

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**

€ 1.050.000 k.k.

Hoola van Nootenstraat 312

UTRECHT



KENMERKEN

115 m²

WOONOPPERVLAKTE

0 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

400 m³

BRUTO INHOUD

2024

BOUWJAAR

4

KAMERS

3

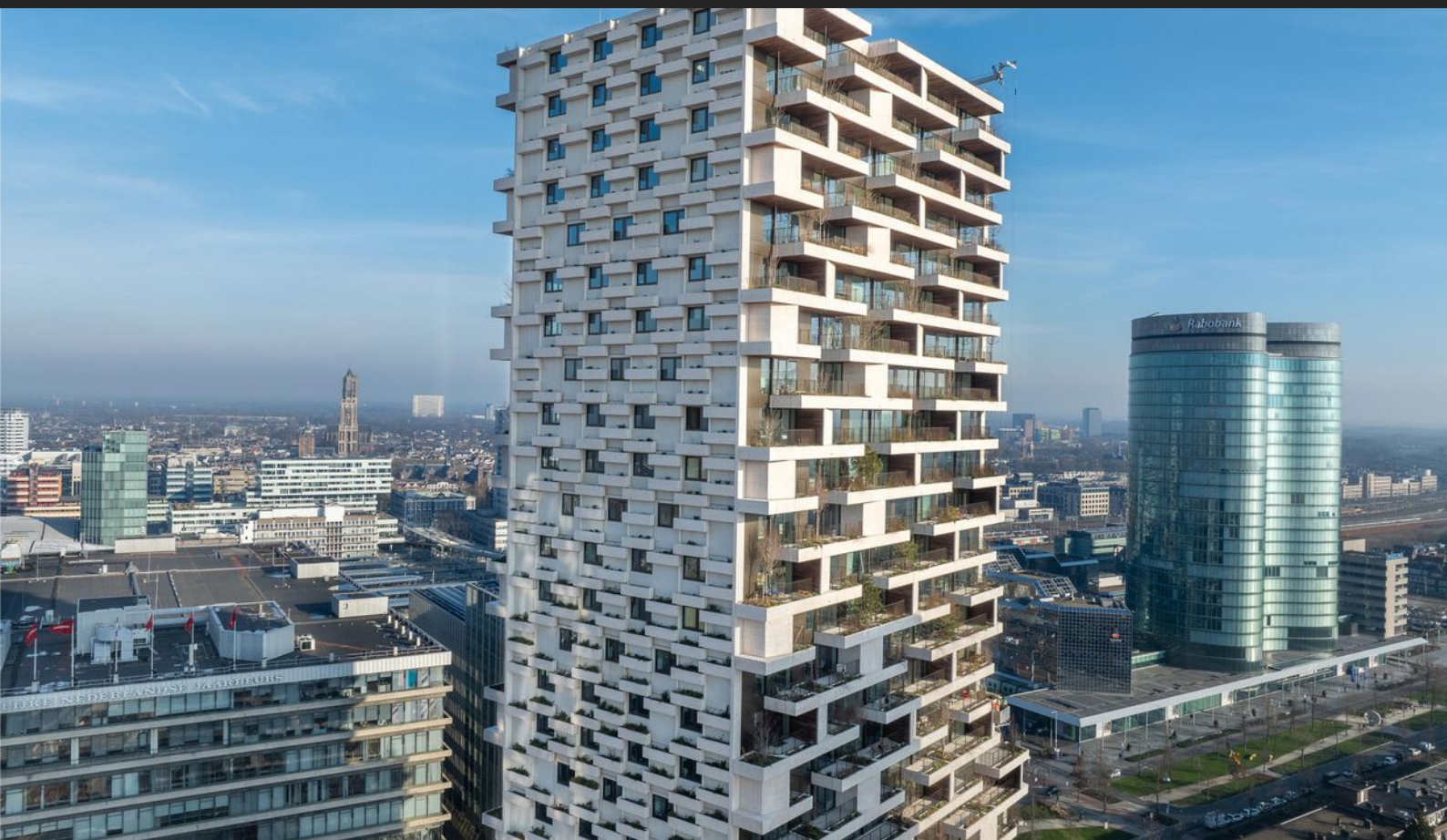
SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

IN OVERLEG
PORTIEKFLAT
BESTAANDE BOUW
STADSVERWARMING,
VLOERVERWARMING GEHEEL,
WARMTEPOMP, AARDWARMTE

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL
ENERGIELABEL

NVT
VOLLEDIG GEISOLEERD
NVT
NVT
A+



BESCHRIJVING

HOOLA VAN NOOTENSTRAAT 312

Buitengewoon wonen kan binnenkort in het architectonische groene Wonderwoods. Midden in het centrum van Utrecht met New Yorkse allure. Alles op loopafstand en dit met alle rust en luxe.

Luxe? Ja maar écht! Denk aan een huismeester die er voor je is om pakketjes aan te nemen, deel fietsen én auto's die als bewoners te gebruiken zijn. Maar natuurlijk kan een inhouse sportschool ook niet ontbreken.

Het appartement zelf is heel recent geheel opgeleverd en voorzien van een hoogwaardige keuken én een prachtige lamelparketvloer. Echt instapklaar dus. En ja dat uitzicht went niet. Zelfs voor ons als makelaar blijft dit bij binnenkomst iedere keer echt een bijzondere meerwaarde. En of de zon nu schijnt of het een grauwe dag is, door de enorme glasoppervlakten, heb je echt het idee buiten te leven.

