

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



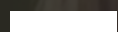
€ 750.000 k.k.

Salamander 13
ODIJK



KENMERKEN

152 m²



WOONOPPERVLAKTE

21 m²



BUITENTERRAS

473 m³



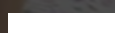
BRUTO INHOUD

2004



BOUWJAAR

3



KAMERS

2



SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

WARM WATER

**IN OVERLEG
GALERIJFLAT
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING
GEDEELTELIJK
C.V.-KETEL**

LIGGING BUITENTERRAS**WESTEN**

ISOLATIE

MERK CV-KETEL

**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
DUBBEL GLAS
NEFIT PRO-LINE HR**



BESCHRIJVING

SALAMANDER 13

Zeer luxueus en royaal appartement van maar liefst 152 m² met ruim buitenterras en berging, gelegen op circa een kwartier afstand van onder meer Utrecht, Bunnik en Zeist.

Dit schitterende appartement is onlangs zeer ingrijpend gerenoveerd en smaakvol verbouwd tot een stijlvol en comfortabel appartement met een luxe, hotel chicque uitstraling.

Bij de renovatie is veel aandacht besteed aan comfort en gebruiksgemak. Zo beschikt het appartement over een prachtige tailormade woonkeuken met kookeiland, een stijlvolle badkamer met inloofdouche, een warme, naadloos doorlopende pvc-vloer met vloerverwarming, een verlaagd plafond met geïntegreerd lichtplan, een imposant maatwerk wandmeubel en strakke binnendeuren en kozijnen met verzonken scharnieren. Alle wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en voorzien van compleet nieuw schakelmateriaal.

Ook de technische voorzieningen zijn vernieuwd of aangebracht, waaronder een nieuwe HR cv-ketel, een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning, airconditioning en een elektrisch buitenscreen in de woonkamer.

Aan luxe, comfort en ruimte ontbreekt het hier werkelijk niet.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Afgesloten centrale hal met bellentableau en video-intercom, trappenhuis, lift en toegang tot de privébergingen.

Eerste verdieping:

Entree, ruime hal met maatwerk wandmeubel voor garderobe en meterkast. Via een stalen taatsdeur is de woonkamer bereikbaar. Het fraaie wandmeubel loopt vanuit de hal naadloos door naar de woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet, beschikt over grote raampartijen en staat in verbinding met de moderne woonkeuken met kookeiland. Deze tailormade keuken is voorzien van alle denkbare apparatuur (Siemens studioLine), waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, stoomoven, combi-oven en koel-/vriescombinatie. Tevens beschikt de keuken over een heetwater Quooker.

Vanuit de keuken is het ruime, overdekte buitenterras van circa 20 m² bereikbaar. De vloer is voorzien van mooie, eenvoudig te onderhouden keramische tegels. Vanaf het, op het westen georiënteerde, balkon is er uitzicht op veel groen. De hal leidt verder naar de was-/stookruimte. Hier staan onder meer de was- en droogmachine opgesteld in een praktische, vaste wastorenkast.

Voorts is er een moderne toiletruimte met beton ciré wanden en een stijlvolle badkamer, eveneens voorzien van beton ciré wanden, een royale inloofdouche, een walnoten wastafelmeubel en designradiator.

De zeer ruime masterbedroom van circa 22 m² beschikt over een maatwerk kastenwand met geïntegreerde verlichting. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als fijne studeerkamer.

De woon- en slaapvertrekken, inclusief de hal, zijn voorzien van een warme houtlook pvc-vloer met vloerverwarming en hoge plinten.



De ligging

Het appartement bevindt zich op de eerste woonlaag van het kleinschalige complex. Voor de deur kunt u vrij parkeren. Odijk ligt centraal in de provincie Utrecht, vlakbij Bunnik en Zeist en op circa 20 minuten fietsen van Utrecht.

Het appartement ligt op loopafstand van winkels, het centrum, een gezondheidscentrum en sportaccommodaties.

Ook op fietsafstand bevinden zich onder andere het NS-station Driebergen-Zeist, het NS-station van Bunnik en het Utrecht Science Park. Met de auto zijn de snelwegen snel bereikbaar.

Voor recreatie bevinden de mooie Kromme Rijnstreek met haar landgoederen, de Langbroekerwetering en de Utrechtse Heuvelrug zich in de nabije omgeving.

