

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# HAARZICHTLAAN 33 VLEUTEN



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





# ADRES

HAARZICHTLAAN 33 TE VLEUTEN

# VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 188M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 632M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2021

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen is dit ruime, volledig geïsoleerde en strak afgewerkte, splinternieuwe herenhuis (ca. 190m<sup>2</sup> woonoppervlakte / bouwjaar medio 2021) voorzien van een voor-en achtertuin, een eigen parkeerplek op het mandelig binnenterrein en een vrijstaande houten berging. De woning, gesitueerd op 150m<sup>2</sup> perceel eigen grond, is gelegen in de jonge en populaire woonwijk "Haarzicht" te Vleuten. Grenzend aan het groen en de rust van het buitengebied van Vleuten en Haarzuilens is de leukste wijk van Vleuten gerealiseerd: Haarzicht. Deze duurzaam gebouwde en super energiezuinige woningen zijn gebouwd met een knipoog naar de charmante bouwstijlen uit de jaren '20 en '30 met zijn karakteristieke details.

Kenmerkend voor de woning is de fraaie breedtemaat van maar liefst 5,7 meter, de luxe en moderne woonkeuken met kook-en spoeliland met alle wenselijke inbouwapparatuur, de chique pvc visgraatvloer + strakke gietvloeren met vloerverwarming op alle woonlagen, de fraaie kamerhoge binnendeuren, de heerlijke daglichtinval dankzij de grote raampartijen, de 3 multifunctionele (slaap)kamers op de eerste verdieping (ca. 10m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> & 15m<sup>2</sup>), de luxe badkamer (ca.8m<sup>2</sup>) met inloofdouche en ligbad uitgevoerd in strakke grijze vloer- en wandbetegeling alsmede de grote tweede verdieping (geheel ca. 58m<sup>2</sup>) waar een royale vierde (slaap)kamer is gerealiseerd. Deze royale (slaap)kamer (ca. 35m<sup>2</sup>) is voorzien van een eigen gymruimte (ca. 7m<sup>2</sup>) en ruime badkamer in dezelfde stijl als op de eerste verdieping. Indien gewenst kun je deze woonlaag nog in 2 volwaardige kamers opsplitsen.

De nieuwste technologieën op gebied van duurzaamheid zijn geïmplementeerd, zoals een bodemwarmtepomp, balansventilatie en zonnepanelen, voor optimaal comfort met respect voor mens en milieu.

Haarzicht is feitelijk een klein dorpje op zich en op steenworpafstand van alle wenselijke voorzieningen. Zo vind je in de buurt; recreatiegebied De Haarrijnse Plas, Geertjeshoeve, Haarzuilens met Kasteel De Haar, dorpscentrum Vleuten, Treinstation Vleuten, diverse onderwijsvoorzieningen (basisschool in de wijk zelf aanwezig, feitelijk aan de overkant van de straat) maar ook de snelweg A2 en de Ringweg Utrecht. Een ideale stek voor gezinnen met opgroeiende kinderen.

De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal, meterkast, toiletruimte v.v. hangend toilet en fontein uitgevoerd in een chique antraciet betegeling, stoere zwartstalen deur naar de woonkamer. De woonkamer met luxe open woonkeuken is bijzonder dankzij de royale breedtemaat van de woning in combinatie met de grote raampartijen die voor lekker veel daglichttoetreding zorgen. Aan de voorzijde van de woning is de ruime keuken met kook-en spoeiland gesitueerd. Hier is een gezellig barretje gecreëerd vanwaar je uitkijkt op de omgeving. In het midden van de woning bevindt zich een royale eettafelopstelling welke in contact staat met de grote en luxe woonkeuken. Deze super-de-luxe en complete keuken, uitgevoerd in een smaakvolle kleurstelling en een chique keramisch werkblad, is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur; Bora Puru inductiekookplaat met ingebouwde recirculatie afzuiging, oven magnetroncombinatie (Miele), oven/stoomcombinatie (Miele), koel/vriescombinatie (Siemens), vaatwasser (Siemens). Als klap op de vuurpijl is de keuken tevens voorzien van een Miele wijnklimaatkast.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een heerlijke zithoek, knus en ruim tegelijk! Middels openslaande deuren bereik je de achtertuin. De begane grond is voorzien van een pvc visgraatvloer in een licht eiken kleurstelling met vloerverwarming en zijn de wanden strak gestuct. Ideaal is de dichte deur met de trapopgang met daarnaast een ruime trapkast voor opslag.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is ca. 8 meter diep en ca. 6 meter breed en gelegen op het Zuidwesten. Volop licht en zonneschijn gedurende de gehele dag! Top natuurlijk voor alle zonzonbidders onder ons. Aan de voorzijde is een heerlijke plek gecreëerd waar je kan genieten van de zon in de namiddag en avond. Vanwege de ligging ervaar je hier veel privacy. De vaste eigen parkeerplek is gelegen op het mandelig binnenterrein.