De omgeving is voor vele wel bekend maar door alle ontwikkelingen de laatste paar jaar, minder herkenbaar. Maar wat woon je hier waanzinnig! Op loopstand van het Centraal Station, de historische binnenstad van Utrecht en midden in een van de grootste herontwikkelingsgebieden van Nederland. Want zo mag je het gerust noemen. Zo is de wijk Nieuwe Defensie aan de overkant net ook pas opgeleverd en wat dit alles zo leuk maakt is dat de bewoners heel divers zijn maar wel echt allemaal met een stadse inslag. Ja komen we weer maar het voelt een beetje alsof je in New York zit qua allure en feeling. Iets wat je echt zelf moet komen ervaren.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je meer wilt weten over het project Wonderwoods. Hiervoor verwijzen wij je graag naar de projectwebsite wonderwoods.com. Maar natuurlijk laten de makelaars van ons kantoor in Utrecht graag jou persoonlijk tijdens een uitgebreide bezichtiging van dit droomappartement.

De jonge vereniging van eigenaars is gezond, alles is

tot in de puntjes geregeld en het maakt het wonen heel comfortabel en zorgeloos. Voor het parkeren bieden wij de mogelijkheid aan om een plek in de garage te huren.

Laten we naar het appartement zelf gaan.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree met een groot gedeelte van de dag een eigen huismeester, liften die je naar diverse delen van het gebouw brengen en in dit geval naast naar de verdieping van de berging, ook naar het appartement zelf.

17e verdieping: entree, je komt binnen in de ruime, lichte, hal. Deze is af te sluiten middels een glazen deur. In deze hal bevindt zich de w.c.

Woon-/eetkamer: je loopt binnen in een ruime eetkamer. De keuken is erg modern en is voorzien van inbouwapparatuur. Wat deze woning uniek maakt is de open keuken met een kookeiland waar je aan kunt zitten. Vanuit de ruime eetkamer heb je toegang tot het balkon. Door de vele ramen in deze ruimte is er veel lichtinval. In de zomer kun je heerlijk genieten van de zon op het ruime balkon.

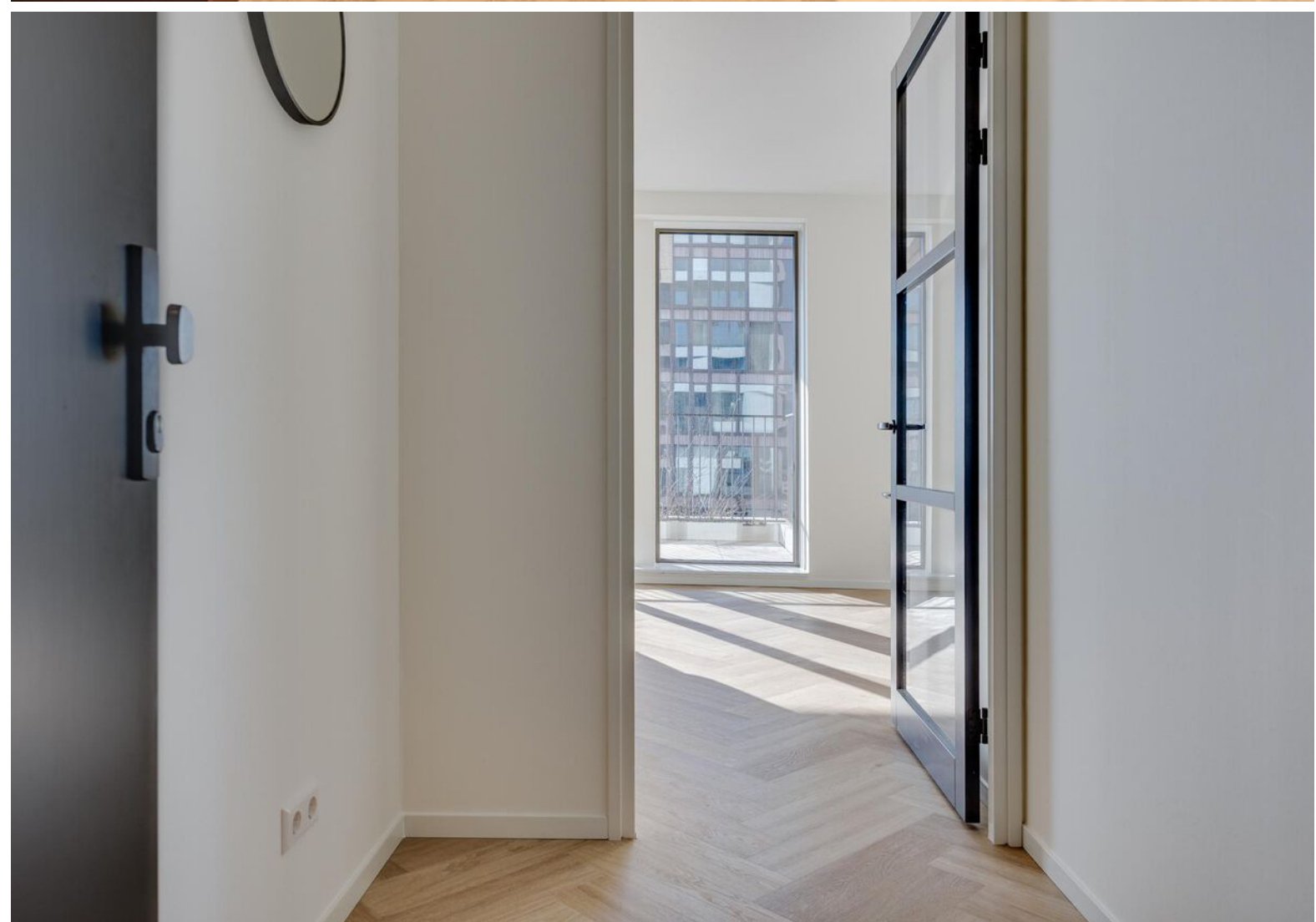
Loop je met ons verder naar de volgende ruimte?

