

IEPENLAAN 63 BILTHOVEN





ADRES

IEPENLAAN 63 TE BILTHOVEN

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 121M²

INHOUD

CIRCA 446M³

BOUWJAAR

1976

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Comfortabel en energiezuinig wonen in het groene Bilthoven!

Welkom op Iepenlaan 63, een keurig onderhouden, ruime en goed geïsoleerde eengezinswoning in de geliefde en rustige woonwijk De Leyen in Bilthoven. Deze fijne woning uit 1976 is door de jaren heen op meerdere punten gemoderniseerd en biedt daardoor veel wooncomfort en energiezuinige voorzieningen. Hier woon je in een groene en kindvriendelijke buurt, met winkels, scholen, sportverenigingen en het bos op korte afstand. Ideaal voor wie zoekt naar ruimte, rust én een duurzame woning.

De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van ca. 121 m², een externe berging van 9,2 m² en een fijne buitenruimte. De woning is voorzien van moderne installaties en heeft energielabel A.

Omgeving

De Leyen is een rustige, groene en ruim opgezette woonwijk met veel speelgelegenheid en voorzieningen voor gezinnen. Binnen enkele minuten wandel of fiets je naar bossen, scholen, kinderopvang en het gezellige centrum van Bilthoven. Ook Utrecht is snel bereikbaar per trein of auto. Parkeren kan direct voor de deur, zonder vergunning.

Indeling van de woning

Begane grond:

Entree met hal, toilet en toegang tot de lichte woonkamer met trapkast én een open keuken. De woonkamer (inclusief hal en keuken) is voorzien van vloerverwarming. In 2022 is hier een compleet nieuwe keuken geplaatst, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een elektrisch Bertazzoni fornuis, aangesloten op een aparte krachtstroomgroep. De begane grond is in datzelfde jaar voorzien van een strakke PVC vloer met vloerverwarming. Via de achterdeur bereik je de fijne royale achtertuin met achterom en berging.

Eerste verdieping:



Overloop met toegang tot twee slaapkamers en een badkamer (2015) met bad-douchecombinatie, wastafel en tweede toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast én heeft toegang tot het balkon. Op deze verdieping is er een mooie vide, wat zorgt voor een prachtige open sfeer én een overvloed aan daglicht!

Tweede verdieping:

Overloop, vaste kast, drie ruime slaapkamers. In 2021 zijn drie airco-units van Daikin geplaatst, elk in een aparte kamer en aangesloten op één buitenunit. Comfortabel koelen én verwarmen!

Pluspunten van deze woning:

- Nieuwe keuken (2022) met elektrisch fornuis (Bertazzoni) en extra krachtstroomgroep
- PVC vloer met vloerverwarming (2022) op de begane grond
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace 39C (2020)
- Vloerisolatie (2023) met PIF80 en bodemfolie
- 8 zonnepanelen (2021)
- Airco-installatie (2021) op zolder (3 units aangesloten op één Daikin buitenunit)
- Dubbele beglazing in de gehele woning, nieuwe kozijnen aan voor- en achterzijde (2020)
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2020 door erkend schildersbedrijf
- Dak van woning en schuur vernieuwd en geïsoleerd in 2006
- Energielabel: A

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1976
- Woonoppervlakte: ca. 121 m²
- Energielabel: A
- Volledig voorzien van dubbel glas
- 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 ***

Comfortable and Energy-Efficient Living in Leafy Bilthoven!

Welcome to Iepenlaan 63 – a well-maintained, spacious, and well-insulated family home located in the popular and quiet residential area De Leyen in Bilthoven. Built in 1976, this lovely home has been modernized in several ways over the years, offering a high level of comfort and energy-efficient features. You'll be living in a green, child-friendly neighborhood with shops, schools, sports clubs, and the forest all just a short distance away. Perfect for those seeking space, tranquility, and a sustainable home.

The property offers a living area of approximately 121 m², an external storage unit of 9.2 m², and a pleasant outdoor space. It is equipped with modern installations and holds an energy label A.

Surroundings

De Leyen is a quiet, green, and spacious neighborhood with plenty of playgrounds and facilities for families. Within minutes, you can walk or cycle to forests, schools, childcare centers, and the charming center of Bilthoven. Utrecht is also easily accessible by train or car. Parking is available directly in front of the house without the need for a permit.

Layout of the House

Ground floor:

Entrance with hallway, toilet and access to the bright living room with open kitchen. The living room (including hallway and kitchen) features underfloor heating. In 2022, a brand-new kitchen was installed, complete with various built-in appliances and an electric Bertazzoni stove connected to a dedicated high-power circuit. The entire ground floor was fitted with a sleek PVC floor with underfloor heating that same year. The spacious backyard, with a back entrance and storage shed, is accessible via the rear door.

First floor:

Landing with access to two bedrooms and a bathroom (renovated in 2015) featuring a bath/shower combination, sink, and second toilet. The rear bedroom



includes a built-in wardrobe and access to the balcony. This floor also features a beautiful mezzanine, creating an airy atmosphere and flooding the space with natural light.

Second floor:

Landing, built-in closet, and three spacious bedrooms. In 2021, three Daikin air conditioning units were installed, one in each room, connected to a single outdoor unit – ideal for both cooling and heating comfortably!

