

An aerial photograph of a modern, multi-story building with a distinctive green facade. The building's exterior is composed of numerous rectangular balconies, each filled with lush green plants and trees, creating a dense, vertical garden effect. The building is situated in an urban environment, with other buildings and streets visible in the background. The overall scene is bright and clear, highlighting the architectural details and the integration of nature into the urban landscape.

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 2.950.000 k.k.

Hoola van Nootenstraat 278

UTRECHT



KENMERKEN

234 m²

WOONOPPERVLAKTE

0 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

755 m³

BRUTO INHOUD

2024

BOUWJAAR

5

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

WARM WATER

**IN OVERLEG
PENTHOUSE
BESTAANDE BOUW
STADSVERWARMING,
VLOERVERWARMING GEHEEL**
-

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**ZUIDWEST
VOLLEDIG GEISOLEERD**
-
-
A+++



BESCHRIJVING

HOOLA VAN NOOTENSTRAAT 278

Exclusief wonen op hoogte – een ongeëvenaarde woonbeleving in Utrecht

Altijd al in het bruisende hart van Utrecht willen wonen, zonder concessies te doen aan rust, ruimte en luxe? Dit uitzonderlijke appartement verenigt duurzaamheid, hoogwaardige afwerking en een spectaculair uitzicht in één van de meest iconische woongebouwen van de stad: Wonderwoods.

Welkom bij een werkelijk uniek "Special" appartement – het enige in zijn soort binnen Wonderwoods. Gelegen op de 12e verdieping van Toren Boeri, beschikt dit exclusieve appartement over een zonnige privé-daktuin van ca. 299.3 m² en 2 separate balkons, ontworpen door Arcadis Landschapsarchitectuur, met een adembenemend panoramisch uitzicht over de stad.

Indrukwekkende ruimte en licht

Met een royale woonoppervlakte van circa 234 m², extra hoge plafonds van ongeveer 2,80 meter en kamerhoge raampartijen ervaart u hier een ongekend gevoel van ruimte en licht. Vanuit vrijwel iedere ruimte geniet u van weidse vergezichten, met als absoluut hoogtepunt het zicht op de Domtoren en de skyline van Utrecht. Het dakterras, voorzien van jacuzzi en pergula, vormt een verlengstuk van het wooncomfort en nodigt uit tot ontspannen en exclusief buitenleven op hoogte.

Elegante entree en leefruimtes

De entree van het appartement is indrukwekkend. Via de ruime ontvangsthal met zwarte stalen Taatsdeuren betreedt u de riante living en de separate kantoor- of tv-kamer. In de hal bevinden zich een stijlvol gastentoilet met sfeervolle ledverlichting, een garderobe, berging en technische ruimte.

De royale en lichte eetkeuken is een droom voor de liefhebber en kan geheel naar eigen wens worden

ingericht met hoogwaardige apparatuur. De aangrenzende eetruimte biedt volop gelegenheid voor lange diners met uitzicht over de stad. Uniek is dat het dakterras toegankelijk is vanuit de living, de eetkeuken, de kantoor/tv-kamer én één van de slaapkamers.

Slaapvertrekken en badkamers

Het appartement beschikt over drie royale slaapkamers. De master bedroom is een ware privésuite, bereikbaar via een walk-in closet en voorzien van een eigen balkon met uitzicht op de Dom. De luxe en-suite badkamer beschikt over twee stortdouches, inbouwkranen en een exclusief toilet. Daarnaast zijn voorzieningen getroffen voor het plaatsen van een vrijstaand ligbad.

- Slaapkamer 2 heeft directe toegang tot het grote dakterras.
- Slaapkamer 3 biedt een uniek uitzicht op de Dom, beschikt over een walk-in closet, een ruime luxe badkamer en een separaat terras.

Wonderwoods – Iconisch wonen in het groen, midden in Utrecht

Wonderwoods is het icoon van het Beurskwartier: een vooruitstrevende, gezonde stadswijk op slechts 2 minuten lopen van Utrecht Centraal en 10 minuten van de binnenstad. Dit bijzondere project bestaat uit de twee groenste torens van Nederland en biedt een unieke balans tussen natuur, architectuur en stedelijk leven.

Ontworpen door Stefano Boeri Architetti en MVSA Architects vormen de torens (ca.73 m en ca.105 m hoog) samen een verticaal bos met indrukwekkende uitzichten, onder andere op de Domtoren. Wonderwoods is meer dan een gebouw: het is een toekomstgerichte leefomgeving waar natuur, technologie en comfort harmonieus samenkomen.



samen komen: wonen, werken, cultuur, vrije tijd, eten en drinken.

Het elegante ontwerp biedt u de mogelijkheid voor een sublieme indeling met alle voorzieningen die u alleen bij een penthouse van deze status mag verwachten. Denk hierbij aan hoogwaardige afwerkingen van de entrees, een huismeesterservice, hovenier voor het groenonderhoud, een inpandige lift en een parking voor meerdere auto's, energiezuinig en duurzaam. Wonderwoods is een ontwerp van architectenbureaus Stefano Boeri Architetti en MVSA Architects. De twee torens van respectievelijk circa 73m en circa 105m hoog vormen samen een verticaal bos met uitzicht op onder andere de Dom. Wonderwoods is meer dan enkel een gebouw, het zal een evenwicht creëren tussen de stedelijke omgeving en de natuur. Door flora en fauna terug in de stad te brengen, worden stadsbewoners aangemoedigd hun relatie met de natuur te herontdekken. En toekomstige generaties geïnspireerd om harmonieus met het groen samen te leven. Om gezond en gelukkig te zijn. Wij noemen dat de weg naar geluk 2.0.

Wonen in Wonderwoods is je onderdompelen in de natuur, vol frisse lucht en een zee van daglicht. De natuur is hier overal aanwezig. Deze woning omkleed met groene buitenruimtes is gelegen op de 12e verdieping. Met een plafondhoogte van ruim 2.90 m is riante lichtinval een kernbegrip. De interieurs zijn een eerbetoon aan de esthetiek van Milanese interieurs met een eigentijdse touch. Door nieuwe technologieën te combineren met verfijnde en handgemaakte materialen laat hij ook hiermee een eigentijdse signatuur achter.

Wonen in Wonderwoods is Italiaanse elegantie, midden in de natuur maar toch in de stad. Next Urban Mobility In de parkeergarage van Wonderwoods staan op ieder moment van de dag elektrische auto's en -scooters klaar, gefaciliteerd door Hely. Ook fietsen, elektrische fietsen en bakfietsen staan klaar voor gebruik in de mooi vormgegeven fietsenstalling in Wonderwoods.

