



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 375.000,- K.K.

**HEERLERSCHANS 33
NIEUWEGEIN**

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	1986
Soort	maisonnette
Kamers	4
Inhoud	264 m ³
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Verwarming	stadsverwarming
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Lichte en instapklare maisonnette met 3 slaapkamers, moderne afwerking (2023) en groen uitzicht in Fokkesteeg!

Deze verzorgde en energiezuinige maisonnette biedt alles wat je zoekt: een ruime en lichte woonkamer met open keuken, drie volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer, keuken en vloer die in 2023 volledig zijn vernieuwd. De woning is keurig afgewerkt, waardoor je er zó in kunt trekken zonder te hoeven klussen. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer. Gelegen in het groene en rustige Fokkesteeg woon je hier comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ligging:

De Heerlerschans ligt in de wijk Fokkesteeg, in het zuidwesten van Nieuwegein. Deze wijk staat bekend om zijn rustige, groene omgeving en de gunstige ligging ten opzichte van zowel de stad als de natuur. Fokkesteeg is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, en ligt dichtbij belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en A27, waardoor Utrecht en andere omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn.

Daarnaast ligt de woning in de buurt van diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. Voor natuurliefhebbers is het nabijgelegen park Oudegein een fijne plek om te ontspannen, te wandelen of te fietsen. Ook de recreatieplas Down Under en de Lek liggen op korte afstand, wat extra mogelijkheden biedt voor recreatie.

Indeling

Begane grond:

centrale entree, toegang naar de bergingen, trapopgang.

1e verdieping:

entree, hal, toilet, trapopgang, woon-/eetkamer met trapkast en deur naar balkon, open keuken aan de voorzijde met modern L-vormig keukenblok v.v. diverse inbouwapparatuur.

De gehele verdieping is v.v. een PVC-vloer. De keuken en de vloer zijn in 2023 vernieuwd.

2e verdieping:

via vaste trap te bereiken verdieping; overloop, drie slaapkamers waarvan een is v.v. de wasmachine en droger aansluiting. Moderne badkamer (2023) v.v. douche, 2e toilet en wastafelmeubel.

In het trappenhuis is op een slimme wijze gebruik gemaakt van de ruimte door er bergruimte te realiseren.

Buiten:

Het zonnige en verzorgde balkon ligt op het oosten en biedt een fantastisch vrij en groen uitzicht.

Afmetingen:

Voor de exacte afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen we je graag door naar bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: circa 84 m².
- De servicekosten bedragen € 199,80 per jaar.
- Het gehele huis is v.v. dubbele beglazing (HR++).
- Op het dak van het appartement liggen 8 zonnepanelen welke voor eigen gebruik zijn. Deze zijn in 2023 geplaatst.
- Elektra: moderne groepenkast (2023) met voldoende groepen en aardlekschakelaars.
- Verwarming d.m.v. stadsverwarming en airco. Warm water via een centrale voorziening (stadsverwarming) en close-in boiler (keuken).
- De woning is v.v. een aircosysteem (2023); koelen in de zomer, verwarmen in de winter.
- De woning heeft een energielabel A.
- Aanvaarding in overleg.

Algemeen:

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De oppervlakten zijn gemeten conform de Branche Brede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de NEN2580 norm.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. De makelaar treedt op als adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.

Indien u specifieke wensen heeft ten aanzien van de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, wordt u geacht zelf voldoende deskundig te zijn om alle relevante zaken te kunnen beoordelen.

