

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MADAMEPERENLAAN 23 VLEUTEN



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





ADRES

MADAMEPERENLAAN 23 TE VLEUTEN

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 340M³

BOUWJAAR

2004

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Leuke en sfeervolle veranda woning in een groene én rustige straat aan de rand van Vleuten. In de ochtend kan je heerlijk op je veranda koffie drinken in de ochtendzon, in de middag zit je in je achtertuin tot laat in de avond in de zon. Je hebt een woonkamer met open keuken, 3 (slaap) kamers én een complete badkamer met douche én bad. Het is hier heerlijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Woning.

Het huis is gebouwd in 2004 en voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel welke in 2018 vernieuwd is. De grond is in volle eigendom, dus geen erfpacht of canon. Alle wanden zijn glad afgewerkt en het is keurig onderhouden door de huidige bewoners.

Ligging.

De Madameperenlaan ligt in de kindvriendelijke wijk de Boomgaarden. Opvallend in de straat is dat het autoluw is, veel groen en ook verschillende speeltuinen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in winkelcentrum Vleuterweide, waar ook diverse horeca en andere winkels gelegen zijn. Uiteraard kan je ook met de fiets richting Leidsche Rijn Centrum of de oude binnenstad.

Voor de liefhebbers van groen kan je prachtig langs de Oude Rijn richting Harmelen fietsen, maar ook naar het Maximapark of Haarzuilens.

Uitvalswegen zoals de A12 richting Den Haag of A2 richting Amsterdam zijn op korte afstand gelegen.

Indeling.

Middels een klein "bruggetje" kom je op je eigen veranda. Hier heb je de ochtendzon en kan je eventueel je spelende kinderen in de gaten houden welke veilig op straat kunnen spelen. Op straat is geen ruimte voor parkerende auto's dus het is bijzonder rustig.

Entree, hal, meterkast en toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft een breedte van bijna 5,5 meter en dat geeft voldoende ruimte voor een fijne zit én een eethoek. In de gehele woonkamer ligt een



fraaie laminaatvloer welke licht van kleur is. De keuken is aan de voorzijde en is voorzien van alle denkbare apparatuur zoals een vaatwasser, vriezer, koelkast, gasfornuis, afzuigkap en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken heb je middels een deur direct toegang tot je veranda.

Vanuit de woonkamer bereik je je ruime achtertuin gelegen op het zuidwesten. Vanaf de middag tot laat in de avond heb je hier zon. Met een diepte van ruim 9 meter heb je een goede achtertuin met achterom. Achterin staat nog een vrijstaande berging voor de fietsen en andere opslag.

Achter de tuin ligt een openbaar parkeerterrein waar bewoners en bezoek kunnen parkeren.

Op de eerste verdieping zijn 2 ruime slaapkamers en een volledige badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en heeft vaste kasten. Indien gewenst kan je deze kamer eenvoudig splitsen in 2 (kleinere) kamers middels een extra wandje. De andere slaapkamer aan de voorzijde heeft 2 grote ramen en een goede oppervlakte.

De badkamer is zeer volledig met wastafel, toilet, inloopdouche én bad. Er is een raam voor natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie. Uiteraard is er ook mechanische ventilatie in de badkamer.

Middels een vaste trap bereik je de zolder. Deze is nu voorzien van een enkel dakraam. Indien gewenst kan je hier met een dakkapel of dakramen de indeling aanpassen en oppervlakte toevoegen. Op zolder is tevens de aansluiting voor de CV-ketel (2018) en de wasmachine. Achter de schotten heb je aan beiden zijden nog flinke bergruimte voor extra opslag.

Officieel mag de zolder niet worden meegerekend volgens NEN2580 als gebruiksoppervlakte omdat het dakraam een paar centimeter te klein is. In verband met aanmelding is deze oppervlakte wel toegevoegd als gebruiksoppervlakte.

Belangrijkste kenmerken:

- Sfeervolle straat met veel groen en ruimte om te spelen.
- Tuin op het zuidwesten.
- Ideaal gelegen tov dagelijkse voorzieningen maar ook het groen buiten de stad.
- Volledig uitgeruste badkamer met bad én aparte douche.
- Vernieuwde CV-ketel in 2018.
- Alle wanden netjes en strak afgewerkt.
- Oplevering in overleg, kan eventueel snel.