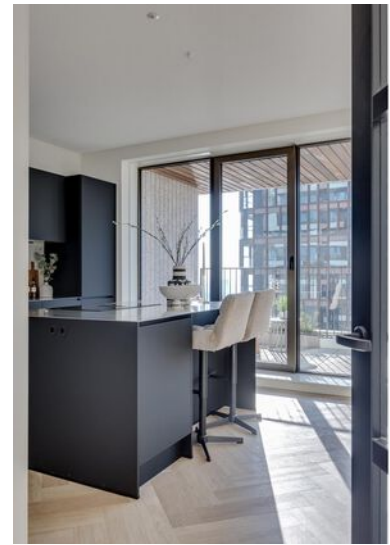
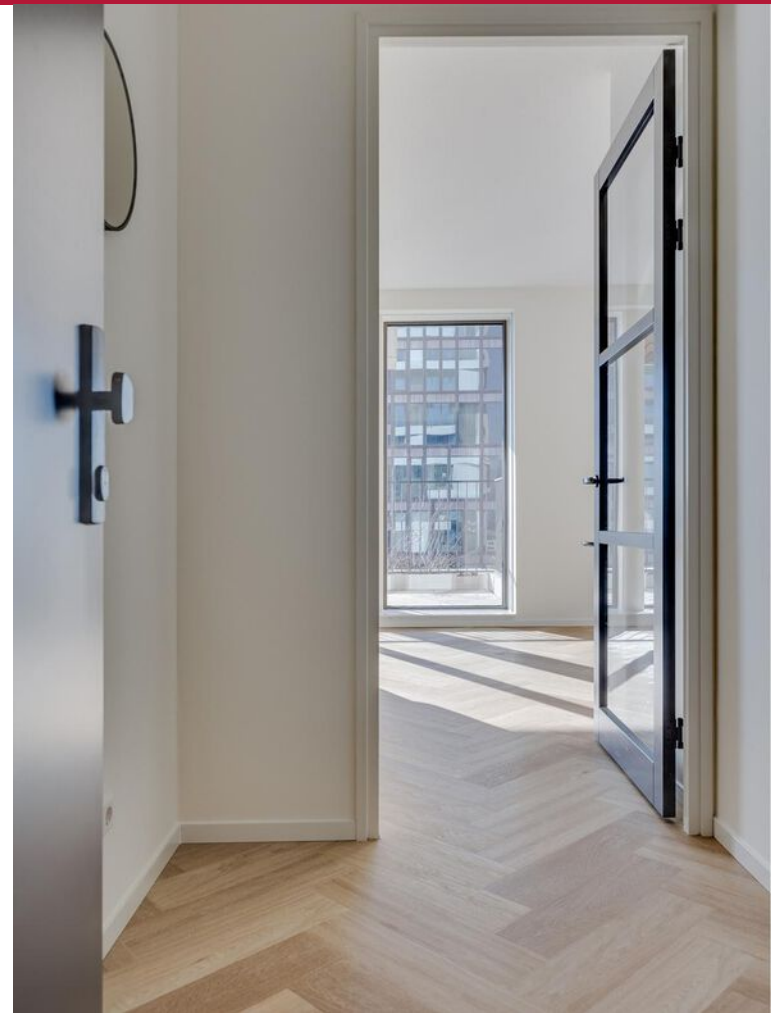
Werkkamer: deze kamer is ingericht als werkkamer, maar hier kan je ook een slaapkamer van maken, ideaal.

Slaapkamers: de woning bevat 3 slaapkamers, waarvan de 'master bedroom' een direct aangrenzende badkamer, voorzien van een douche en wastafelmeubel, bevat. De 2e badkamer is wederom modern en heeft, naast de douche en het wastafelmeubel, ook een ligbad.