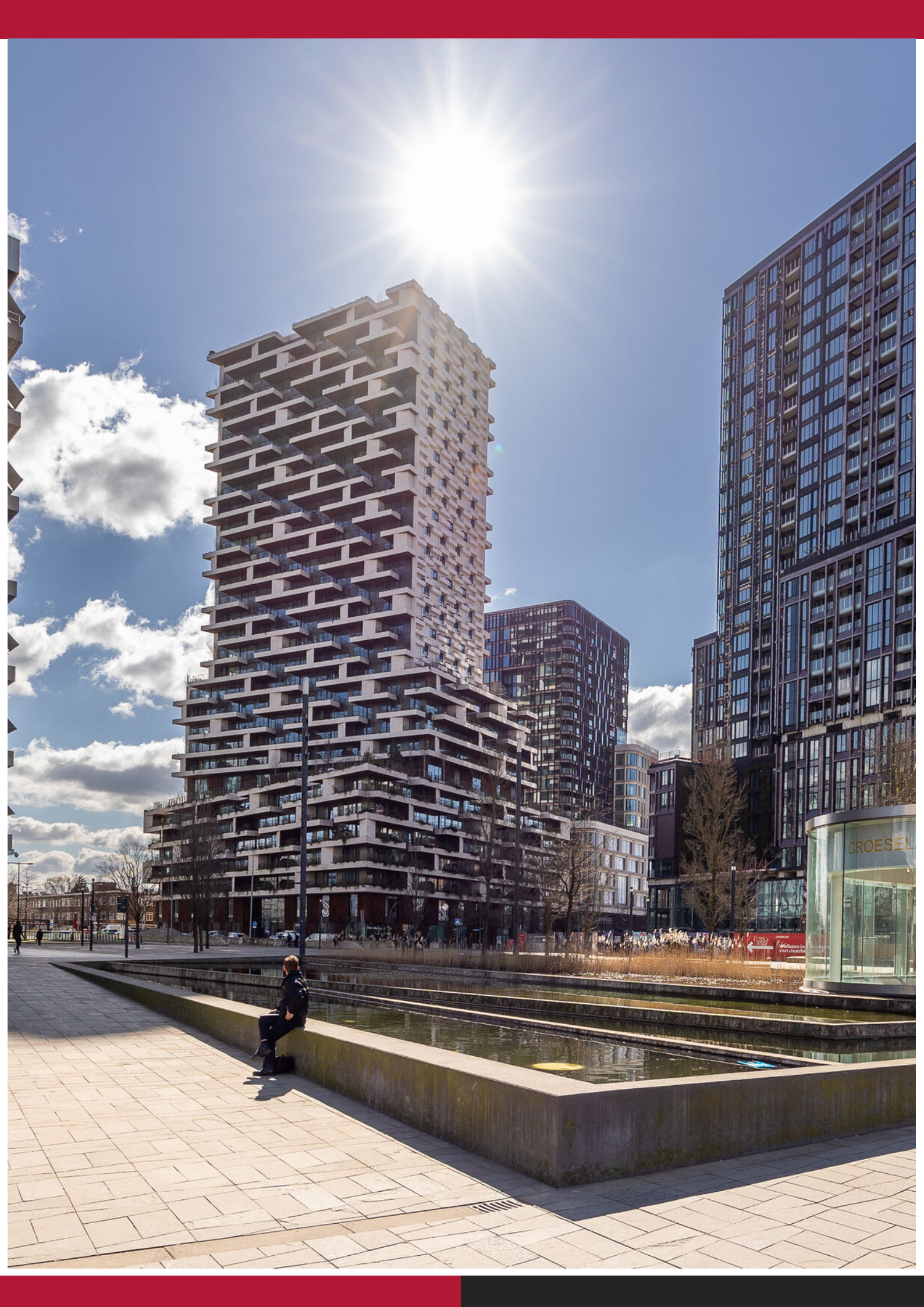
Faciliteiten & services

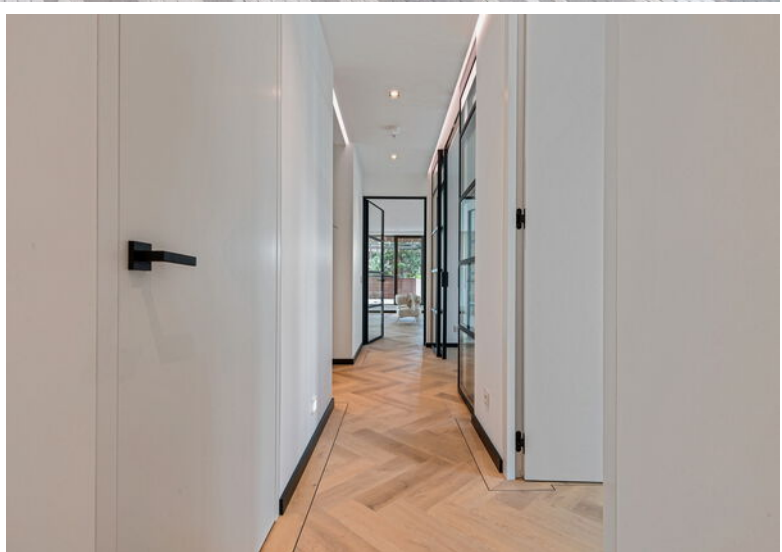
Op ca. 25 meter hoogte is er een dakpark met een loopbrug die de torens met elkaar verbindt. In dit dakpark komt een restaurant met een groot terras.

Ook de Education Hub, waar het unieke ecosysteem van Wonderwoods wordt uitgelegd, zal in het dakpark terug te vinden zijn.

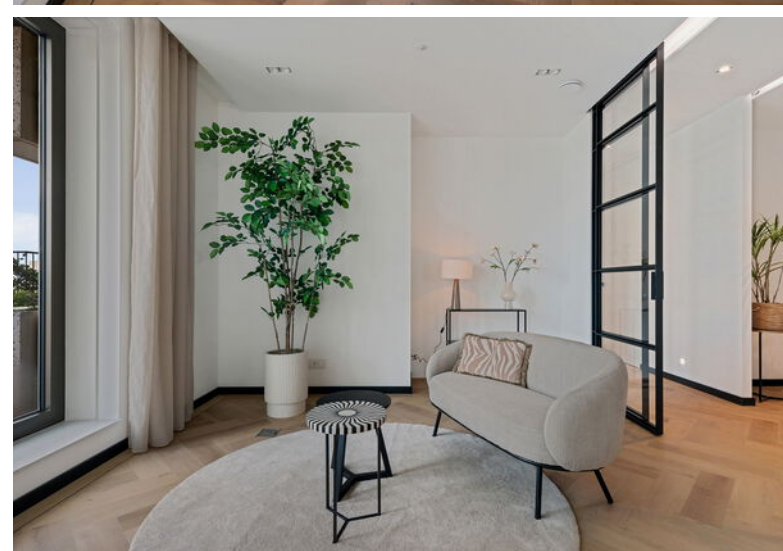
Woon in deze groene oase in het midden van de stad en wordt ondergedompeld in een geurig bos vol weelderig groen. Daglicht en frisse lucht in overvloed en natuur waar je maar kijkt, geven je spirit een boost. Luister naar de vogelgeluiden in de vroege ochtend en wordt in slaap gesust door de rustgevende geluiden van de natuurwereld om je heen.



