

# TE KOOP



UTRECHT

**Parkzichtlaan 49**

Vraagprijs € 875.000 k.k.



*Voor je nieuwe thuis*





**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Parkzichtlaan 49 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)



Via de entree kom je in de zeer ruime royale hal die voorzien is van dubbele stalen taatsdeuren.

De woonkamer is opgedeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte.





## Omschrijving

Aan de 'Parkzichtlaan' in het gewilde Leidsche-Rijn bieden wij aan een zeer hoogwaardig en luxe afgewerkt 4-kamer appartement op de 3e verdieping met een woonoppervlakte van maar liefst 144 m<sup>2</sup>! Het complex is in 2022 opgeleverd en kenmerkend voor het appartement zijn licht, ruimte en zeer luxe afwerking. In de onderbouw van het gebouw beschik je over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en tevens een separate berging. De woning is voorzien van een A+++ label en hierdoor zeer energiezuinig. Om het gebouw ruim voldoende gratis parkeerplaatsen en alle voorzieningen zoals: NS-station, winkelcentrum, park en uitvalswegen in de directe omgeving.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**144 m<sup>2</sup> / 492 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**4**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 875.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Bij binnenkomst in de ruime lichte hal van appartementencomplex 'Pablo' tref je aan de postboxen, toegang naar de lift en toegang naar de afgesloten parkeerplaats.

3e Verdieping: Vanuit de lifthal via een kleine galerij bereik je de entree van het appartement. Via de entree kom je in de zeer ruime royale hal die voorzien is van dubbele stalen taatsdeuren, luxe toiletruimte, meterkast en toegang naar de aparte was-/technische ruimte van circa 4,7 m<sup>2</sup>. Om je een indruk te geven van de ruimte in het appartement heeft de hal een oppervlakte van maar liefst 25,6 m<sup>2</sup>. De hal geeft toegang naar de 3 ruime slaapkamers van respectievelijk circa 20,7 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> en 7,4 m<sup>2</sup>. De kleine slaapkamer is in gebruik als werkkamer. Nabij de slaapkamers heb je in de hal een separate 2e toiletruimte. Een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele bakken. De grote slaapkamer is voorzien van een eigen balkon van 8,3 m<sup>2</sup>. Vanuit de ruime hal bereik je door de dubbele deuren de zeer royale woonkamer van 58,6 m<sup>2</sup>. De woonkamer is opgedeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte. In het eetgedeelte tref je de zeer luxe, zwarte keuken aan die voorzien is van een ruim kookeiland en een apparatenwand met daarin een spoel- en koffiehok. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer heb je toegang naar het 2e balkon. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en de vloeren zijn afgewerkt met zeer fraai eikenkleurig visgraat PVC-vloer.

Bijzonderheden:

- Zeer royaal 4-kamer appartement op de derde verdieping.
- De woning is voorzien van een A+++ label.
- VvE beschikt over zonnepanelen op het dak van het appartementencomplex 'Pablo' voor de centrale voorzieningen.
- Hele appartement voorzien van vloerverwarming.
- VvE administrateurschap door Vereniging van Eigenaars van het gebouw Pablo nabij Parkzichtlaan te Utrecht.
- Servicekosten € 220,- per maand.
- Zeer luxe en hoogwaardig afgewerkt appartement.
- Gehele appartement voorzien van fraaie PVC visgraat vloer.
- Luxe zwarte keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en kookeiland.
- Appartement voorzien van 2 balkons.
- Eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw.
- Ruime gratis parkeergelegenheid om het complex heen.
- Actieve VvE stukken beschikbaar bij bezichtiging.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **144 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **17 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **18 m<sup>2</sup>**

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

Inhoud: **492 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, dubbele wastafel**

**en inloopdouche**

Aantal woonlagen: **1**

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel, lift**

## Energie

Energie label: **A+++ (einddatum: 2032-01-13)**

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

**dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: - ( -, )

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Galerijflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2022**

Dak: **Plat dak**

## Buitenruimte

Ligging: **Osten**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **2 balkons**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Box**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeergarage**

## Garage

Soort garage: **Parkeerkelder**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: -

Vanuit de ruime hal bereik je door de dubbele deuren de zeer royale woonkamer van 58,6 m<sup>2</sup>.

