

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 415.000 k.k.

Boekelaan 123
UTRECHT



KENMERKEN

72 m²

WOONOPPERVLAKTE

0 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

229 m³

BRUTO INHOUD

1966

BOUWJAAR

3

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
PORTIEKFLAT
BESTAANDE BOUW
BLOKVERWARMING
ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM

LIGGING BALKON
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

OOSTEN
DUBBEL GLAS
N.V.T.
N.V.T.

D



BESCHRIJVING

BOEKELAAN 123

Wonen in een buitengewoon heerlijk licht hoekappartement, midden in het groen én vlak bij alle voorzieningen?

Welkom op de Boekelaan 123 in Tuindorp Oost.

Aan de rustige en groene Boekelaan, in de populaire wijk Tuindorp Oost, vind je dit lichte hoekappartement met een groot balkon gelegen op de derde verdieping en met een lift in het gebouw, is dit een plek waar gemak en comfort perfect samenkomen.

De ligging is ideaal: op slechts 300 meter loopafstand ligt het winkelcentrum De Gaard, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen. Naast een Albert Heijn zitten hier ook een heerlijke verse bakker, slager en kaasboer. Voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden in de buurt: van tennis, cricket en fitness bij het nabijgelegen sportcomplex tot heerlijke wandelingen en fietstochten in Groenekan. En wil je de stad in? Binnen 10 minuten fietsen sta je midden in het bruisende centrum van Utrecht. Met de bus of via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien in no-time op het Centraal Station of onderweg richting Hilversum, Amersfoort of de A27.

Het appartement maakt deel uit van een actieve en gezonde VvE. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 262,45, inclusief water, waarmee onder andere het onderhoud aan het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes uitstekend wordt verzorgd. Voor de stookkosten wordt een apart voorschot van € 50,- per maand gevraagd. Rondom het complex is er altijd voldoende parkeergelegenheid, wel is er een parkeervergunning vereist van 6-11 uur s'ochtends. Op de begane grond vind je daarnaast een ruime privéberging van ca. 7 m², ideaal voor fietsen en extra opslag.

En dan het appartement zelf – licht, ruim en praktisch ingedeeld. Door de hoekligging valt het daglicht vanuit meerdere kanten naar binnen,

waardoor de woonkamer een uitnodigende en warme sfeer heeft. Vanuit de woonkamer stap je zo op het brede balkon op het oosten, een heerlijke plek om in de ochtend en middag te genieten van een kop koffie, een borrel of een goed boek. De keuken is ruim en functioneel, met voldoende plaats voor apparatuur. Vanuit de keuken bereik je het tweede kleinere balkon, waar je fraai uitkijkt over de groene Singel.

Er zijn twee slaapkamers, beide gelegen aan de voorzijde, waarvan één met directe toegang tot het balkon. De badkamer is netjes onderhouden en voorzien van een douchecabine met (regen)douche en wastafel.

De gehele woning is voorzien van een sfeervolle laminaatvloer, dit is makkelijk te onderhouden en schoon te houden.

Met veel plezier nemen we de indeling met je door: Begane grond: Centrale entree met intercom, brievenbussen, lift en trappenhuis. Toegang tot de bergingen.

Derde verdieping: Ruime hal met vaste kast en separaat toilet. Lichte woonkamer met ramen aan twee zijden en toegang tot het brede balkon op het oosten. Dichte keuken met ruimte voor apparatuur en toegang tot het tweede balkon met vrij uitzicht. Twee slaapkamers aan de rustige voorzijde, waarvan één met toegang tot het balkon. Badkamer met douche en wastafel.

Ben jij op zoek naar een buitengewoon licht en ruim appartement in een rustige, groene woonwijk, op steenworp afstand van winkels en met de stad om de hoek? Dan laten wij je Boekelaan 123 heel graag een keer zien.