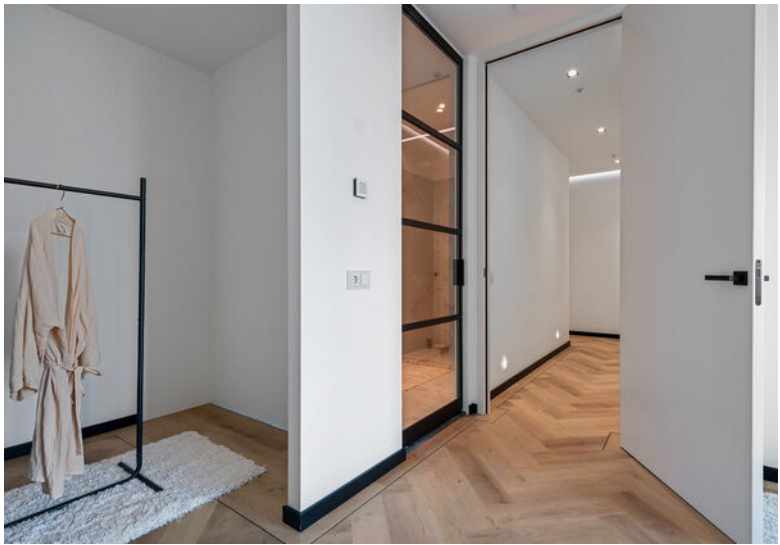


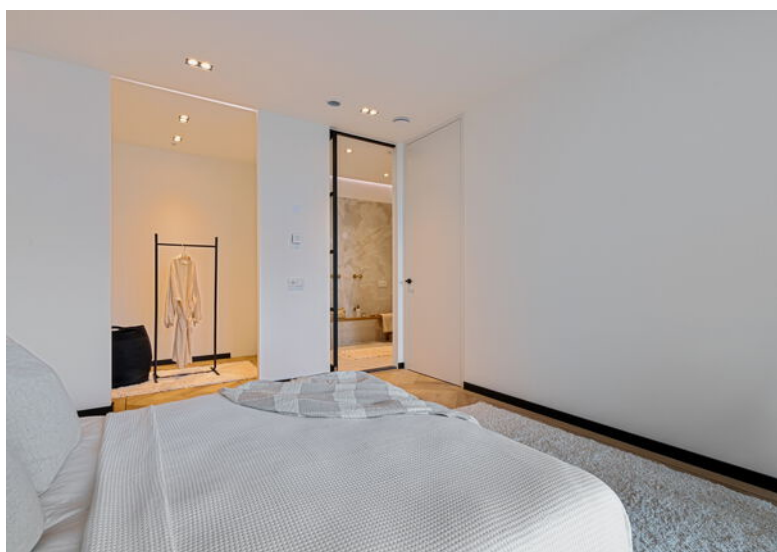
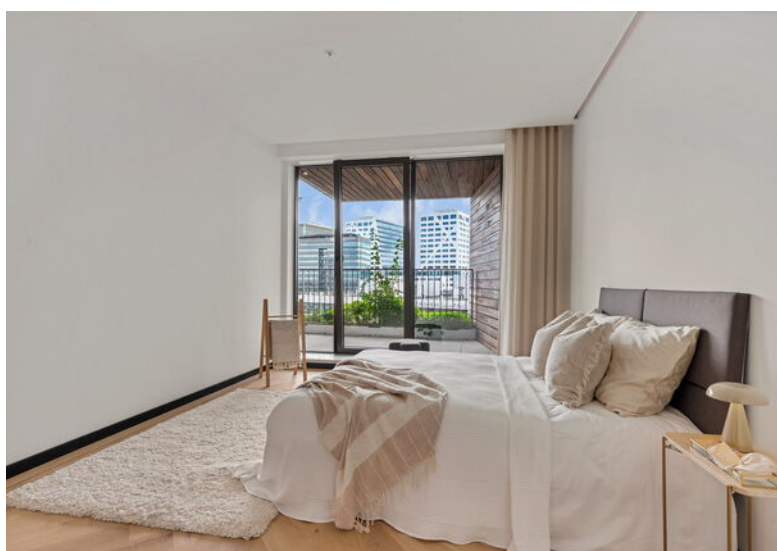


