



36 midden huurappartementen in Nieuw Hoograven

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Locatie	4
2. De appartementen	5
3. Verdiepingsoverzicht	8
5. Plattegronden	16
6. Wat gaat u betalen?	30
7. Aandachtspunten	32
8. Hoe komt u in aanmerking?	34
9. Planning	35

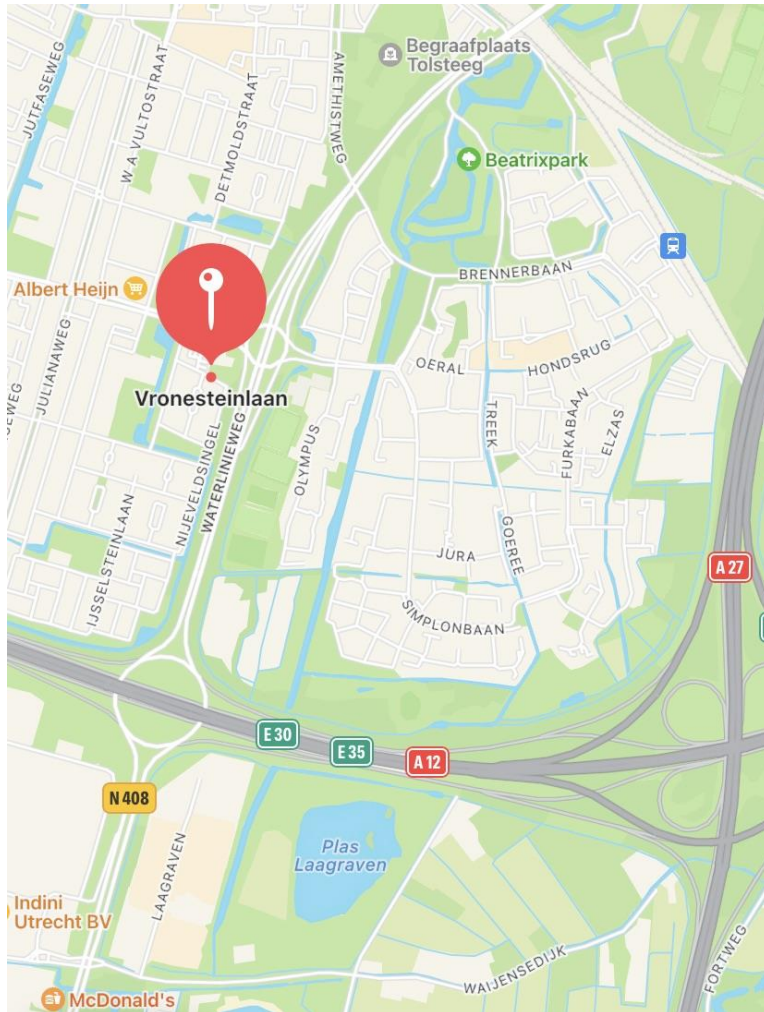
Inleiding

Voor u ligt het informatieboekje over het nieuwbouwproject Vronesteinlaan in Hoograven in Utrecht. In dit boekje treft u algemene informatie aan over het project, zoals de locatie, plattegronden, artist impressie van het gebouw, de afwerkstaat van de woning en een overzicht met de huurprijzen en servicekosten.

De verwachte oplevering van de woningen aan de Vronesteinlaan is juni/juli 2023.



1. Locatie



De appartementen liggen naast knooppunt Lunetten, met de snelwegen A12 en A27. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid van de wijk met de auto, en snelle verbindingen naar andere plaatsen binnen en buiten Utrecht.

Maar ook het openbaar vervoer is binnen handbereik.

Op vier minuten lopen liggen er bushaltes aan t' Goylaan met buslijnen 10, 34, 47 naar Station Lunetten, Zeist, Houten, Westraven P + R, Leidsche Rijn en Centraal Station Utrecht.

Binnen zeventien minuten bent u met de bus op het Centraal Station van Utrecht. Met de fiets ben je in twaalf minuten bij de Dom.

2. De appartementen

De appartementen

De twee appartementenblokken zijn gebouwen van 5 lagen, met elk 18 appartementen, met een centrale entree met lift en galerijen om de woningen te bereiken. De woningen hebben een privé buitenruimte op het zuiden, zijn allemaal volledig aardgasvrij en voorzien van toekomstbestendige installaties, zoals een warmtepomp en ventilatiesysteem. Op het dak liggen per woning 4 zonnepanelen die aangesloten zijn op individuele woningen. De zeer energiezuinige appartementen krijgen het energielabel A++.

Het gebouw heeft verschillende soorten 3 kamer appartementen vanaf 67 m² tot 85 m² (inclusief externe berging): op de begane grond zitten de externe bergingen.

De appartementen op de begane grond hebben een terras en een eigen voordeur aan de tuinzijde van het gebouw.

De appartementen op de vier verdiepingen hebben de voordeur aan de galerij. De galerijen zijn bereikbaar via het centrale trappenhuis met lift aan de straatzijde van het gebouw. Alle appartementen hebben een eigen balkon aan de woonkamer.