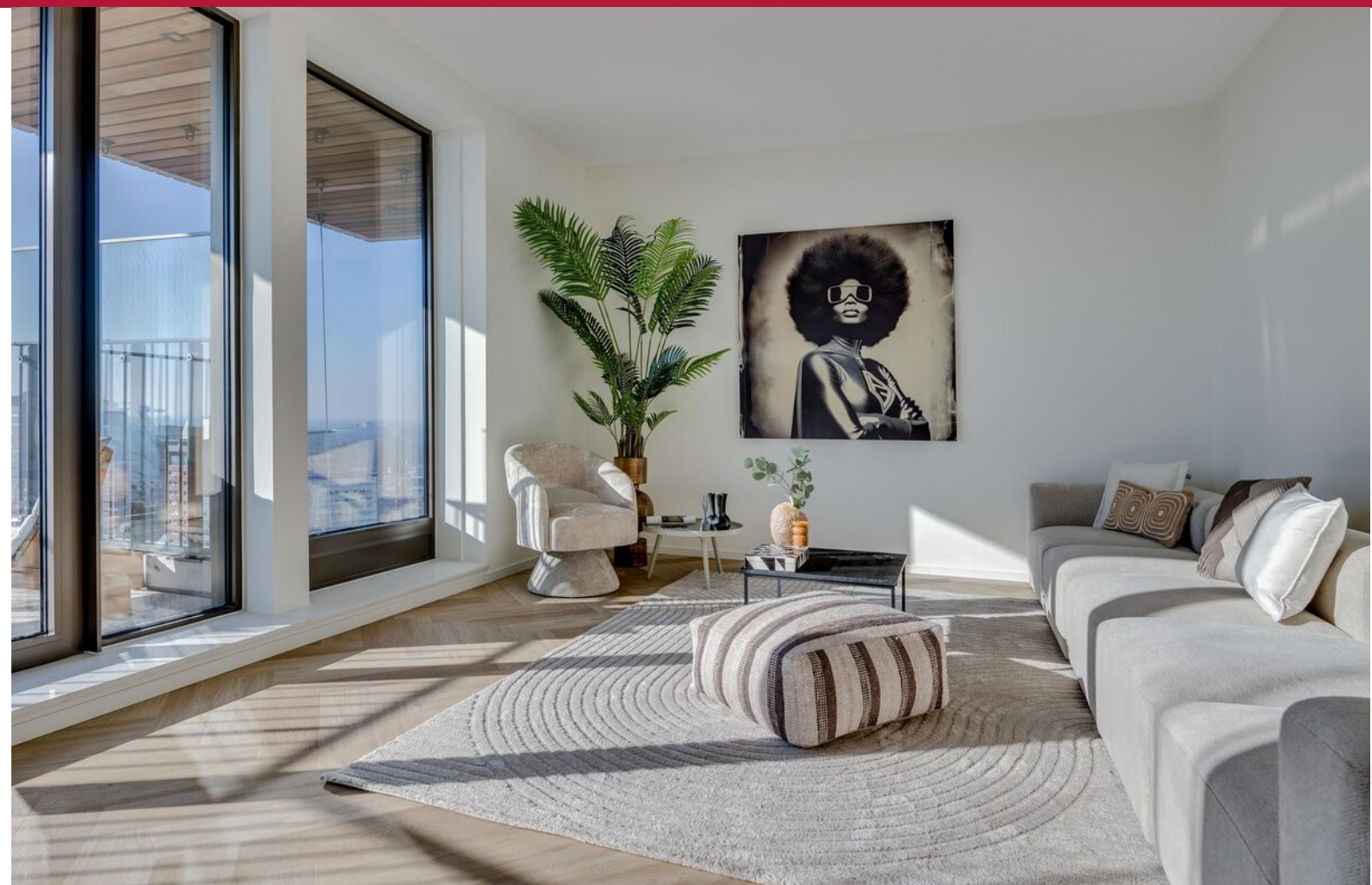
Voor een uitgebreid beeld van de indeling, verwijzen wij jou ook graag naar de 2- en 3-D tekeningen die wij hebben laten maken van dit appartement.

