

BEELDHOUWERSDIJK 49 UTRECHT





ADRES

BEELDHOUWERSDIJK 49 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 157M²

INHOUD

CIRCA 564M³

BOUWJAAR

2016

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Instapklare en energiezuinige gezinswoning met tuin in het moderne en groene Leidsche Rijn!

Welkom aan de Beeldhouwersdijk 49, een heerlijk lichte, ruime en comfortabele eengezinswoning uit 2016, gelegen in het gewilde Leidsche Rijn, in de rustige en kindvriendelijke buurt Grauwaart. Deze fijne woning combineert modern wooncomfort met een energiezuinig karakter (zonnepanelen, vloerverwarming én stadsverwarming), en ligt in een rustige straat met veel groen en speelgelegenheid. Met een woonoppervlakte van ca. 157 m², vier slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin én een eigen berging, is dit de ideale woning voor gezinnen of stellen die graag ruim en comfortabel willen wonen, met de stad binnen handbereik.

Via de voordeur kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit hier bereik je de royale en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van natuurlijk licht. De open keuken aan de voorzijde is strak en modern uitgevoerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Quooker). De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, comfortabel in elk seizoen.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en een tweede toilet.

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel. In deze kamer bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede badkamer met ligbad, derde toilet en wastafelmeubel, ideaal voor een gezin of logeés.

De achtertuin ligt gunstig op de zon en beschikt over een vrijstaande houten



berging van 5 m² perfect voor fietsen of tuingereedschap, én een achterom. Tevens is de tuin voorzien van een elektrisch hek.

Ligging en omgeving

De woning ligt in Grauwaart, een geliefde en rustige buurt binnen Leidsche Rijn. Hier woon je in een modern en groen stukje Utrecht, met volop ruimte voor gezinnen. In de directe omgeving vind je diverse speeltuintjes, basisscholen en het prachtige Maximapark waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen. Het prachtige winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum met fijne winkels en restaurants bevindt zich om de hoek! Ook winkelcentrum Terwijde ligt op loopafstand, ideaal voor je dagelijkse boodschappen, een lunch of een avondje uit. Tenslotte bevinden de bus- en treinstations van Leidsche Rijn zich om de hoek van de woning op loopafstand. Station Terwijde is tevens op korte afstand gelegen. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A2 of A12. Binnen 15 minuten fietsen sta je bovendien in het bruisende centrum van Utrecht.

Indeling van de woning

- Begane grond: hal met toilet en meterkast, ruime woonkamer met vloerverwarming, open keuken met inbouwapparatuur, toegang tot de achtertuin met berging en achterom.
- Eerste verdieping: overloop, twee slaapkamers, badkamer met inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en toilet.
- Tweede verdieping: twee ruime slaapkamers (waarvan één met dakkapel en wasmachine-/drogeraansluiting), tweede badkamer met bubbelbad, wastafelmeubel en derde toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2016
- Woonoppervlakte circa 157 m²
- Energielabel: A
- Tuin met achterom en vrijstaande houten berging (5 m²)
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Vloerverwarming op begane grond, gang en toilet
- Zonnepanelen (6 stuks, geplaatst in 2016)
- Volledig geïsoleerd (vloer, gevels, dak, HR+ glas)
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd door schilderbedrijf Carfi (2020)
- Mandelig binnenterrein, kosten bedragen € 85,- per jaar.
- Gelegen in Leidsche Rijn, een kindvriendelijke en rustige wijk nabij Maximapark, station en voorzieningen



- Oplevering: in overleg

Oplevering: in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Move-in Ready and Energy-Efficient Family Home with Garden in the Modern and Green Leidsche Rijn Area!

Welcome to Beeldhouwersdijk 49, a wonderfully bright, spacious, and comfortable family home built in 2016, located in the sought-after Leidsche Rijn district, in the quiet and child-friendly neighborhood of Grauwaart.

This lovely home combines modern living comfort with excellent energy efficiency (solar panels, underfloor heating, and district heating), and is situated on a peaceful street surrounded by greenery and play areas.

With a living area of approximately 157 m², four bedrooms, two bathrooms, a sunny garden, and a private storage shed, this is the ideal home for families or couples seeking a spacious and comfortable place to live — with the city just minutes away.