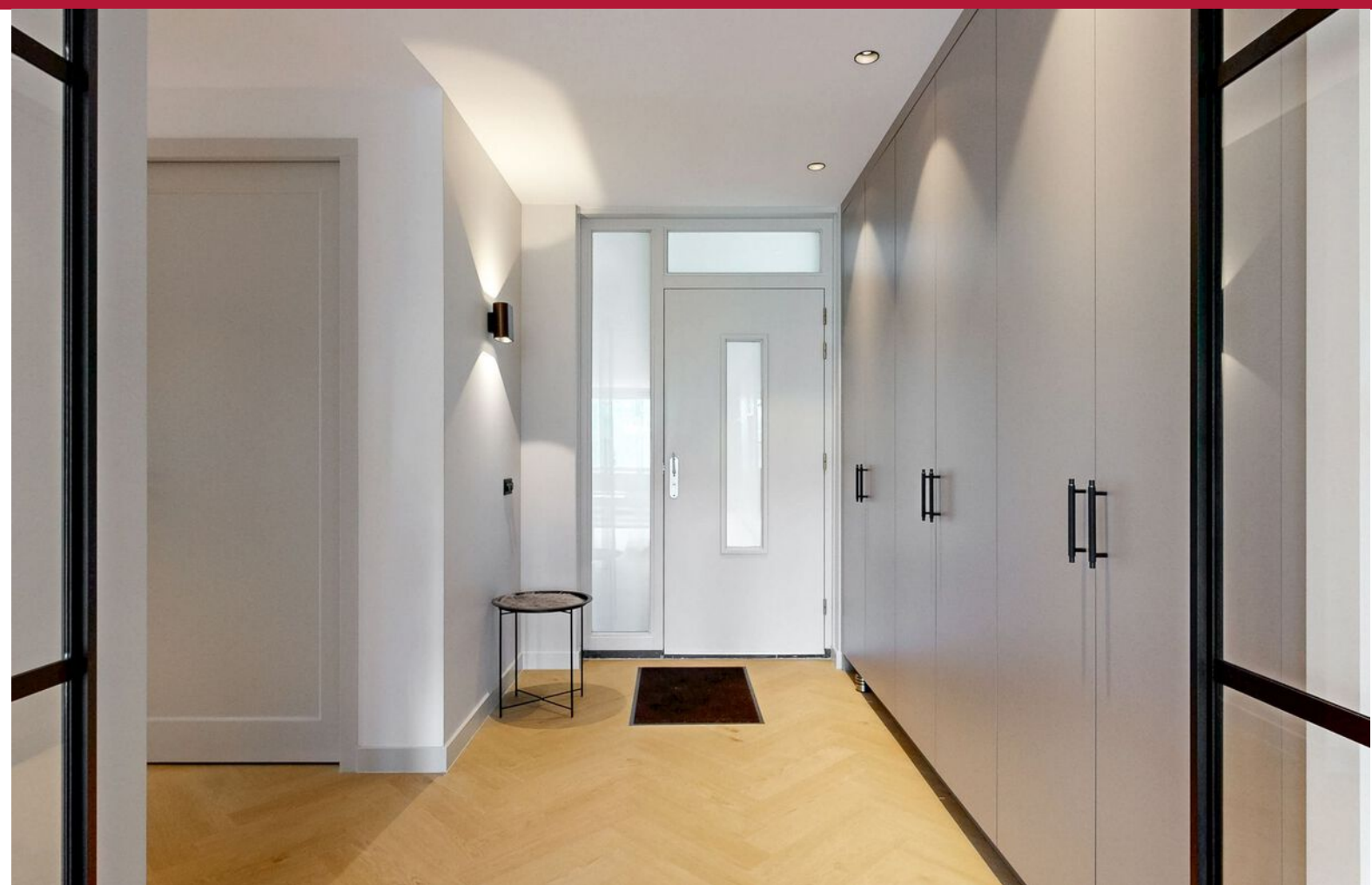
Kortom: bent u op zoek naar een instapklaar, royaal, luxe en comfortabel appartement met lage energiekosten op een centrale locatie in Midden-Nederland, dan bent u van harte welkom om dit prachtige appartement te komen bekijken.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 152 m²
- Buitenterras van circa 20 m²
- Volledig gerenoveerd omstreeks 2023
- Vloerverwarming (m.u.v. natte vertrekken)
- Airconditioning in de woonkamer
- Lift aanwezig
- Gezonde VvE
- Servicekosten VvE € 324 per maand
- Gezellige binnentuin voor bewonersactiviteiten
- Parkeren op grote gemeentelijke parkeerplaats (gratis)