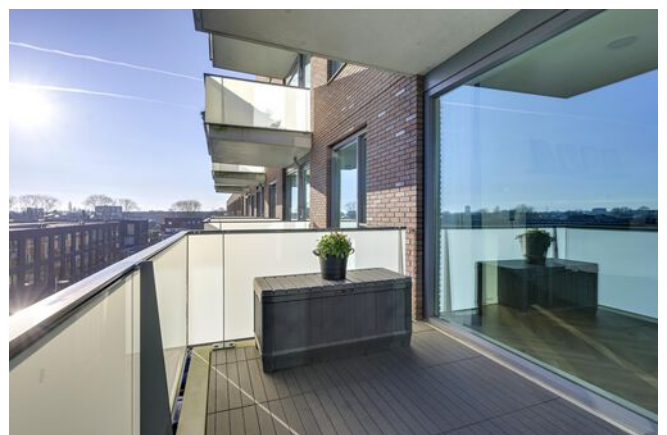
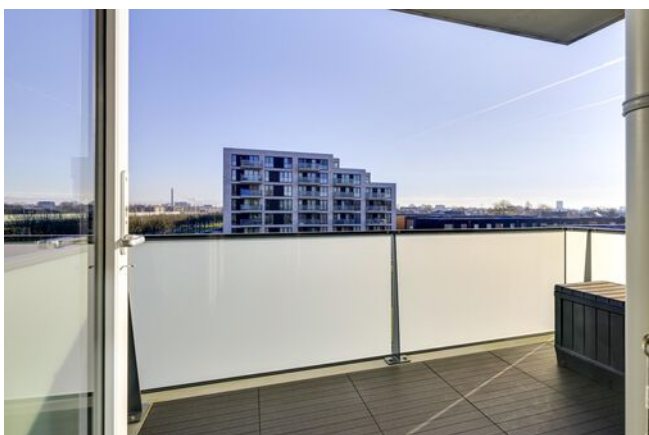






**Zeer luxe, zwarte keuken die voorzien is van een ruim kookeiland en een apparatenwand met daarin een speel- en koffiehoeek.**

De grote slaapkamer is 20,7 m<sup>2</sup>  
en is voorzien van een eigen  
balkon van 8,3 m<sup>2</sup>.