Eerste verdieping:

Overloop, separate toiletruimte v.v. hangend toilet en fontein uitgevoerd in een smaakvolle antraciet betegeling, aparte wasruimte, 3 multifunctionele (slaap)kamers, trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde vind je 2 multifunctionele (slaap)kamers (ca. 10 & 14m<sup>2</sup>), alle 2 bieden ze een leuk



uitzicht op de omgeving van het gezellige wijkje. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime multifunctionele (slaap)kamer (ca. 15m<sup>2</sup>) en de moderne en complete badkamer (ca. 8m<sup>2</sup>). De badkamer is uitgevoerd in een smaakvolle vloer- en wandbetegeling, is voorzien van vloerverwarming en een strakke douchenis met drain, ruim ligbad, een dubbele wastafelmeubel en een raam ten behoeve van daglicht en ventilatie. De gehele eerste verdieping is netjes afgewerkt, voorzien van witte strak gestucte wanden en een moderne gietvloer met vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Grote royale 4de multifunctionele (slaap)kamer (geheel ca. 58m<sup>2</sup>) met een eigen gymruimte (ca. 7m<sup>2</sup>) en ruime badkamer (ca. 9m<sup>2</sup>), technische ruimte ten behoeve van de warmtepomp opstelling met boiler. Op deze grote derde woonlaag is een vierde royale slaapkamer gesitueerd voorzien een eigen gymruimte en eigen badkamer. Door de dakkapel en de dubbele dakramen is ook deze verdieping mooi licht.

De mogelijkheid bestaat om deze gave kamer op te delen in 2 bruikbare kamers. Ook deze bovenste woonlaag is netjes qua afwerking, voorzien van witte strak gestucte wanden en een moderne gietvloer met vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 190m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 622m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar: 2021;
- Perceeloppervlakte: 150m<sup>2</sup> eigen grond;
- Ca. 12.40m diepe leefruimte op de begane grond;
- Grote luxe woonkeuken met kook- en spoeleiland;
- 4 multifunctionele (slaap)kamers, eenvoudig 5 slaapkamers mogelijk;
- 2 moderne en ruime badkamers;
- Alle woonlagen zijn voorzien van vloerverwarming;
- Wasruimte en separaat toilet op de 1e verdieping;
- Royale zolderetage vanwege vorm dak;
- Zeer energiezuinig door o.a. warmtepomp en zonnepanelen (13 stuks);
- Balansventilatie systeem en op elke verdieping vloerverwarming i.c.m. warmtepomp;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van



