



DE MEERN

# Riesenberg 10

VRAAGPRIJS

**€ 545.000,- k.k.**

# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

DE MEERN

## Riesenberg 10

Je woont hier in een ruime tussenwoning met een zonnige tuin op het zuiden. In 2018 zijn zowel de keuken als het toilet op de begane grond vernieuwd. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning, terwijl de woonkamer uitkijkt op de achtertuin. Dankzij de openslaande deuren en de ligging op het zuiden geniet je van veel lichtinval.

De woning heeft 4 ruime slaapkamers, die je eenvoudig kunt splitsen om er 6 slaapkamers van te maken. Daarnaast heb je de mogelijkheid om een derde verdieping op te bouwen, waarmee je het woonoppervlak met ongeveer 35 m<sup>2</sup> kunt uitbreiden. Kortom, een ruime woning met volop mogelijkheden!

Je woont op loopafstand van winkelcentrum Veldhof, waar je verschillende winkels vindt, en een bushalte met een snelle verbinding naar Utrecht Centraal. Met de auto zijn zowel de A2 & A12 met knooppunt Oudenrijn eenvoudig te bereiken.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 150 m<sup>2</sup>, inhoud 533 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel van 130 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE

150 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A-label

PERCEELOPPERVLAKTE

130 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Entree, waar zich een hal met garderobe, meterkast en een modern toilet bevindt. De hal is voorzien van lambrisering en er ligt een stenen vloer.

Het toilet is vrijhangend, uitgerust met een fontein en tot ongeveer één meter hoog betegeld. Deze ruimte is in 2018 volledig gerenoveerd.

De woon-/eetkamer biedt aan de voorzijde ruimte voor de keuken, die eveneens in 2018 is vernieuwd. De keuken heeft een L-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron en vaatwasmachine.

Zowel de wanden als het plafond zijn strak afgewerkt. Het plafond is in 2008 volledig gestuukt

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, die via openslaande deuren toegang biedt tot de zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin.

## Tuin

De achtertuin is ca. 12.50 m diep en heeft een houten berging. De tuin is bestraat en heeft groenborders. De berging is ruim 3.26 m x 3.37 m groot





## Keuken in L-opstelling vernieuwd in 2018



## Ruime hal met vernieuwde toiletruimte







# Indeling

## Eerste verdieping

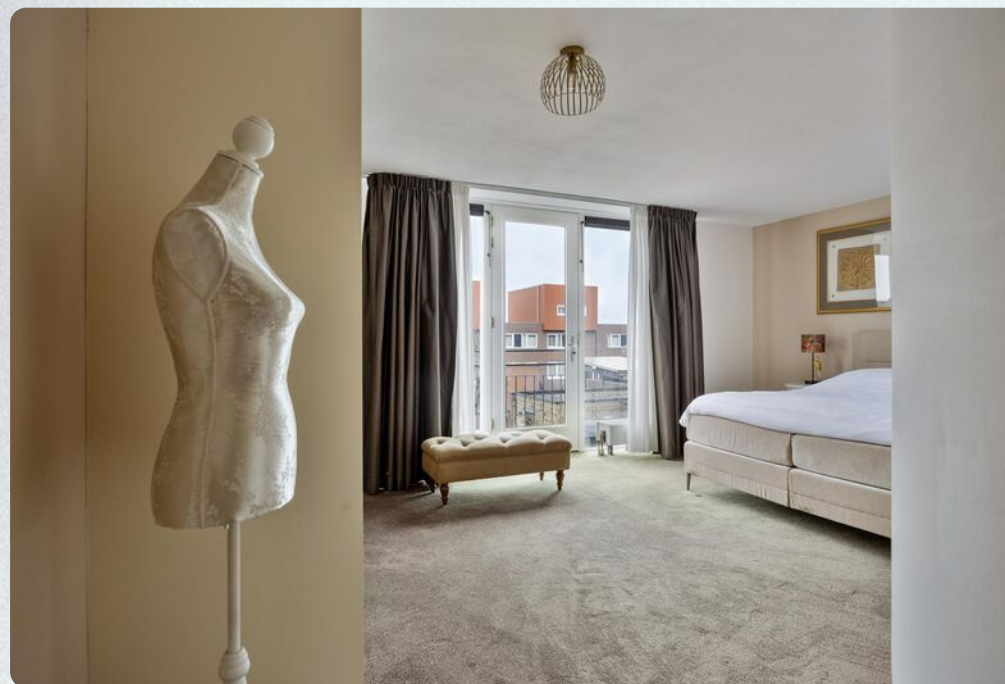
Deze verdieping heeft 2 slaapkamers en kan eenvoudig uitgebreid worden naar 3 slaapkamers.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en valt op door de grote glaspartijen, die zorgen voor veel lichtinval.

