

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# GULDENPAD 1 UTRECHT



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





# ADRES

GULDENPAD 1 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€695.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 132M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 469M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2020

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

8x WAUW: Energieneutrale woning - 5 slaapkamers - tuin op het zuiden - 10 minuten fietsen van Utrecht Centraal - 10 minuten lopen naar Leidsche Rijn centrum - binnen 2 minuten op de A2 - groene kindervriendelijke wijk aan het Amsterdam Rijn kanaal - luxe afwerking

ZEER HOOGWAARDIG AFGEWERKTE EN ENERGIENEUTRALE EINDWONING (132m<sup>2</sup>) IN HET POPULAIRE LEEUWESTEIJN TE KOOP.

De woning heeft o.a. 5 slaapkamers, alle wanden én plafonds zijn strak afgewerkt, eigen parkeerplaats, ligt aan de voorkant aan een brede groenstrook, overal vloerverwarming én op de begane grond vloerkoeling, warmtepomp en een tuin op het zuiden. Deze woning is zeker een bezichtiging waard om het zelf te komen zien.

Ligging.

De Guldenpad ligt in de nieuwe wijk Leeuwesteijn. Aan de voorzijde is een brede groenstrook. De wijk kenmerkt zich door het stedelijke karakter qua bouw en diversiteit aan uitstraling. In de wijk ligt een kindcentrum met basisschool, BSO en kinderopvang. Ook is er veel aandacht voor groen met o.a het Willem Alexanderpark en het Oeverpark met veel sport en spel gelegenheden. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal is het heerlijk wandelen of fietsen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kan je terecht in het Leidsche Rijn Centrum of via de Dafne Schippersbrug in Oog in Al. Tevens is er diverse horeca op loopafstand zoals restaurant Buiten bij de Sluis, bierbrouwerij Roodnoot of de wijnbar op het Berlijnplein. Uiteraard kan je ook op de fiets naar het oude stadscentrum en zit je in 10 minuten op het Neude of Ledig Erf.

Met de auto draai je direct de A2 richting Amsterdam op of de A12 richting Den Haag/Rotterdam.

Woning.

De woning is gebouwd in 2020 en door de huidige eigenaren op een luxe manier afgewerkt. Zo zijn op elke verdieping alle wanden en plafonds glad afgewerkt. Ook heb je op elke verdieping vloerverwarming en vloerkoeling (tijdens de hittegolf was het op de benedenverdieping niet warmer dan 22 graden) voor een aangenaam klimaat. Daarnaast is de woning energieneutraal

(in 2021 is 400 KWU meer opgewekt dan verbruikt). Verwarming gaat middels een warmtepomp en warm water middels je eigen elektrische boiler met 150 liter inhoud. Beiden apparaten zijn eigendom, dus geen huur of lease contracten. Op het dak liggen 17 zonnepanelen waardoor je (afhankelijk van je verbruik) lage of zelfs geen energiekosten zult hebben. Achter je tuin ligt je eigen parkeerplaats en de gedeelde binnentuin. Hiervoor is een VVE en de maandelijkse bijdrage is €28,50 per maand.

Indeling.

Entree, hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Woonkamer met open keuken aan de voorzijde. De keuken is modern en beschikt over veel kast én werkruimte door de opstelling tegen beiden wanden. Hij is o.a voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap, vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer, combi oven en een stenen blad. In de keuken heb je een groot raam waardoor je heerlijk veel licht in je keuken hebt. Vanwege de uitbouw heb je een goede indeling voor de eettafel en een zithoek. Ook aan de achterzijde is een grote raampartij voor veel lichtinval. Op de gehele begane grond ligt een fraaie PVC visgraatvloer mét vloerverwarming. Middels openslaande deuren bereik je de achtertuin welke op het zuiden is gelegen. Achterin de tuin staat een handige berging en heb je een eigen parkeerplek. Het mandelige binnenterrein is met een hek afgesloten en is ook een plek waar kinderen kunnen spelen eventueel.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een raam voor extra ventilatie en daglicht. Er is een ruime inloopdouche, hangend toilet en ruim wastafelmeubel.

De masterbedroom ligt aan de achterzijde en de huidige eigenaren hebben de ruimte ernaast in gebruik als inloopkast. Deze kamer zou je ook kunnen gebruiken als kinderkamer of werkkamer. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is op dit moment in gebruik als kinderkamer.

Op de tweede verdieping zijn nog 2 kamers en een technische ruimte. Deze twee slaapkamers zijn ook goed te gebruiken als werkplek of logeerkamer. In een aparte technische ruimte staat de warmtepomp en hangt de boiler. Ook hangt hier de omvormer voor de 17 zonnepanelen.

