

# TE KOOP



UTRECHT

**Langerakbaan 447**

Vraagprijs € 469.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Langerakbaan 447 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

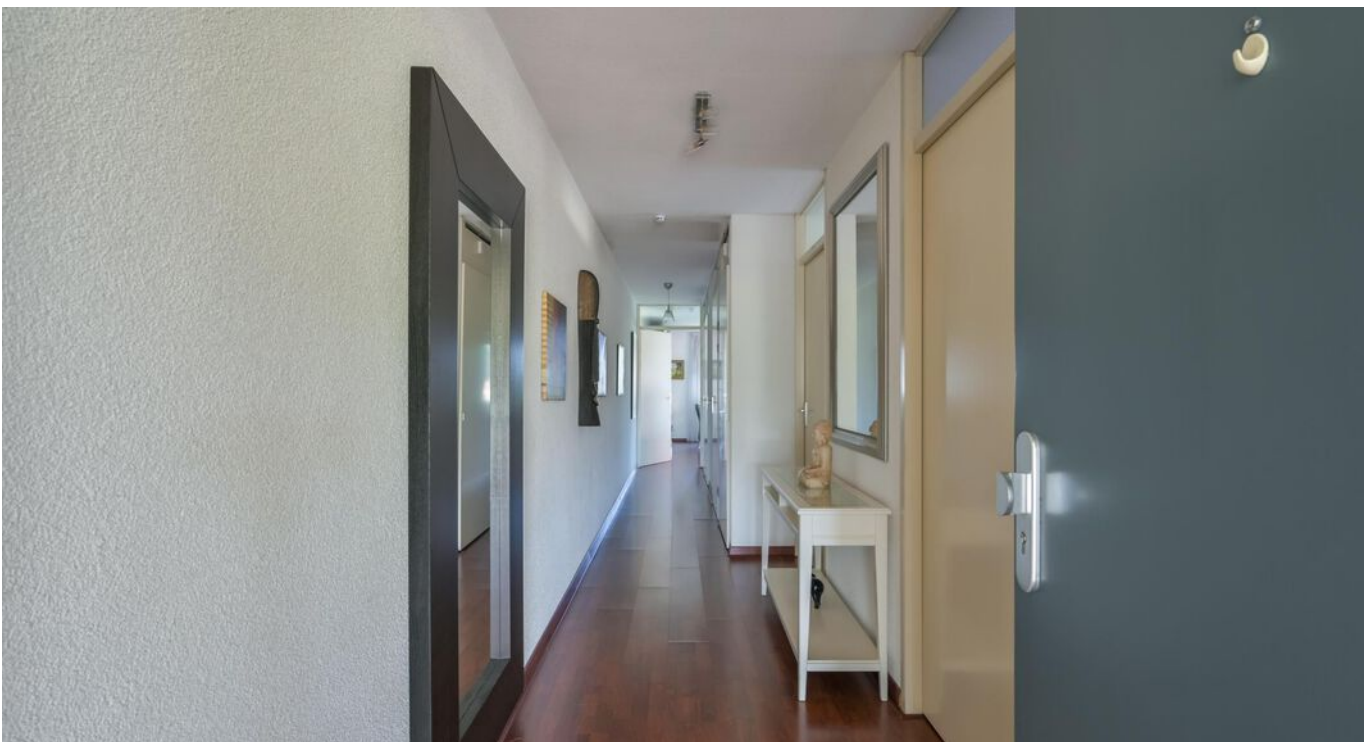
[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)





In Parkwijk  
gelegen, ruim  
3-kamer  
appartement  
van 97 m2.

Half open  
keuken met een  
luxe witte  
inrichting met  
eiland en  
voorzien van  
diverse inbouw-  
apparatuur.





