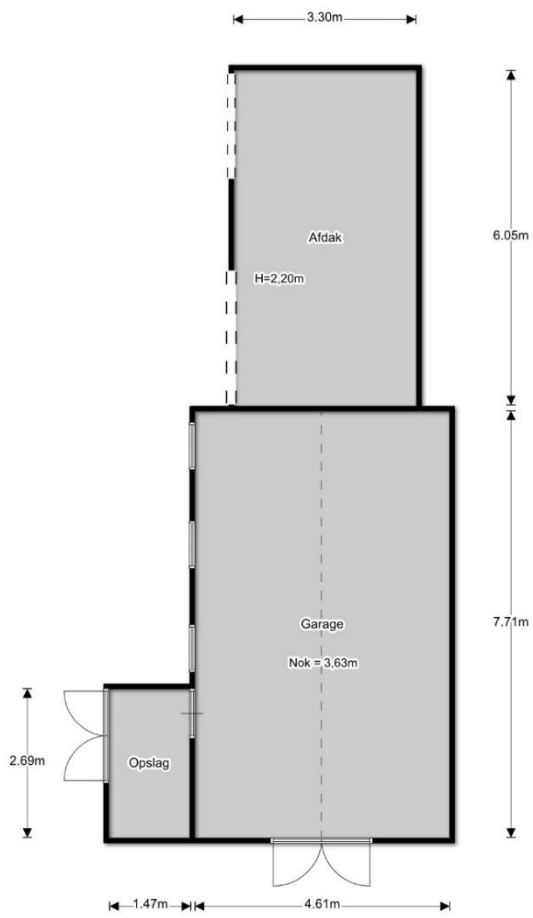
Garage: voorzien van elektra met witgoedopstelling.



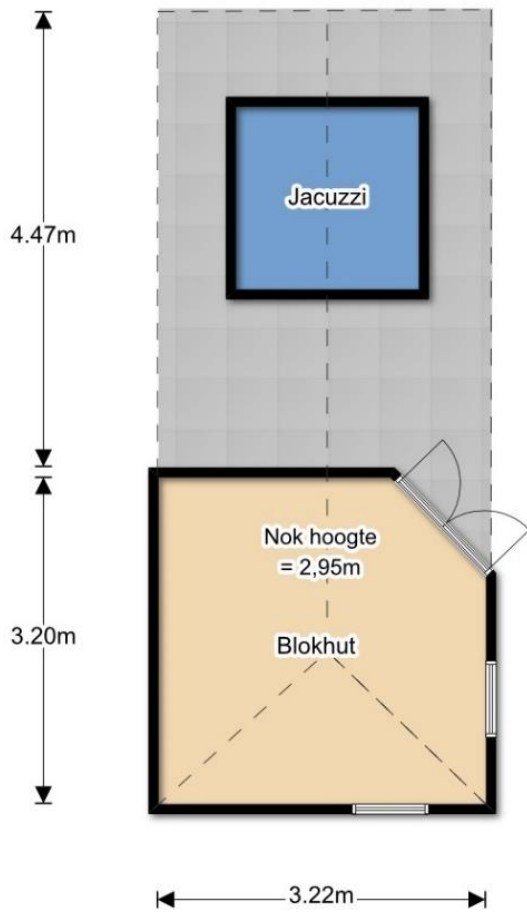




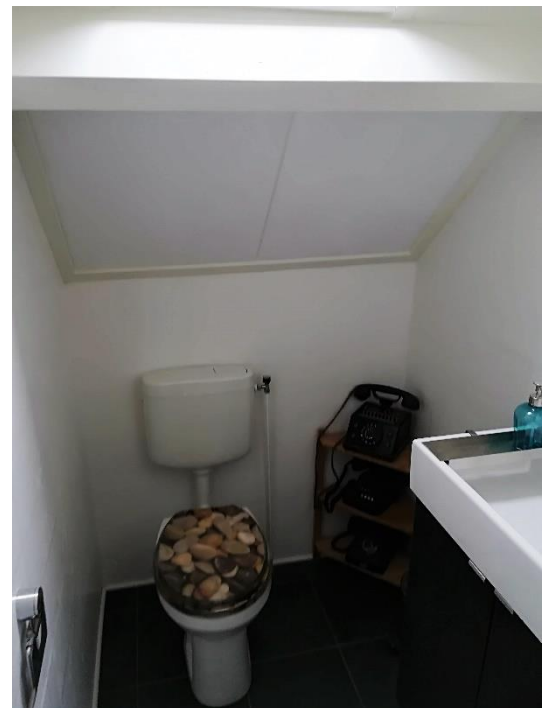
GARAGE EN CARPORT



BLOKHUT MET JACCUZI



INDELING EERSTE VERDIEPING



Overloop: royaal met dakraam, cv opstelling en toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer: voorzijde met vaste kast en dakraam.

Slaapkamer: zijkant met airco

Slaapkamer: achterzijde met 2 dakramen en airco.

Slaapkamer: achterzijde, boven garage met airco, overloop en toilet.

Badkamer: met ligbad, inloopdouche, toilet wandmodel, dubbele wastafel, witgoedopstelling, ventilatie en vloerverwarming.



