



VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

PIAZZA 75  
HOUTEN

030-30 30 011  
markrenkemamakelaardij.nl

# Goed advies, daar kun je mee verder



## **Mark R. Renkema**

Beëdigd makelaar taxateur

mark@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 6 11 56 55 22

## **Brenda Mathijssen A-RMT**

Assistent makelaar taxateur

brenda@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 30 30 30 011

De woningmakelaardij is ons specialisme. Graag delen wij onze kennis en ervaring om jou te helpen met alle vragen op het gebied van wonen. Wil je verbouwen of kies je toch voor verhuizen? Wij kijken graag met je mee. Maak vrijblijvend een afspraak: 030 30 30 011

## KENMERKEN

---

Bouwjaar	2012
Soort	galerijflat
Kamers	3
Inhoud	258 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A

# OMSCHRIJVING

Midden in het winkelcentrum van Houten Castellum ligt Piazza. Een prachtig complex met ruime appartementen. Doordat je hier de voorzieningen letterlijk aan je voeten hebt én het treinstation op loopafstand ligt, heb je geen auto of fiets nodig. Overigens is er bij het appartement wel een eigen parkeerplaats en berging inbegrepen. Deze bevindt zich onder het complex. Je kunt met de lift binnendoor je verdieping bereiken. Met de auto zit je hiervandaan zo op de A27 die bij knooppunt Lunetten aansluit op de A12.

Op de 4e verdieping ligt dit verrassend ruime 3-kamer hoekappartement. Licht en uitzicht is het eerste wat in je opkomt als je de woonkamer betreedt. Wat een fenomenaal uitzicht heb je vanaf hier.

#### Indeling:

entree, hal, meterkast, gang, bergkast met WTW-unit, twee slaapkamers, inpandige badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine, ruime lichte woonkamer over de volle breedte van de woning, open keuken met L-vormig keukenblok v.v. diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is middels openslaande deuren het zonnige balkon te bereiken.

#### Afmetingen:

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar bijgevoegde plattegrond.

#### Bijzonderheden:

- Verwarming d.m.v. stadsverwarming.
- Warm water d.m.v. een centrale voorziening
- Energielabel A.
- Het appartement is volledig geïsoleerd.
- De servicekosten bedragen in totaal € 227,11 per maand (W € 180,37 + BG € 18,74 + PP € 28,01). Deze zijn o.a. bedoeld voor de gezamenlijke opstalverzekering, reservering voor onderhoud en schoonmaak en elektra centrale ruimtes.
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst notarissen te Utrecht.
- Aanvaarding in overleg, kan snel.

De koopovereenkomst zal worden voorzien van het BBMI-artikel en het niet-zelfbewoningsartikel.

BBMI: de Branche Brede Meetinstructie (BBMI) is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Niet-zelfbewoningsclausule: In de koopakte zal de volgende niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf

heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

#### VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

# De menselijke woningmakelaar

Omdat daar de mooie verhalen liggen  
en mijn werk echt van betekenis is.  
Die zoektocht, die intensieve persoonlijke  
relatie die je aangaat met mensen en  
gezinnen, dat maakt mijn werk ontzettend  
waardevol en leuk.