Het hang en sluitwerk en de algemene verlichting voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). De ramen zijn zo gemaakt dat u zelf de ramen zowel binnen als buiten kunt schoonhouden.

Parkeren

Het parkeren wordt efficiënt opgelost zodat ruimte overblijft voor groene verblijfsruimtes. De Vronesteinlaan krijgt parkeervakken (evenwijdig parkeren) langs de weg. Rondom de bouwblokken worden parkeerplaatsen toegevoegd om aan de vraag te kunnen voldoen.

LET OP: Gemeente Utrecht is voornemens betaald parkeren in de gehele stad in te voeren, dus ook in de wijk Nieuw Hoograven-Zuid, zie [RTV-Utrecht "Wen er maar aan, heel Utrecht gaat betaald parkeren" d.d. 27 nov. 2022](#)

Verwarming, warmwater en ventilatie

De appartementen worden verwarmd met een warmtepomp. Deze warmtepomp haalt energie uit de buitenlucht en verwarmt daarmee uw woning. Deze warmtepomp is voor verwarming van de woning en voor warmwater. De woning heeft een Warmte Terug Win (WTW) ventilatiesysteem met een CO2 sensor.

Nutsvoorzieningen

Voor elektra, telefoon en tv-signaal sluiten de bewoners zelf een abonnement af. Alle appartementen hebben een stekker voor telefoon en televisie. Schotelantennes mogen niet aan de gevels worden gemonteerd. Er komt géén gasaansluiting in de appartementen.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de EPC-klasse $\leq 0,4$. Dat betekent dat de woningen goed zijn geïsoleerd waardoor ze energiezuinig zijn. Het begrip energielabel wordt bij nieuwbouw niet meer gehanteerd, maar een EPC $\leq 0,4$ komt overeen met een energielabel A++.

Iedere woning is aangesloten op vier zonnepanelen. De zonnepanelen wekken stroom op voor uw appartement en algemene voorzieningen, zoals verlichting en liften. De elektra die op dat moment niet nodig is voor eigen gebruik wordt via uw meter teruggevoerd naar het net. De energieleverancier verrekenet dit met u.

U ziet op uw elektriciteitsmeter wat u gebruikt en wat u eventueel teruggeeft aan uw energieleverancier. U kunt zelf uw energieleverancier uitkiezen.

LET OP: Het verrekenen **van de niet gebruikte energie** kan alleen wanneer u de zonnepanelen registreert via www.energieleveren.nl.

De voor de registratie benodigde gegevens staan vermeld in het instructieboekje.