Upon entering through the front door, you step into a spacious hallway with a meter cupboard, toilet, and staircase. From here, you access the generous and bright living room with French doors opening onto the garden. Thanks to the large windows, the room enjoys natural light throughout the day.

The open-plan kitchen at the front is sleek and modern, equipped with various built-in appliances (including an induction hob, oven, dishwasher, fridge-freezer, and Quooker). The entire ground floor features underfloor heating, ensuring comfort in every season.

On the first floor, you'll find two spacious bedrooms and a modern bathroom



with a walk-in shower, double washbasin, and a second toilet.

The second floor offers two more large bedrooms, with the front room featuring a dormer window. This room also houses the connections for the washing machine and dryer. In addition, there's a second bathroom on this floor with a bathtub, third toilet, and washbasin — ideal for a family or guests.

The rear garden is perfectly positioned for sunshine and includes a detached wooden shed (5 m²), perfect for bicycles or garden tools, as well as a back entrance. The garden also features an electric gate.

Location and Surroundings

The property is located in Grauwaart, a popular and quiet neighborhood within Leidsche Rijn. Here you can enjoy living in a modern and green part of Utrecht with plenty of space for families.

In the immediate area, you'll find several playgrounds, primary schools, and the beautiful Maximapark, perfect for walking, running, or cycling.

The vibrant Leidsche Rijn Center with great shops and restaurants is just around the corner, and the Terwijde shopping center is within walking distance — ideal for daily groceries, a quick lunch, or a night out.

Public transport is excellent, with the Leidsche Rijn bus and train stations only a short walk away, and Terwijde Station nearby as well. By car, you can reach the A2 or A12 highways within minutes. The lively city center of Utrecht is only a 15-minute bike ride away.

Layout

- Ground floor: Hall with toilet and meter cupboard, spacious living room with underfloor heating, open kitchen with built-in appliances, access to the garden with storage shed and back entrance.
- First floor: Landing, two bedrooms, bathroom with walk-in shower, double washbasin, and toilet.
- Second floor: Two spacious bedrooms (one with dormer window and laundry connections), second bathroom with whirlpool bath, washbasin, and third toilet.

Key Features

- Year of construction: 2016
- Living area: approx. 157 m²
- Energy label: A
- Garden with back entrance and detached wooden shed (5 m²)



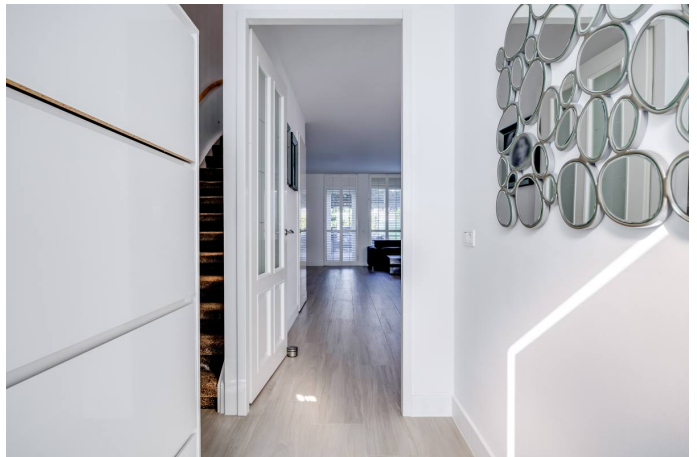
- Heating and hot water via district heating
- Underfloor heating on the ground floor, hallway, and toilet
- 6 solar panels (installed in 2016)
- Fully insulated (floor, walls, roof, HR+ glazing)
- Exterior painting carried out by Carfi Painting Company (2020)
- Shared courtyard area, annual cost: €85
- Located in Leidsche Rijn, a quiet and child-friendly neighborhood near Maximapark, station, and amenities
- Transfer of ownership: by mutual agreement