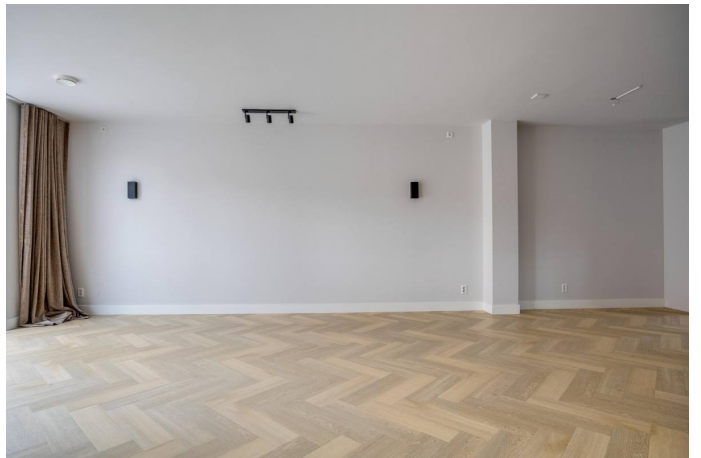
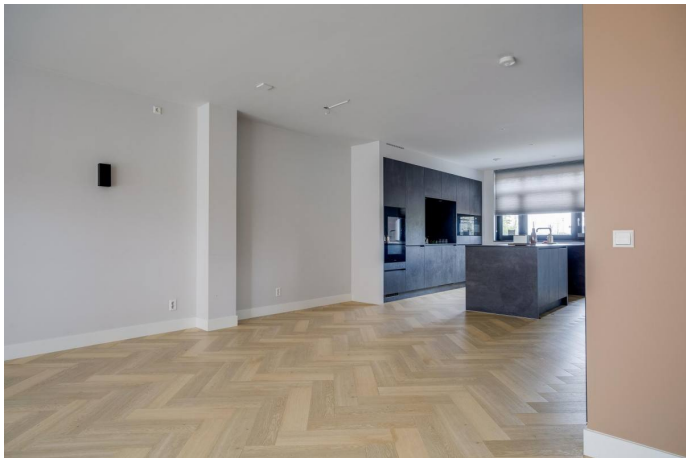
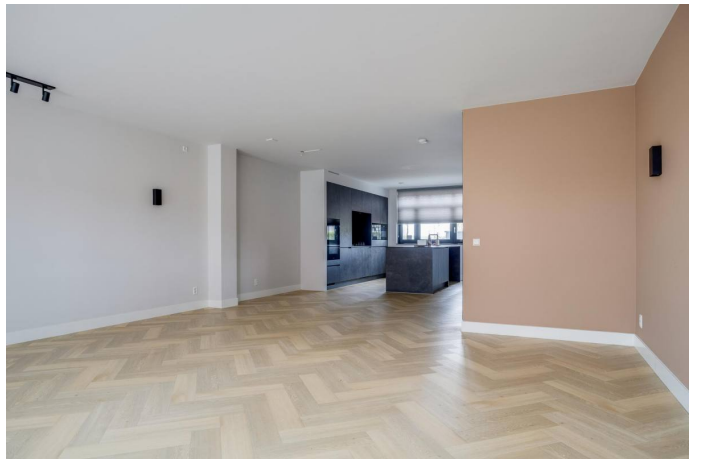
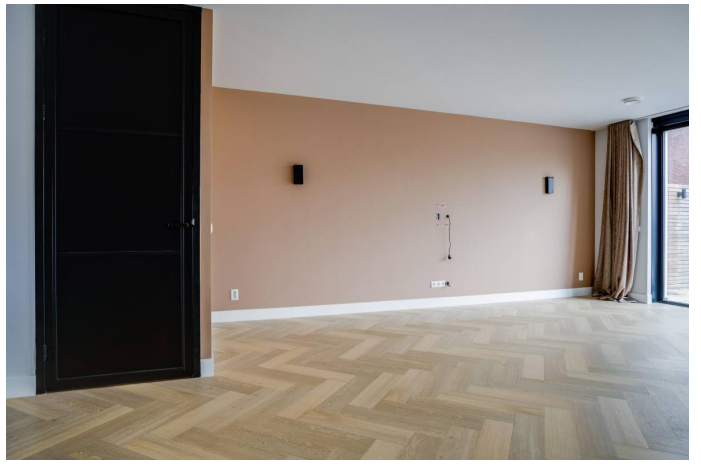
roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