Belangrijkste kenmerken:

- Luxe afwerking en bijzonder strak en goed onderhouden.
- Energieneutraal middels een warmtepomp en 17 zonnepanelen.
- Vijf goede (slaap) kamers.
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming. (de temperatuur kan per kamer geregeld worden)

- Alle verdiepingen tevens voorzien van vloerkoeling. (tijdens de hittegolf was het op de benedenverdieping niet warmer dan 22 graden)
- Fraaie keuken en badkamer.
- Tuin op het zuiden met achterom.
- Eigen parkeerplaats.
- Zeer goede ligging in Leeuwesteijn.
- Oplevering in overleg.

#### Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per e-mail bij ons aanvragen.

#### 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.





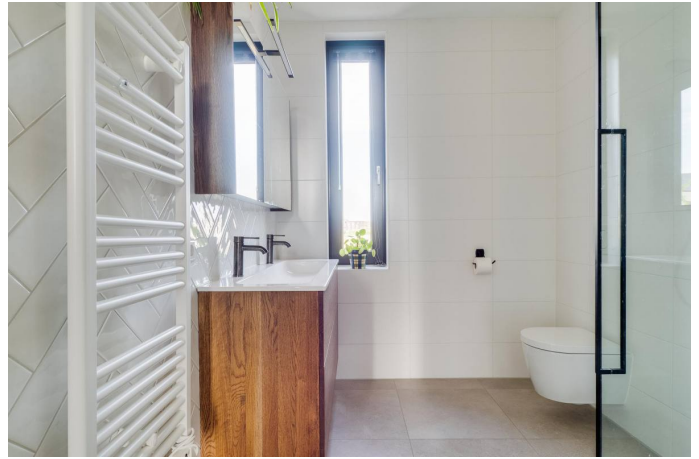
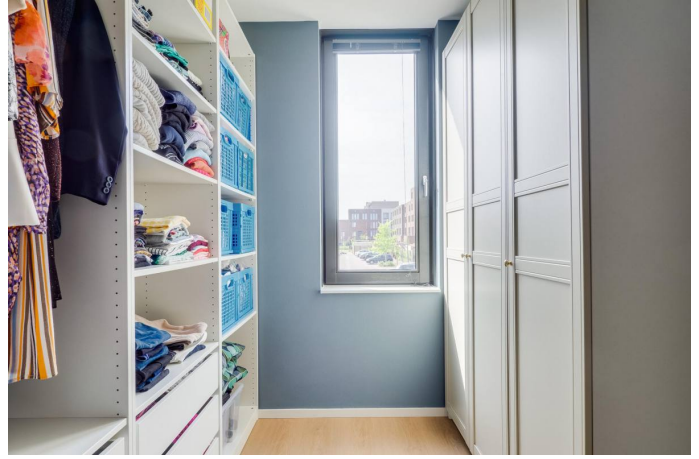