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

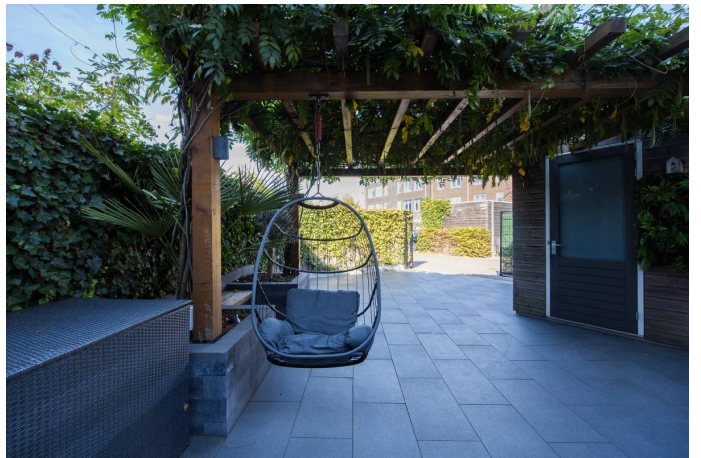
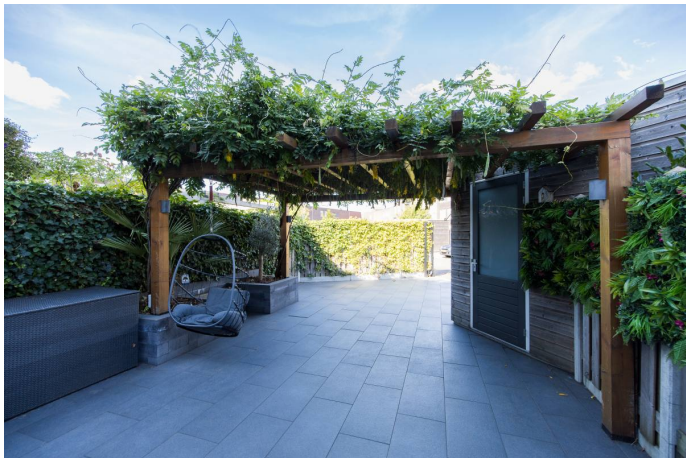
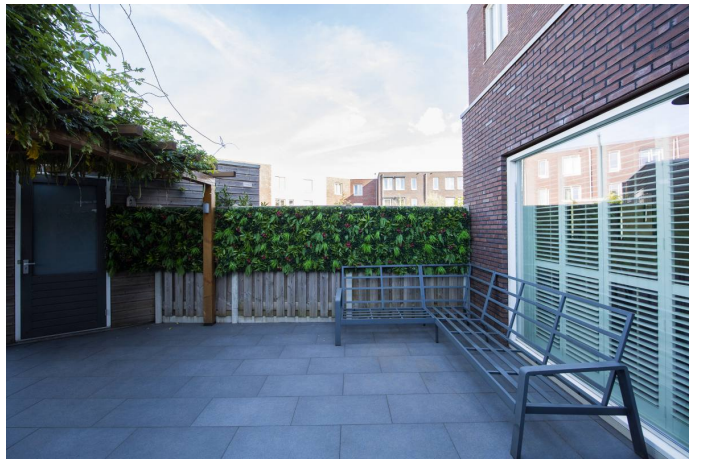
Enable purchase broker:

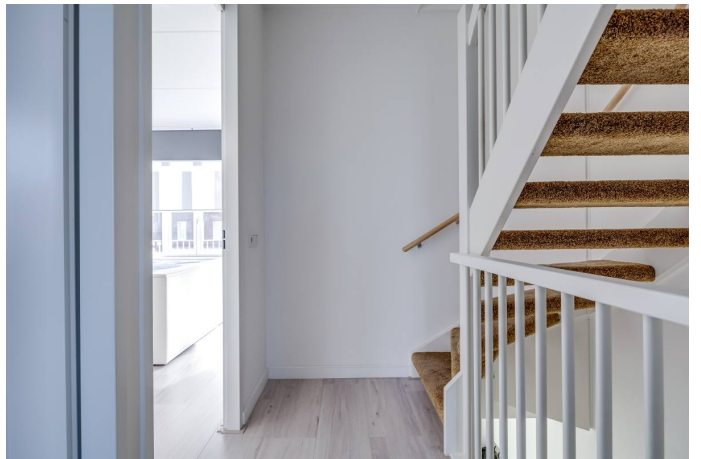
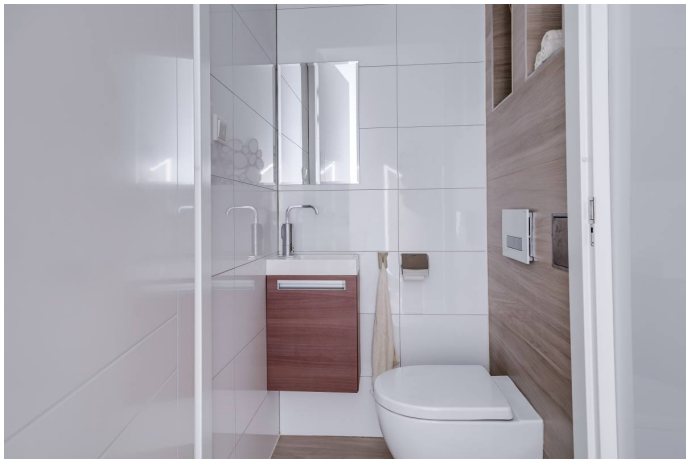
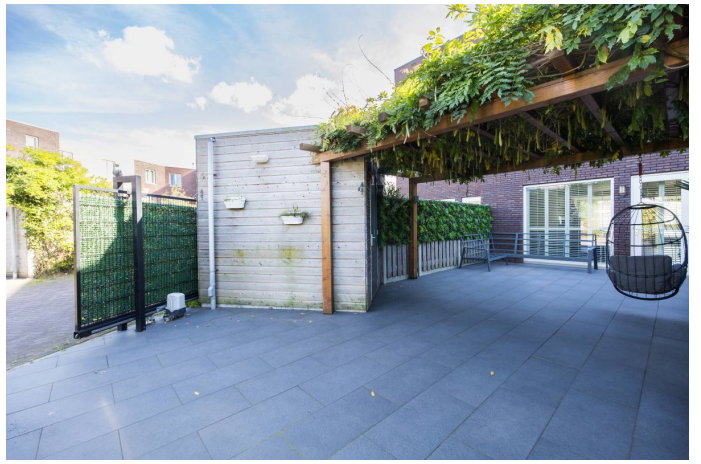
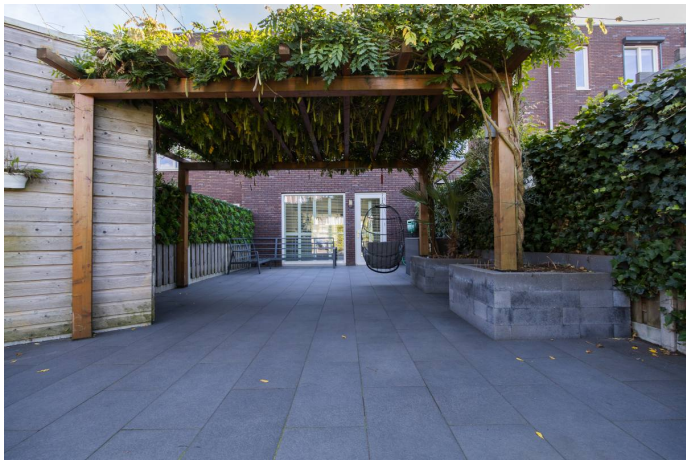
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

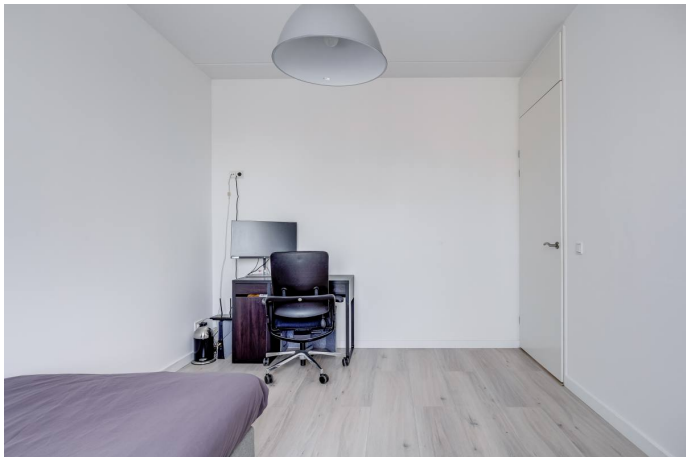
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