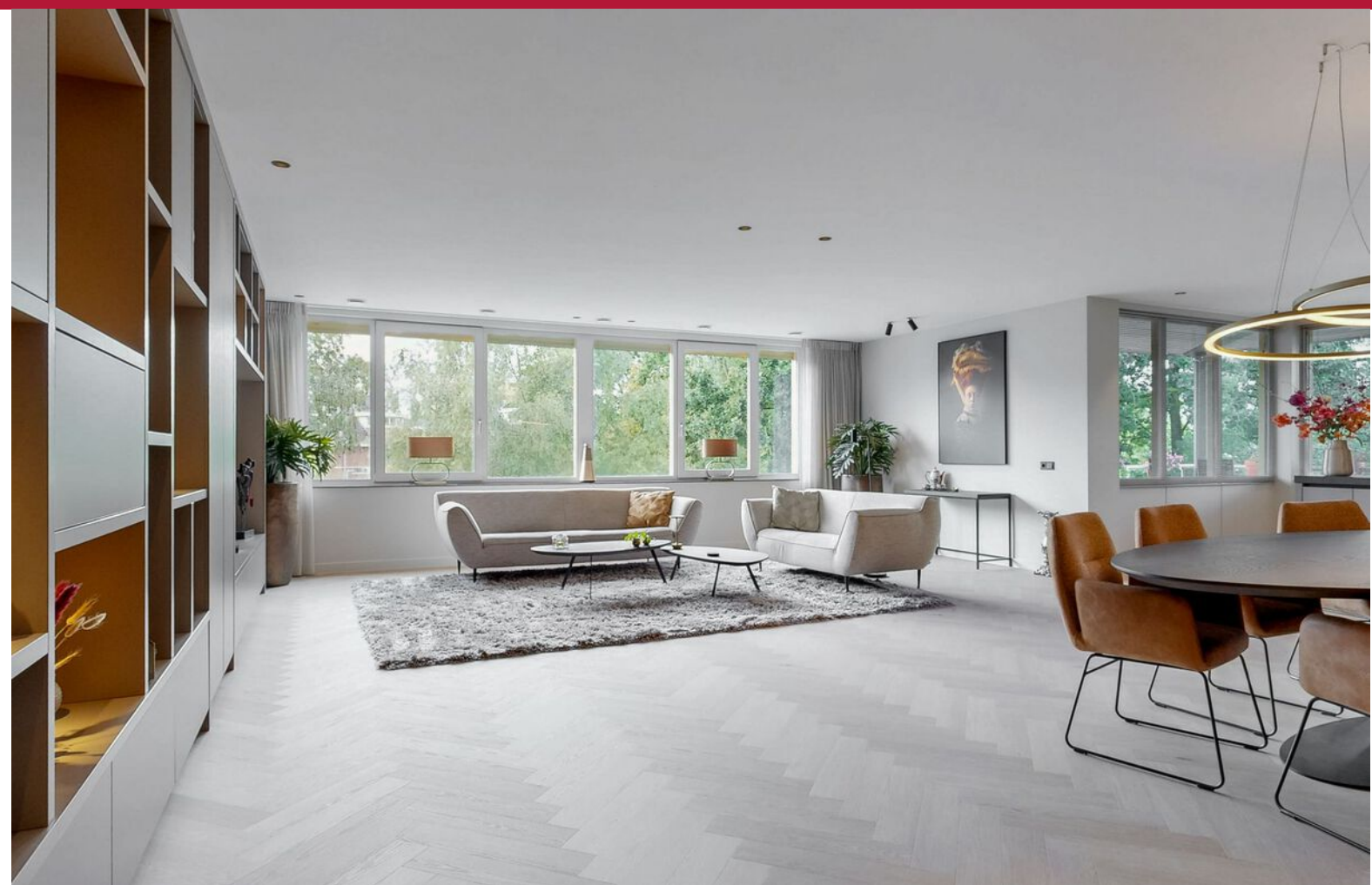










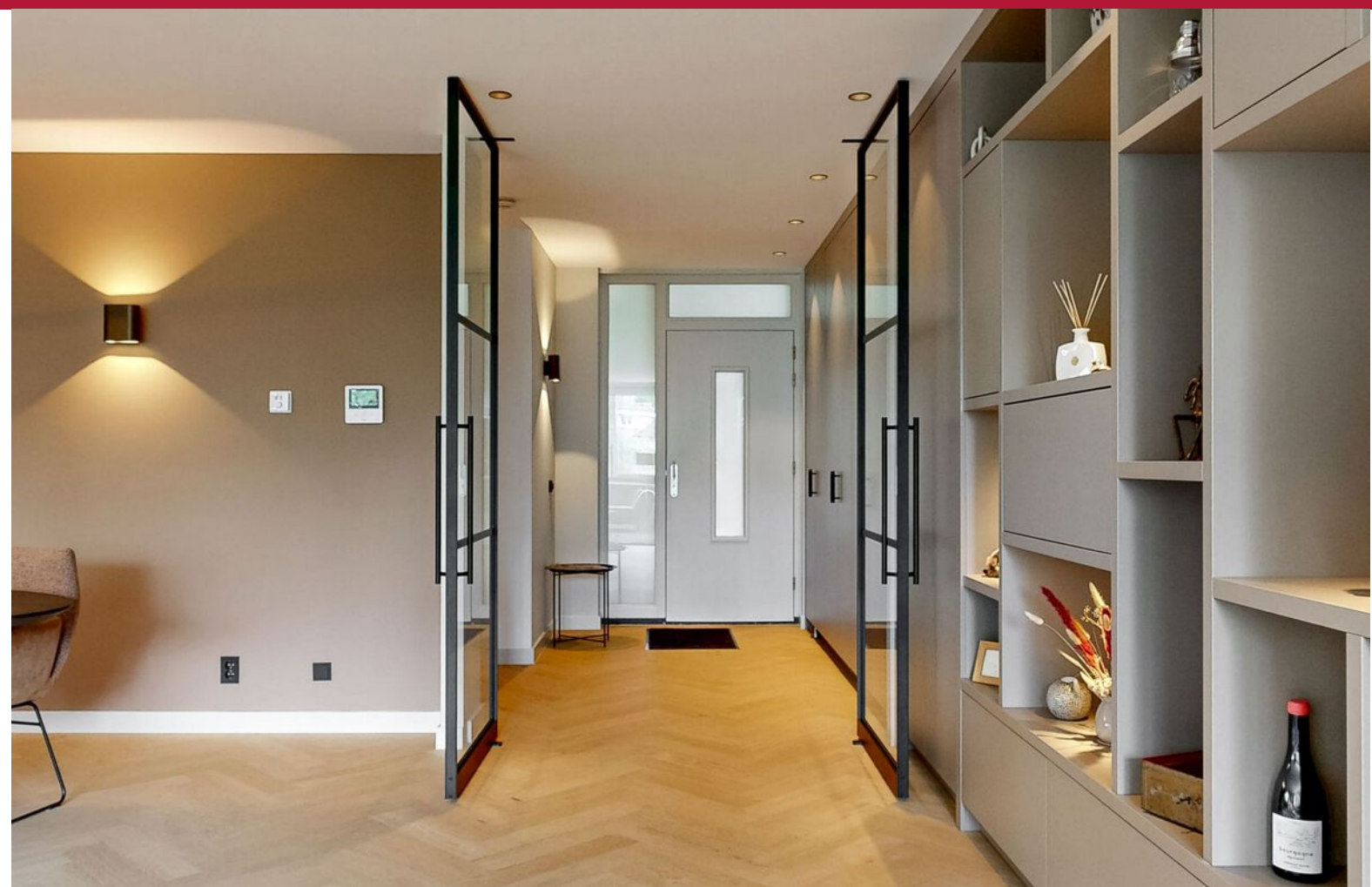