De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

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









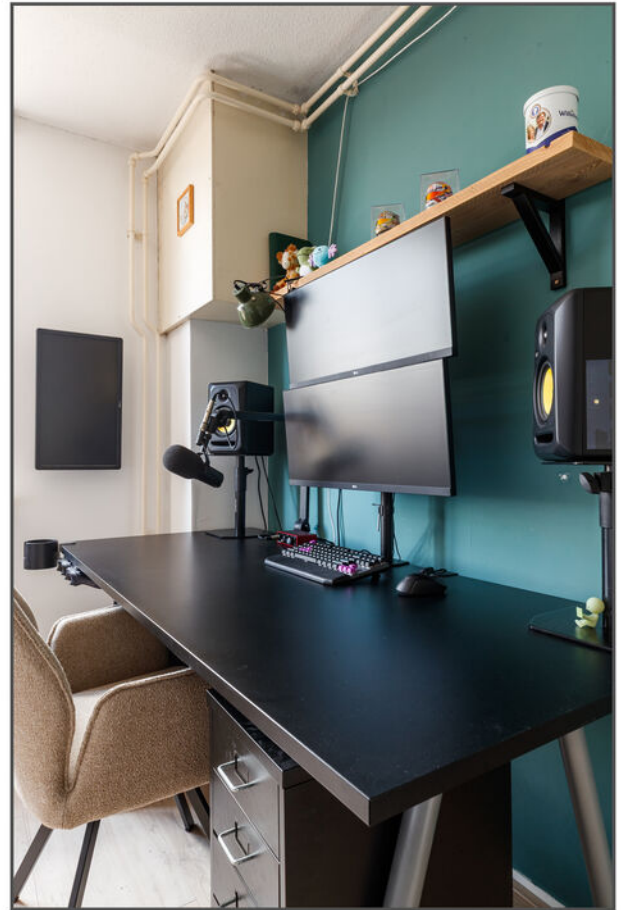


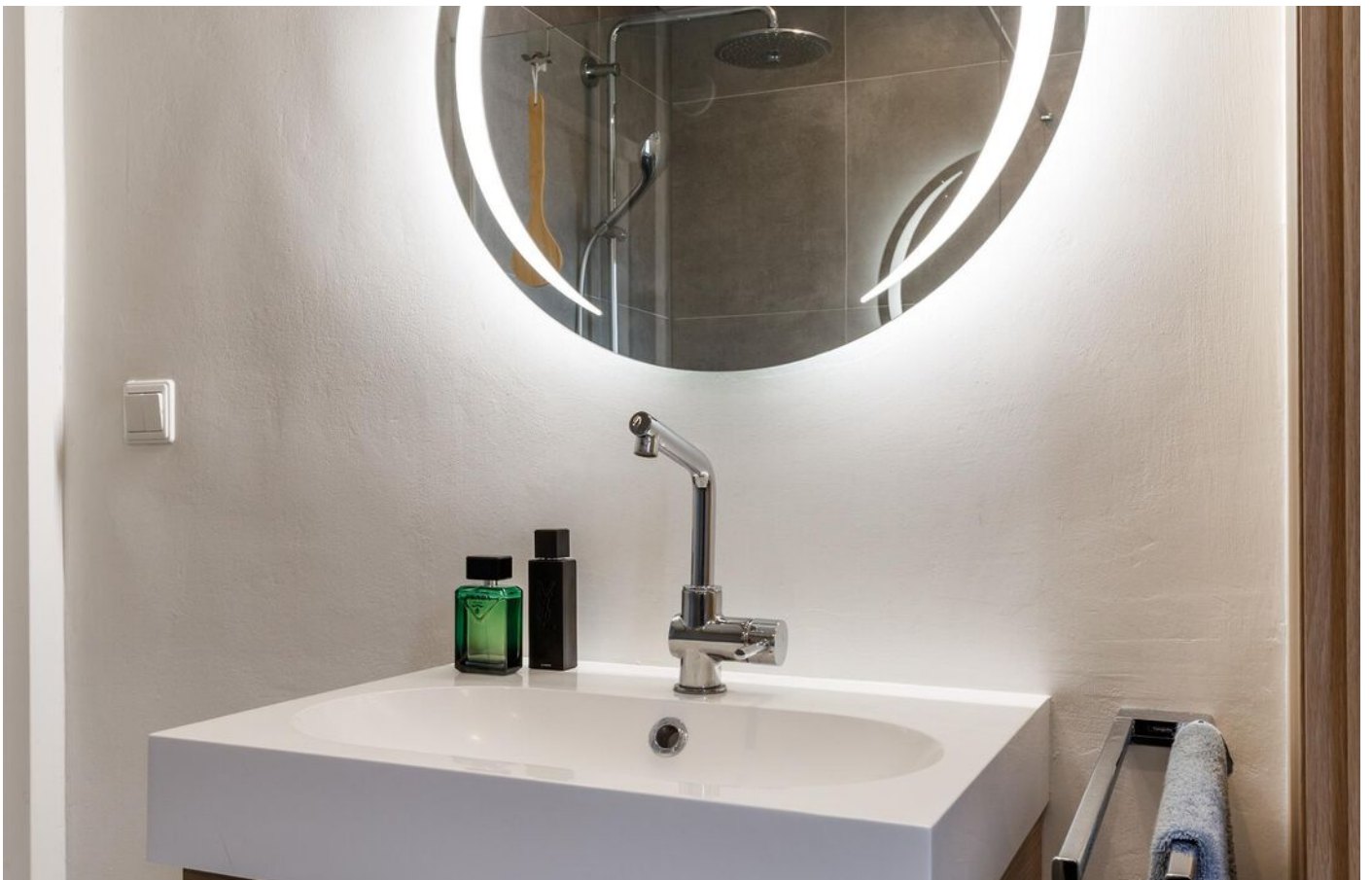


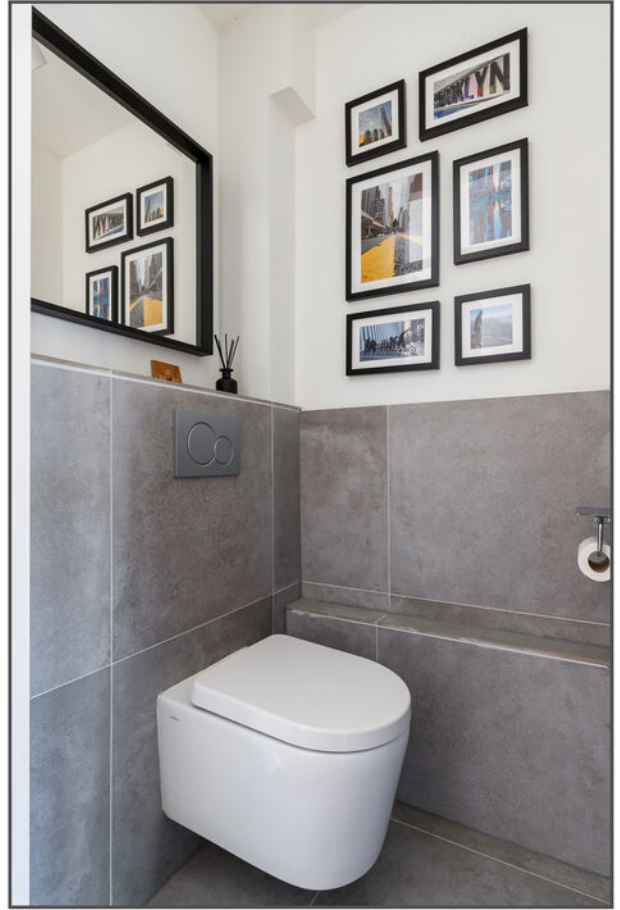