De slaapkamer aan de voorzijde is door het plaatsen van een wand en een extra deur eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers.

De gehele verdieping heeft vloerbedekking deels behang- en schilderwerk wanden.







# Indeling

## **Tweede verdieping**

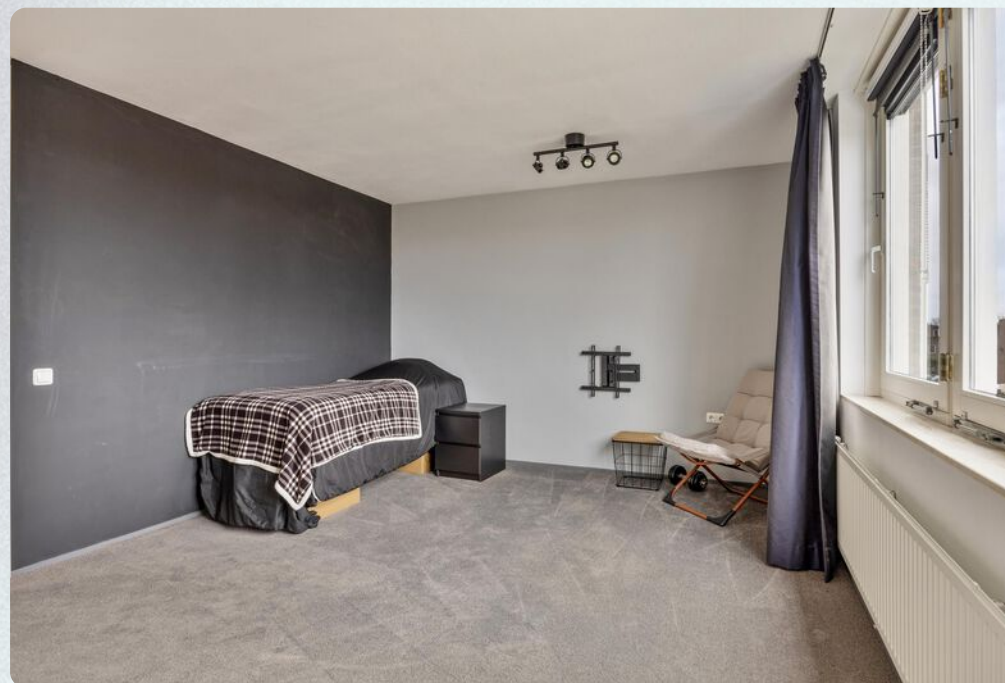
Hier vind je 2 slaapkamers, een badkamer en een inpandige berging.

De slaapkamer aan de achterkant kun je eenvoudig splitsen in 2 kamers. Met deze aanpassingen creëer je op de eerste en tweede verdieping in totaal 6 slaapkamers.

De badkamer is volledig tot aan het plafond betegeld en uitgerust met een ligbad, een douche, een vrijhangend toilet en een wastafel.

De inpandige berging heeft de aansluiting voor de wasmachine en droger en is ideaal voor opslag.









FOTOS

# Fraai aangelegde tuin



RIESENBERG 10 - DE MEERN





## KENMERKEN

# Riesenberg 10

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	tussenwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	5
<b>AANTAL</b>	4
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	1999
<b>INHOUD</b>	533 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	150 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN</b>	40 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-------------------

<b>LIGGING</b>	in woonwijk
----------------	-------------

<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	volledig geïsoleerd
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING</b>	c.v. combiketel
<b>TYPE</b>	4, meer mogelijk
<b>BOUWJAAR</b>	2015
<b>GAS/OLIE</b>	gas

<b>TUIN</b>	achtertuin
<b>LIGGING</b>	zuid
<b>GARAGE</b>	geen garage
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand hout