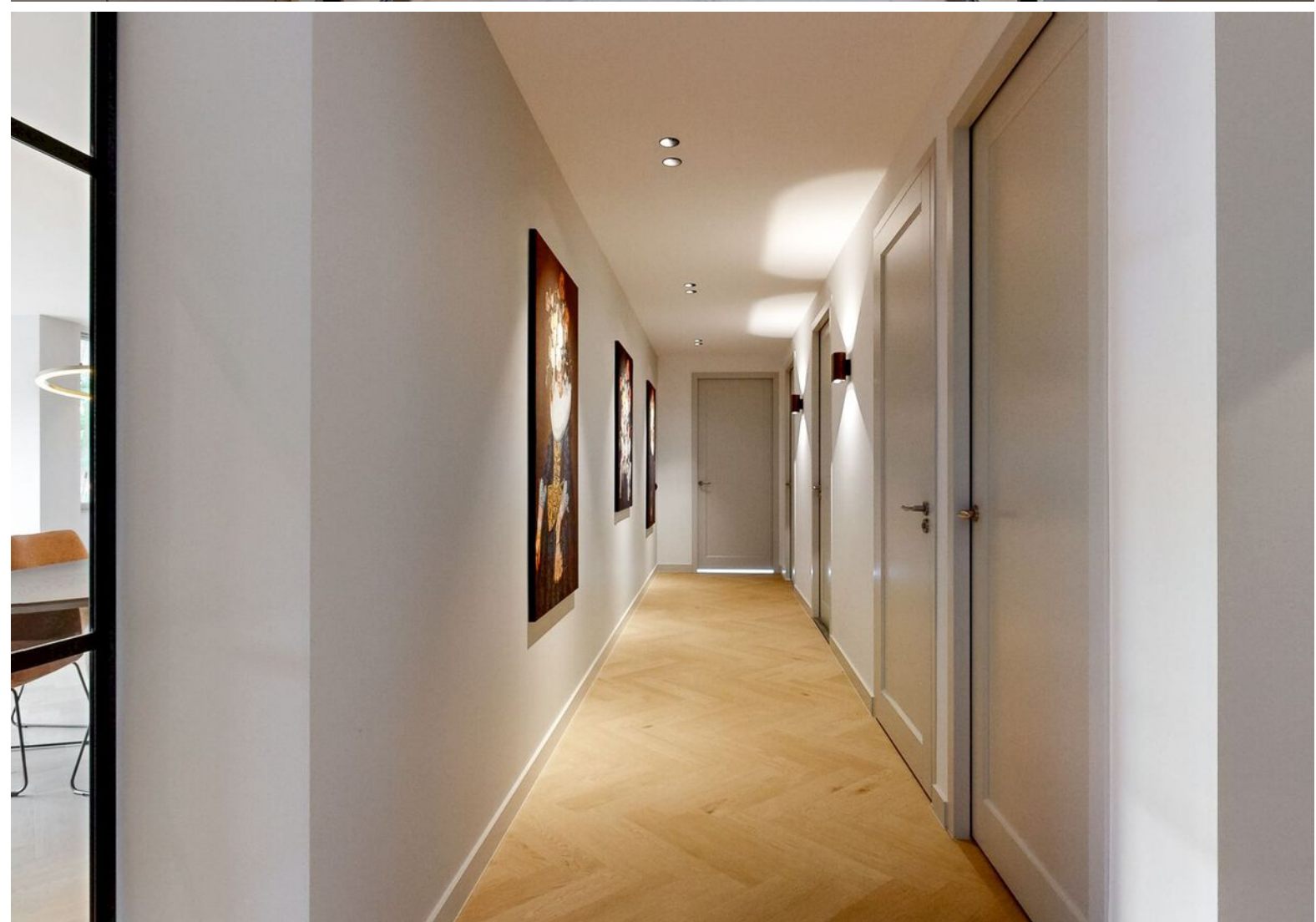


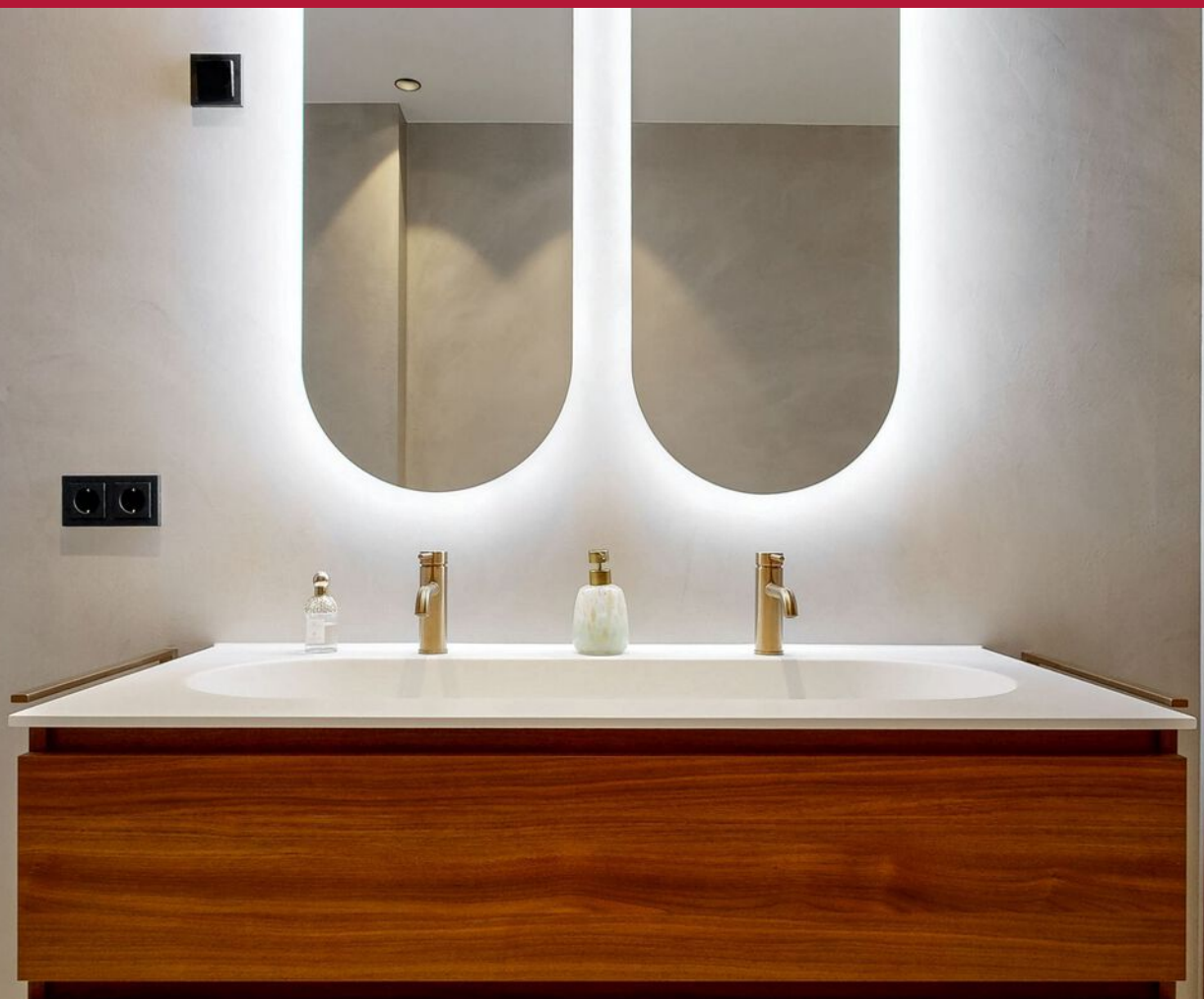