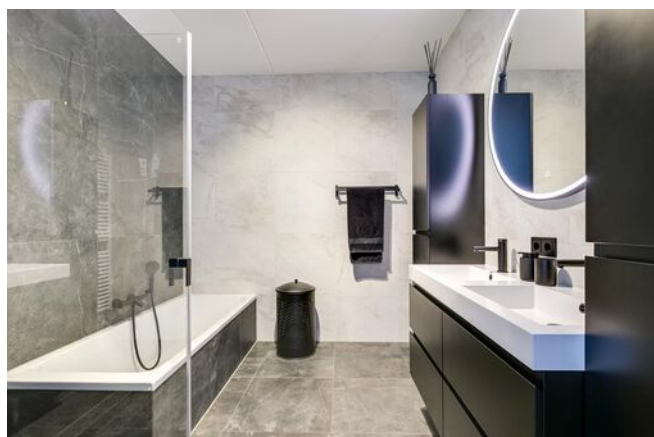
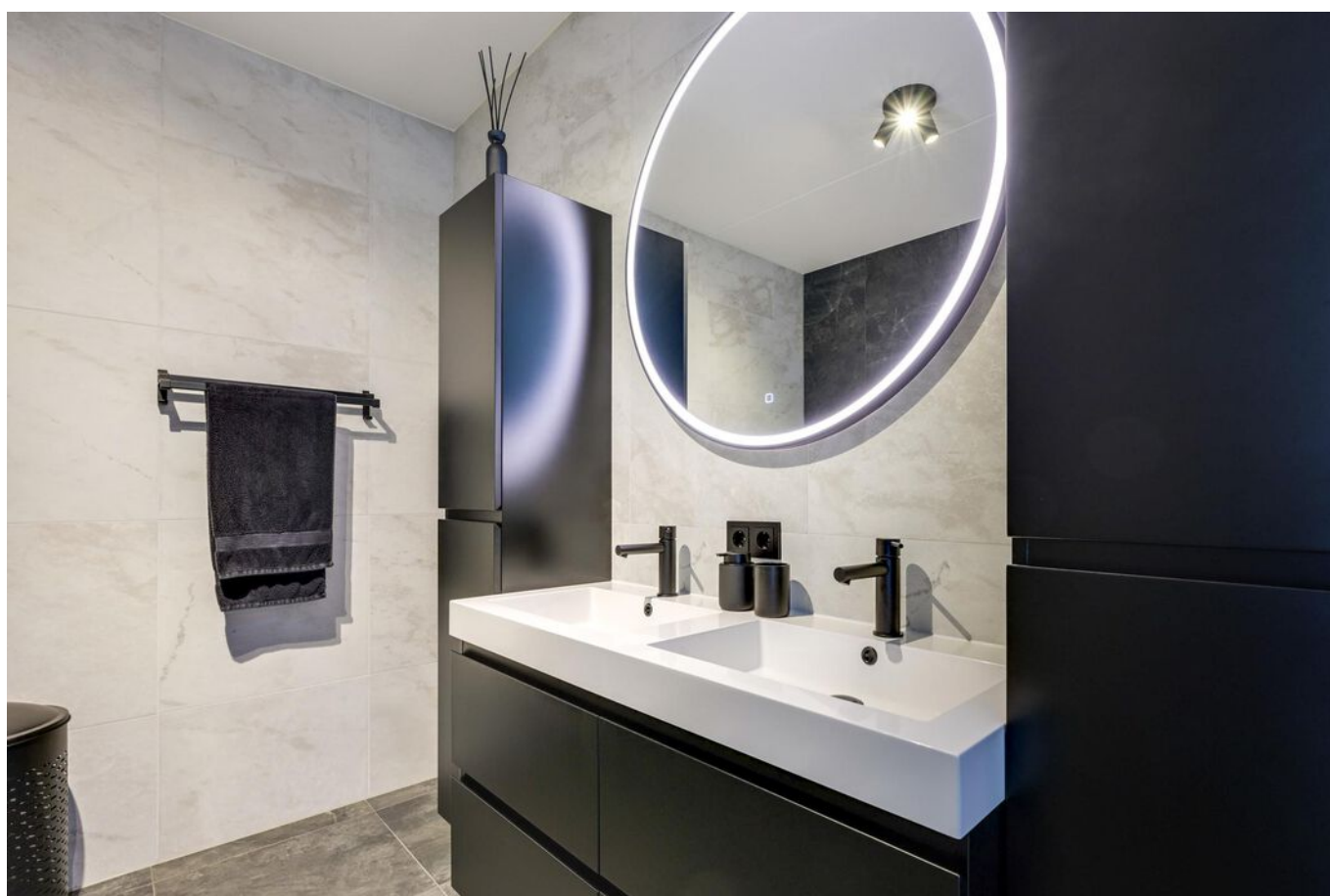


**De tweede slaapkamer van  
respectievelijk 12,5 m<sup>2</sup>.**

# Derde slaapkamer/ werkkamer



Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele bakken.





**Het appartement is voorzien van 2 balkons gelegen op het oosten.**



Om het gebouw  
heen zijn er  
allerlei  
voorzieningen  
zoals: NS  
station,  
winkelcentrum,  
park en  
uitvalswegen in  
de omgeving.

Eigen  
parkeerplaats  
en berging in de  
onderbouw.