<b>AANVAARDING</b>	uiterlijk 28 april 2025
--------------------	-------------------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 545.000,- k.k.
-------------------	------------------

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Veldhuizen

SECTIE PERCEEL  
2401 A

OPPERVLAKTE PERCEEL  
130 m<sup>2</sup>

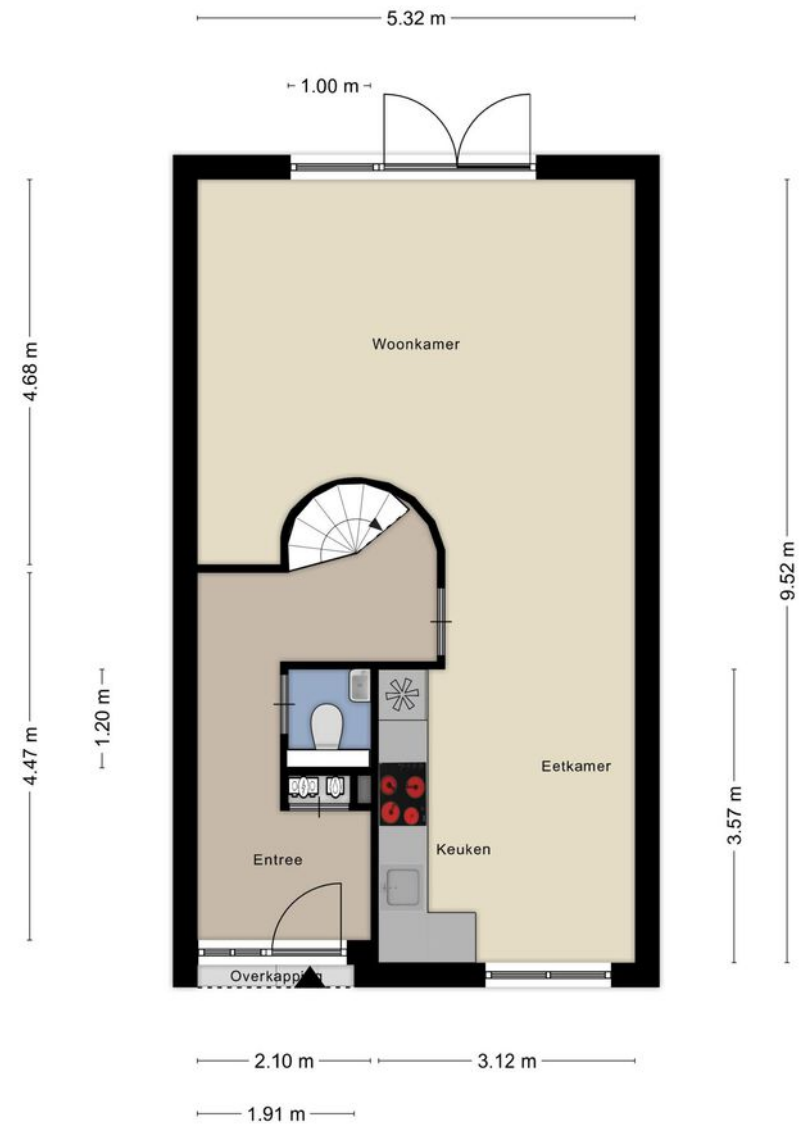
SOORT  
Volle eigendom



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

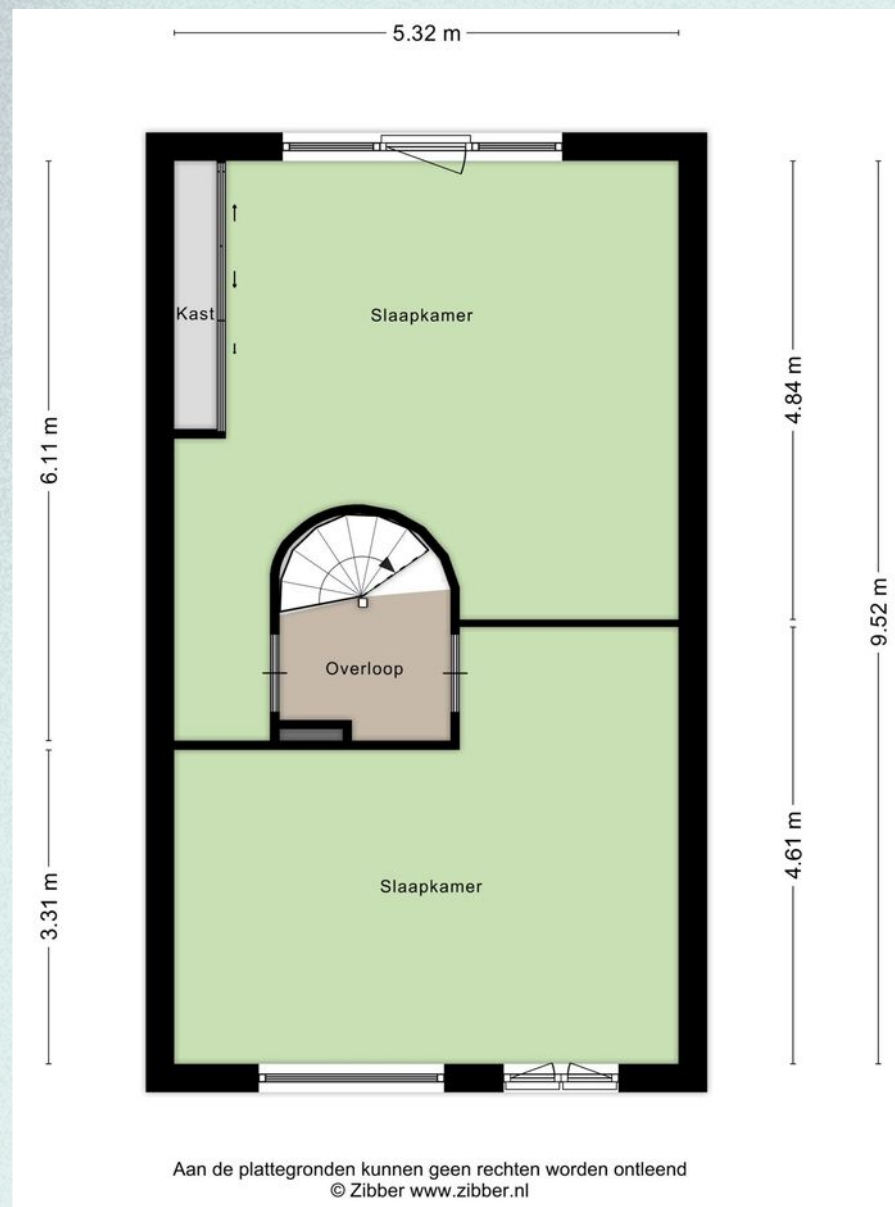
# begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