**Foto's**





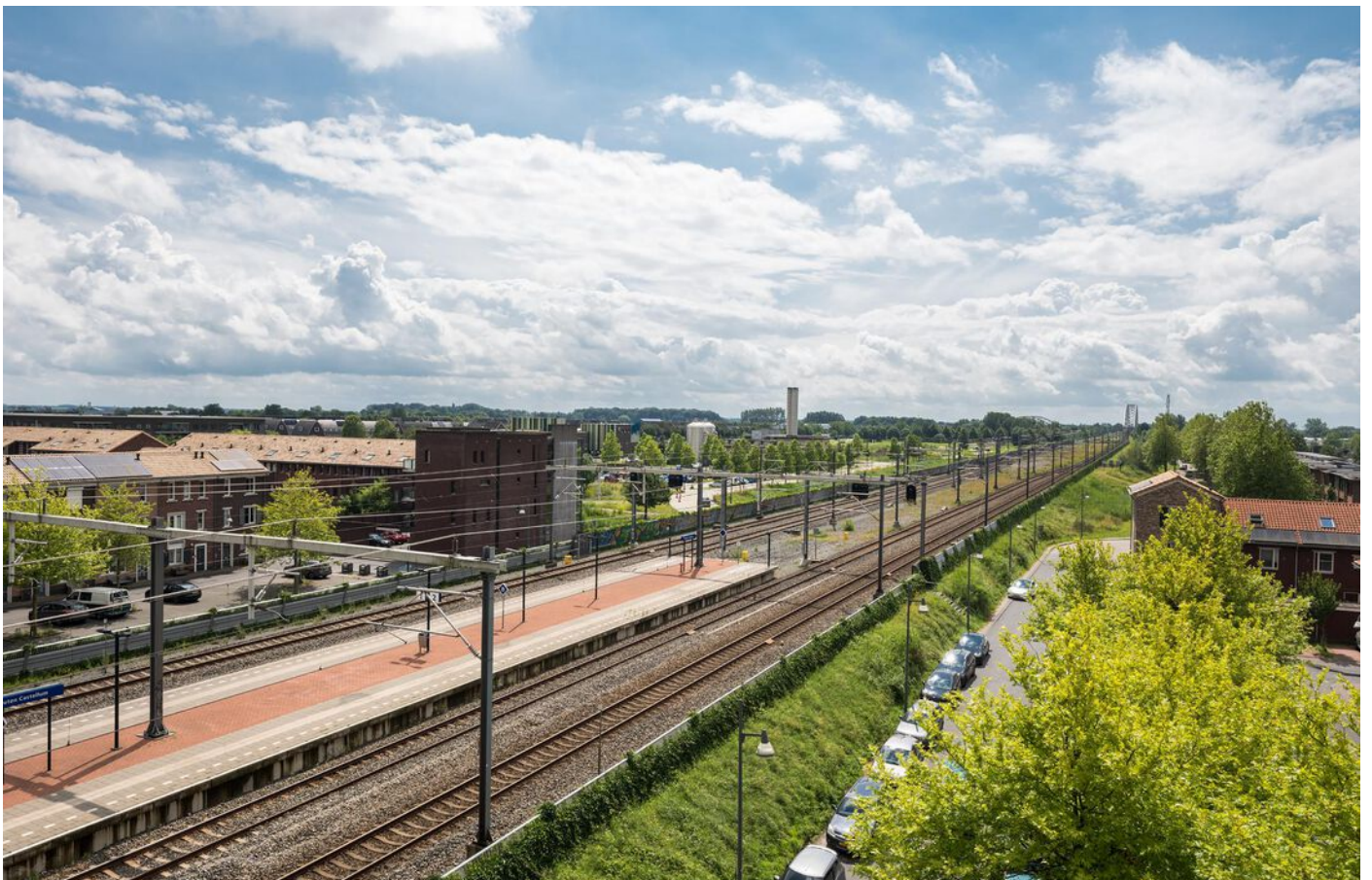
















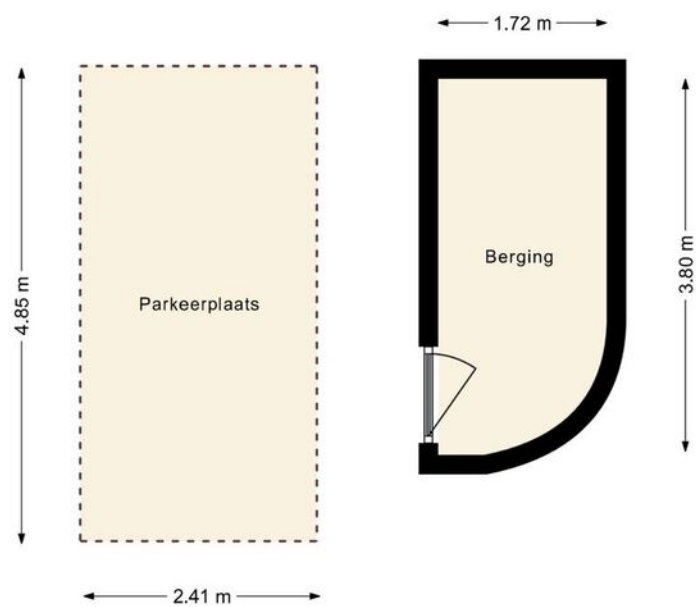