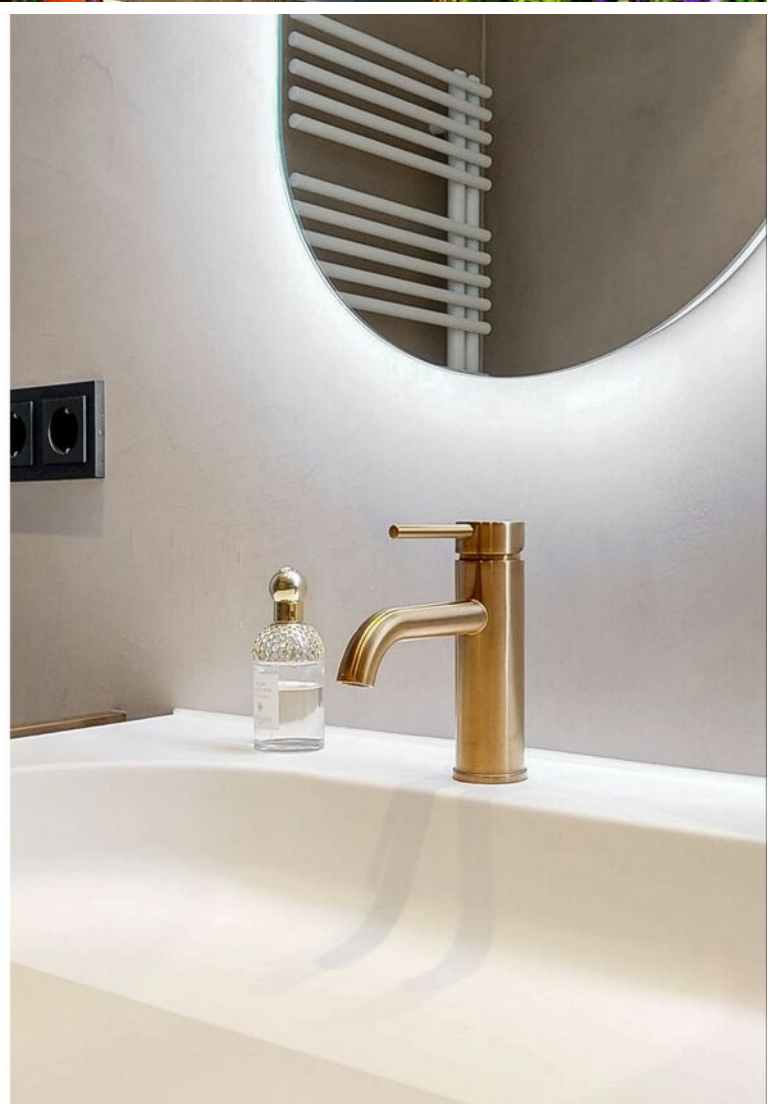




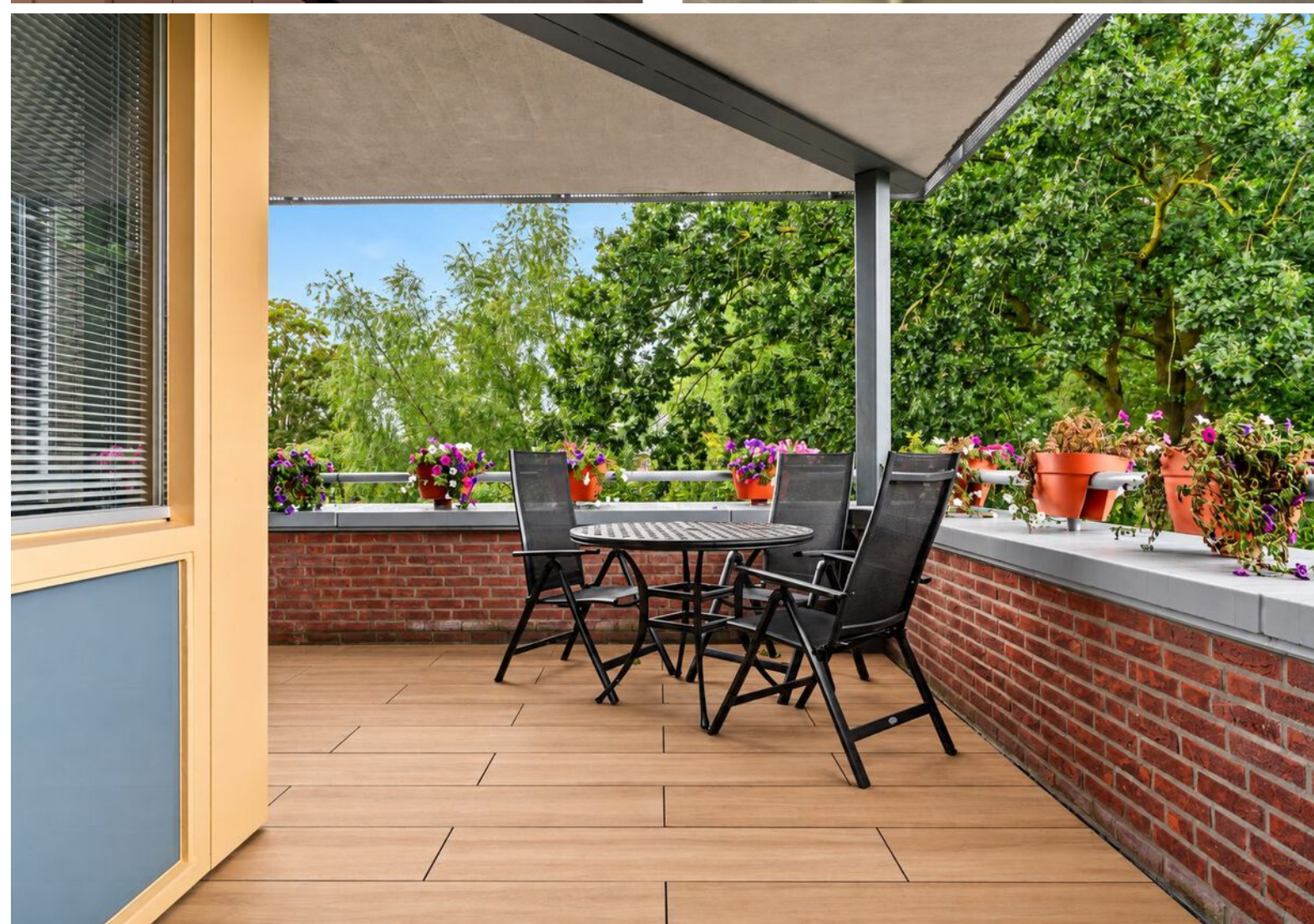


