Brochure aanvragen:

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

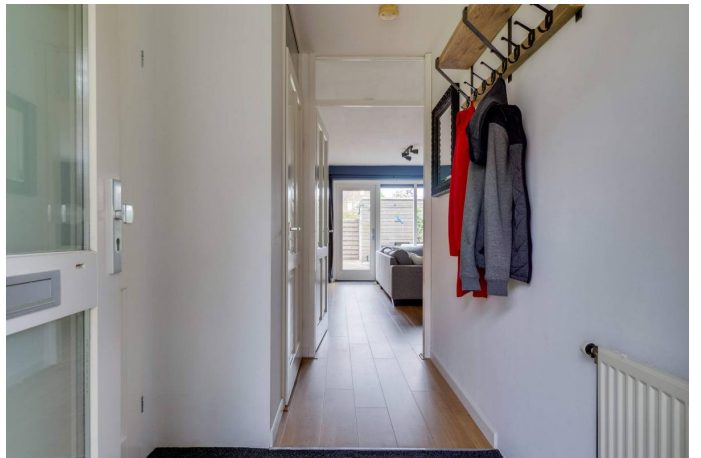


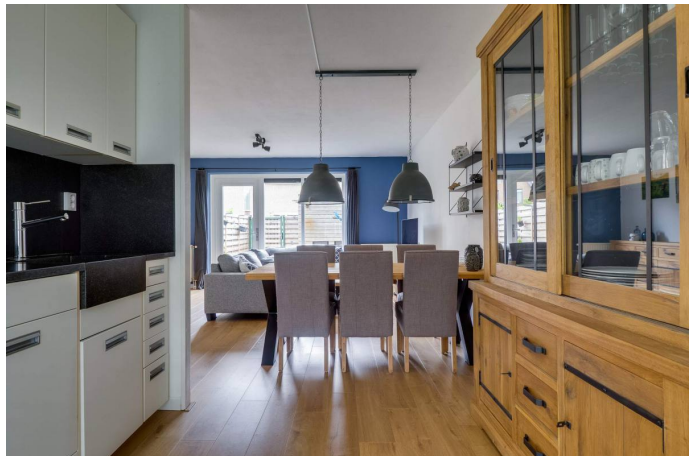
roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

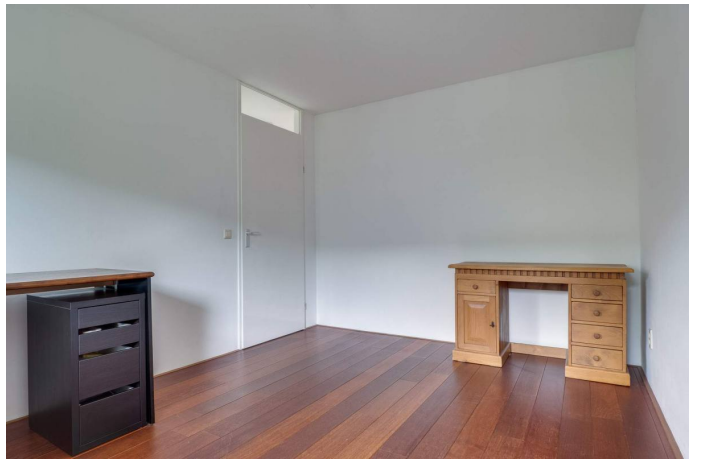
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

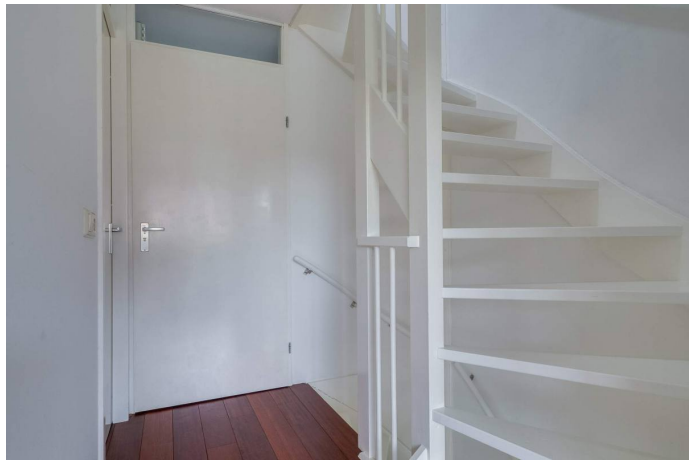
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