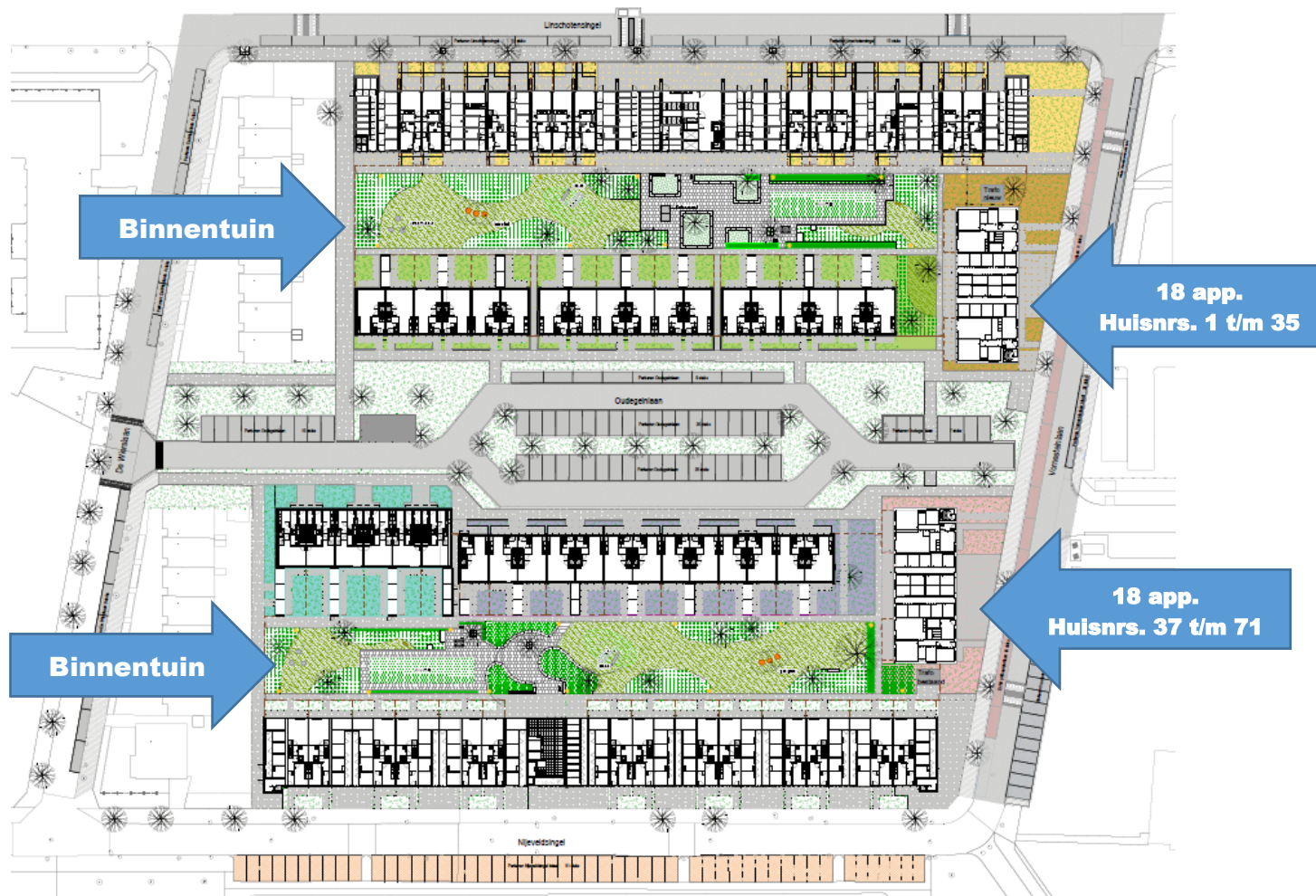
Groene binnentuin

De binnentuin heeft een speelse opzet met een slingerpad dat alle entrees met elkaar verbindt. Hier sluiten ook de paden op aan die vanaf de schuren/achtertuinen lopen. Het pad bestaat uit half verharding, voor een natuurlijke uitstraling en optimale waterinfiltratie. De beplanting heeft een weelderige uitstraling, met hertussen enkele bomen.

Een hovenier onderhoudt de tuin. De kosten hiervan worden doorbelast via de servicekosten. De moestuin gaan de bewoners onderhouden. Alle bewoners worden nog persoonlijk geïnformeerd en uitgenodigd om deel te nemen aan het project moestuinen.

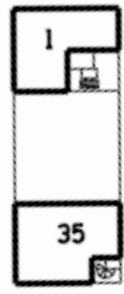
Eigen tuin

U mag geen schuttingen of hekken plaatsen rondom de eigen tuin van de woningen op de begane grond.

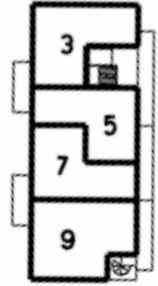


3. Verdiepingsoverzicht

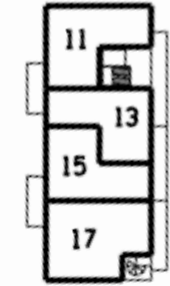
Begane grond



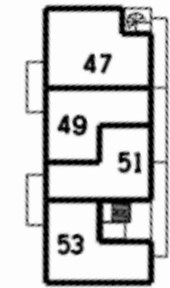
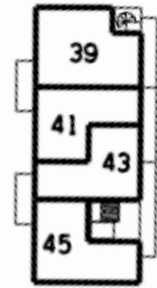
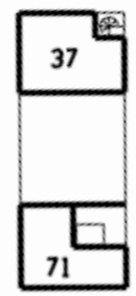
1^e verdieping



2^e verdieping



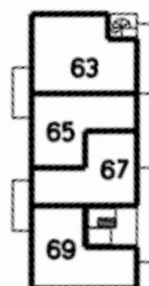
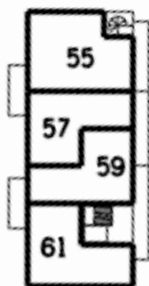
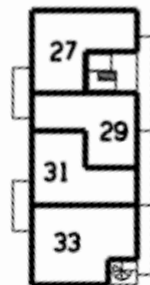
VRONESTEINLAAN



3^e verdieping



4^e verdieping



Blokschema's

Ne3 33	O3 31	P3 29	Re3 27
Ne2 25	O2 23	P2 21	Re2 19
Ne1 17	O1 15	P1 13	Re1 11
Ne 9	O 7	P 5	Re 3
Fe 35	Bergingen		Me 1