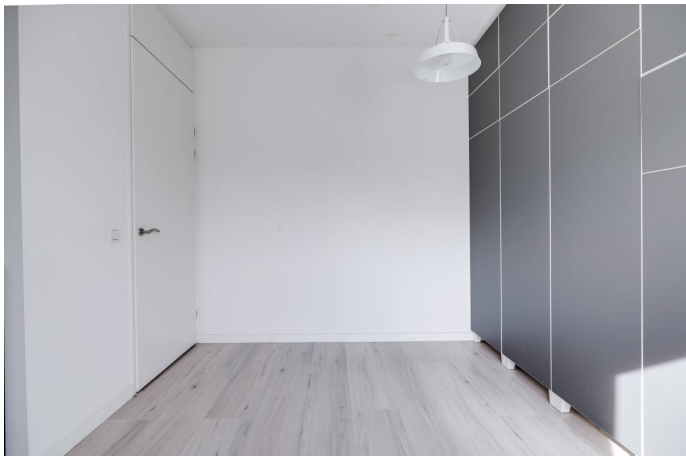
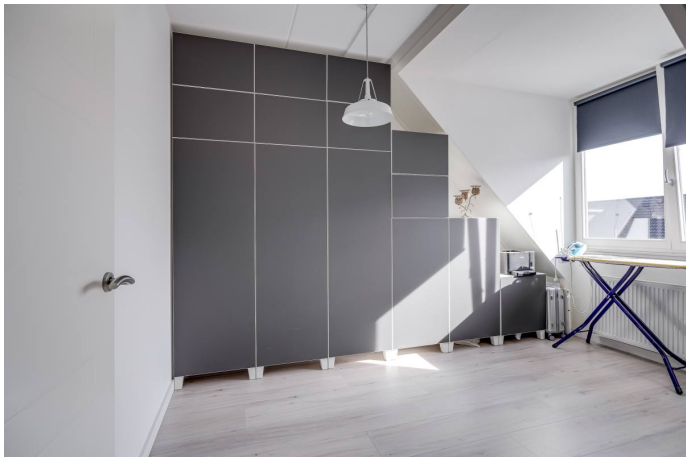


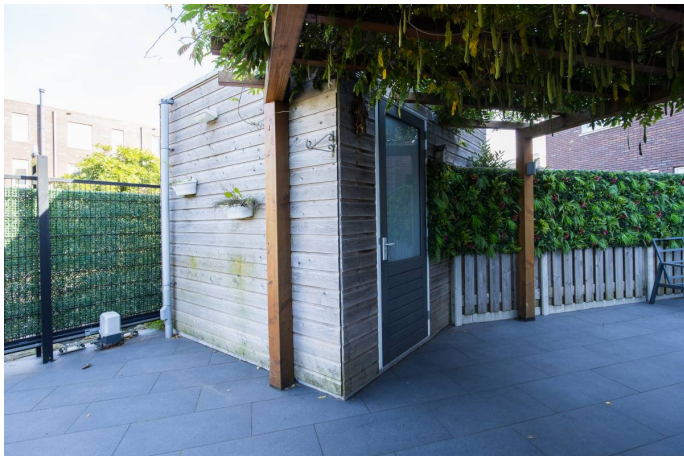
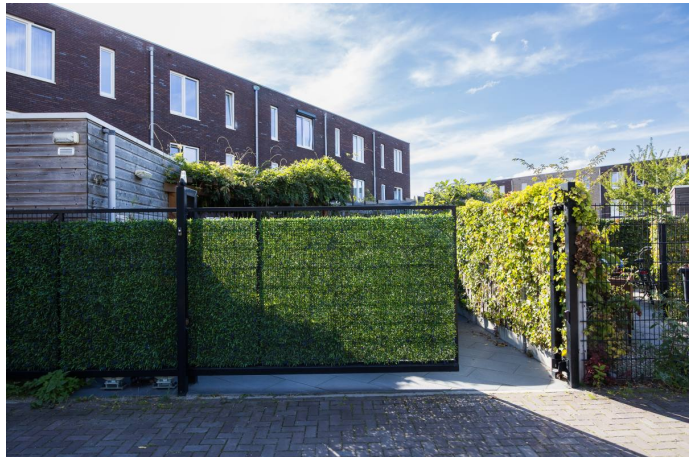
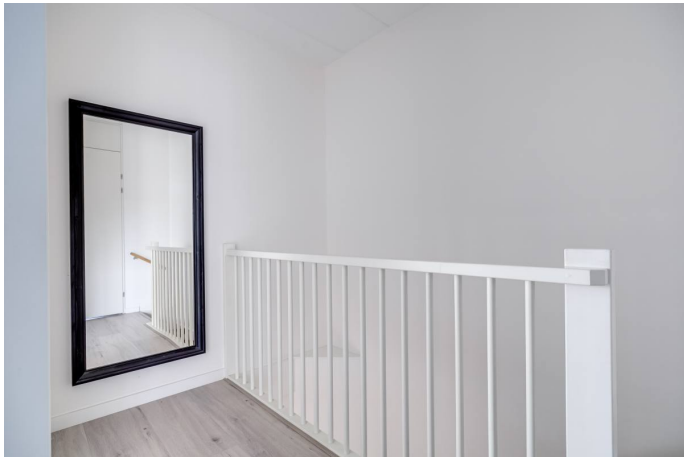


