



Jaap Edendreef 196

3562 AZ Utrecht

woonoppervlakte 83 m²

2 slaapkamers

koopregeling Koopvoorrang Utrecht

te koop

Koopsom: € 295.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Jaap Edendreef 196

3562 AZ Utrecht

€ 295.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	portiekflat
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	83 m ²
bouwjaar:	1966
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2117, aandeel 95/8845, type appartementencomplex
gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2117, aandeel 5/8845, type appartementencomplex

Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	blokverwarming
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	C

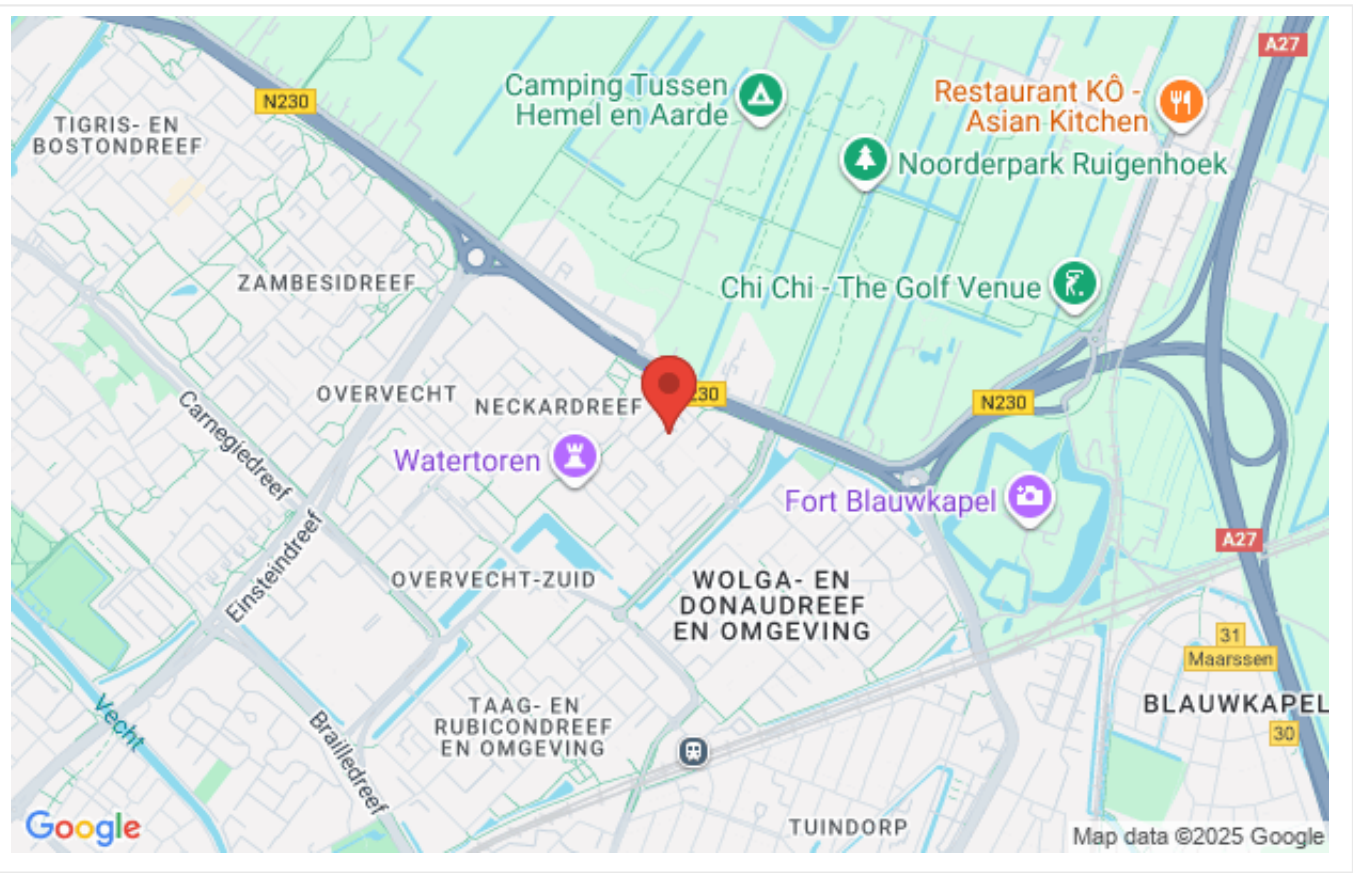
Gebouw

entree op verdieping:	10
slaapkamers:	2
inhoud:	278 m ³
balkon, loggia,	ja
dakterras:	

Schuur / berging

type:	box
-------	-----

Kaart



Omschrijving

KoopVoorrang; beschikbaar voor huurders van Portaal, Woonin en Bo-ex t/m 23 november 2025. Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van Portaal, Woonin en Bo-ex voorrang om deze woning te kopen.

RUIM 3 KAMER APPARTEMENT * FRAAI UITZICHT * SNEL TE BETREKKEN

Welkom bij dit ruime 3-kamer appartement (voorheen 4 kamers). Lekker licht door de grote ramen, fantastisch uitzicht over wijk en groen.