<< woningtype
<< huisnummers

▲ Trappenhuis

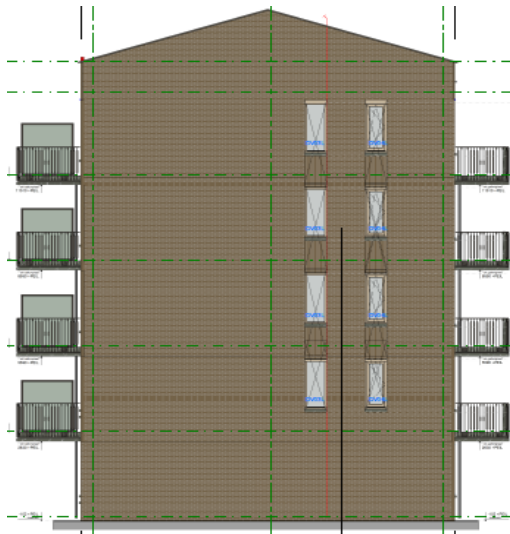
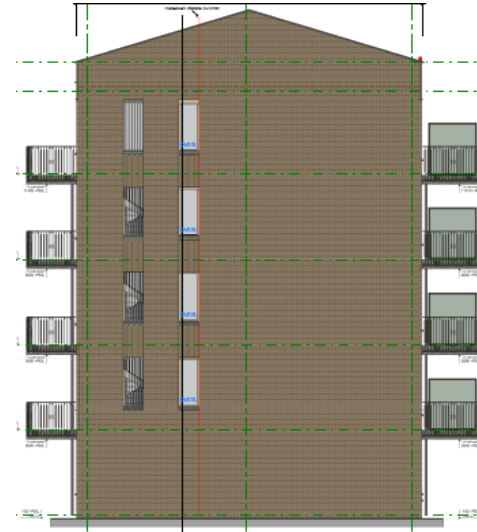
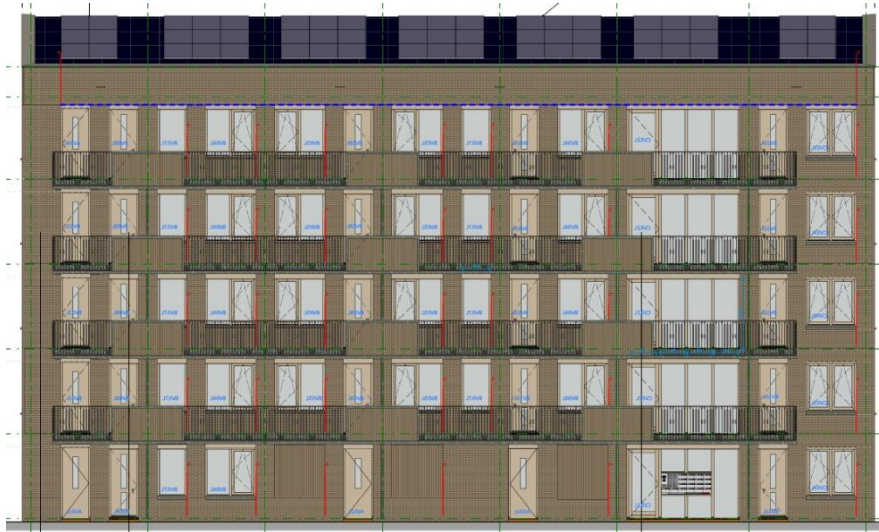
Vronesteinlaan 1 t/m 35 (oneven huisnummers)

Re3sp 69	P3sp 67	O3sp 65	Ne3sp 63
Re2sp 61	P2sp 59	O2sp 57	Ne2sp 55
Re1sp 53	P1sp 51	O1sp 49	Ne1sp 47
Resp 45	Psp 43	Osp 41	Nesp 39
Mesp 71	Bergingen		Fesp 37

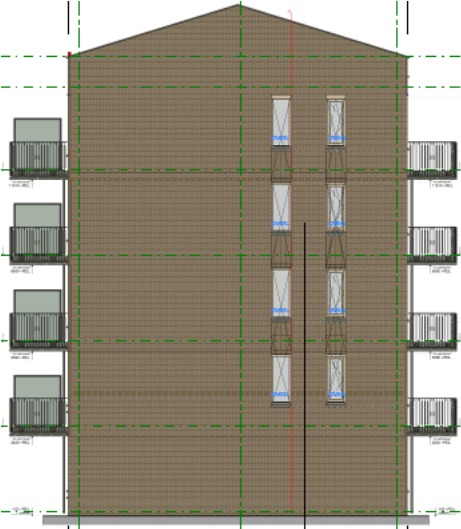
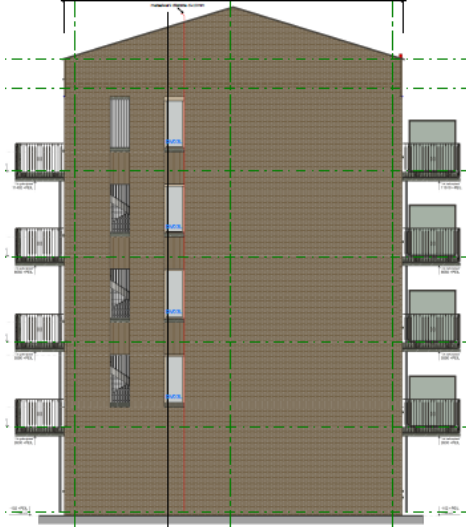
▲ Trappenhuis

Vronesteinlaan 37 t/m 71 (oneven huisnummers)

Gevels, Vronesteinlaan 1 t/m 35 (oneven huisnummers)



Gevels, Vronesteinlaan 37 t/m 71 (oneven huisnummers)



4. Afwerking van de woning

Hieronder ziet u het overzicht van de afwerking van het appartement.