**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



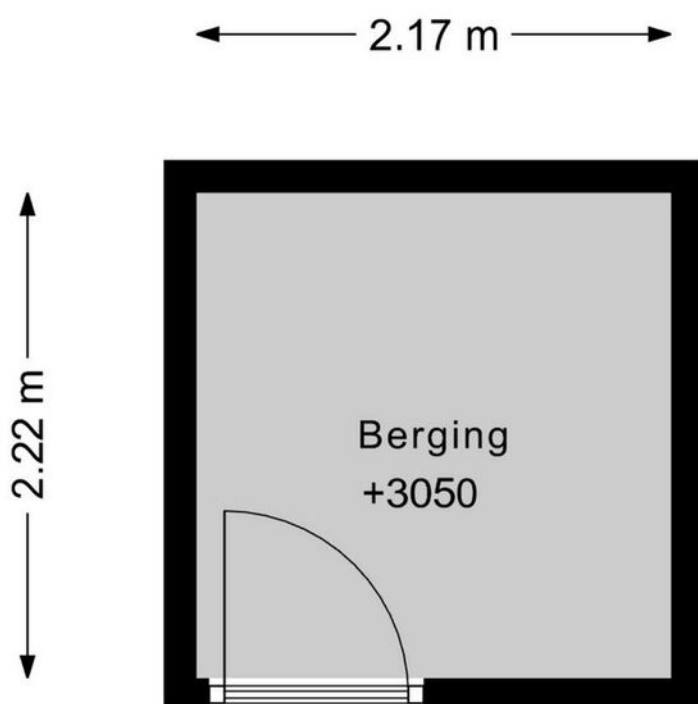
EERSTE VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NL