## Omschrijving

In de populaire woonomgeving van Parkwijk in een kleinschalig modern appartementencomplex een keurig onderhouden 3-kamerappartement met een woonoppervlakte van maar liefst 97 m<sup>2</sup>. De woning is op de eerste verdieping gelegen en bereik je via de statige hal van het complex waar zich de trapopgang en de liftinstallatie bevindt. Voor het gebouw is een ruim parkeerterrein en elke bewoner heeft een eigen parkeerplaats die afsluitbaar is. Het appartement heeft grote raampartijen waardoor er een zeer lichte woonkamer is ontstaan. Intern is de woning netjes onderhouden en voorzien van een loggia op het westen. In de onderbouw tref je de eigen fietsenberging aan en in de hal op de eerste verdieping heb je een tweede externe berging. De woning is aangesloten op het stadsverwarmingsnet en reeds gasloos. De woning staat op eeuwigdurend afgekochte erfpacht waar geen canon voor is verschuldigd. Oplevering kan snel.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**97 m<sup>2</sup> / 320 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**3**

Slaapkamers:  
**2**

Vraagprijs  
**€ 469.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Afgesloten, ruime statige hal met trappenhuis en lift installatie. Via deze hal bereik je de onderbouw waar zich de eigen afgesloten berging bevindt van circa 5,6 m<sup>2</sup>.

1e Verdieping: Via de ruime hal bereik je het appartement. Aan de buitenzijde van het appartement heb je een extra berging van circa 4 m<sup>2</sup>. Via de voordeur bereik je de ruime diepe hal. Aan de hal grenzen de twee ruime slaapkamers van respectievelijk 15,6 m<sup>2</sup> en 8,5 m<sup>2</sup>. De grote slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand. Verderop in de hal heb je toegang naar de mooie badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en tweede toilet. Tevens tref je in de hal de separate toiletruimte aan en ook een extra inpandige berging met opstelplaats voor de wasmachine. Vanuit de hal heb je toegang naar de ruime, lichte woonkamer met veel glas waardoor deze erg licht is. Naast de woonkamer is een half open keuken gerealiseerd met een luxe witte inrichting met eiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De loggia, die op het westen is gesitueerd, is bereikbaar vanuit de keuken en vanuit beide slaapkamers. De loggia is afsluitbaar door middel van een rolluik in de buitengevel. De gehele woning is voorzien van een keurige laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- In Parkwijk gelegen, ruim 3-kamer appartement van 97 m<sup>2</sup>.
- De woning heeft een eigen parkeerplaats met afsluitbare beugel.
- De woning is voorzien van twee bergingen waarvan 1 in de onderbouw en 1 in de lifthal op de eerste verdieping.
- De woning wordt centraal verwarmd door middel van stadsverwarming.
- De loggia van circa 5,1 m<sup>2</sup> is gelegen op het westen en afsluitbaar door middel van een rolluik.
- De woonkamer heeft grote ramen waardoor vrij uitzicht en zeer lichte woonkamer. De ruiten zijn voorzien van privacy- en zonwerende folie.
- Actieve VvE, administrateurschap door de eigenaren van VvE 'Voor de Wind', servicekosten € 209,28.
- Woning staat op eeuwigdurend afgekochte erfpacht en geen canon verschuldigd (Gemeente Utrecht AV 1989).
- Woning komt uit een boedel. In de akte zal een 'niet bewonersclausule' worden opgenomen.
- Er is geen vragenlijst deel B beschikbaar in verband met de boedel.
- Aanvaarding kan snel.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **97 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **6 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **n.v.t.**

Inhoud: **320 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, douche,**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **1**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning, lift**

## Energie

Energie label: **A (einddatum: 10-01-2035)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

**dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2000**

Dak: **Plat**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Loggia**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Parkeerplaats**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**



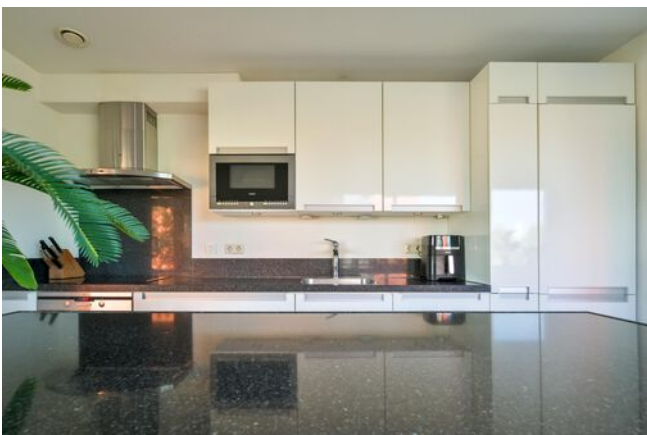
## Woonkamer en keuken





De woonkamer heeft grote ramen waardoor vrij uitzicht en zeer lichte woonkamer. De ruiten zijn voorzien van privacy- en zonwerende folie.