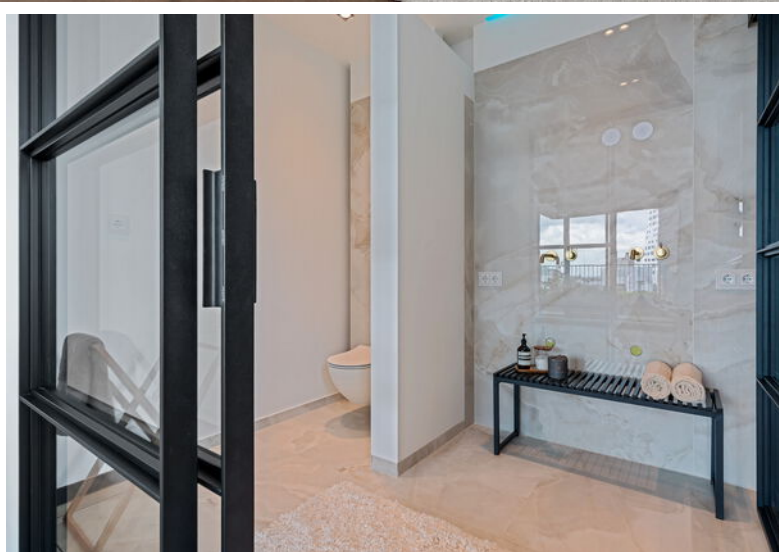
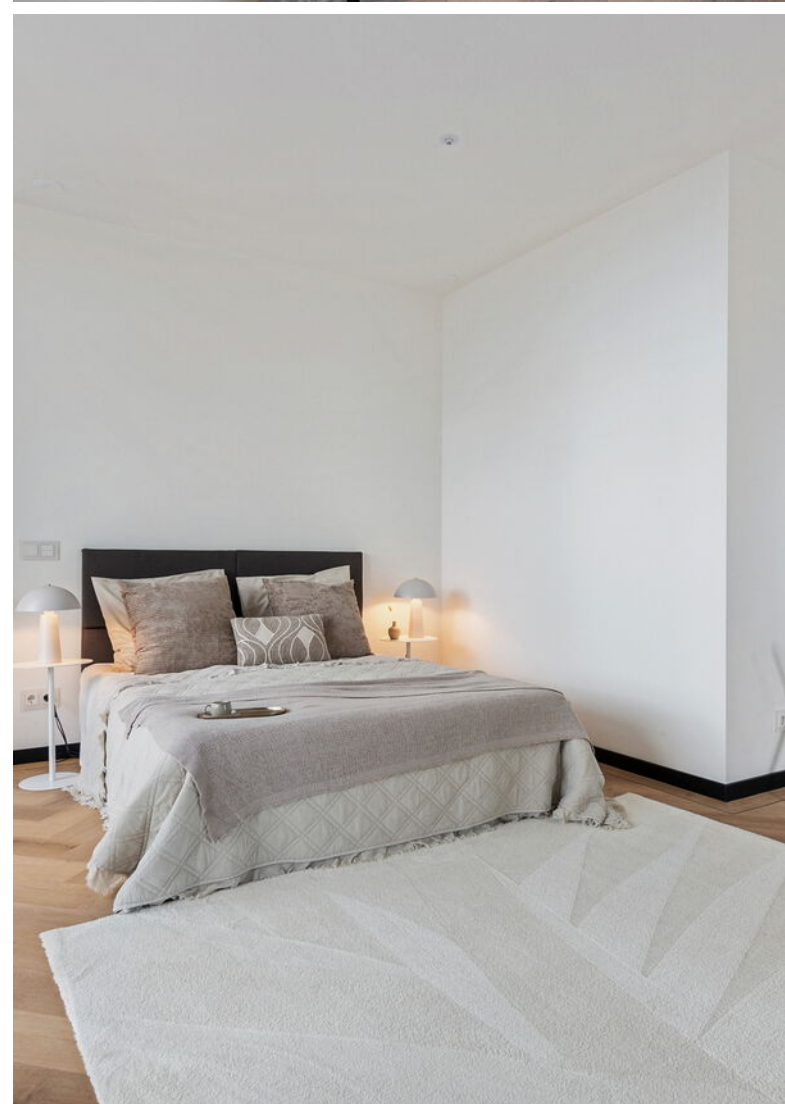