Key features of this property:

- New kitchen (2022) with electric Bertazzoni stove and dedicated power circuit
- PVC flooring with underfloor heating (2022) on the ground floor
- Remeha Tzerra Ace 39C central heating boiler (2020)
- Floor insulation (2023) with PIF80 and ground foil
- 8 solar panels (2021)
- Air conditioning system (2021) in the attic (3 units connected to one Daikin outdoor unit)
- Double glazing throughout the entire home, with new window frames at the front and back (2020)
- Exterior painting completed in 2020 by a certified painting company
- Roof of the house and shed replaced and insulated in 2006
- Energy label: A

Additional details:

- Year of construction: 1976
- Living area: approx. 121 m²
- Energy label: A
- Fully equipped with double glazing
- 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:

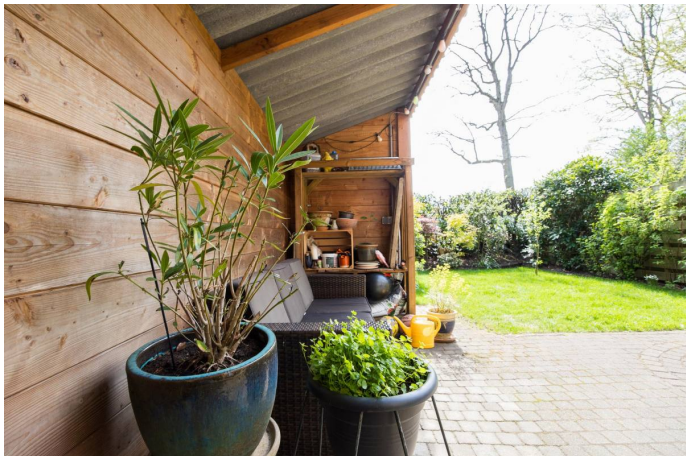
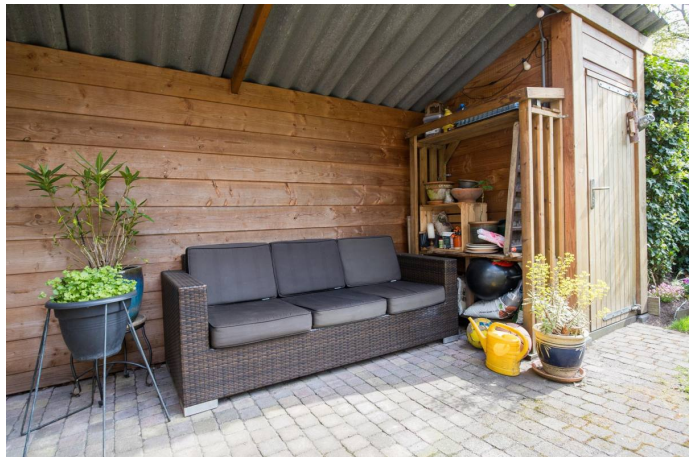
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

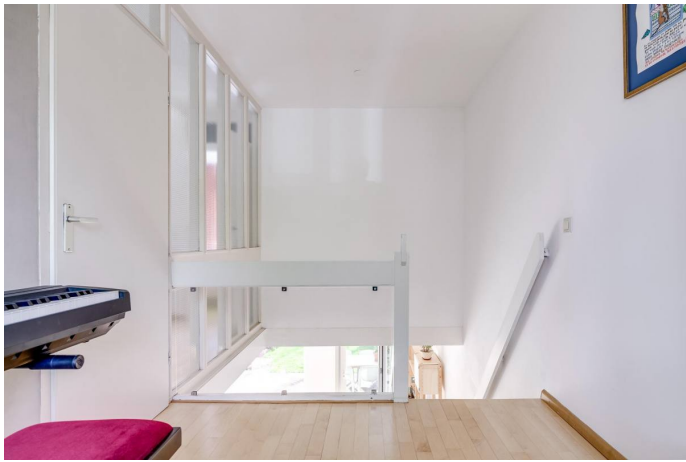




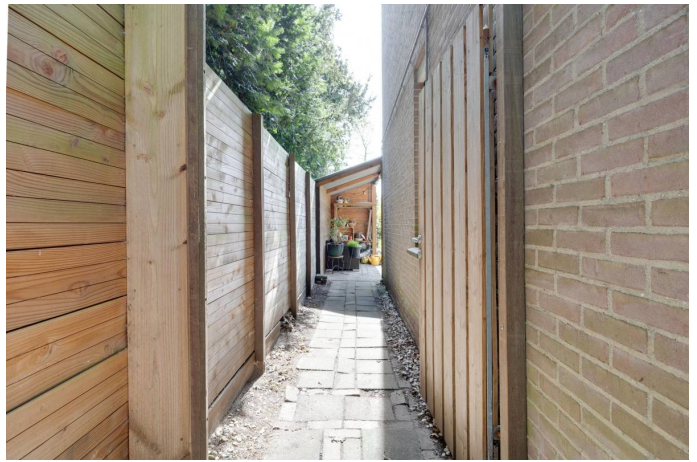












aankoopmakelaar!



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>



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