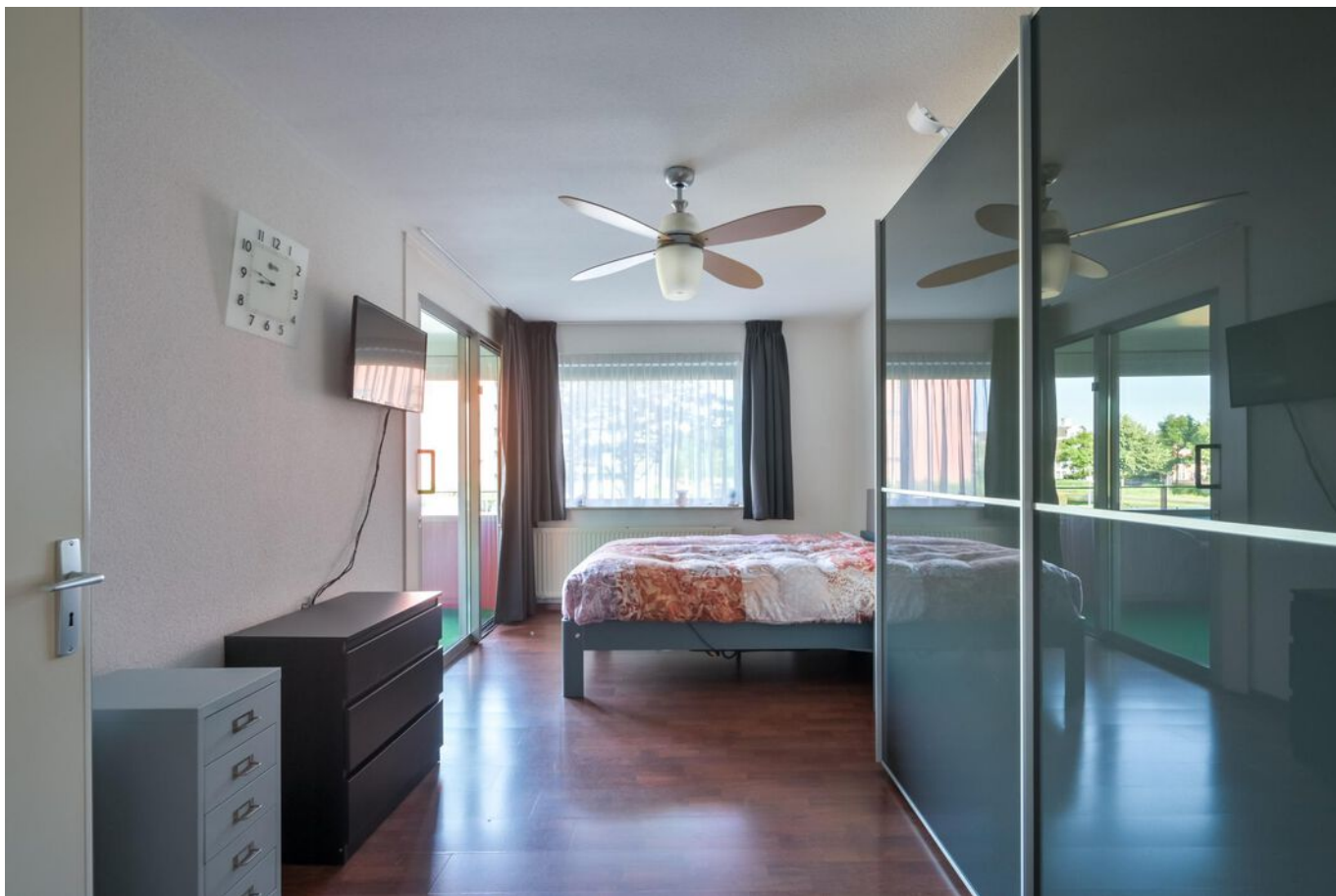




**Naast de woonkamer is een half open keuken gerealiseerd met een luxe witte inrichting met eiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur.**