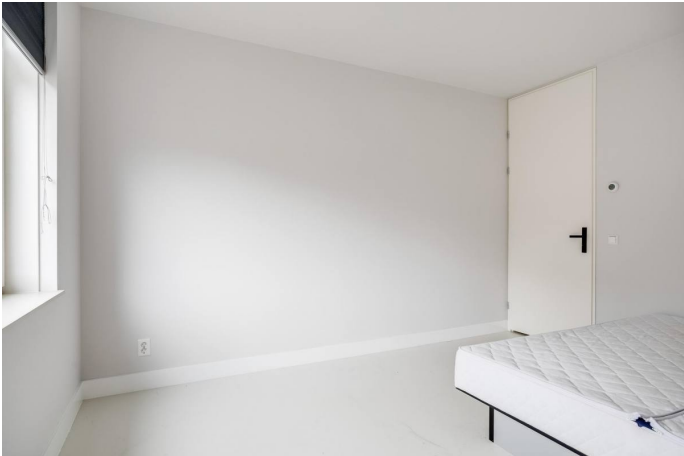
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

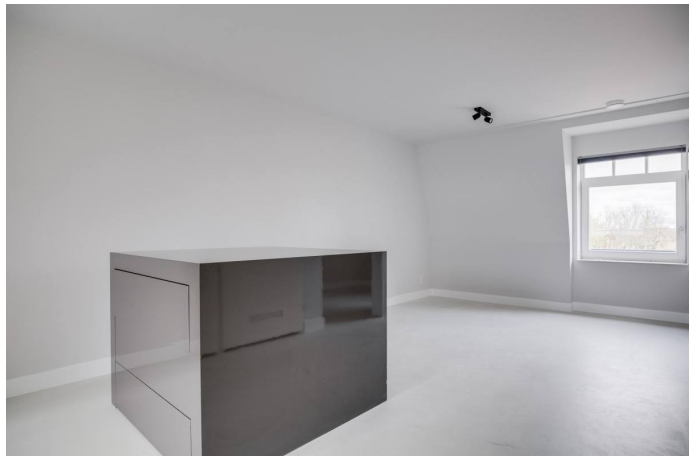
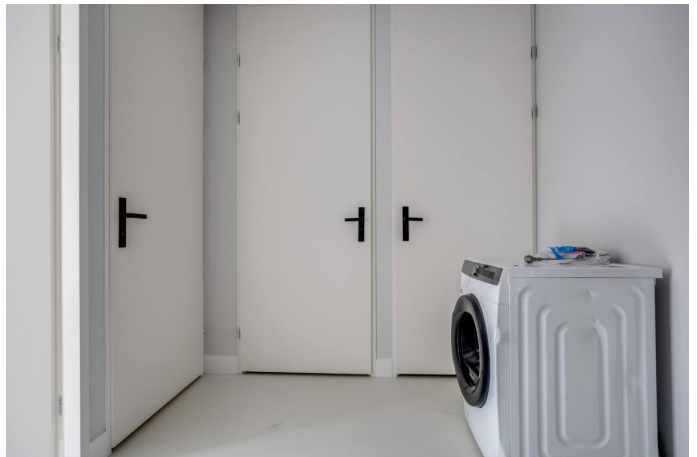
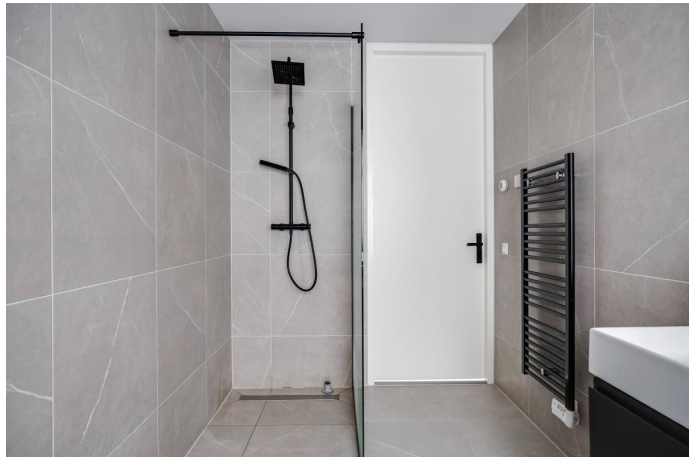
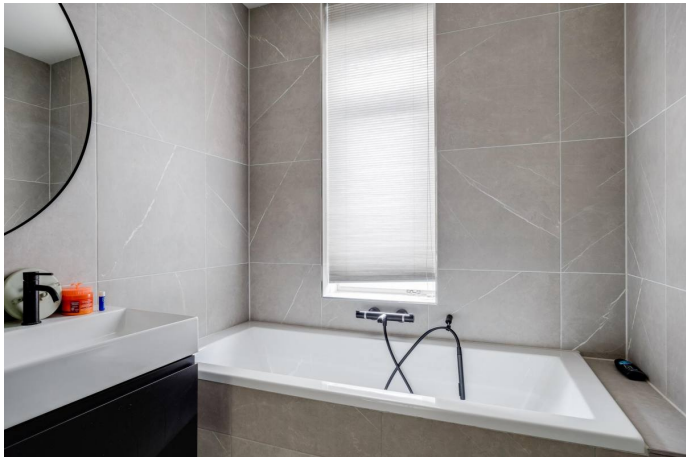
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