Je steekt de weg over en je staat in het Noorderpark en het Gagelbos waar je heerlijk kunt wandelen of joggen. In de omgeving bushalte, NS station en uitvalswegen. Winkels voor je dagelijkse boodschappen zijn bij diverse winkelcentra in de buurt mogelijk (o.a. Overkapel en Shoppingcenter Overvecht). De stad is op 15 fietsminuten gelegen.

In de onderbouw tref je een handige eigen berging.

We laten je dit praktisch ingedeelde appartement graag zien!
INTERN MOET ER GEKLUST WORDEN.

KOM JIJ HIER EEN KIJKJE NEMEN?

INDELING

Begane grond:

Centrale hal, intercom, bellentableau, lift (tot en met 9e verdieping), trappenhuis en toegang tot de bergingen.

10e verdieping:

Entree, hal, meterkast, apart toilet, dichte keuken ZONDER keukenblok met een fijn balkon, grote woonkamer met wand. Door deze wand kan je een extra slaapkamer realiseren. Haal je deze wand eruit dan ontstaat er een super grote woonkamer, volop mogelijkheden dus.

Twee slaapkamers. De eenvoudige badkamer bevindt zich tussen de keuken en woonkamer en beschikt over tegelwerk en is voorzien van een douche en vaste wastafel.

BIJZONDERHEDEN:

- VvE actief, servicekosten € 282,36 per maand (inclusief berging), voorschot stookkosten circa € 152,- per maand. Stukken van de VVE zijn op kantoor beschikbaar;
- Eigen berging op de begane grond;
- Lift aanwezig, tot de 9e verdieping;
- Gratis en voldoende parkeergelegenheid voor de deur;
- Verwarming middels blokverwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Energielabel C;
- Voor de koper geldt een zelfbewoningsplicht (geen verhuurmogelijkheden de eerste vijf jaar);
- Asbestinventarisatie aanwezig;
- Eigenaar heeft nooit in de woning gewoond en kan derhalve ook niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken;
- Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht (AV89);
- Notariskeuze verkoper (Koch Notarissen);
- Oplevering kan op korte termijn (januari 2026).

Algemene spelregels KoopVoorrang

- Je huurt op dit moment een (zelfstandige) woning van Portaal, Woonin of Bo-ex in de regio Utrecht (gemeenten Utrecht, Bunnik, Nieuwegein en Stichtse Vecht). En wanneer je een Portaalwoning koopt, laat je je huurwoning leeg achter;
- De actie geldt voor alle huurders van Portaal, Woonin en Bo-ex in de regio Utrecht, met uitzondering van huurders van onzelfstandige eenheden (bijvoorbeeld kamerwoningen);
- Als huurder krijg je de woning aangeboden voor een vaste prijs;
- Je krijgt als huurder met voorrang een aanbod;
- Huurders met een sociale huurovereenkomst hebben voorrang op huurders met een vrije sector huurovereenkomst (zelfstandige woonruimte gaat voor geliberaliseerde woonruimte);
- Je hebt als huurder 2 weken de tijd voordat de woning de vrije markt opgaat;
- Je neemt uiterlijk 3 werkdagen voor het verstrijken van de Koopvoorrang termijn contact op met de verkopend

makelaar voor het inplannen van een bezichtiging. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname;

- Je bent aanwezig tijdens de bezichtiging in de woning.

Foto's



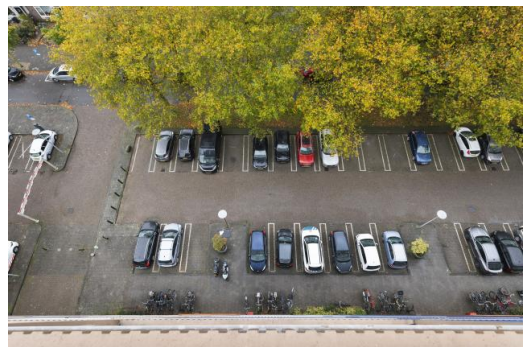
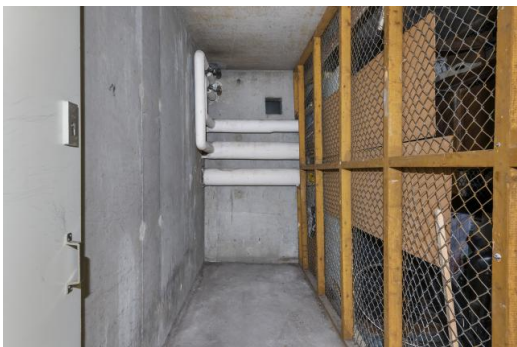
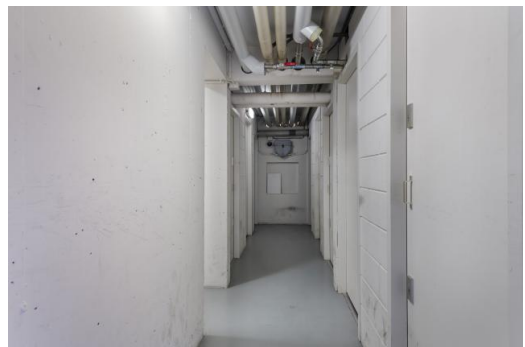
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