# Slaapkamers







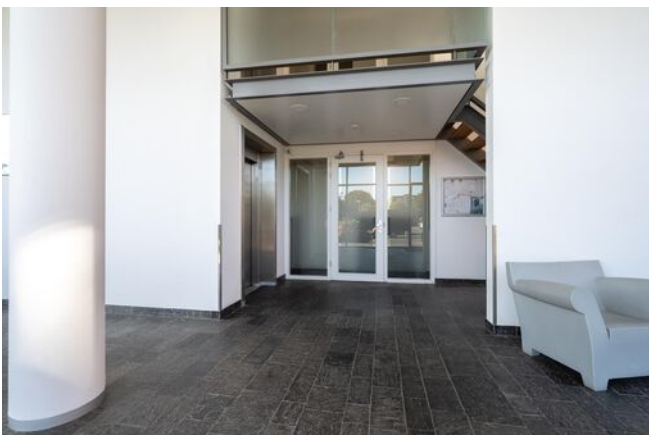


Verderop in de hal heb je toegang naar de mooie badkamer.

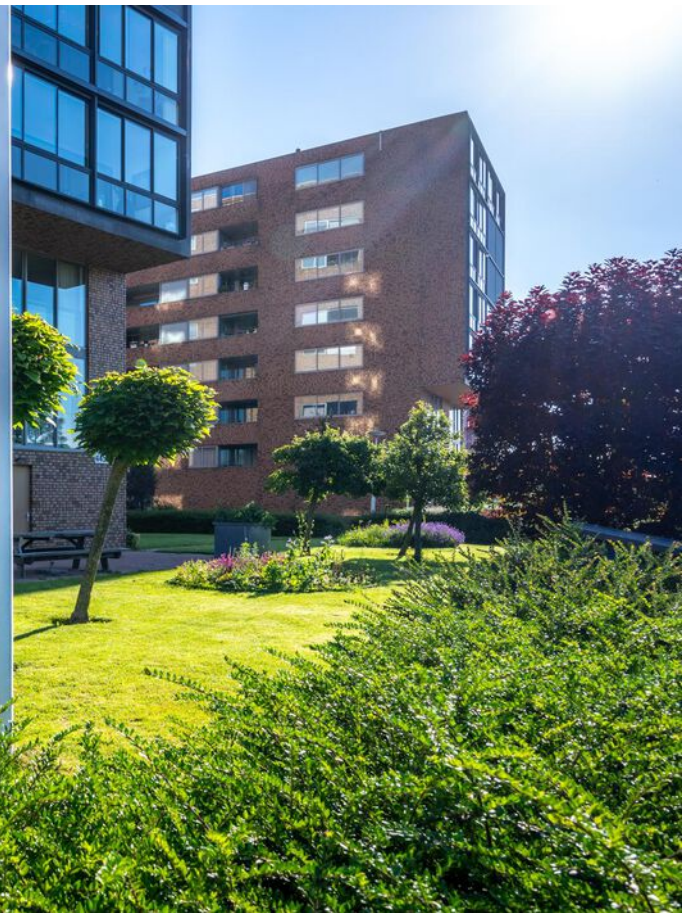
De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, inloopdouche en tweede toilet.