# Plattegronden



# PLATTEGROND



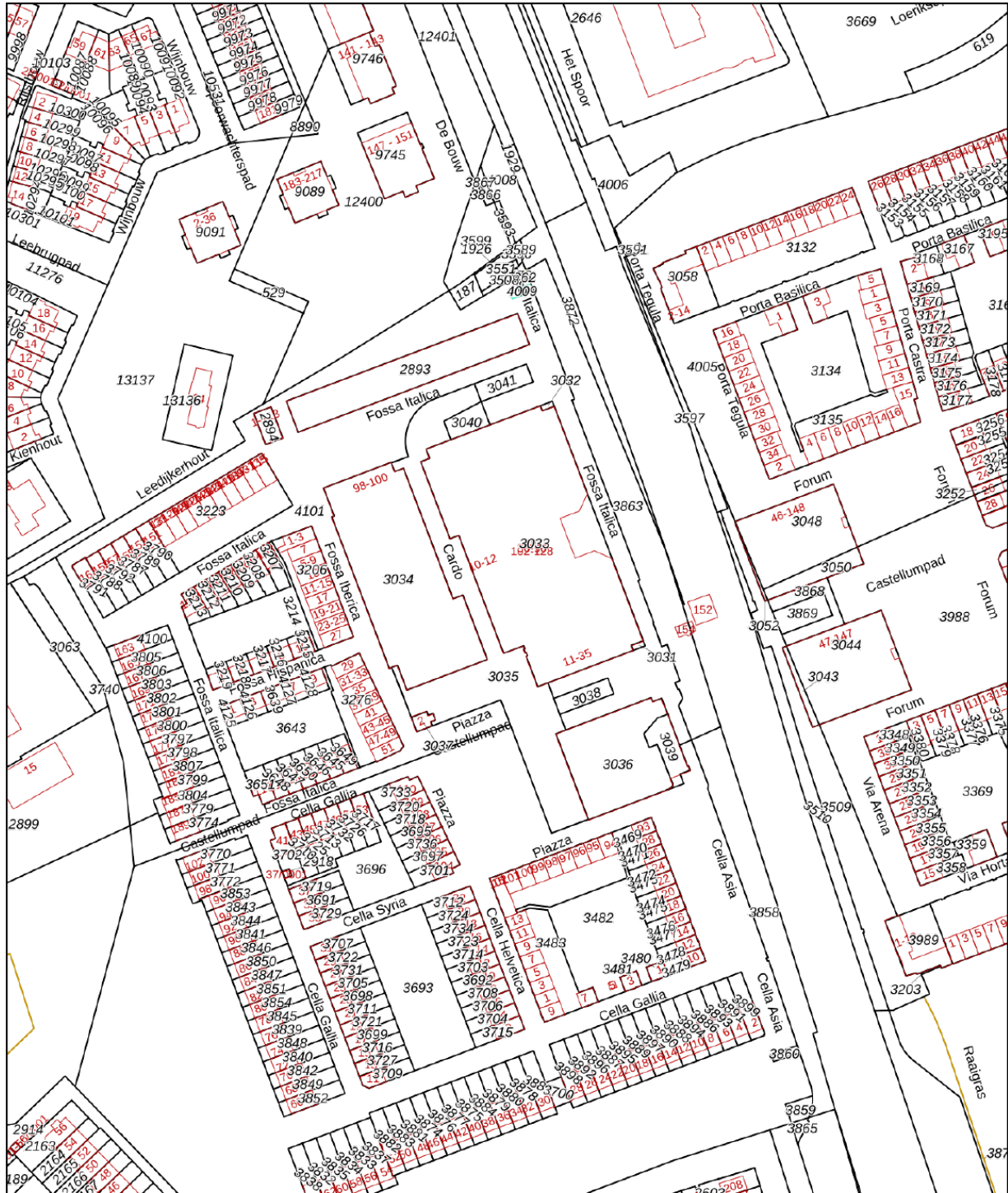
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