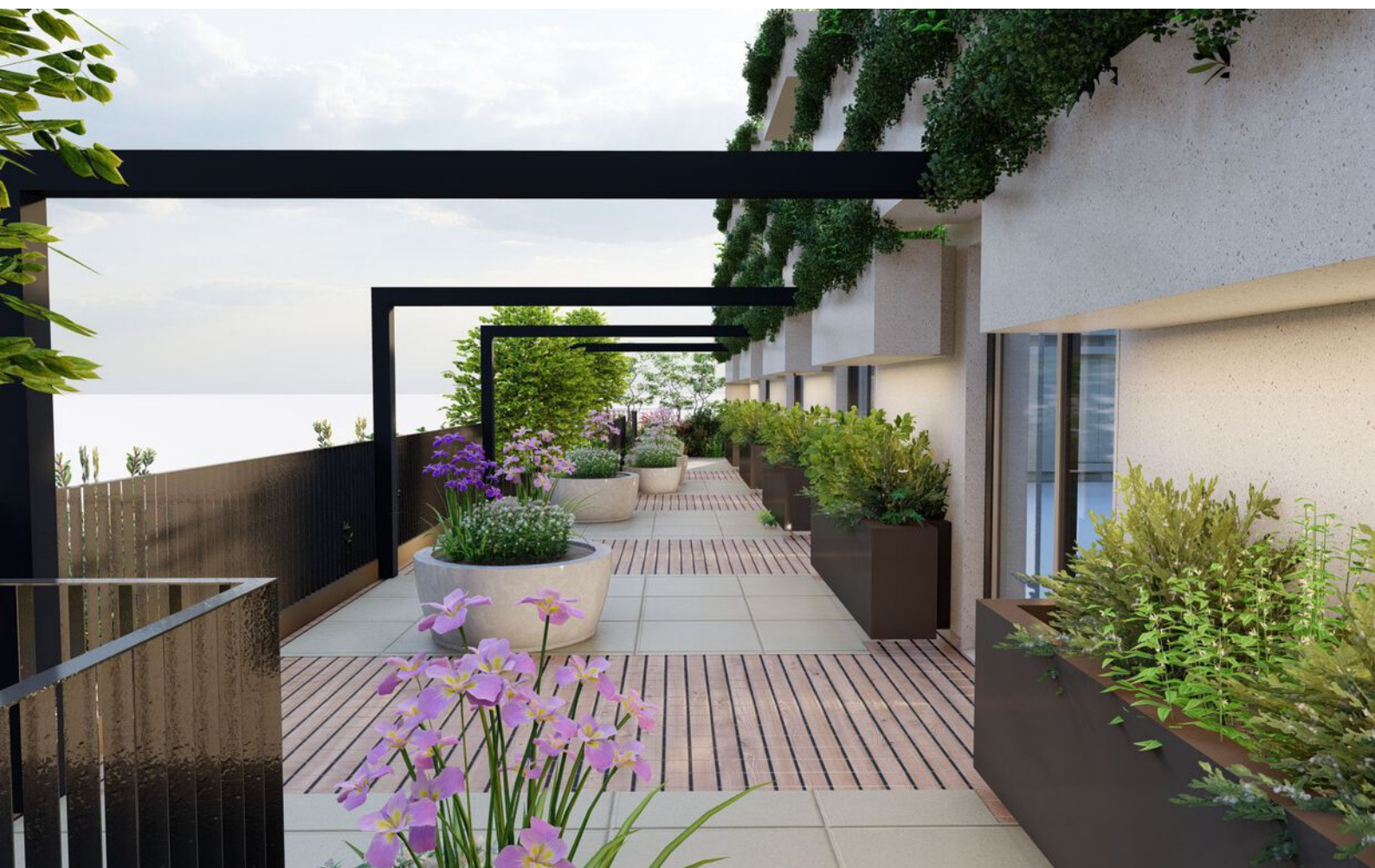
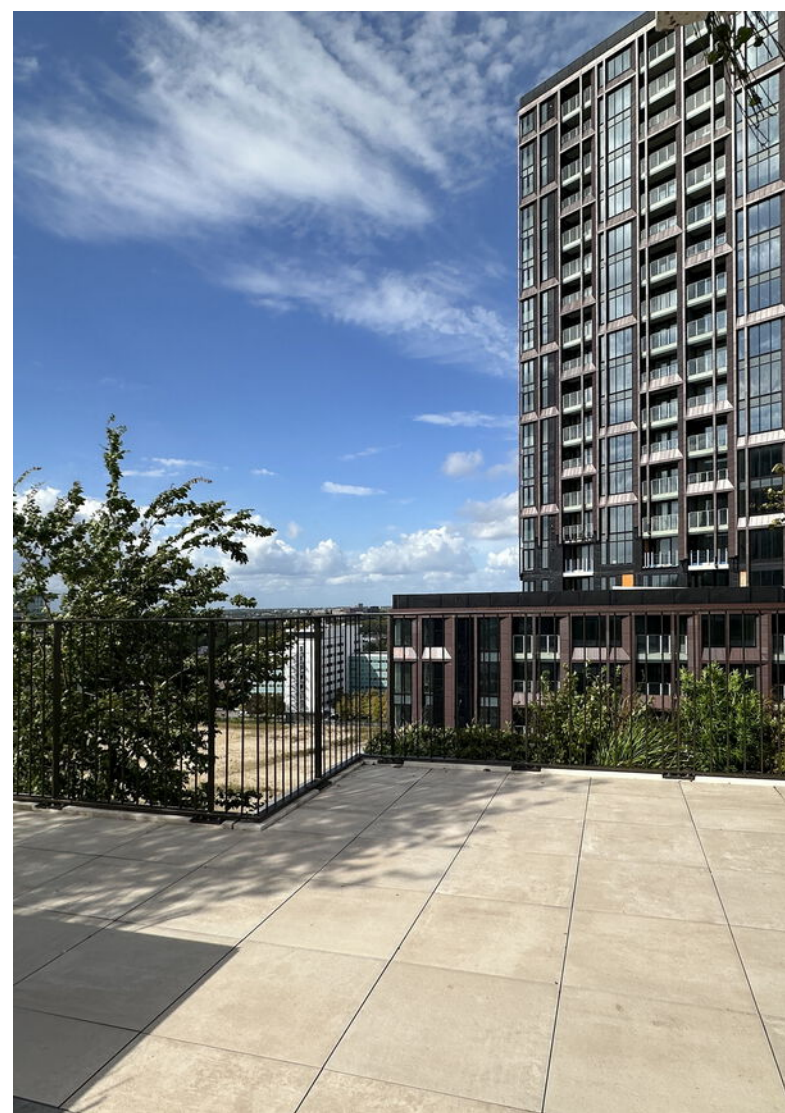