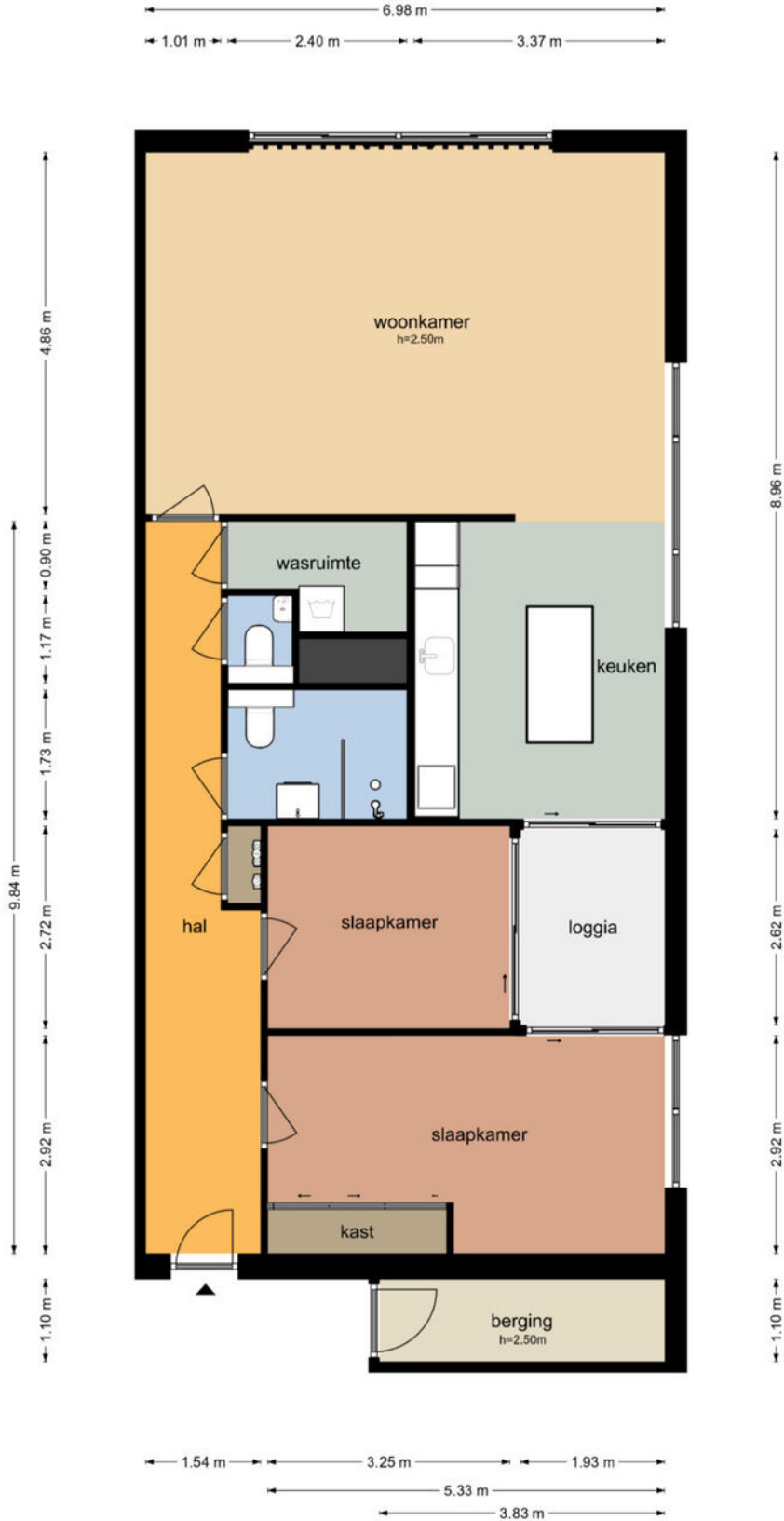






# PLATTEGROND

## Langerakbaan 447 - Utrecht Eerste Verdieping



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

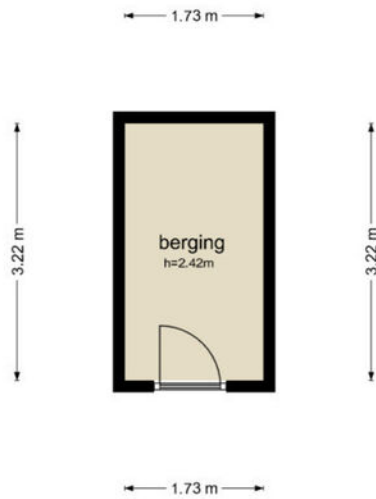
# PLATTEGROND





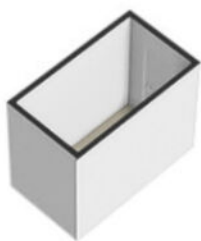