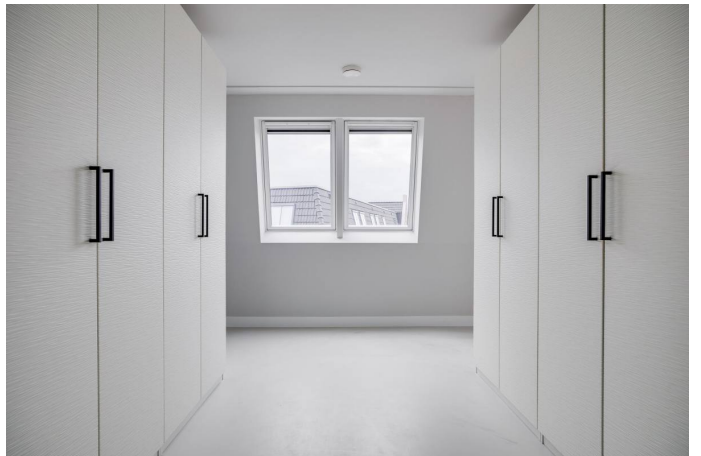
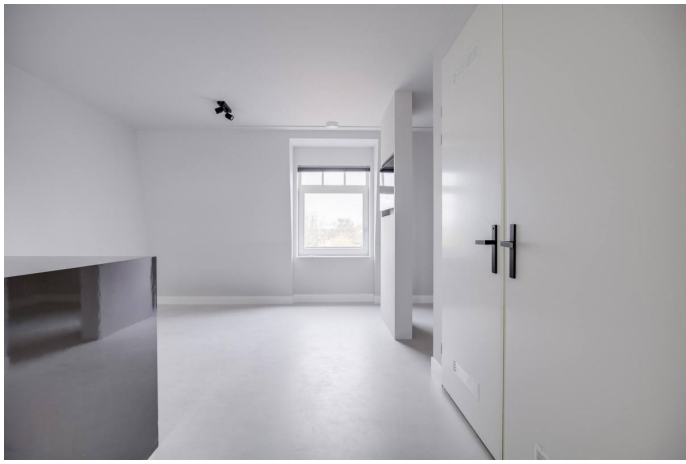


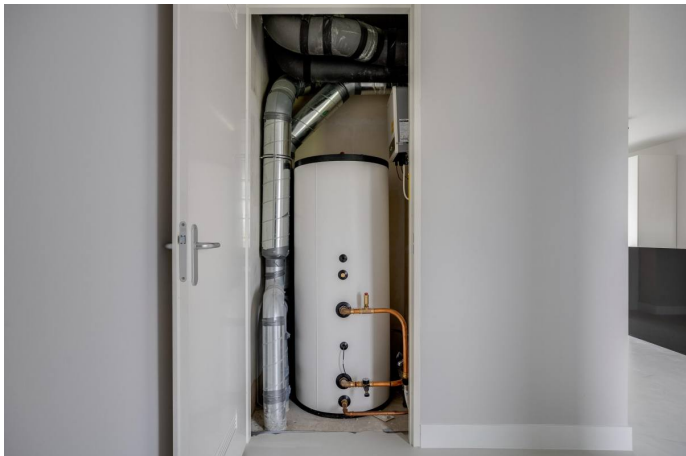














## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