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
Entree/gang	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	Deurbel
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	
Keuken	Afwerkvloer	Boven aanrecht en achter de opstelplaats voor kooktoestel Wandtegels 15 x 20 cm, tot een hoogte van ca. 1,5 m, kleur: Roomwit Boven wandtegels: behangklaar Overige wanden behangklaar, geen plinten	Structuur - spuitwerk wit	Keukenblok, lang 1,8 m met 3 bovenkasten en 3 onderkasten. Kleuren: - Front: Crème Eiken - Aanrechtblad: Wave betonlook Aansluitpunten voor: - Elektrisch koken (Perilex) - Koelkast - Afzuigkap - Vaatwasmachine
Toilet	Vloertegels 15 x 15 cm, kleur: Aagaatgrijs	Wandtegels, 15 x 20 cm, tot een hoogte van ca. 1,35 m, kleur: Roomwit Boven wandtegels: structuur – spuitwerk, wit	Structuur- spuitwerk wit	Closetcombinatie: closetpot, Inbouw reservoir, en closetzitting Fonteincombinatie: fontein, fonteinkraan
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar, geen plinten	Structuur- spuitwerk wit	

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
Badkamer	Vloertegels 15 x 15 cm, kleur: Aagaatgrijs	Wandtegels 15 x 20 cm, tot plafond, kleur: Roomwit Accenttegelwand: Midden warm grijs	Structuur- spuitwerk wit	Wastafelcombinatie: wastafel, kraan, spiegel, planchet. Douchecombinatie: douchemengkraan, doucheslang, handdouche en glijstang
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Berging in woning	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Structuur- spuitwerk wit	Warmtepomp. Individuele WTW-ventilatie installatie. Opstelplaats wasmachine.
Berging buiten de woning (in plint begane grond)	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Heraklith (cementgebonden houtwol) plafondplaten	Schakelaar + lamp 12V

Niet alle ruimten zijn in elke woning aanwezig. Dus alleen van toepassing als deze aanwezig is.

5. Plattegronden

De maatvoering in alle plattegronden is indicatief. U kunt daar geen rechten aan ontlennen.

In woningnet zal de exacte plattegrond welke hoort bij het adres weergegeven worden.

De grote van de externe bergingen zijn nauwelijks verschillend (4,68 t/m 5,55 m²). Ze zijn niet weergegeven in de plattegronden.

Er mag onderling niet worden geruild.