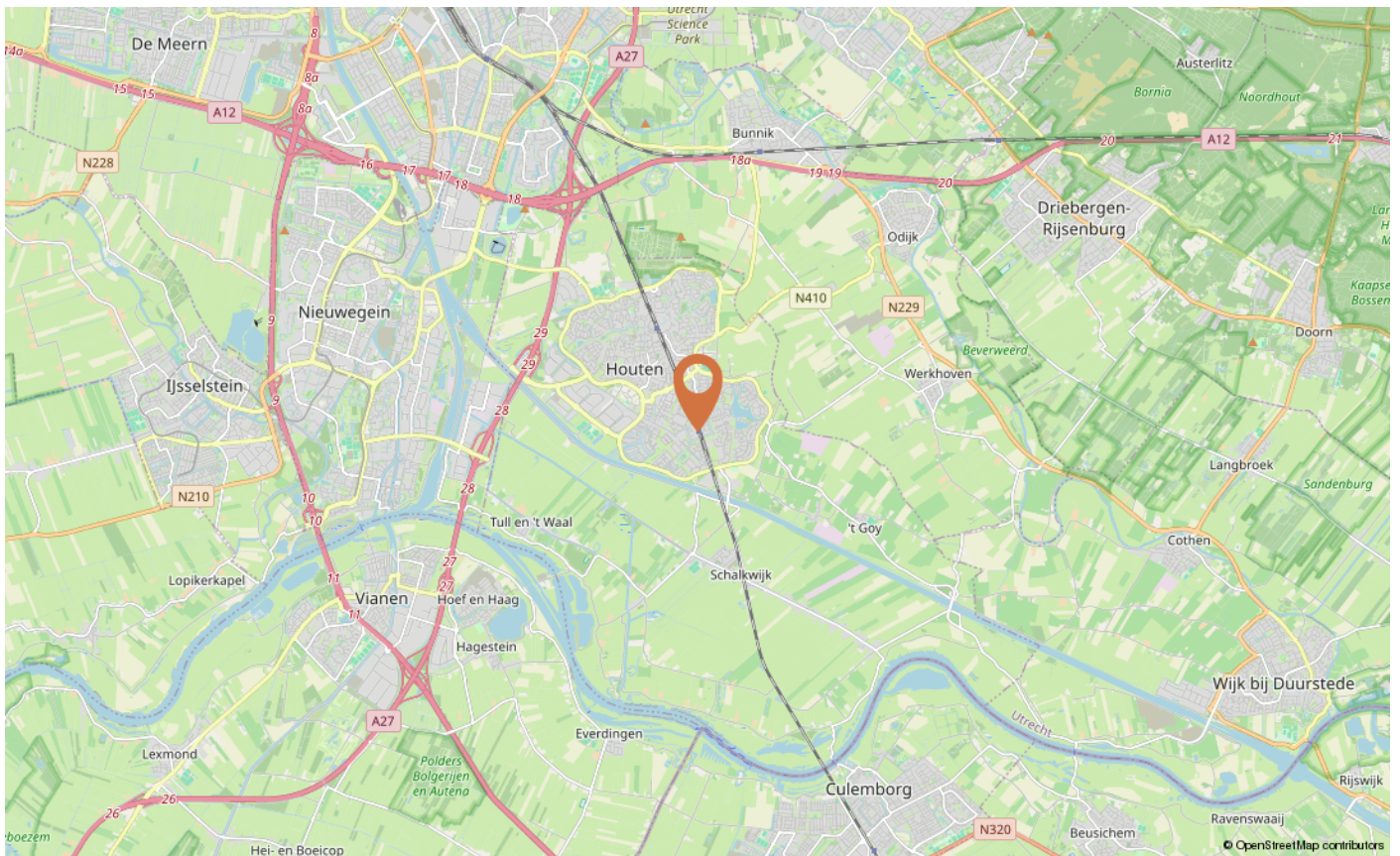
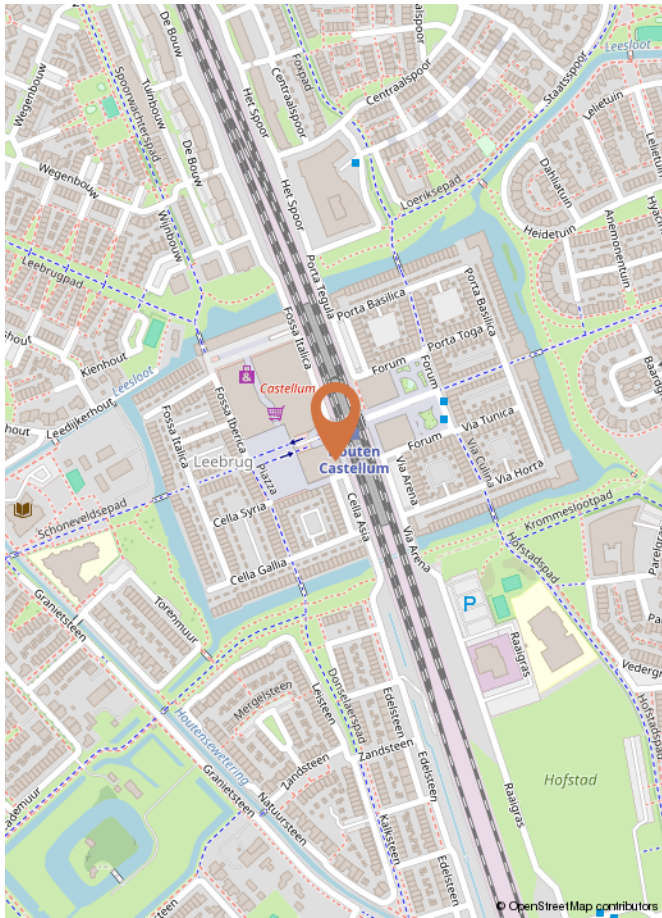
Kadastrale kaart