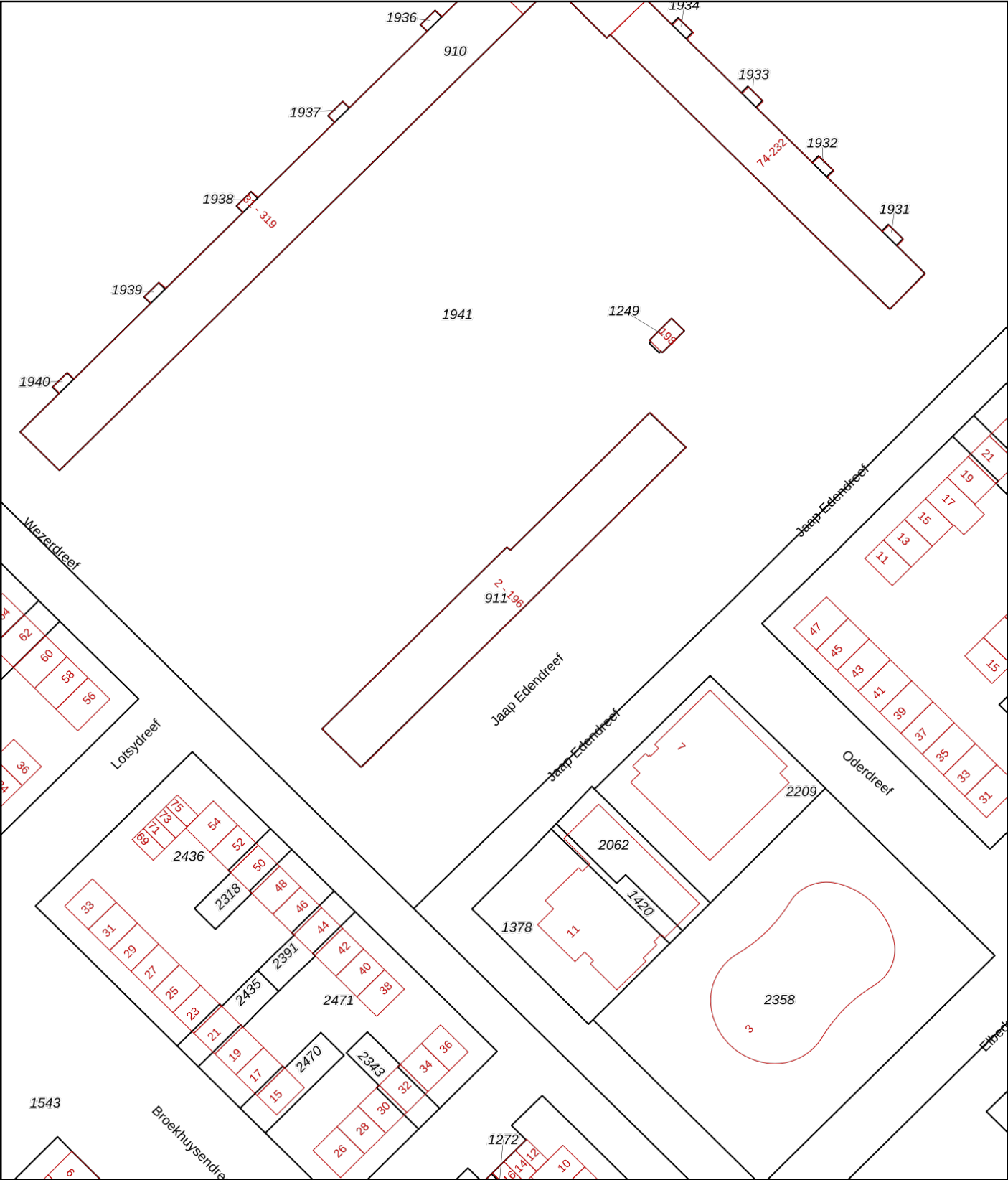


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: alard



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie H

Perceel 911

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025

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.

Checklist VvE

Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
---	----

Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--	----

Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
--	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 434,36 per maand
---	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 152,00 per maand
--	--------------------

Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---	----

Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
--	----

VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
---	----

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Stichting Portaal heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan Van Scherpenzeel makelaars Utrecht verstrekt. Daarnaast wordt er gebruikt van de presentatiediensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, het object wilt bezichtigen, een bod uit wilt brengen of wilt inschrijven kun je rechtstreeks contact opnemen met Van Scherpenzeel makelaars Utrecht op telefoonnummer 030 - 754 06 40 of per mail utrecht@vanscherpenzeel.nl.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Zelfbewoningsplicht (aanvulling op artikel 12)

Als u deze woning koopt, dan bent u verplicht om er zelf te blijven wonen. Het is niet de bedoeling dat de woning kamergewijs wordt bewoond en/of verhuurd. Deze voorwaarde is opgenomen in de akte van splitsing van het appartementencomplex.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.