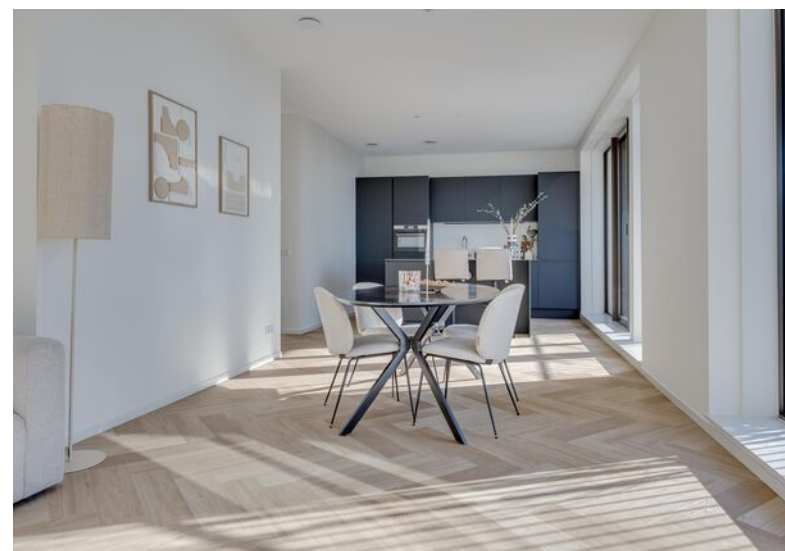


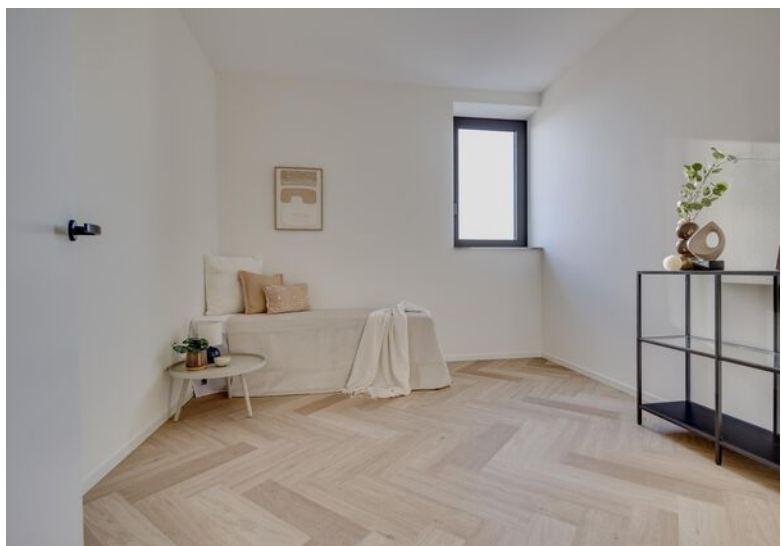
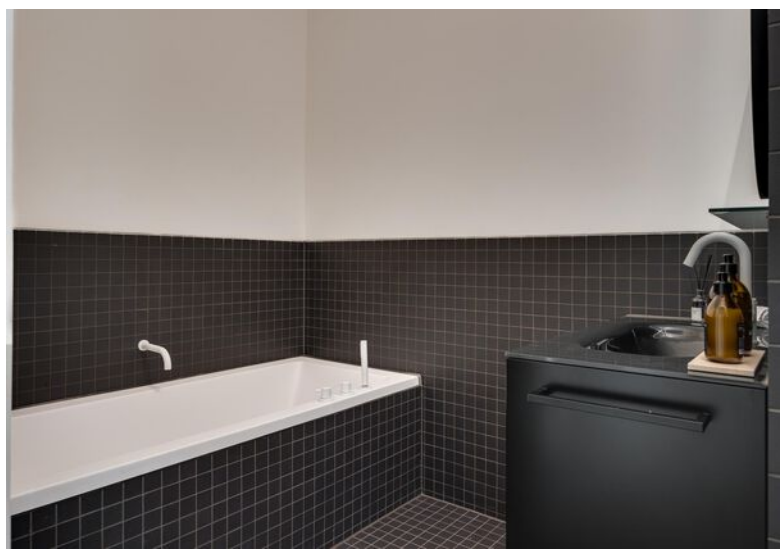
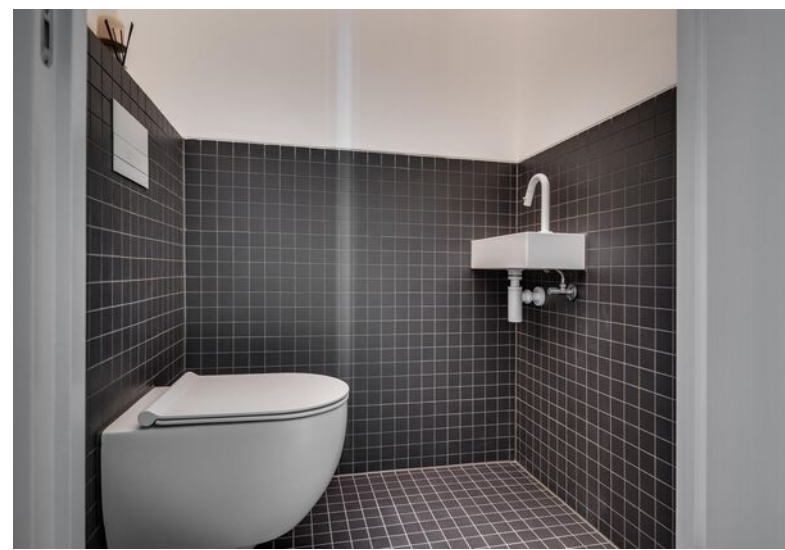