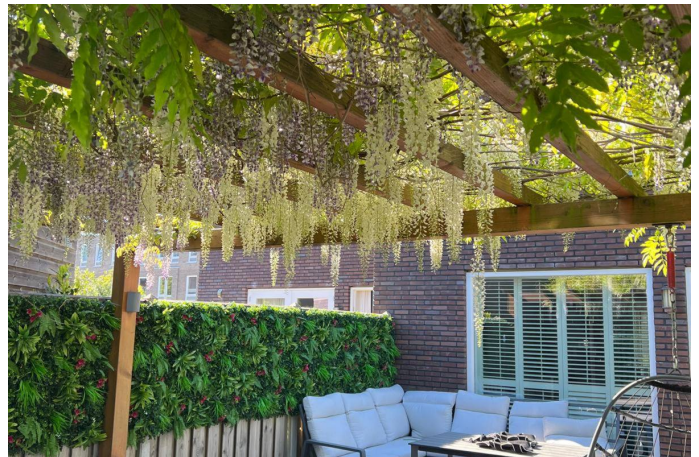
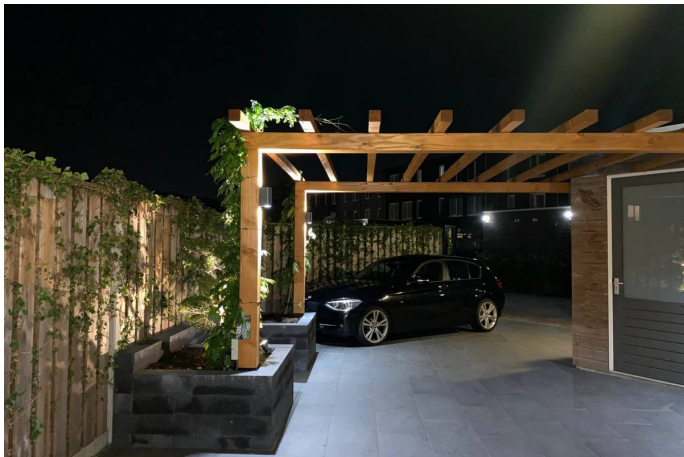
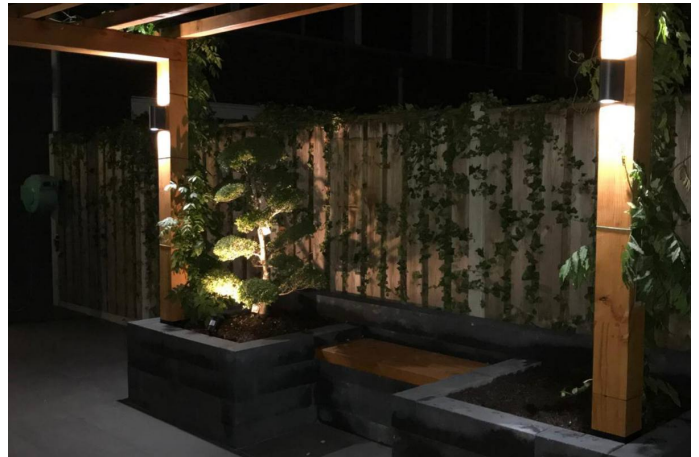












aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