# PLATTEGROND

## Langerakbaan 447 - Utrecht Berging



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

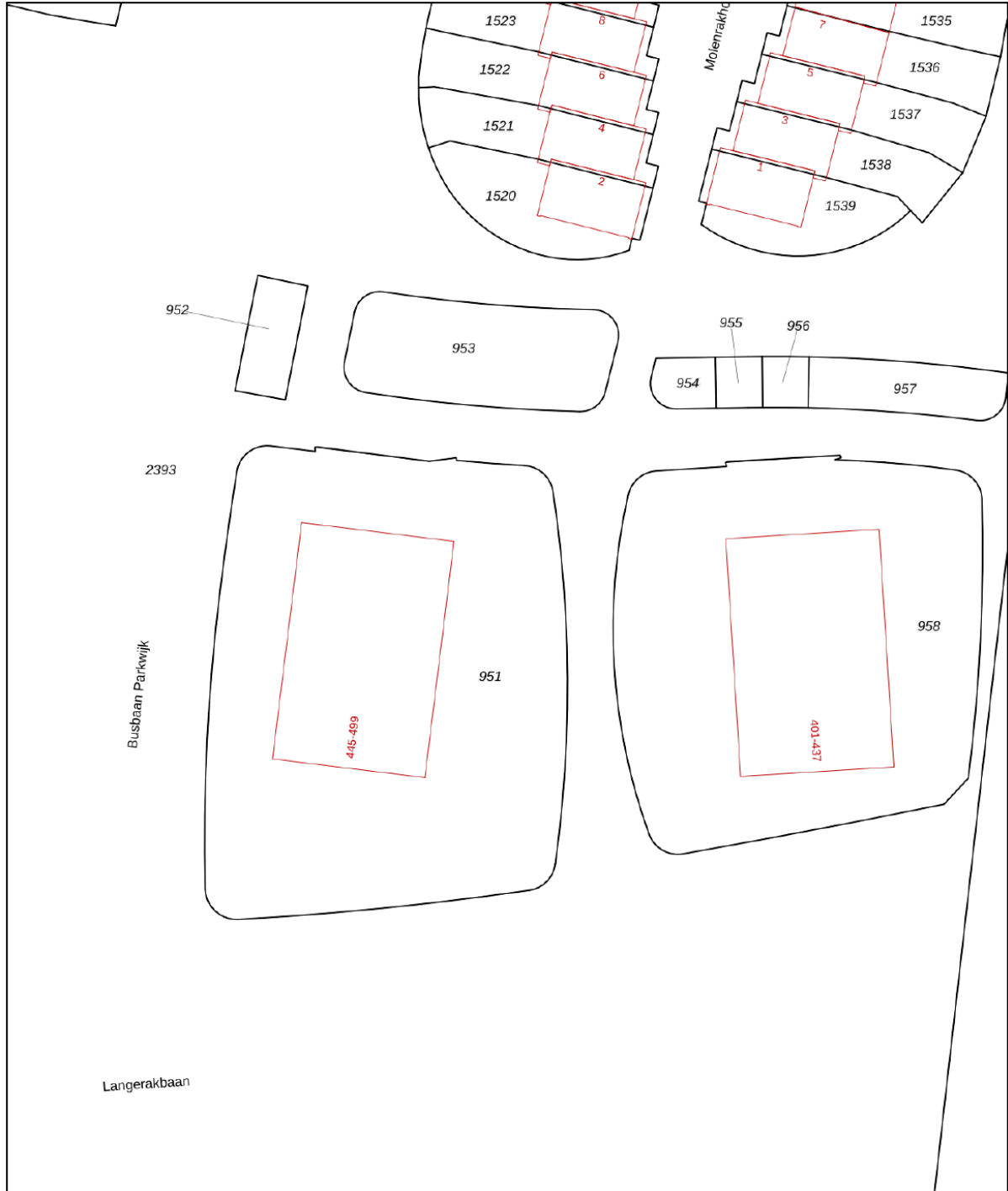
# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