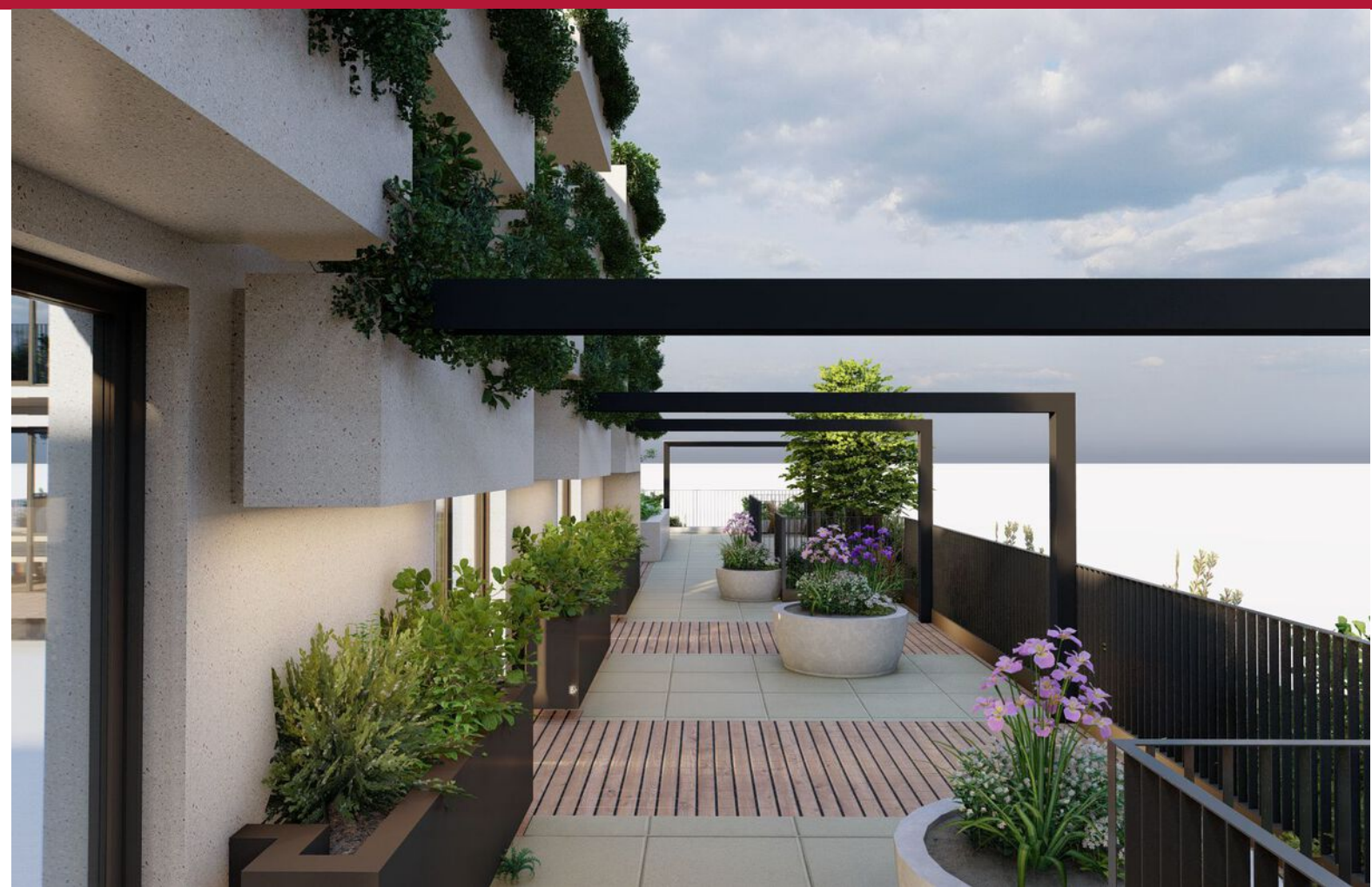


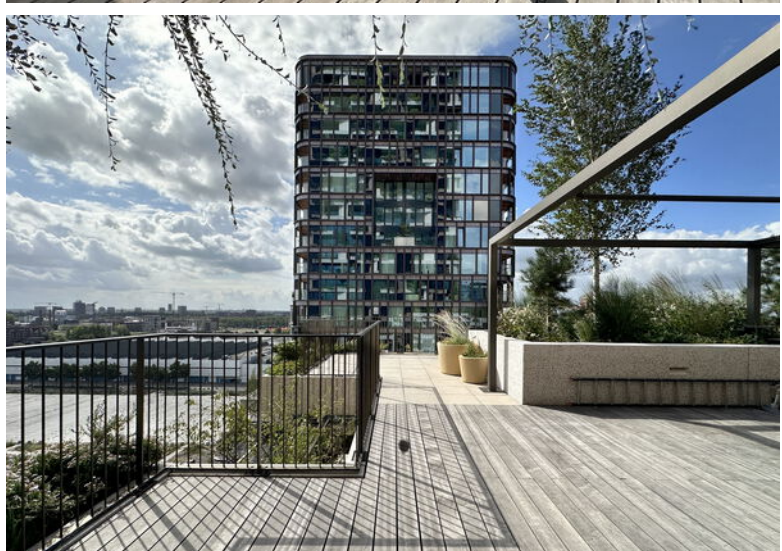
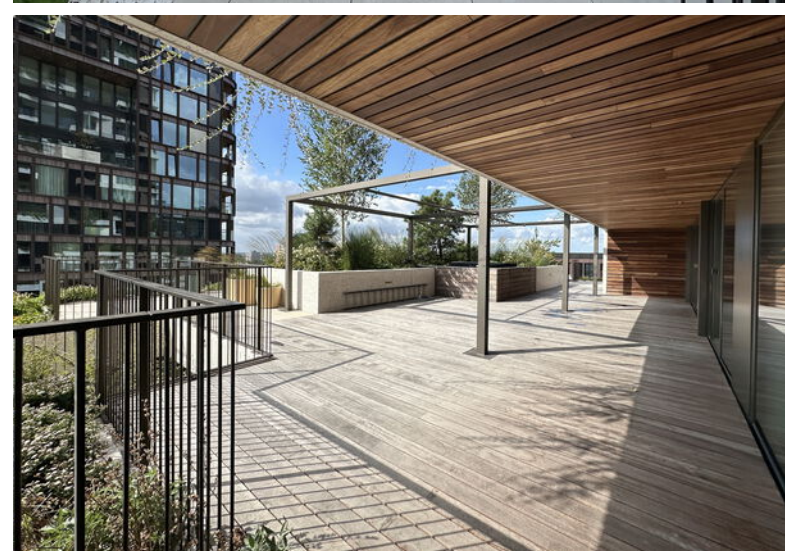
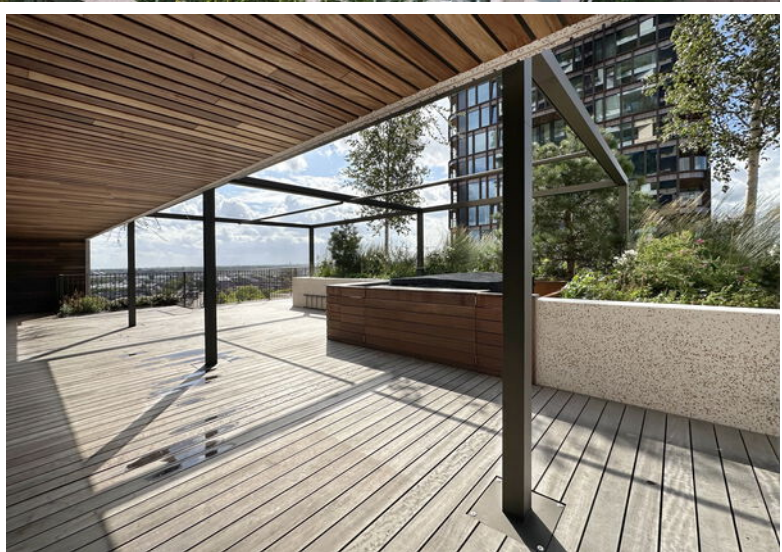




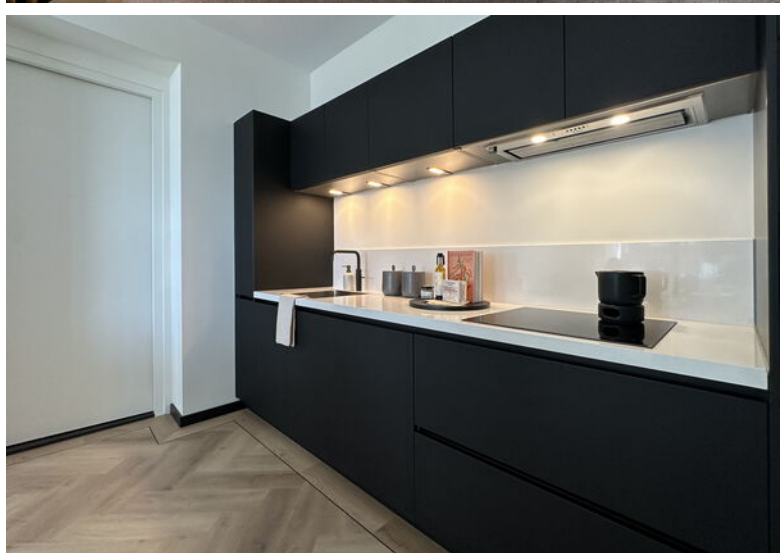
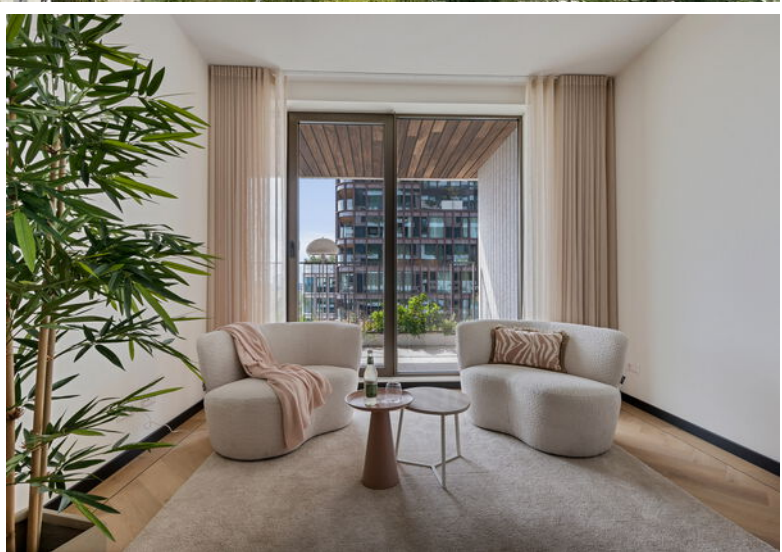