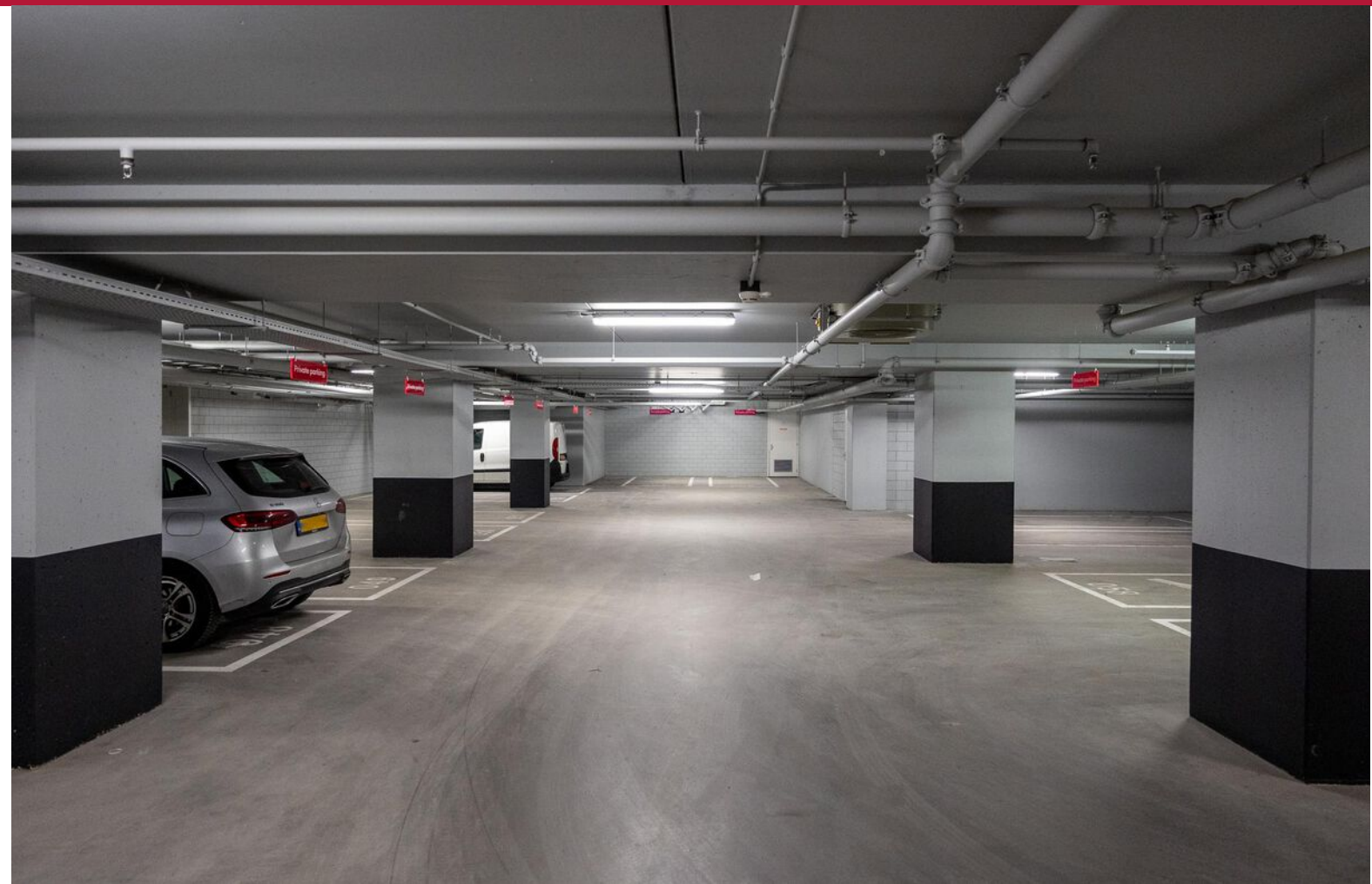


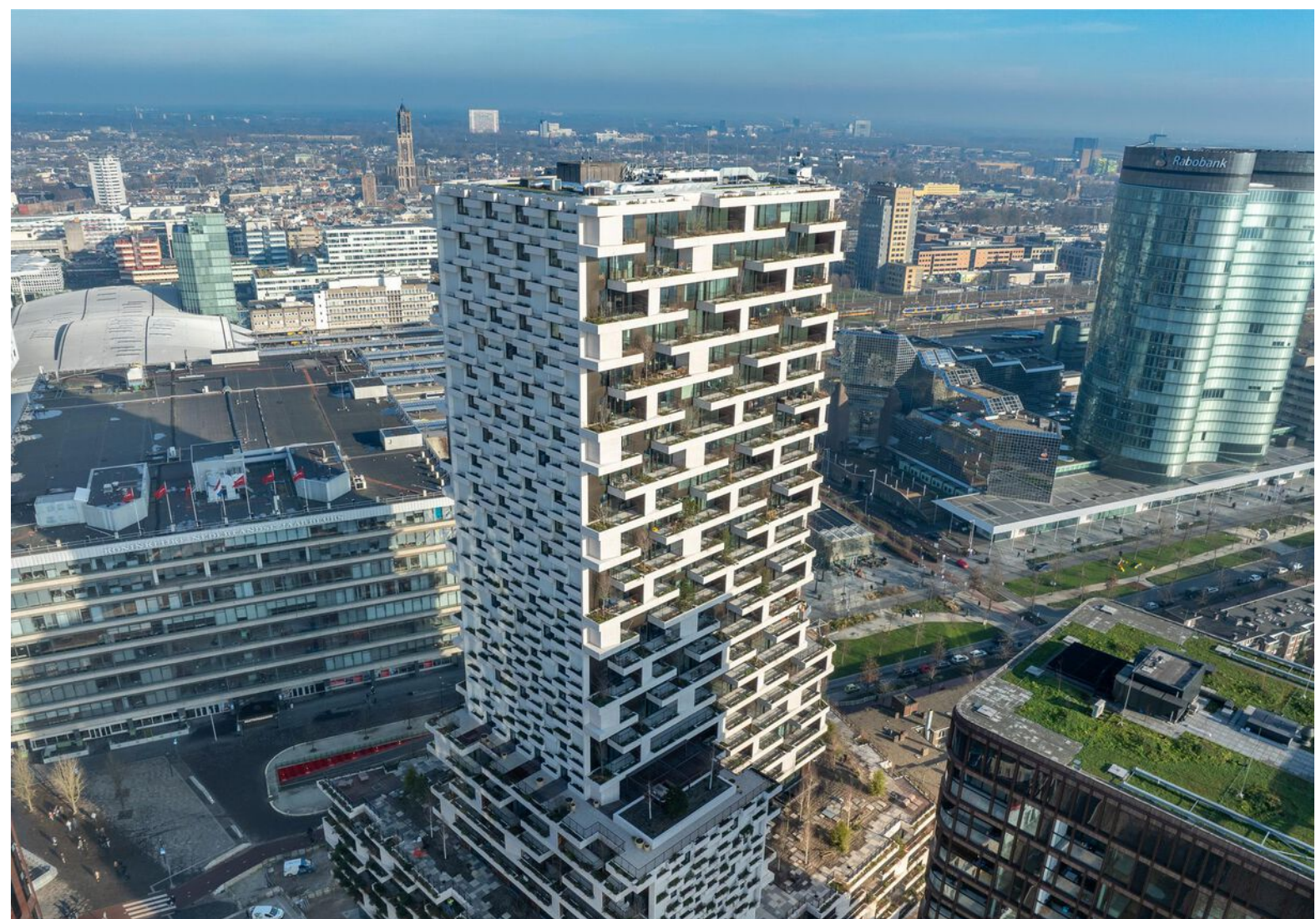






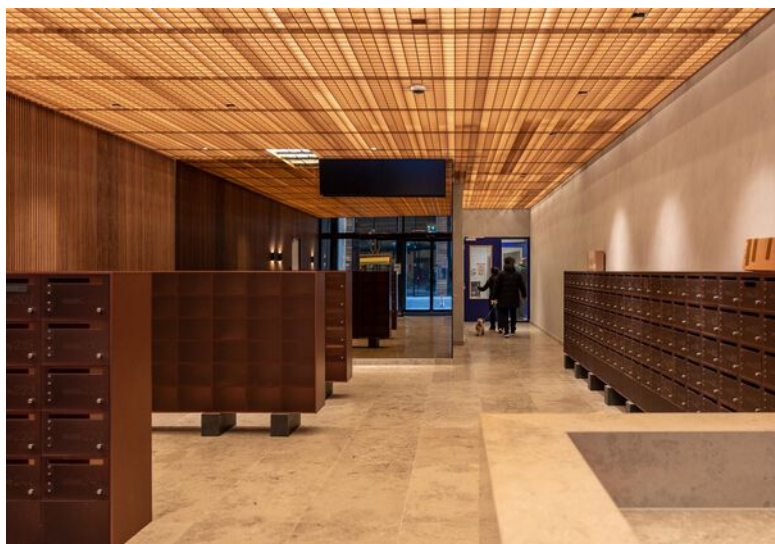








IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



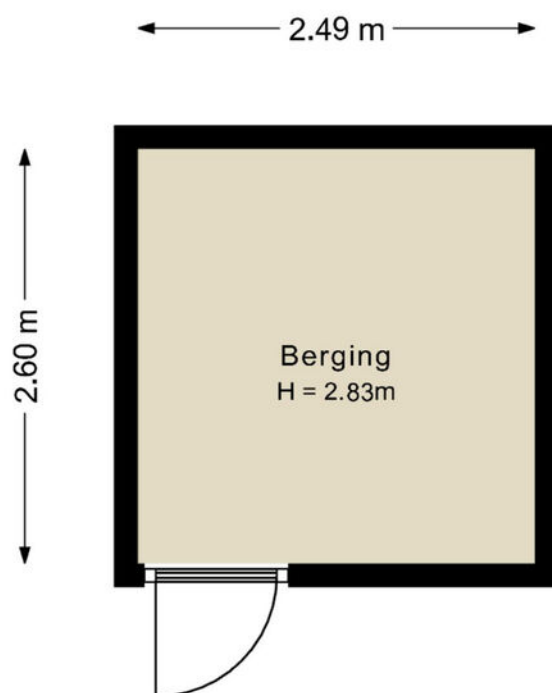
17E VERDIEPING

Hoola van Nootenstraat 312, 3521 HA, Utrecht