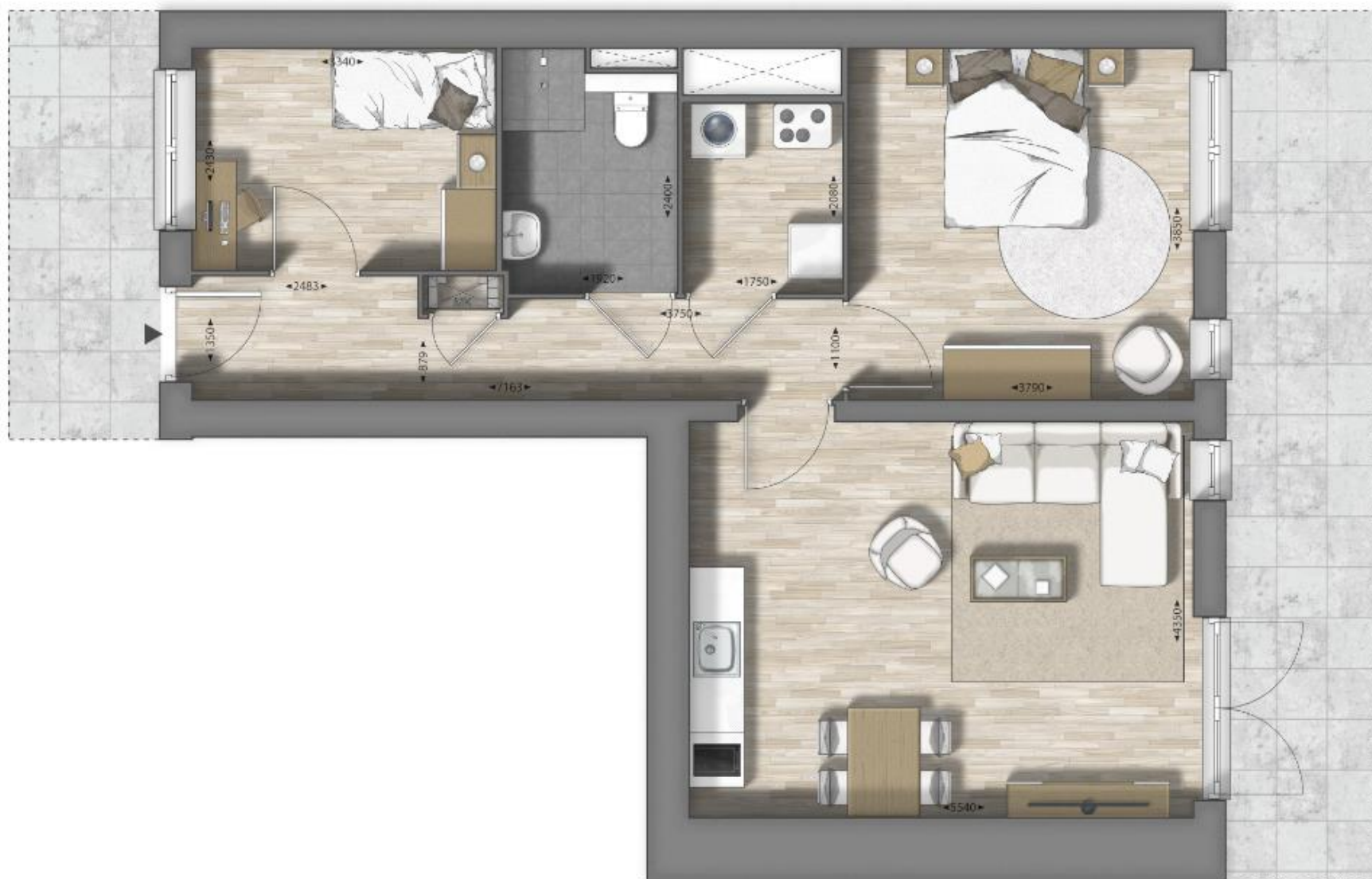
Woning type Fe



Woning type Me



Woning type Mesp



Woningtype Ne, Ne1, Ne2 en Ne3



Woningtype Nesp, Nesp1, Nesp2 en Nesp3



Woningtype O, O1, O2 en O3



Woningtype Osp, Osp1, Osp2 en Osp3



Woningtype P, P1, P2 en P3



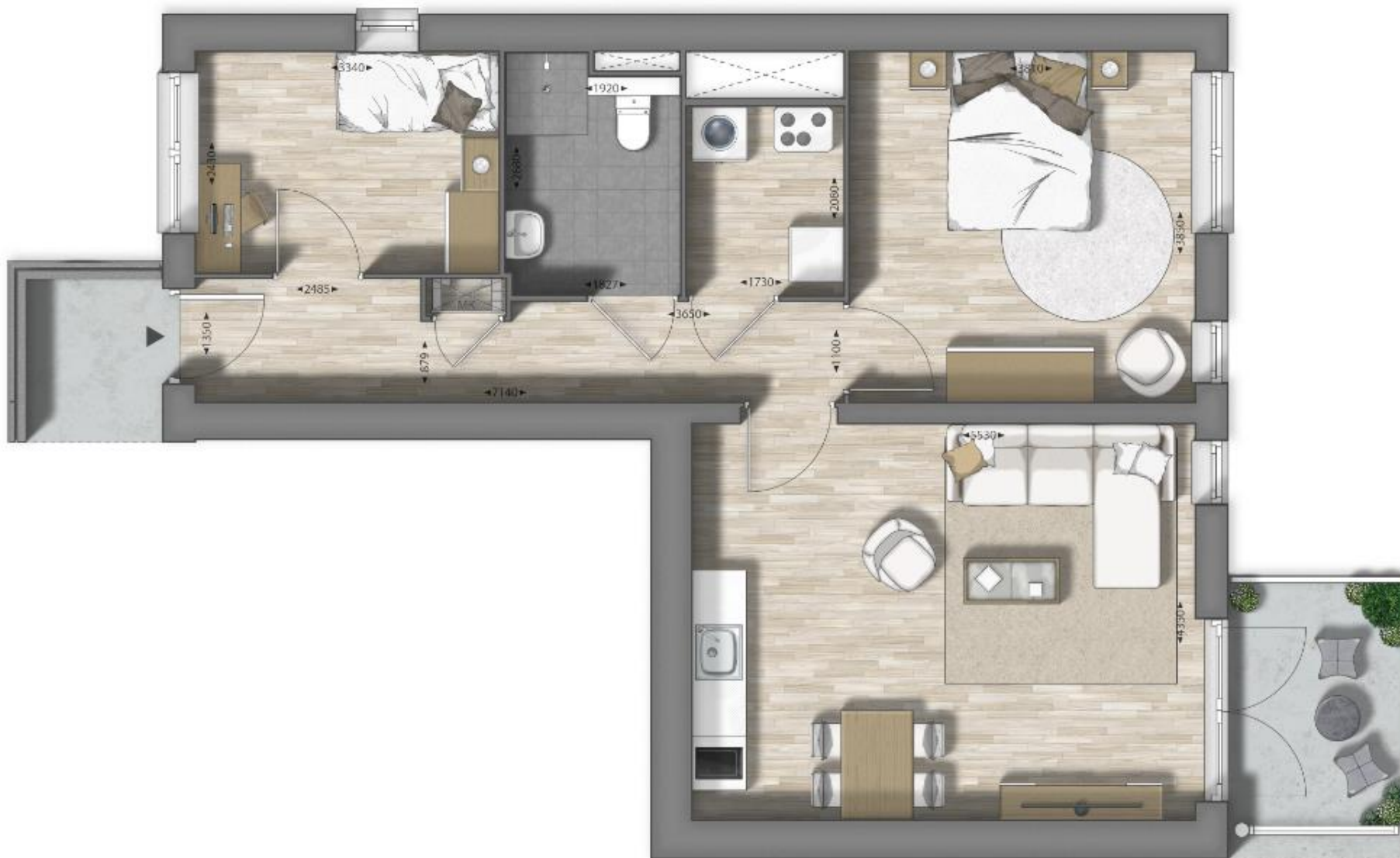
Woningtype Psp, Psp1, Psp2 en Psp3




Woningtype Re, Re1, Re2 en Re3





Woningtype Resp, Resp1, Resp2 en Resp3



Legenda


 = leidingschacht

 = meterkast

 = mechanische ventilatiebox

 = opstelplaats wasmachine

 = opstelplaats kooktoestel

 = douche

6. Wat gaat u betalen?

Adres	Huis-nummer	Post-code	Plaats	Type	Locatie	Aantal slaapkamers	Gebruiksoppervlakte in m2	Buitenruimte	Oriëntatie balkon / terras	Aantal zonnepanelen	Netto huurprijs in €	Servicekosten in €
Vronesteinlaan	1	3525 XE	UTRECHT	Me	beg.gr.	2	71,07	Terras	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	3	3525 XE	UTRECHT	Re	1e verd.	2	71,14	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	5	3525 XE	UTRECHT	P	1e verd.	2	67,57	Balkon	Zuid	4	988,74	55,10
Vronesteinlaan	7	3525 XE	UTRECHT	O	1e verd.	2	69,32	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	9	3525 XE	UTRECHT	Ne	1e verd.	2	84,55	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	11	3525 XE	UTRECHT	Re1	2e verd.	2	71,41	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	13	3525 XE	UTRECHT	P1	2e verd.	2	67,66	Balkon	Zuid	4	988,74	55,10
Vronesteinlaan	15	3525 XE	UTRECHT	O1	2e verd.	2	69,27	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	17	3525 XE	UTRECHT	Ne1	2e verd.	2	84,08	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	19	3525 XE	UTRECHT	Re1	3e verd.	2	71,41	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	21	3525 XE	UTRECHT	P2	3e verd.	2	68,08	Balkon	Zuid	4	999,37	55,10
Vronesteinlaan	23	3525 XE	UTRECHT	O2	3e verd.	2	69,7	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	25	3525 XE	UTRECHT	Ne2	3e verd.	2	84	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	27	3525 XE	UTRECHT	Re2	4e verd.	2	71,45	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	29	3525 XE	UTRECHT	P3	4e verd.	2	68,08	Balkon	Zuid	4	999,37	55,10
Vronesteinlaan	31	3525 XE	UTRECHT	O3	4e verd.	2	69,61	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	33	3525 XE	UTRECHT	Ne3	4e verd.	2	84,44	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	35	3525 XE	UTRECHT	Fe	beg.gr.	2	84,52	Terras	Zuid	4	1.126,90	55,10