Uw referentie: Piazza 75



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Houten Sectie B Perceel 3038</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



# 100% Woon diensten

**Woningmakelaar pur sang.**

Geen winkel- of kantoorpanden, maar gewoon kwalitatief hoogwaardige woondiensten om samen met jou de strijd aan te gaan op de Utrechtse woningmarkt.



# **Verkoopvoorwaarden**

# VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

## BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

## BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

## ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

## KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

## LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

## NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.

### **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

### **OVEREENSTEMMING**

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### **NIET ZELF-BEWONING**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



**Hoe ga ik mijn  
nieuwe thuis  
financieren?**



# Milko Perdijk

hypotheekadviseur

## 5 redenen waarom de keuze voor Perdijk Advies de juiste is:

**Onafhankelijk advies:** wij werken samen met meer dan 30 verschillende banken;

**Snel:** Samen met u zorgen we ervoor dat er snel acceptatie van uw dossier plaatsvindt;

**Flexibel:** Adviesgesprek kan bij u thuis, 's avonds en in het weekend, maar ook op afstand;

**Kwaliteit:** Wij kijken naar de hypotheek die het beste bij u past, uiteraard tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden;

**Communicatie:** Duidelijk communicatie, korte lijnen.

Neem daarom dan ook vrijblijvend contact op met ons kantoor voor een gratis eerste adviesgesprek. Het verplicht u tot niets. Ik verzeker u, u wordt er absoluut wijzer van!

**Bel 0182-519665 of stuur een mail naar: [info@perdijk-advies.nl](mailto:info@perdijk-advies.nl).**

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar [perdijk-advies.nl/hypotheekadvies](https://perdijk-advies.nl/hypotheekadvies) en plan zelf een afspraak in mijn agenda.

“Omdat je toch ook niet gaat winkelen als je niet weet wat er in je portemonnee zit?”

En zo moet het ook zijn als je een huis gaat kopen. Laat je dus in ieder geval eerst goed voorrekenen maar bovenal goed voorlichten over de mogelijkheden op het gebied van hypotheek. Dat is toch een veel fijnere manier van huizen zoeken.

Kijken hoeveel hypotheek je kan krijgen is niet iets van simpelweg op een online tool je salaris invullen en op de knop drukken. Mijn advies aan mijn klanten is altijd: Kijk niet naar wat je kunt lenen maar wat je wilt lenen. Ik bespreek dus niet alleen de hypotheek. Mijn doel is om een helder inzicht in uw toekomstige financiële situatie te verschaffen. Samen kijken we naar zaken die geregeld moeten worden om risico's te voorkomen.

Mijn naam is Milko Perdijk en ik ben al ruim 25 jaar actief als financieel adviseur. Dat doe ik met ontzettend veel plezier. Ik ben er enorm trots op dat mijn klanten mij op Advieskeuze.nl gemiddeld met een **9.9** waarderen. Graag adviseer ik ook u bij het maken van de juiste financiële beslissingen.

# INTERESSE IN DEZE WONING

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor  
030-30 30 011 of [info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)



PIAZZA 75  
HOUTEN

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011  
[info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl) | [www.markrenkemamakelaardij.nl](http://www.markrenkemamakelaardij.nl)



**Mark Renkema  
Makelaardij**