Appartement



BERGING

Hoola van Nootenstraat 312, 3521 HA, Utrecht Berging



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

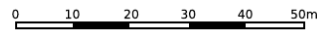
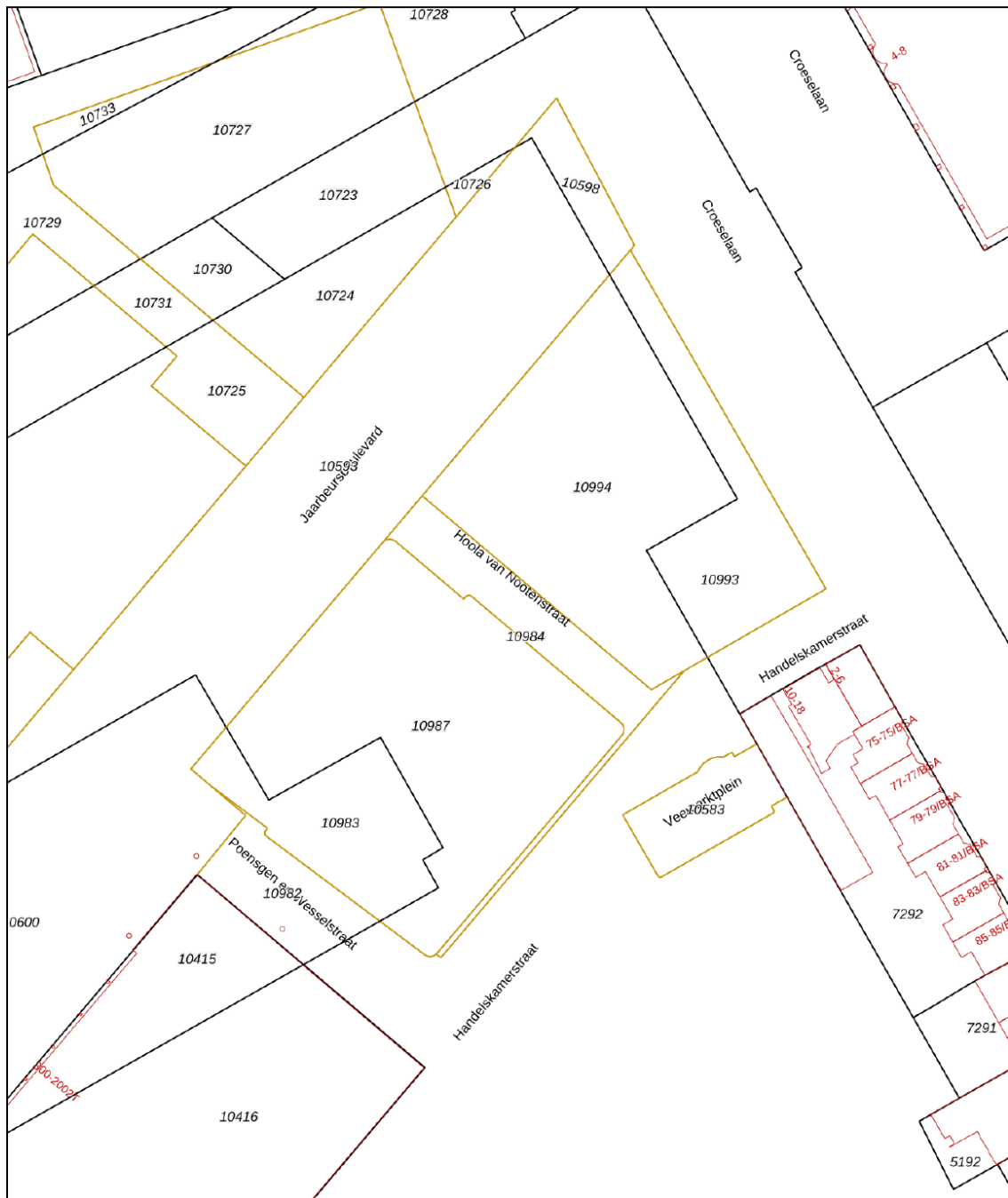
KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