Vronesteinlaan	37	3525 XG	UTRECHT	Fesp	beg.gr.	2	84,57	Terras	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	39	3525 XG	UTRECHT	Nesp	1e verd.	2	84,57	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	41	3525 XG	UTRECHT	Osp	1e verd.	2	69,32	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10

Adres	Huis-nummer	Post-code	Plaats	Type	Locatie	Aantal slaapkamers	Gebruiksoppervlakte in m2	Buitenruimte	Oriëntatie balkon / terras	Aantal zonnepanelen	Netto huurprijs in €	Servicekosten in €
Vronesteinlaan	43	3525 XG	UTRECHT	Psp	1e verd.	2	67,57	Balkon	Zuid	4	988,74	55,10
Vronesteinlaan	45	3525 XG	UTRECHT	Resp	1e verd.	2	71,11	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	47	3525 XG	UTRECHT	Ne1sp	2e verd.	2	84,08	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	49	3525 XG	UTRECHT	O1sp	2e verd.	2	69,27	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	51	3525 XG	UTRECHT	P1sp	2e verd.	2	67,66	Balkon	Zuid	4	988,74	55,10
Vronesteinlaan	53	3525 XG	UTRECHT	Re1sp	2e verd.	2	71,41	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	55	3525 XG	UTRECHT	Ne2sp	3e verd.	2	84,05	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	57	3525 XG	UTRECHT	O2sp	3e verd.	2	69,7	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	59	3525 XG	UTRECHT	P2sp	3e verd.	2	68,08	Balkon	Zuid	4	999,37	55,10
Vronesteinlaan	61	3525 XG	UTRECHT	Re1sp	3e verd.	2	71,41	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	63	3525 XG	UTRECHT	Ne3sp	4e verd.	2	84,49	Balkon	Zuid	4	1.126,90	55,10
Vronesteinlaan	65	3525 XG	UTRECHT	O3sp	4e verd.	2	69,61	Balkon	Zuid	4	1.009,99	55,10
Vronesteinlaan	67	3525 XG	UTRECHT	P3sp	4e verd.	2	68,08	Balkon	Zuid	4	999,37	55,10
Vronesteinlaan	69	3525 XG	UTRECHT	Re2sp	4e verd.	2	71,41	Balkon	Zuid	4	1.031,25	55,10
Vronesteinlaan	71	3525 XG	UTRECHT	Mesp	beg.gr.	2	71,07	Terras	Zuid	4	1.031,25	55,10

De servicekosten zijn opgebouwd uit:

Verrekenbare kosten #1:

- Gemeenschappelijk elektra
- Schoonmaak
- Groenvoorziening

Niet verrekenbare kosten #2:

- Individuele zonnepanelen
- Rioolfonds
- Glasfonds

#1 Worden ieder jaar verrekend met de daadwerkelijke kosten

#2 Worden geïndexeerd volgens Portaal-beleid

7. Aandachtspunten

Na het tekenen van huurcontract ontvang u van Portaal een Instructieboekje.

