

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# FURKABAAN 648 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





# ADRES

FURKABAAN 648 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€499.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 87M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 316M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1983

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Fijne & verrassend ruime eengezinswoning met zonnige voor- en achtertuin met achterom en 2 bergingen.

Welkom aan de Furkabaan 648: een heerlijke, goed onderhouden eengezinswoning in de geliefde wijk Lunetten. Deze woning uit de jaren '80 is door de jaren heen met veel zorg en aandacht verbeterd en verduurzaamd. Het resultaat? Een comfortabel, licht en praktisch huis met maar liefst ca. 87 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een fijne tuin, twee bergingen én een energielabel B. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar toch dicht bij de stad.

De woning voelt direct prettig aan: licht, ruim en logisch ingedeeld. Dankzij de doorzonwoonkamer, de open keuken en de fijne verbinding met de tuin is dit een huis waar je je meteen thuis voelt. De afgelopen jaren zijn er bovendien diverse mooie upgrades uitgevoerd, zoals nieuwe dakpannen met isolatie, een nieuwe trap met verlichting en een schuifpui naar de tuin; comfortabel wonen staat hier centraal.

## Doorloop van de woning

Via de voortuin kom je door de voordeur binnen in de hal met garderobe, meterkast. Vanuit hier loop je door naar de ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een open sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die praktisch is ingedeeld en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (deels vernieuwd in 2023 en 2024). Vanuit de eetkamer ook toegang tot het ruime toilet met fonteintje.

Vanuit de keuken stap je via de schuifpui zo de serre in en een fijne buitenruimte waar je heerlijk kunt zitten, eten of ontspannen. In de tuin bevinden zich bovendien twee externe bergingen, ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van goed formaat, ideaal als



slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met douche en wastafel. Via een losse trap bereik je middels een luik de ruime vliering, perfect als extra bergruimte.

### Ligging en omgeving

De Furkabaan ligt in de populaire en groene wijk Lunetten: een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen, speelplekken en waterpartijen. Lunetten staat bekend om zijn prettige woonklimaat en uitstekende voorzieningen. Op korte afstand vind je winkelcentrum Lunetten voor de dagelijkse boodschappen, diverse scholen, sportverenigingen en horeca. Voor ontspanning en natuur wandel of fiets je zo naar Amelisweerd, Rhijnauwen of het Beatrixpark. Het centrum van Utrecht bereik je binnen circa 10 minuten fietsen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: station Utrecht Lunetten ligt vlakbij, evenals uitvalswegen richting A12, A27 en A2.

### Indeling van de woning

- Begane grond: Entree, hal, toilet, woonkamer met eetgedeelte, open keuken, toegang tot de ruime achtertuin met twee bergingen.
- Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer.
- Vliering met bergruimte.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1983
- Woonoppervlakte: ca. 87 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: ca. 12 m<sup>2</sup> (twee bergingen)
- Energielabel: B
- Volledig voorzien van HR++ glas (m.u.v. kleine raampjes in de voordeur)
- Kunststof kozijnen (2013)
- Nieuwe dakpannen mét dakisolatie (maart 2025)
- CV-ketel: Remeha Tzerra M Plus CW5, eigendom (2017)
- Meterkast vernieuwd in 2022 (geschikt voor inductiekoken)
- Schuifpui naar de tuin, serre en blokhut geplaatst
- Nieuwe trap met geïntegreerde verlichting
- 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 \*\*\*

Pleasant & surprisingly spacious family home with garden and two storage units in Lunetten!

Welcome to Furkabaan 648: a lovely, well-maintained family home located in the popular neighbourhood of Lunetten. This 1980s property has been carefully improved and made more sustainable over the years. The result? A comfortable, bright and practical home offering approx. 87 m<sup>2</sup> of living space, a pleasant garden, two storage units and an energy label B. An ideal place for those who enjoy quiet living while still being close to the city.

The house immediately feels welcoming: bright, spacious and logically laid out. Thanks to the through-living room, the open kitchen and the strong connection with the garden, this is a home where you instantly feel at ease. In recent years, several attractive upgrades have been carried out, including new roof tiles with insulation, a new staircase with integrated lighting and sliding doors to the garden, comfort is truly central here.