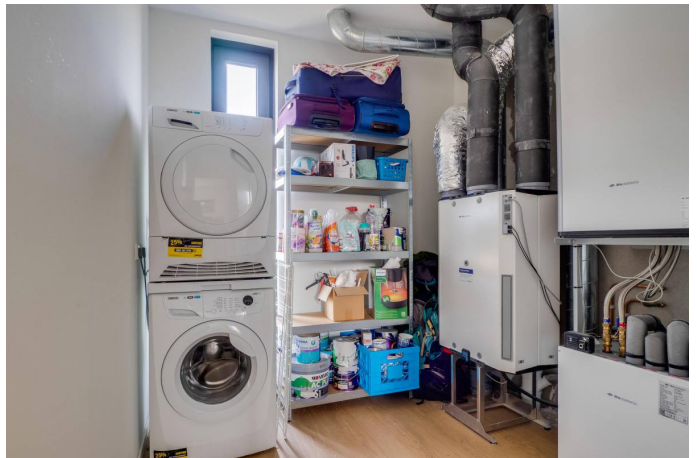








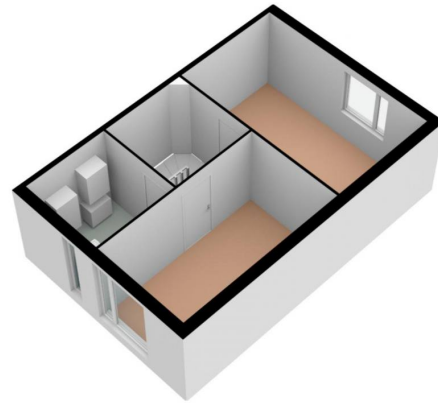
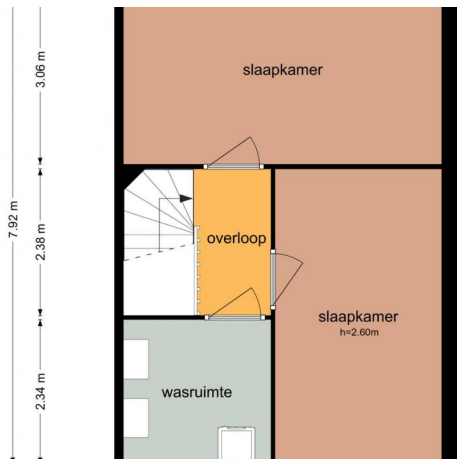
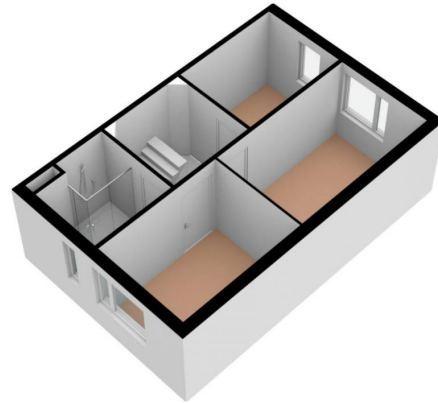
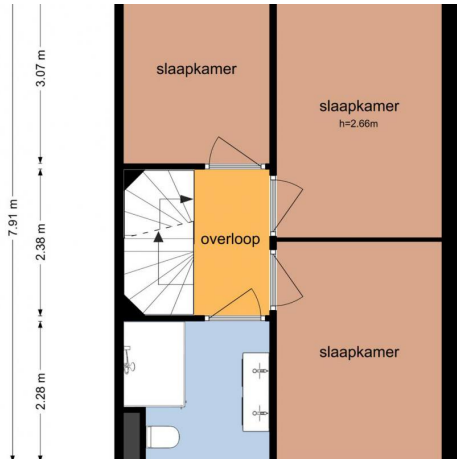
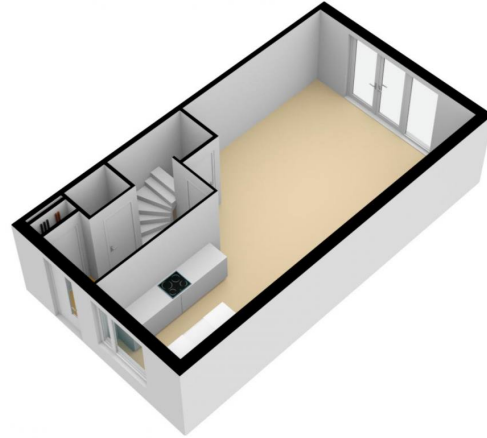
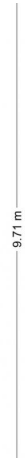
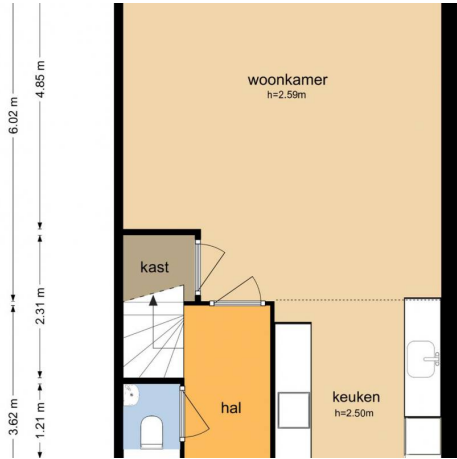
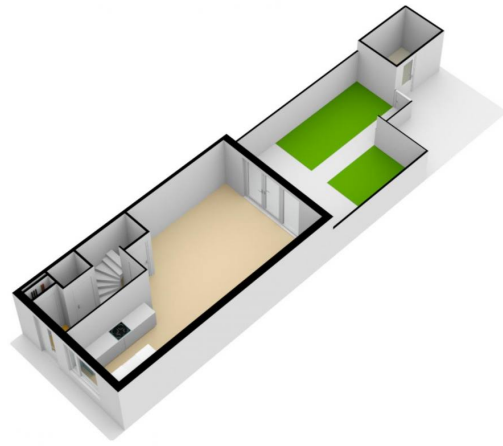
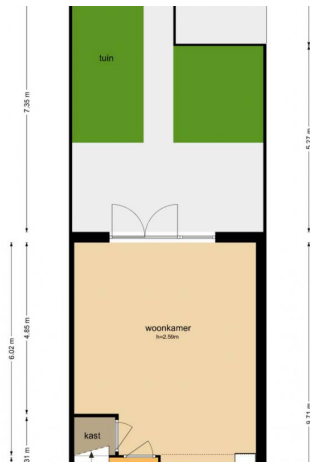






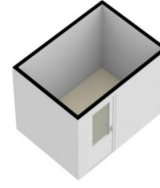
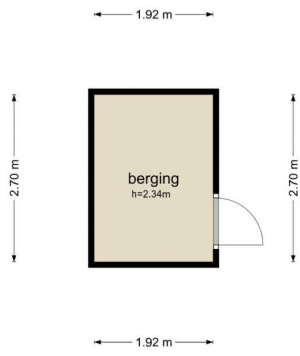








**Guldenpad 1 - Utrecht  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