Het is belangrijk dat, voordat u gaat klussen, deze goed doorleest, hieronder de belangrijkste punten:

Vloerverwarming/vloerbedekking:

- De woning krijgt vloerverwarming, daarom geldt **Niet in de vloer boren of er een spijker in slaan.** De kans dat u een leiding raakt is heel groot. Reparatie is ingewikkeld. De herstellkosten komen voor uw eigen rekening.
- Er mag in de woning geen houten vloer of keramische vloertegels gelegd worden. Dat veroorzaakt geluidsoverlast voor de burenen.
- Vloerverwarming vraagt om een vloerbedekking die de warmte goed doorlaat. De vloerbedekking (totale pakket) moet een lage warmteweerstand van **minder dan 0,10 m².K/W**. Dit staat aangegeven op de verpakking. Als het meer is dan 0,10 m².K/W werkt de verwarming niet goed. PVC-vloeren zijn over het algemeen de beste keuze voor vloerverwarming. Gebruik een ondervloer welke geschikt is voor vloerverwarming en een geluidwerende onderlaag van minimaal 10dB.
- Vloerbedekking mag niet verlijmd worden op de betonvloer. Doet u dit wel, en gaat u verhuizen, dan komen de herstellkosten voor uw eigen rekening.

Ventilatie:

- Zet tijdens het klussen de Ventilatie (WTW-unit) altijd uit, door de stekker eruit te trekken. In de WTW-unit namelijk zitten filters die door het klussen snel vervuilen, waardoor de WTW-unit in storing raakt.

- Om te zorgen dat de WTW-ventilatie-unit optimaal functioneert, zijn onder de binnendeuren in uw woning geen dorpels. Zorg dat er tenminste 2 centimeter ruimte blijft tussen de vloerbedekking en de deur.

Rookmelders:

- De rookmelders zijn bij oplevering voorzien van een plastic afdekhoesje. Laat dit tijdens de stof veroorzakende klussen zitten. Wanneer u klaar bent, verwijder dan de afdekhoesjes.

Gas, Water en Elektra:

- Er is **geen aardgas aansluiting** in de woning. U kunt dus alleen elektrisch koken, bijvoorbeeld op inductie. Het stopcontact (perilex) levert 2 x 230 volt. Dit is geschikt voor een kookplaat/ of kook-/oventoestel van **maximaal 7200 watt**.
- Voor levering water moet u zelf een contract afsluiten met Vitens.
- Voor de levering van elektra kunt u zelf een leverancier kiezen.
- In de woning is een aansluiting voor een vaatwasmachine.

Zonnepanelen:

- Elke woning is aangesloten op vier zonnepanelen welke zich op het dak bevinden. U ziet op uw elektriciteitsmeter wat u gebruikt en wat u eventueel terug levert aan uw energieleverancier. Vergeet de zonnepanelen niet te registreren via www.energieleveren.nl.
- Hoe te registreren en welke gegevens u daarbij nodig hebt, lees u in het instructieboekje.

8. Hoe komt u in aanmerking?

U kunt reageren via <http://www.woningnetregioutrecht.nl/>. In de advertentie staan de voorwaarden waaraan u moet voldoen om in aanmerking te komen.

De verhuurconsulent: het eerste contact

Barbara de la Motte is onze verhuurconsulent. U heeft met haar het eerste contact. Zij geeft u informatie over uw nieuwe woning.

Via haar sluit u de huurovereenkomst met Portaal af.

Telefonisch is zij te bereiken via telefoonnummer 0800 – 767 82 25 of 06-30 41 90 10

Mailen kan ook: verhuurutrecht@portaal.nl.

9. Planning

De bouw van de appartementen aan de Vronesteinlaan is in volle gang. We verwachten te starten met de oplevering van de woningen in juni/juli 2023. De woningen worden gefaseerd aangeboden en opgeleverd. De planning is onder meer afhankelijk van de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Drie weken van tevoren krijgt u van ons een brief met daarin de definitieve opleverdatum.

Een aantal weken voor oplevering, begin juni, nodigen wij u uit om tijdens de kijkdag in een vergelijkbaar woningtype de maten op te nemen voor bijvoorbeeld de vloer- en raamdecoratie.

*De genoemde planning is onder voorbehoud. U kunt hier geen rechten aan ontleen



Colofon

Dit is een uitgave van Portaal, mei 2023. Aan de inhoud van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Alle informatie in deze brochure is nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kun u geen rechten ontleen.

Contact

www.portaal.nl
info@portaal.nl
088 - 767 82 25

Postadres

Portaal Postbus 2211
3500 GE Utrecht

Bezoekadres

Brennerbaan 106, Utrecht
Kijk op www.portaal.nl voor de routebeschrijving

Openingstijden balie

Onze balie is open van maandag t/m donderdag
van 13:00 uur tot 17:00 uur.