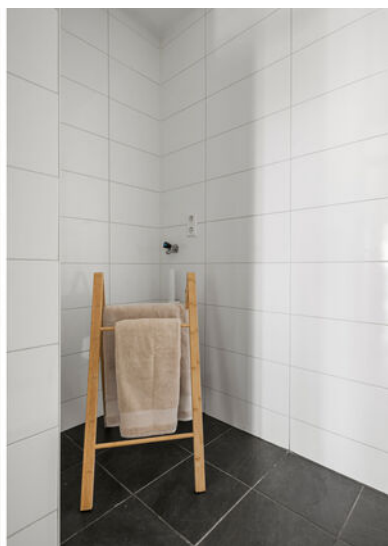


















IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



INDELING

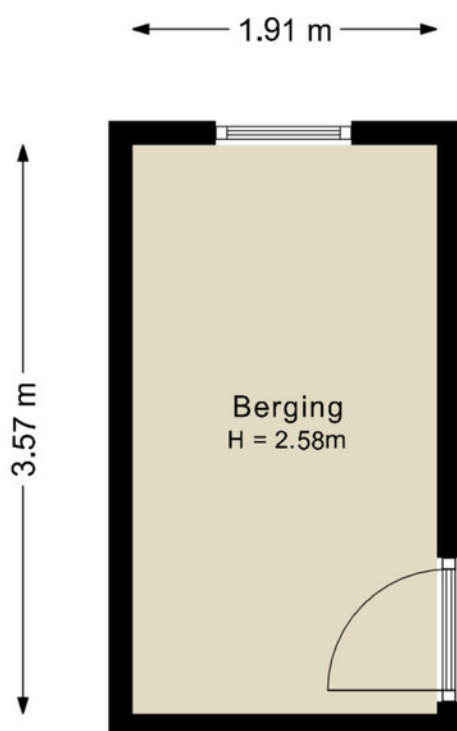
Boekelaan 123 - Utrecht Derde verdieping