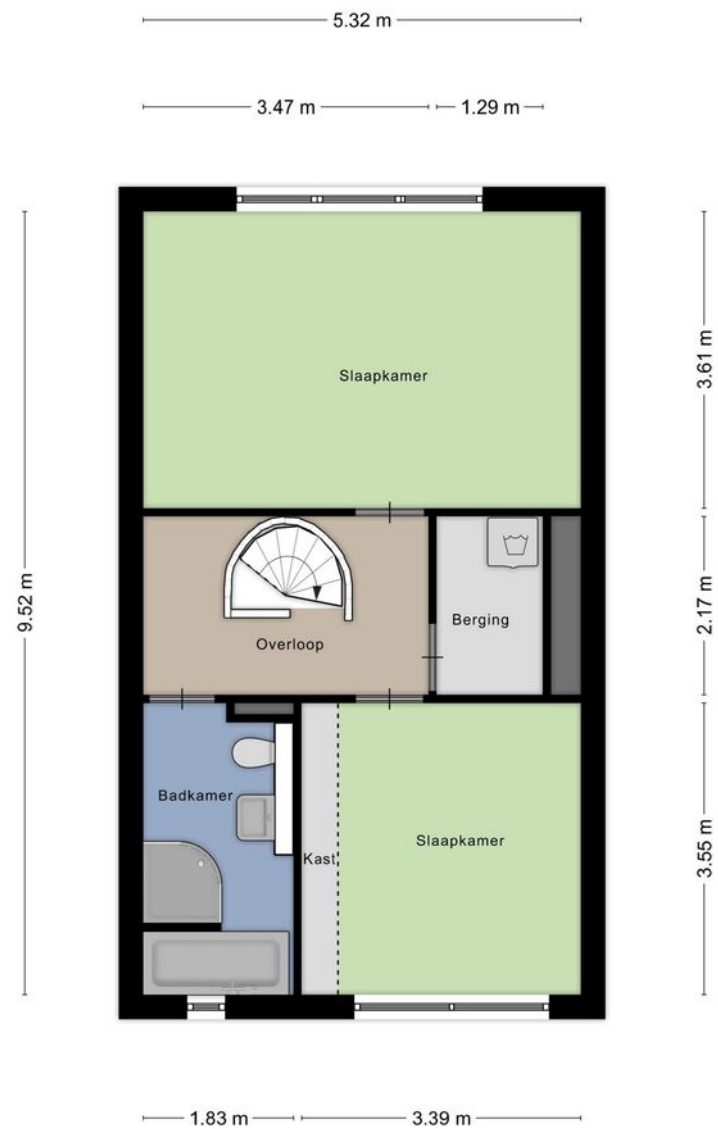
PLATTEGROND

# eerste verdieping



PLATTEGROND

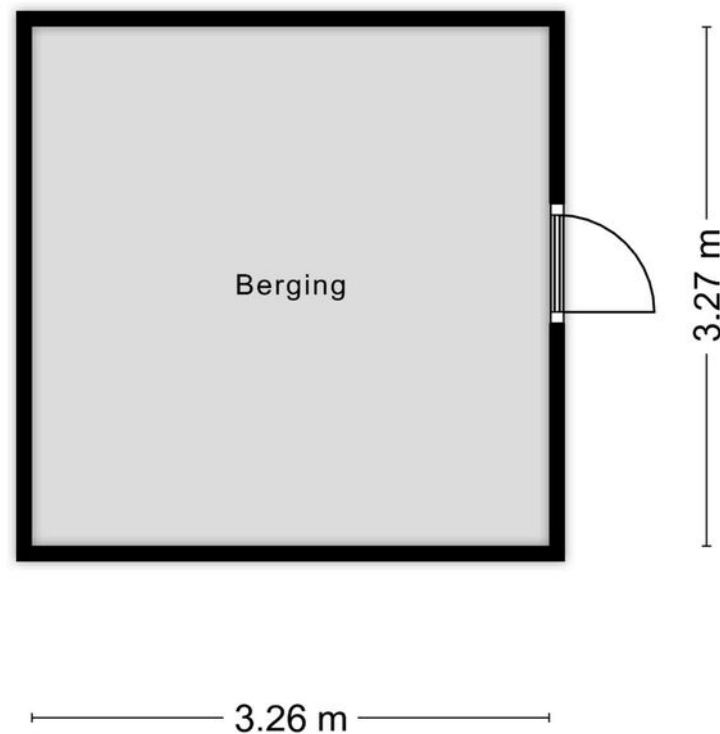
## tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PLATTEGROND

# berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				- Kokend waterkraan	X		
Designradiator(en)	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Verlichting, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers	X			- toilet	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toiletrolhouder	X		
- losse (hang)lampen		X		- toiletborstel(houder)	X		
- Spot in wasruimte		X		- fontein	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- Alle losse kasten		X		- ligbad	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- gordijnrails	X			- wastafel	X		
- gordijnen	X			- toilet	X		
- overgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- vitrages	X			<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
- rolgordijnen	X			Kluis		X	
- lamellen	X			(Voordeur)bel	X		
- jaloezieën	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Rookmelders	X		
Vloerdecoratie, te weten				(Klok)thermostaat		X	
- vloerbedekking	X			Screens	X		
- parketvloer	X			Zonwering buiten	X		
- houten vloer(delen)	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- laminaat	X			Waterslot wasautomaat		X	
- plavuizen	X			Warmwatervoorziening, te weten			
<b>Woning - Keuken</b>				- CV-installatie	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Tuinaanleg/bestrating	X		
- kookplaat	X			Beplanting	X		
- (gas)fornuis	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- afzuigkap	X			Buitenverlichting	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- koelkast	X						
- vaatwasser	X						



# Lijst van zaken

## BESCHRIJVING

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten  
- vlaggenmast(houder)

X

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME



# Hypotheken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

## Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



RIESEBERG 10 - DE MEERN

DIENSTEN

## Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