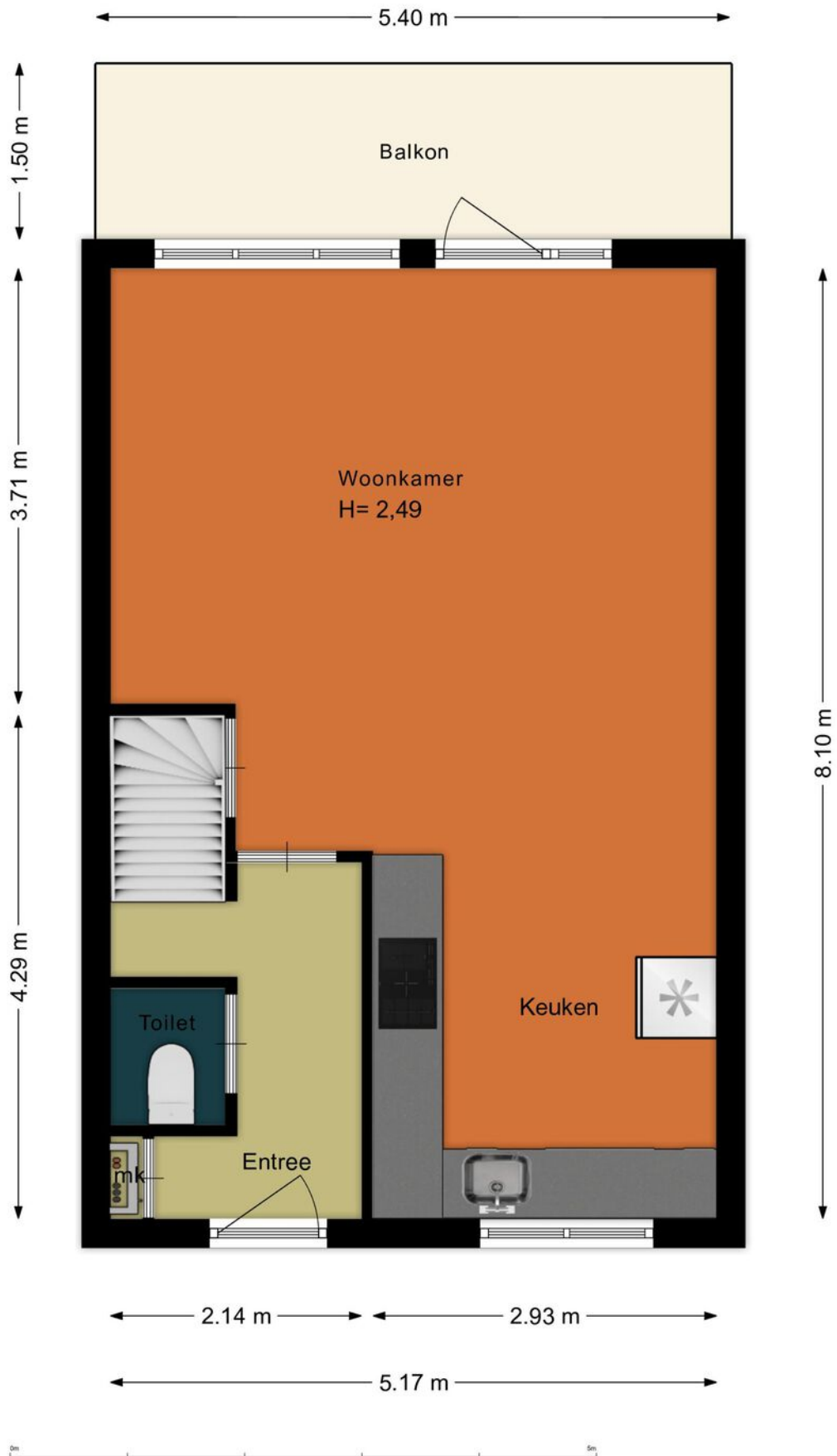




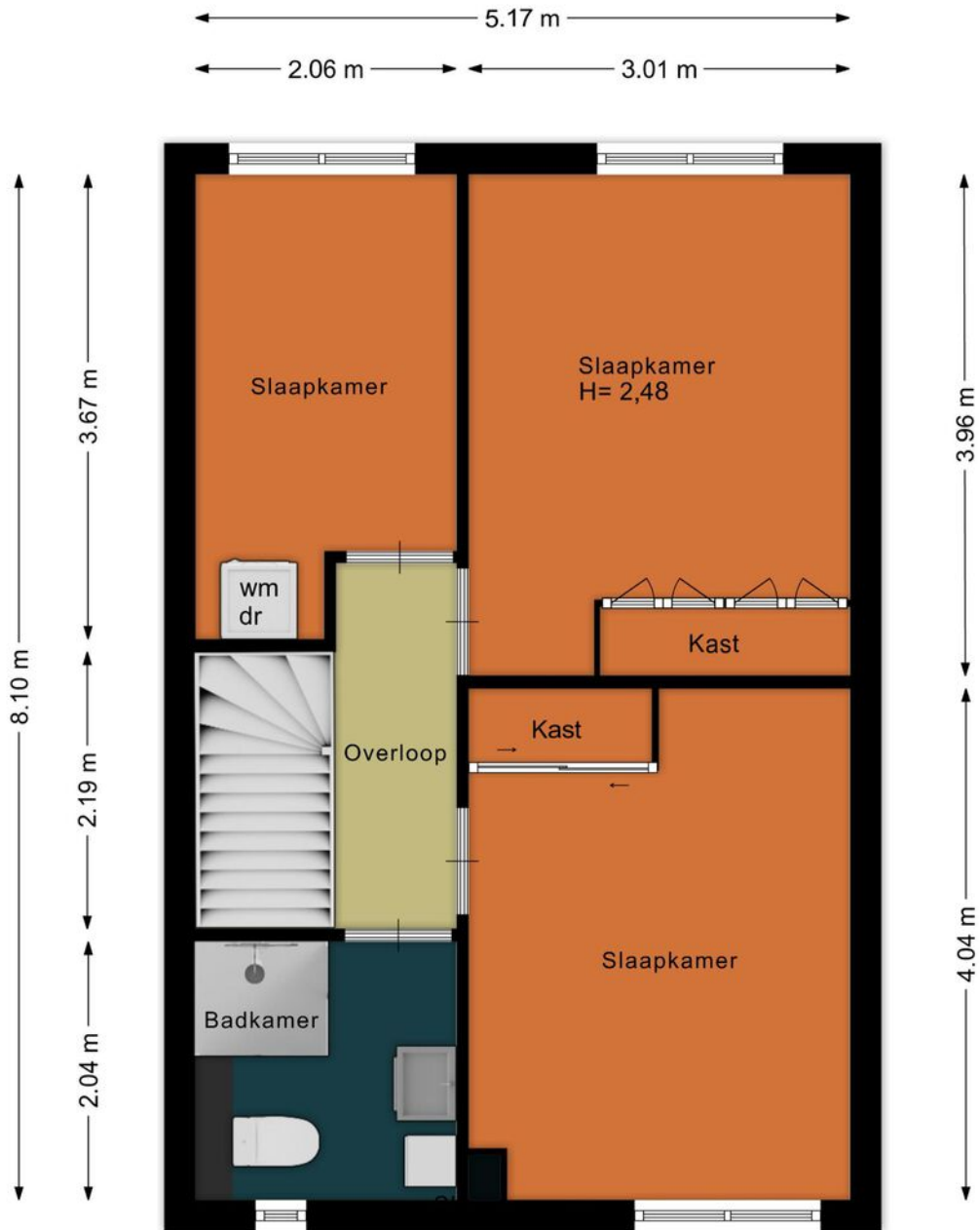


Plattegronden

PLATTEGROND



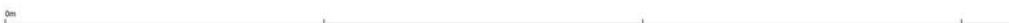
PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 1.67 m →