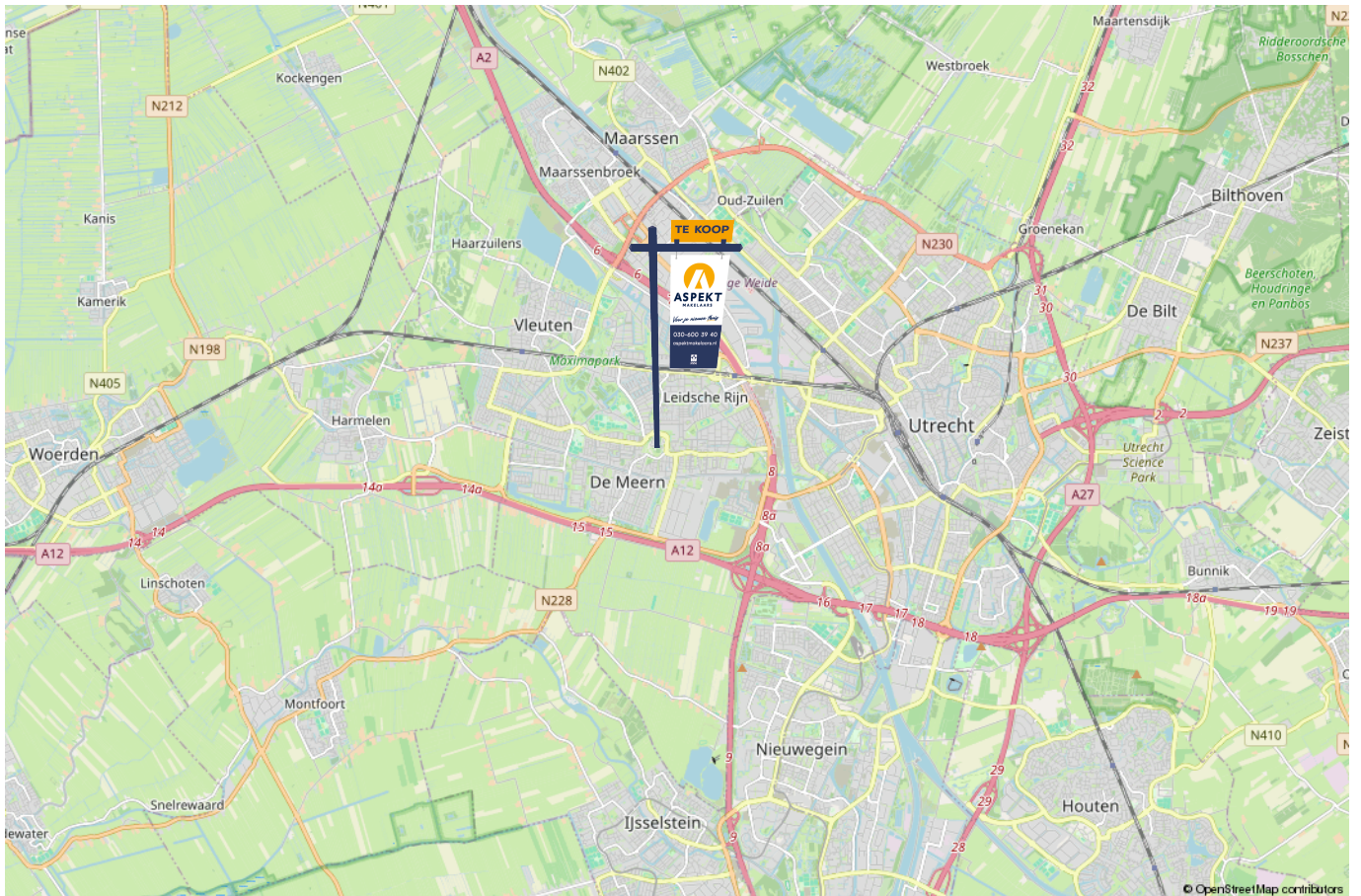
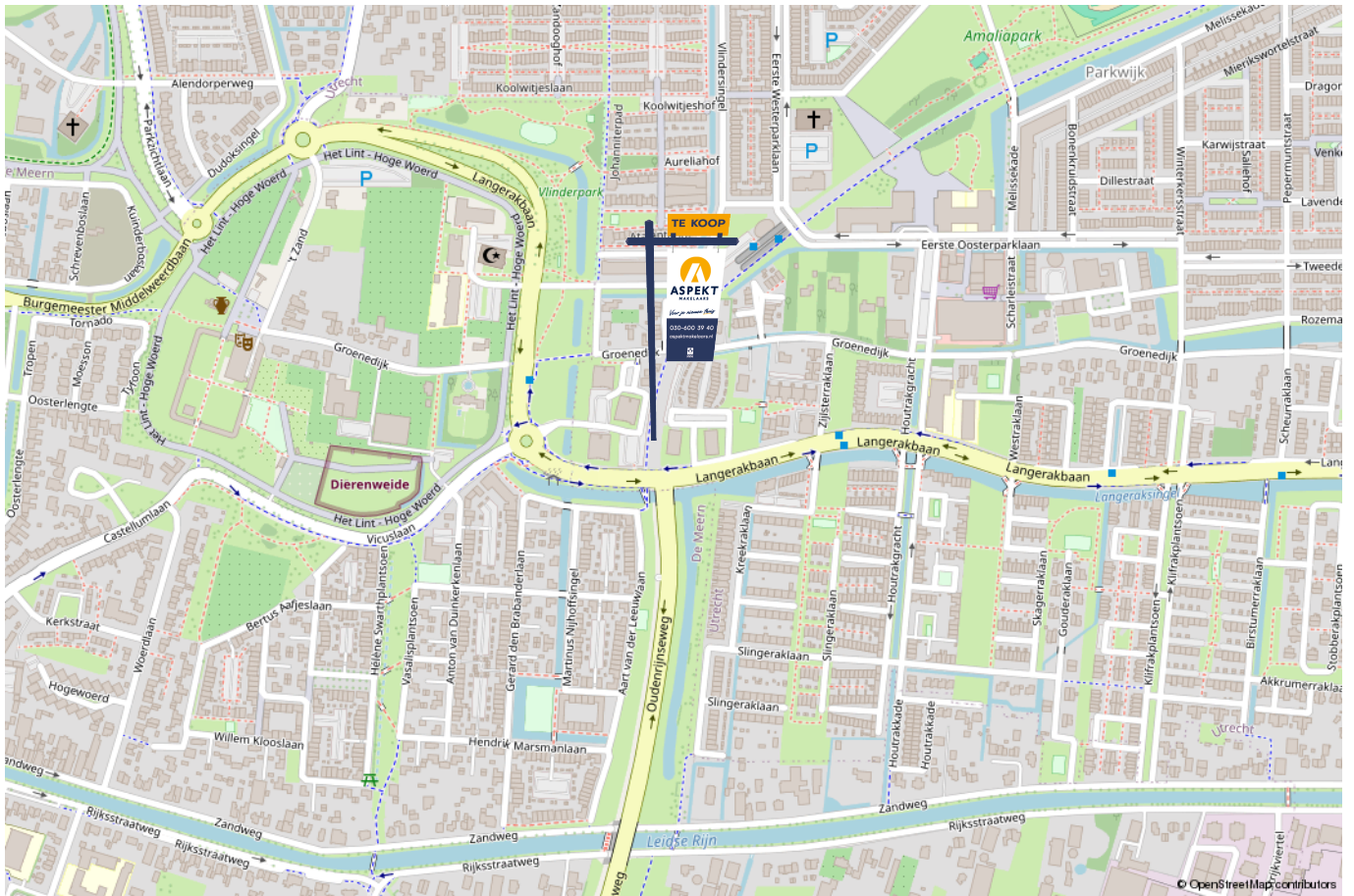
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 956</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 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



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Verlichting onder keuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Spiegel met verlichting	X			
- Elektrische kachel	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*





# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebepaling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebepaling.

**Gratis waardebepaling van jouw huis.**

Bel 030-600 39 40  
of scan de code







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