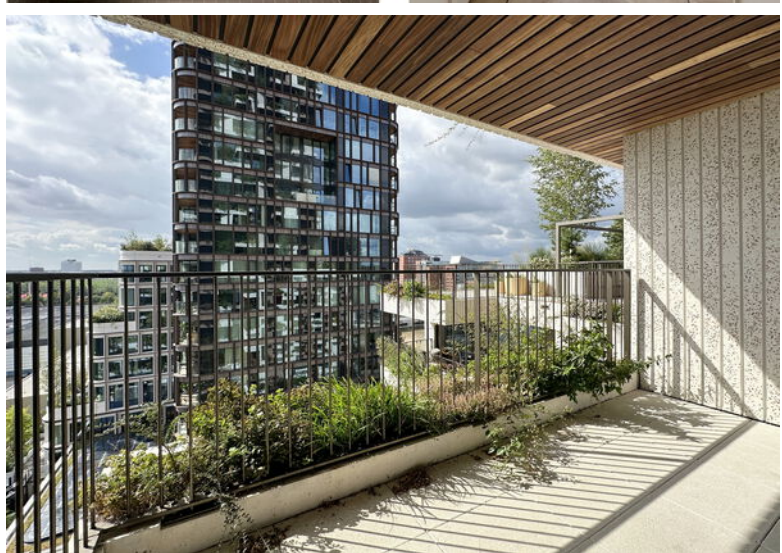








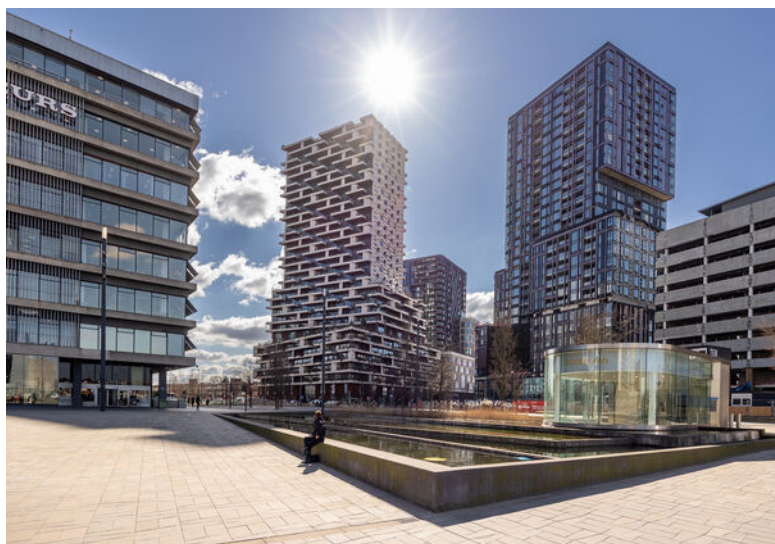
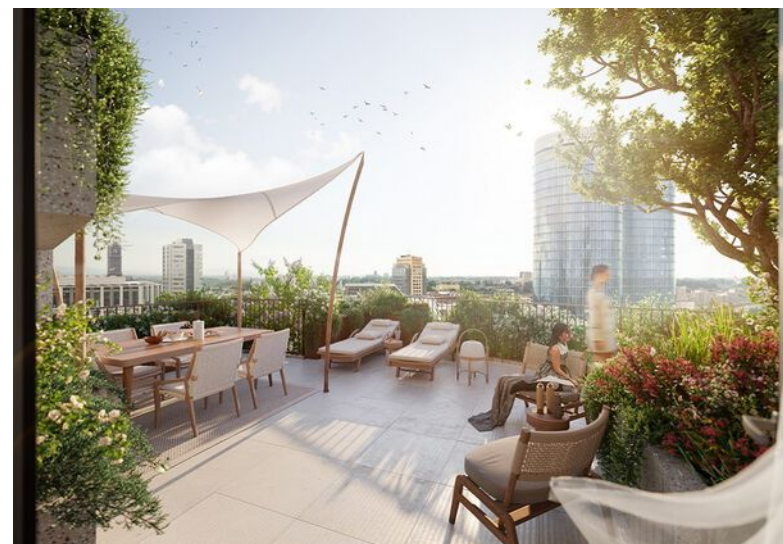








IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



Indeling

Wonderwoods bouwnummer 02.12.01 - Utrecht
Perceel

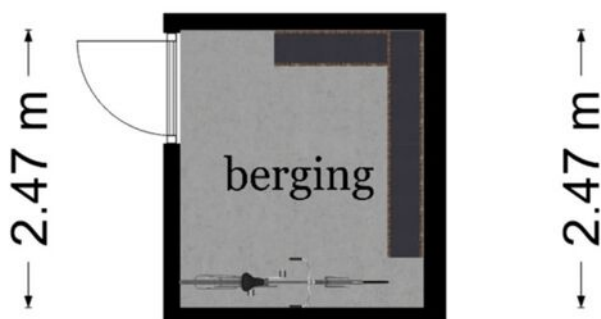


De perceelsgrenzen zijn op grond van de kadastrale gegevens en de kadastrale kaart van de gemeente Utrecht.
Bouwnummer 02.12.01 - Utrecht Perceel