BERGING

SALAMANDER 13 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

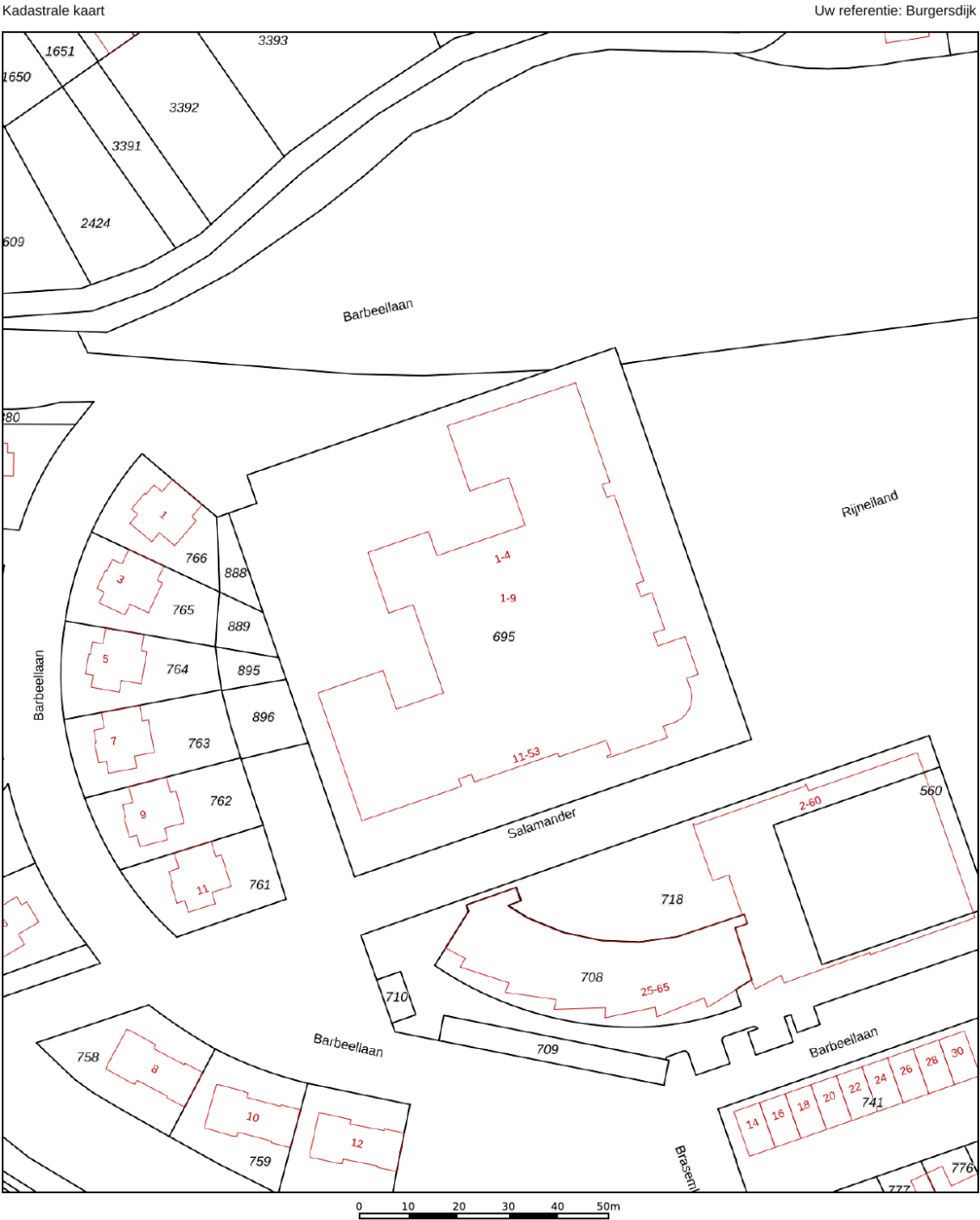
EIGENDOM

WERKHOVEN

B

698

VOLLE EIGENDOM



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Werkhoven

Secție

B

Perceel

695

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.

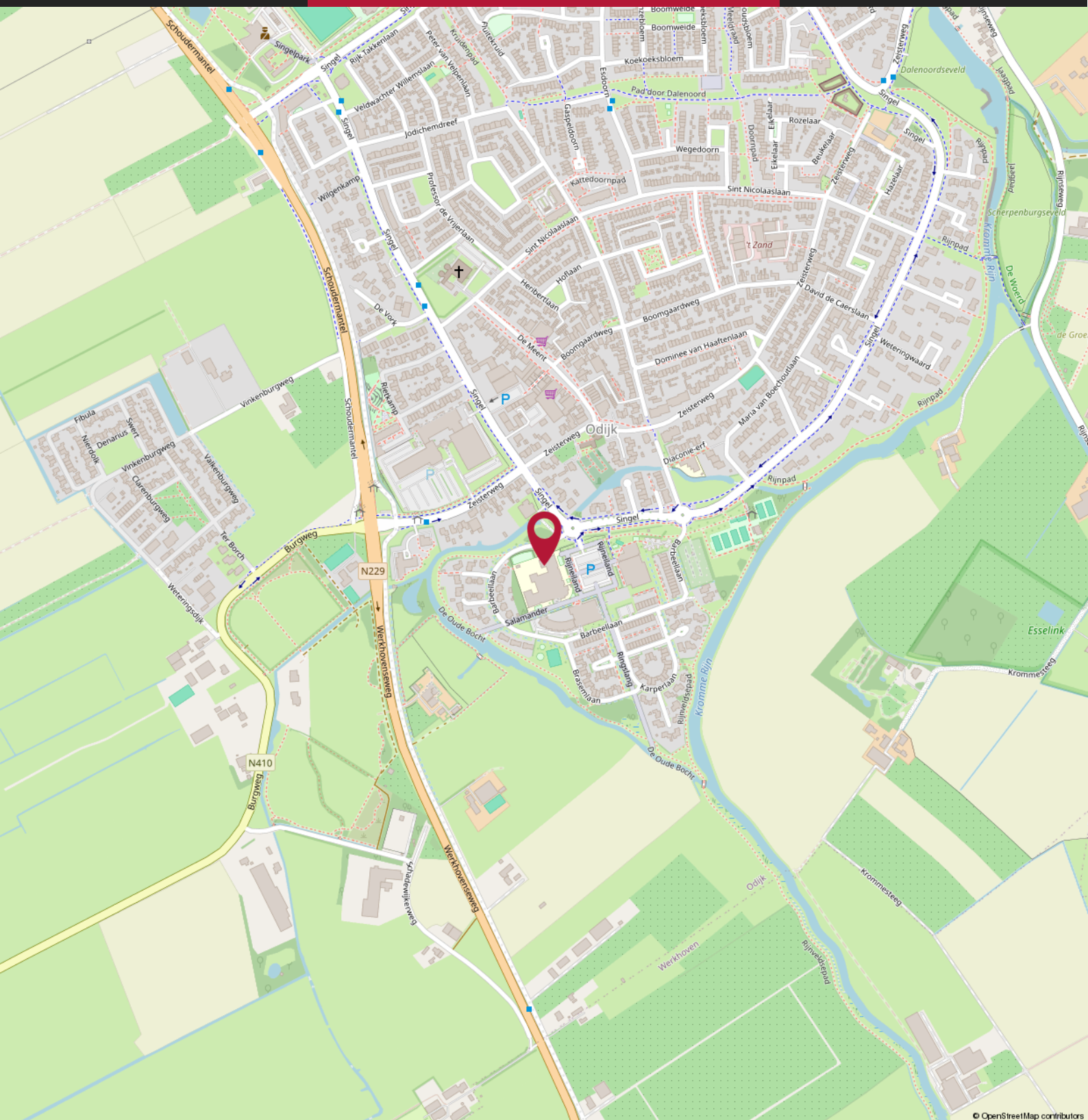
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

ODIJK



10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)?

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.





**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