Layout of the house

Via the front garden you enter the home into the hallway with wardrobe space and the meter cupboard. From here you proceed to the spacious and bright living room with dining area. Large windows provide plenty of natural light and an open, airy atmosphere. At the rear of the house is the open kitchen, practically laid out and equipped with various built-in appliances (partly renewed in 2023 and 2024). From the dining area there is also access to the spacious toilet with washbasin.

From the kitchen, sliding doors lead directly into the garden: a pleasant outdoor space where you can relax, dine or unwind. The garden also features two external storage units, ideal for bicycles, tools or additional storage.

On the first floor you will find three well-sized bedrooms, perfect as bedrooms, a home office or children's rooms. The bathroom is fully equipped with a shower and washbasin. A separate staircase leads via a hatch to the spacious attic,



ideal for extra storage.

### Location and surroundings

Furkabaan is situated in the popular and green neighbourhood of Lunetten: a quiet, family-friendly area with plenty of greenery, playgrounds and water features. Lunetten is known for its pleasant living environment and excellent local amenities. Shopping centre Lunetten for daily groceries, several schools, sports clubs and restaurants are all close by. For relaxation and nature, you can easily walk or cycle to Amelisweerd, Rhijnauwen or Beatrixpark. Utrecht city centre can be reached within approximately 10 minutes by bike. Accessibility is excellent as well, with Utrecht Lunetten train station nearby and quick access to the A12, A27 and A2 motorways.

### Layout overview

- Ground floor: Entrance, hallway, toilet, living room with dining area, open kitchen, access to the spacious back garden with two storage units.
- First floor: Landing, three bedrooms, bathroom.
- Second floor: Attic with storage space.

### Key features

- Year of construction: 1983
- Living area: approx. 87 m<sup>2</sup>
- External storage space: approx. 12 m<sup>2</sup> (two storage units)
- Energy label: B
- Fully fitted with HR++ glazing (except for small windows in the front door)
- uPVC window frames (2013)
- New roof tiles including roof insulation (March 2025)
- Central heating boiler: Remeha Tzerra M Plus CW5, owned (2017)
- Meter cupboard renewed in 2022 (suitable for induction cooking)
- Sliding doors to the garden, conservatory and garden cabin installed
- New staircase with integrated lighting
- Delivery in consultation

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.



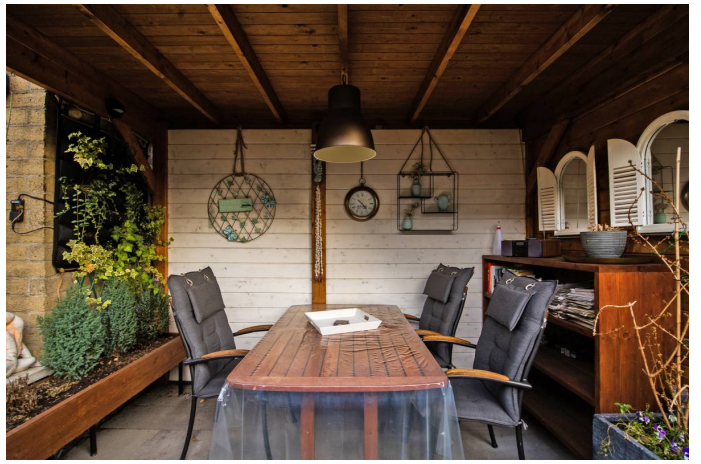
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

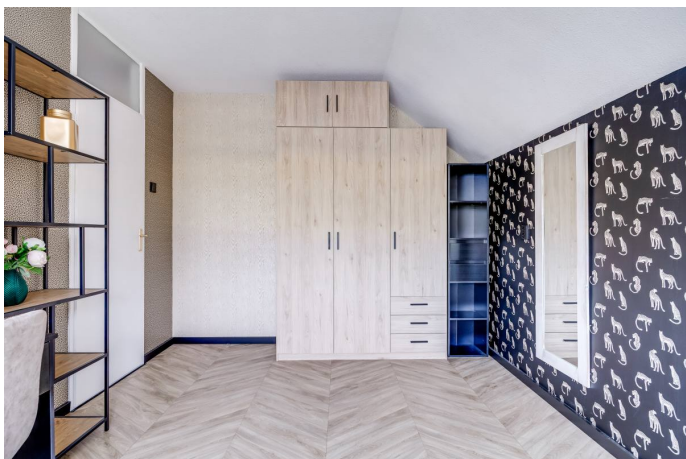














**aankoopmakelaar!**



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>