BERGING

Holla van Nootenstraat 278 - Utrecht Berging

← 2.17 m →



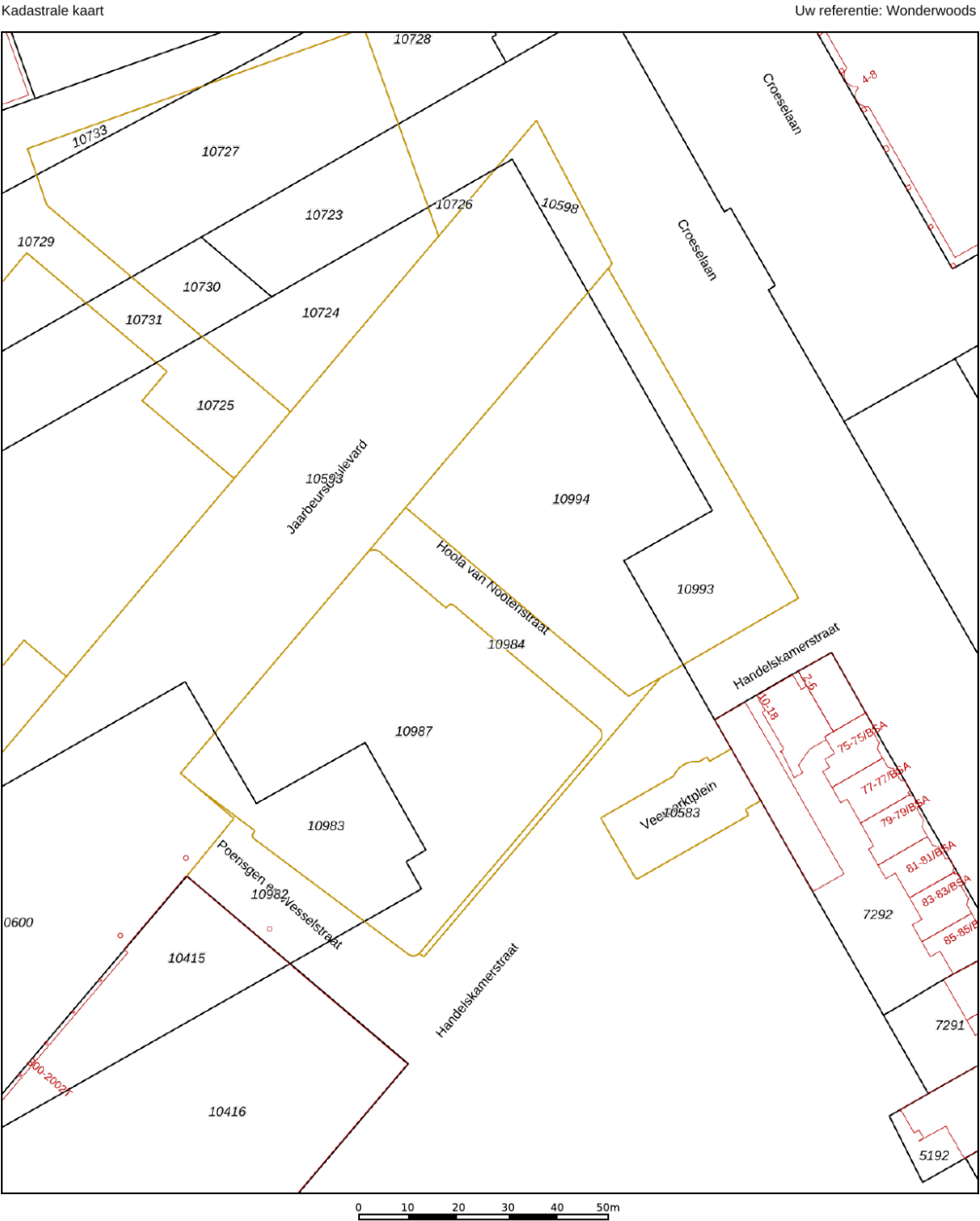
← 2.17 m →

De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

CATHARIJNE, CHATHARIJNE
D, D
10995, 10995
ERFPACHT, ERFPACHT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie D

Perceel 10987

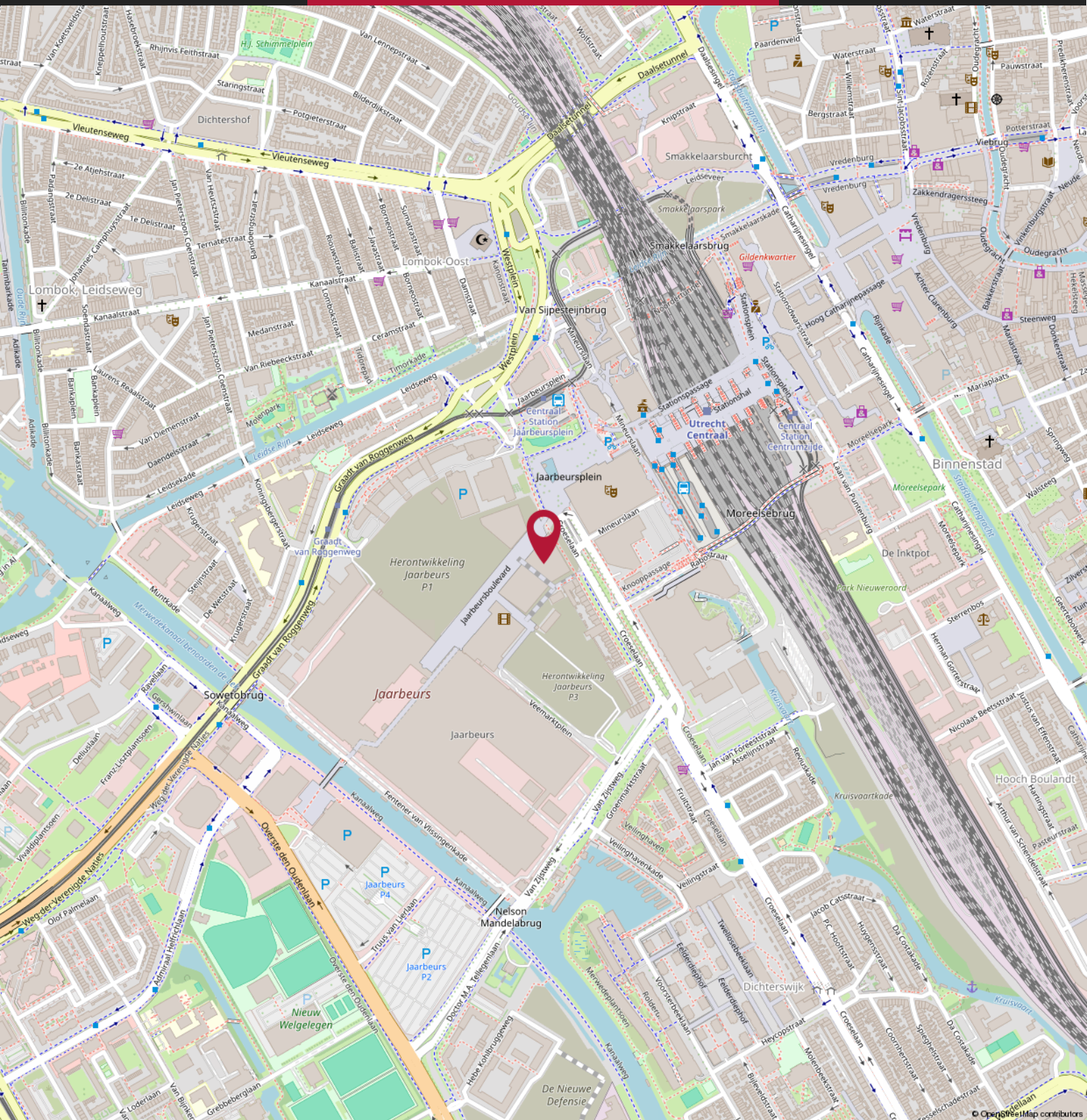
kadaster

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 19 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

UTRECHT



Over ons



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

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!

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.

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:   