# PLATTEGROND

## 49 Utrecht - Parkzichtlaan Derde Verdieping



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

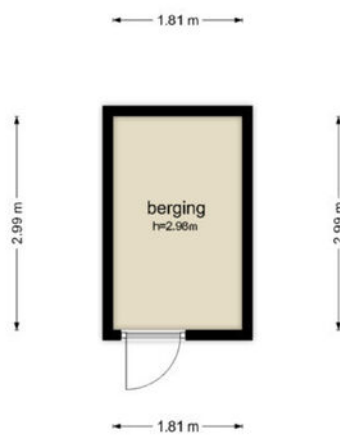


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

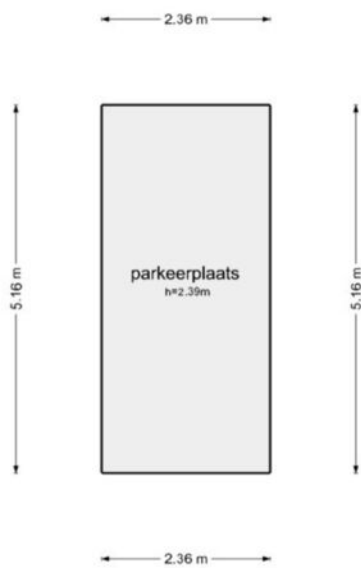
## 49 Utrecht - Parkzichtlaan Berging



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

# PLATTEGROND

## 49 Utrecht - Parkzichtlaan Parkeerplaats

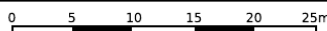



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

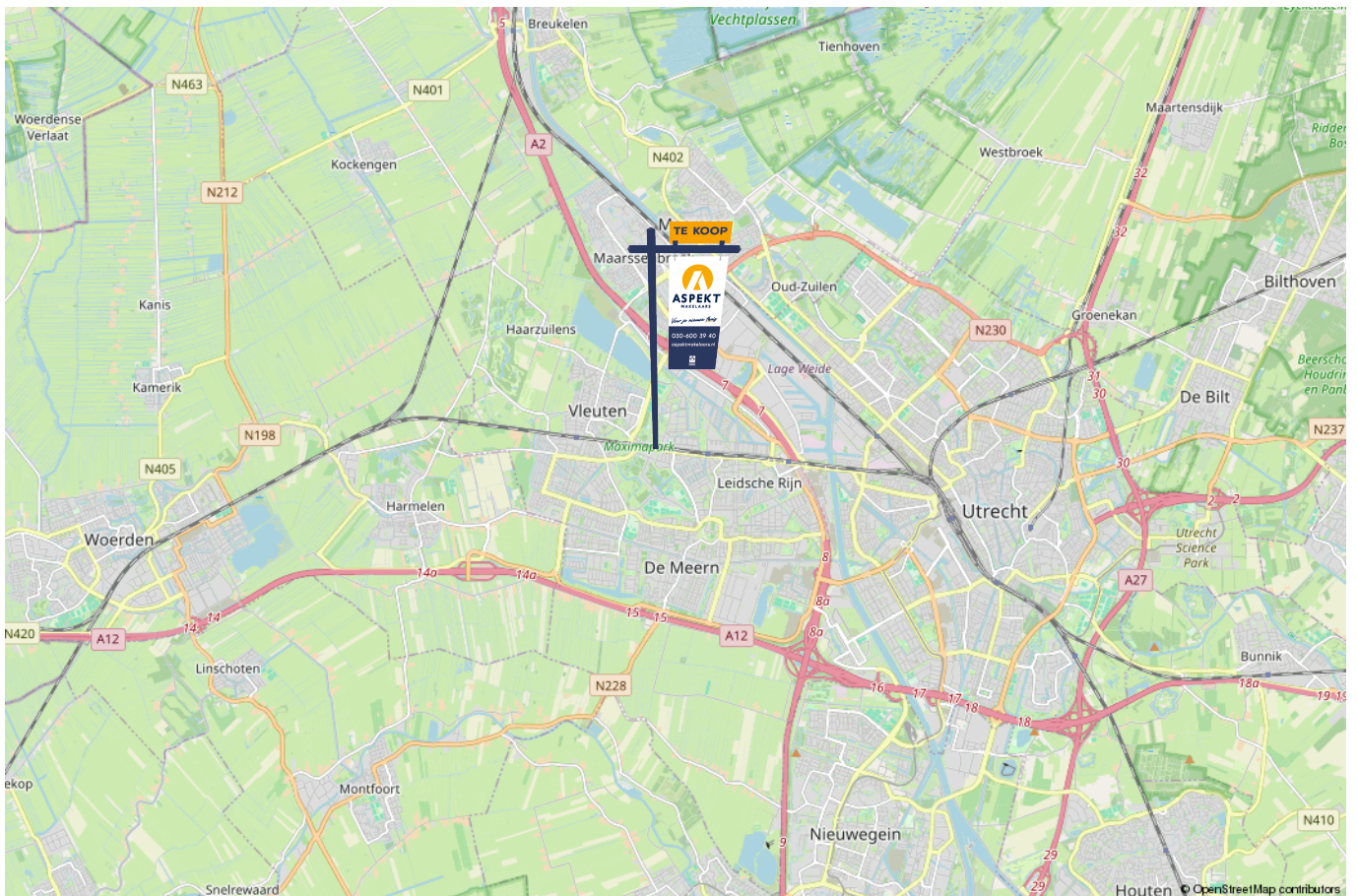
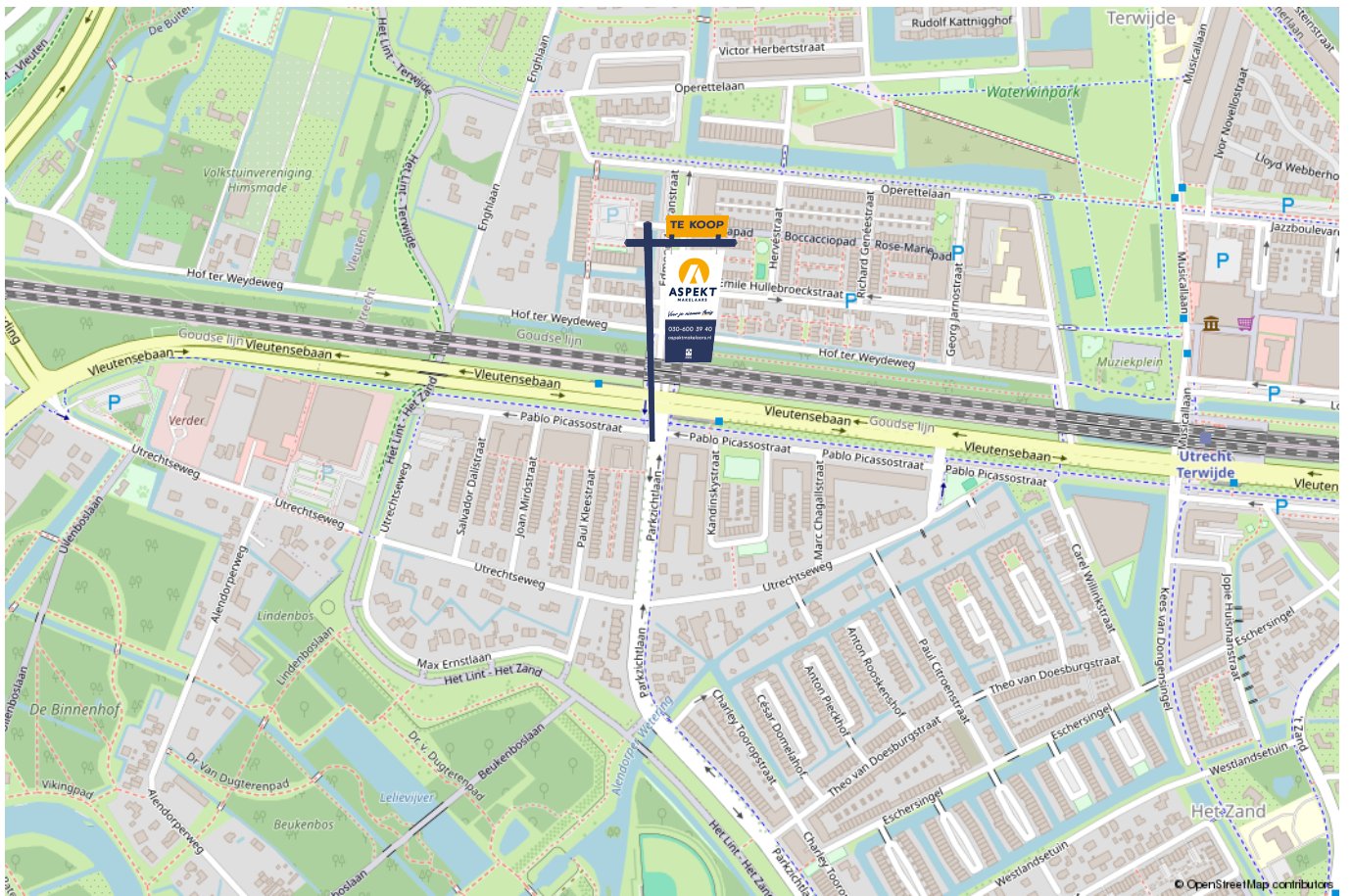


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie V	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6438	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 november 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				
- Kasten slaapkamer		X		
- Kasten logeerkamer		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
- PVC vloer gehele woning	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			
- Stoomoven	X			
- Warmhoudlade onder koffiezetapparaat	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Water ontharder in meterkast (Unique)	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
-				X
-				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
- Vloerverwarming d.m.v. stadverwarming	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting		X		
Kunststof tegels op balkon	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 waardebepaling 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)