CATHARIJNE
D
10995
ERFPACHT

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvN 302



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Catharijne Sectie D Perceel 10987</p>	
--	--	--

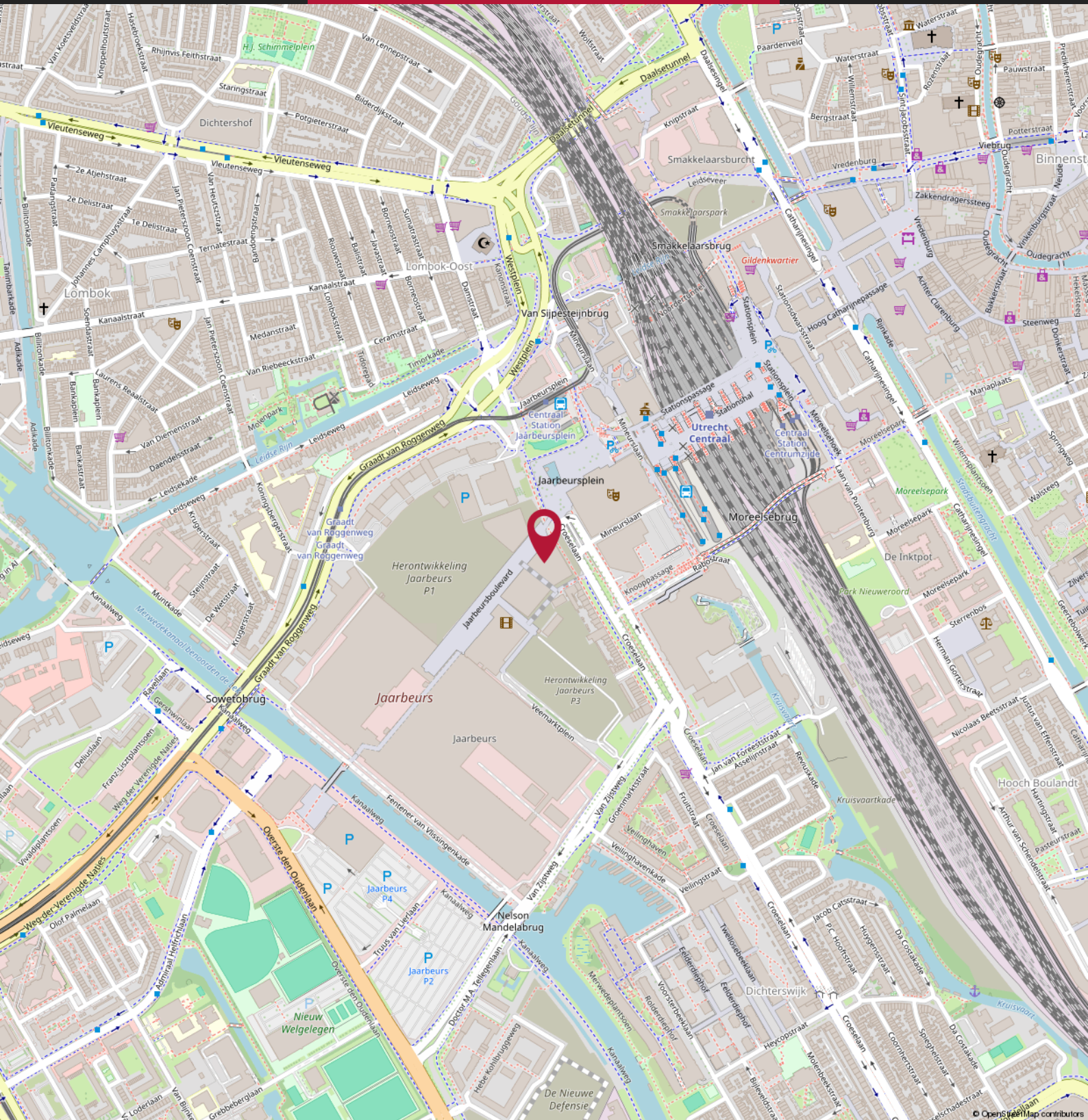
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



UTRECHT



OVER ONS



Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!

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.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

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 geluidsoverlast (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?



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**



Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