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

BERGING

Boekelaan 123 - 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

UTRECHT
L
760
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boekelaan 123

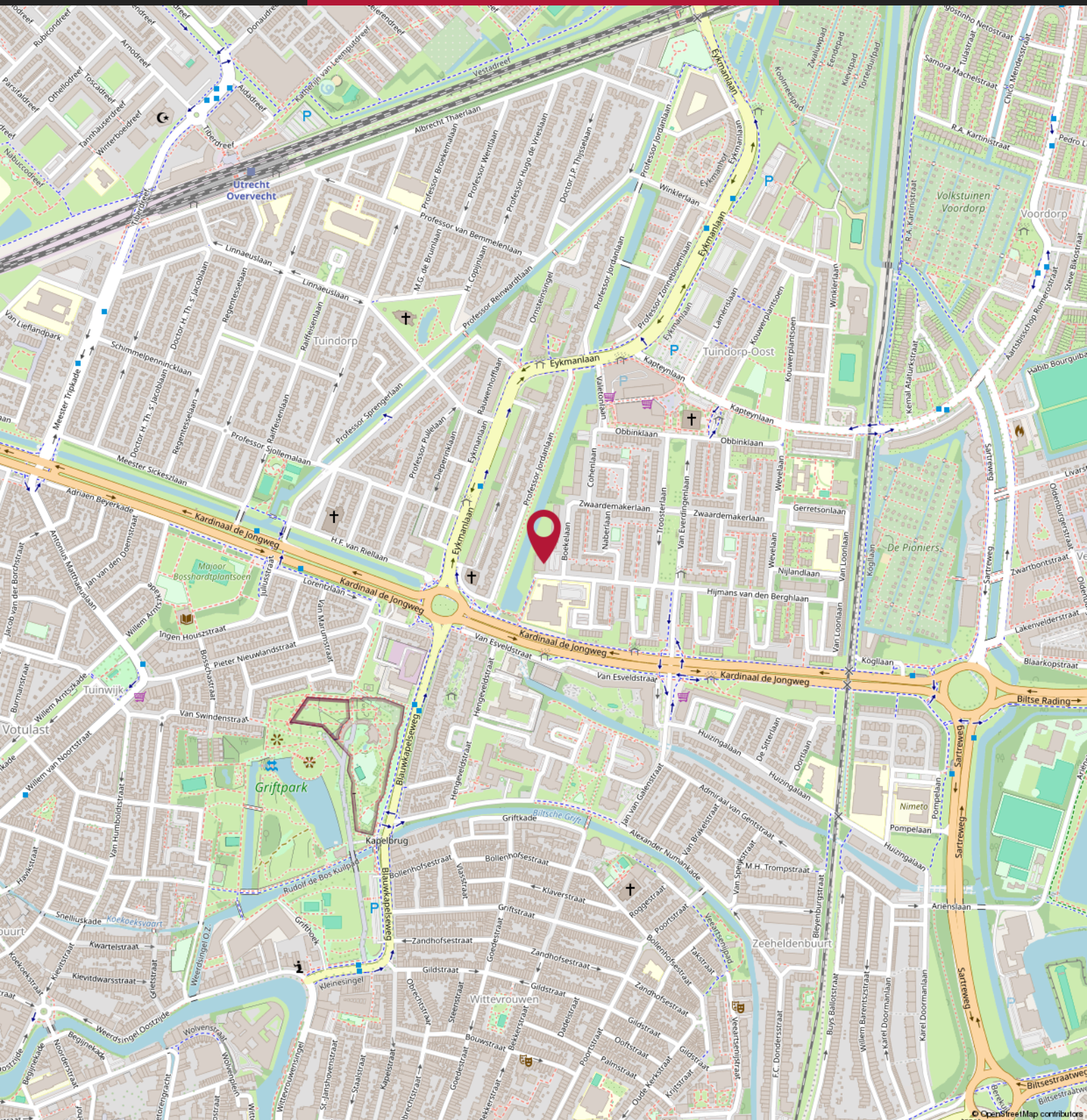


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>kadaster</p>
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Utrecht L 619</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025 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>			

LOCATIE OP DE KAART



UTRECHT



Over ons



Marc van Olderen, Annemieke Strating, Pieter van Soest, Linda Schuurman, Marc-Jan Derksen & Mignon Oostinjen - Van der Vliet

BURGERSDIJK MAKELAARS

"We zien steeds meer Burgersdijk voorbij komen", aldus een geïnteresseerde nieuwe opdrachtgever. En die groei klopt. In toenemende mate raak ik in gesprek over onze toenemende aanwezigheid in de lokale huizenmarkt. Maar wát maakt ons eigenlijk zo succesvol? Ik besloot intern de visie op te halen.

"Trots zijn wij dat Burgersdijk Makelaars een begrip in de Bilthovense regio is. Al ruim 65 jaar zetten wij onze klanten centraal in de dienstverlening en blinken wij uit in betrokkenheid", aldus Marc. Om te vervolgen: "Onze medewerkers zijn zelf afkomstig uit Bilthoven en voelen de lokale markt geruisloos aan. Wij focussen op het ontzorgen van onze opdrachtgevers in het gehele proces en zien dat persoonlijk aandacht opdrachtgevers bindt. Wij gaan geen vraag uit de weg en staan te allen tijde klaar te begeleiden in aan- en verkoop wensen.

Met ervaring, kennis van de lokale markt en een niet onbelangrijke alertheid weten buitendienstmedewerkers Pieter en Marc-Jan samen met Marc opdrachtgevers en huizen bij elkaar te brengen. "Wij zijn scherp en houden elkaar doorlopend op de hoogte van alles wat speelt. En natuurlijk helpt onze aanwezigheid in het sociale netwerk", aldus onze drie makelaars. "Maar niet alle credits naar ons natuurlijk. Alleen door de combinatie met de servicegerichtheid van onze binnendienstmedewerkers Linda, Annemieke en Mignon staat er een goed ingespeeld team klaar. Samen staan we sterk!"

En ik deel deze visie. Vanuit onze roots in Bilthoven zijn wij als team trots op ons bedrijf en het succes. Deze trots zetten wij om in passie en betrokkenheid en dit zorgt voor buitengewone tevredenheid bij onze opdrachtgevers. Wij zien u graag terug bij Burgersdijk!

Woning - Interieur

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X
- gordijnen X
- rolgordijnen X
- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- (gas)fornuis X
- afzuigkap X
- oven X
- koel-vriescombinatie X
- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X
- toilet X

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Warmwatervoorziening, te weten



Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- boiler

X

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

Boiler: Ja



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?

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.



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Emmaplein 6
3722 AD Bilthoven
T: 030-2287611
E: bilthoven@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