↑ 4.17 m ↓




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

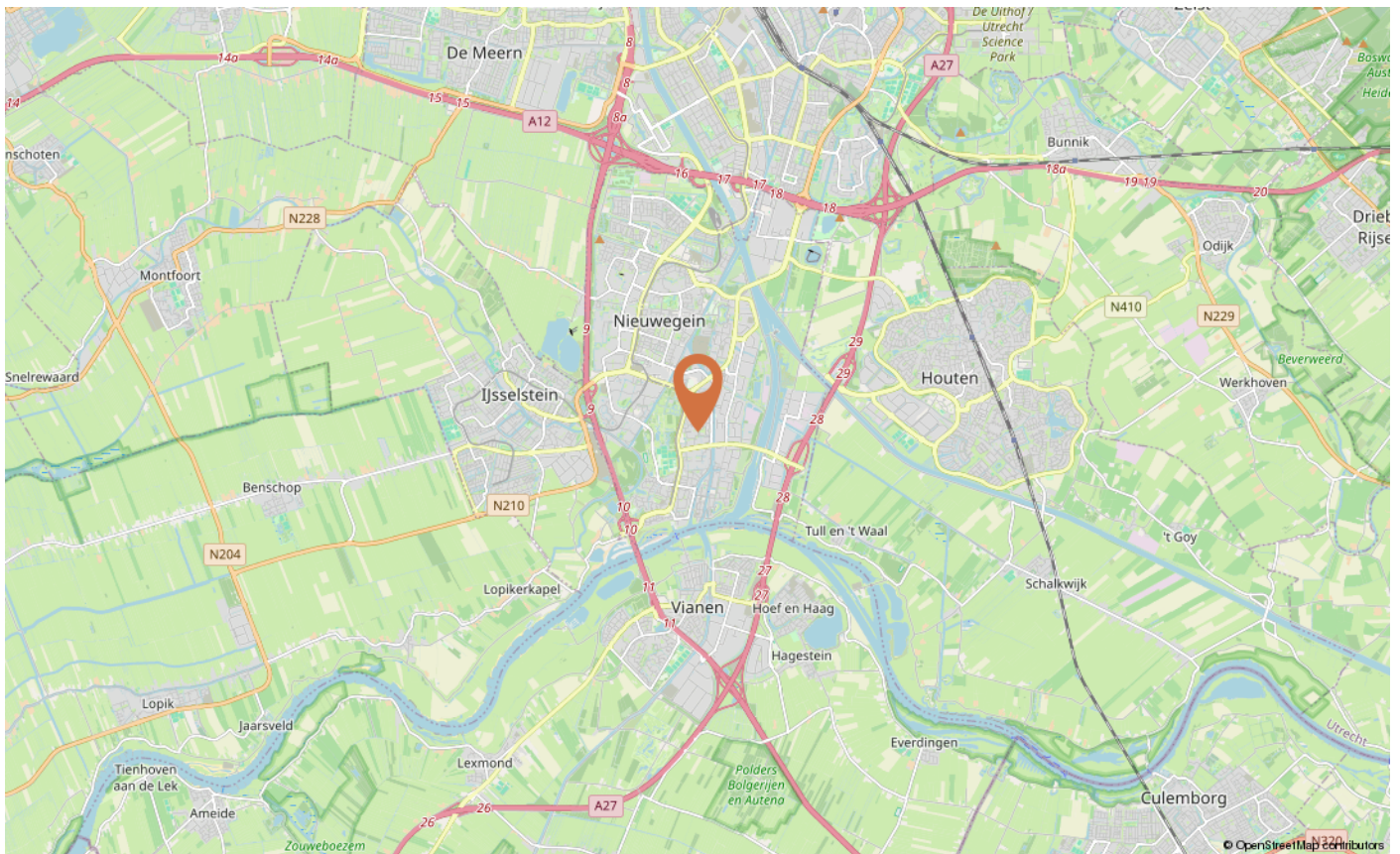
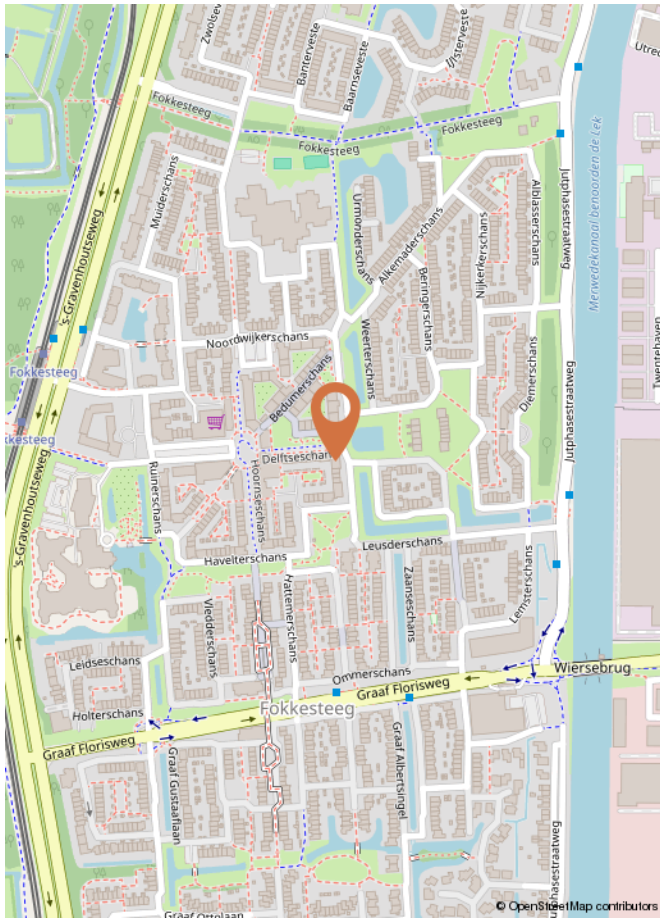
Uw referentie: Heerlerschans 33 NG



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk Sectie A Perceel 1506</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.

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar 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



HEERLERSCHANS 33
NIEUWEGEIN

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011
info@markrenkemamakelaardij.nl | www.markrenkemamakelaardij.nl



**Mark Renkema
Makelaardij**