LIJST ROERENDE ZAKEN

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	n.v.t.
EXTERIEUR:				
Tuinaanleg/ (sier) bestrating / beplanting / erfafscheiding		X		
Buitenverlichting		X		
Tuinhuisje / buitenberging		X		
<i>Wals roller</i>	X			
VEILIGHIED / ALARM:				
Veiligheidsslots				X
Alarminstallatie				X
ROLLUIKEN / ZONWERING:				
Buiten voor				X
Buiten achter				X
Binnen voor				X
Binnen achter				X
JALOEZIEEN / LAMELLEN:				
Begane grond		X		
Eerste etage		X		
Tweede etage		X		
ROLGORDIJNEN:				
Begane grond				X
Eerste etage				X
Tweede etage				X
GORDIJNRAILS:				
Begane grond		X		
Eerste etage		X		
Tweede etage		X		
GORDIJNEN:				
Begane grond			X	
Eerste etage			X	
Tweede etage				X
VITRAGE:				
Begane grond		X		
Eerste etage		X		
Tweede etage				X
Losse / rolhorren				X
VLOERBEDEKKERING / LINOLEUM:				
Begane grond		X		
Eerste etage		X		
Tweede etage				X
PARKET / LAMINAAT / KURK:				
Begane grond		X		
Eerste etage		X		
Tweede etage				X

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	n.v.t.
OPEN HAARD MET TOEBHOREN				
Open haard met korf				X
Toebehoren t.b.v. open haard				X
WARMWATERVOORZIENING / CV:				
Geiser		X		
cv-combiketel, type:		X		
close-in-boiler		X		
thermostaat		X		
kachels, aantal: 1		X		
ISOLATIEVOORZIENINGEN:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
KEUKEN:				
keukenblok + kastjes		X		
(inbouw) apparatuur, te weten:				
- oven		X		
- magnetron		X		
- koelkast		X		
- Buitenkeuken		X		
-				
VERLICHTING:				
keukenblokverlichting		X		
inbouwverlichting/dimmers		X		
SANITAIRE VOORZIENINGEN:				
wastafels, aantal: 3		X		
badkameraccessoires		X		
toiletaccessoires		X		
veiligheidsschakelaar wasmachine				X
<i>1 ontkleur spiegel</i>			X	
(LOSSE) KASTEN / PLANKEN:				
losse kasten			X	
boeken-/legplanken			X	
Zaken die geen eigendom van verkoper zijn, maar waarvan eventuele contracten (lease, huur of huurkoop) zijn over te nemen (bijvoorbeeld: cv-ketel, boiler, geiser, open haard, keuken):				
OVERIGE ZAKEN:				
- jacuzzi	10			
- tuinspullen	10			
- slaggen markt		X		

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Maartensdijk, sectie N, nummer 659 & 661.
Perceeloppervlakte 1.705 m²



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
25	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	Maartensdijk
	Administratieve kadastrale grens	N
	Bebouwing	659
	Overige topografie	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Y, 16 januari 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<p>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.</p>		

ALGEMENE INFORMATIE

Indien u overeenstemming bereikt over de koopsom, opleverdatum en overige voorwaarden, wordt een koopakte opgesteld waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd.

Schriftelijke overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt volgens het standaard model koopovereenkomst door Wij Makelaardij of door de aangewezen notaris.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, komen partijen overeen dat koper verplicht wordt een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient binnen 7 weken na het overeenkomen op de derdengeldrekening van de notaris te zijn bijgeschreven. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum). De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaak belasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris wordt betaald door koper, dus is het gebruikelijk dat koper de notaris kiest, tenzij vooraf anders is overeengekomen.

Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook genoemd levering of transport) verrekend.

Financiering

In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten. Hiervoor wordt 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst. De geldverstrekker verlangt dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt. Deze makelaar zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. Alle kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleuteloverdracht, vindt meestal plaats op dezelfde dag als het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet dus zelf op tijd zorgen voor een opstalverzekering voor de woning.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk 3 weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en dat later de aansluitkosten bij u in rekening worden gebracht.

Onderzoeksplicht

In het burgerlijk wetboek is vastgesteld dat verkoper informatieplicht heeft en koper onderzoeksplicht. Het onderzoeksplicht voor koper houdt onder meer in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de staat van het onderhoud en of het object de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 dient bij verkoop of verhuur van woningen een energielabel aanwezig te zijn. Met het energielabel krijgt de nieuwe gebruiker van een gebouw vooraf inzicht in het energiegebruik van het gebouw. Bij verkoop of verhuur is een definitief label verplicht op straffe van een boete van maximaal 405 euro.

Inspectie

Zo kort mogelijk voor het transport zullen wij met koper nog een inspectie van het pand uitvoeren, waarbij tevens de meterstanden van gas, water en elektra zullen worden genoteerd op de daarvoor bestemde mutatieformulieren van de nutsbedrijven. Deze formulieren moeten door beide partijen, koper en verkoper, voor akkoord worden ondertekend.

Plattegronden/tekeningen/brochure

De gegevens in deze brochure kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.