

PARELMOERVLINDER 31 UTRECHT





ADRES

PARELMOERVLINDER 31 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€575.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 121M²

INHOUD

CIRCA 439M³

BOUWJAAR

2002

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Nette 2-onder-1 kapwoning (121m²) met energielabel A+ in zeer kindvriendelijke omgeving!

Deze ruime eengezinswoning in de groene en ruim opgezette Vlinderbuurt staat op een groot perceel van 210m² en heeft o.a. 4 goede slaapkamers, zowel een voor als achtertuin, eigen oprit, open keuken en is ook nog eens duurzaam met 11 zonnepanelen.

Ligging

De Parelmoervlinder ligt in de Vlinderbuurt op enkele minuten fietsen van Leidsche Rijn Centrum. De straat is ruim opgezet met veel ruimte voor groen, diverse speeltuintjes en bijzonder veel ruimte tussen alle huizen. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in winkelcentrum Parkwijk of Leidsche Rijn Centrum, beiden op korte loop/fietsafstand gelegen. In Leidsche Rijn Centrum zijn tevens diverse (mode)winkels en horeca gelegenheden. In Leidsche Rijn Centrum vindt je ook het treinstation met een directe verbinding naar Utrecht CS. Met de fiets ben je in 15 minuten in de oude binnenstad. Ook de bus heeft een snelle verbinding met de stad. Met de auto zit je in een paar minuten rijden op de A2 richting Amsterdam/Den Bosch of A12 richting Amersfoort /Den Haag/Rotterdam. In de directe omgeving zijn veel verschillende basisscholen, kinderdagverblijven en ook middelbare scholen.

Woning

De woning is gebouwd in 2002 en nadien goed onderhouden. Een voorbeeld van dit onderhoud is dat de houten rabatdelen aan de buitenzijden vervangen zijn voor onderhoudsvriendelijke kunststofdelen. Scheelt schilderwerk en dus kosten. Uiteraard is alles voorzien van dubbel glas en gaan de verwarming en warm water middels stadsverwarming, dus geen gasaansluiting. Op het dak liggen 11 zonnepanelen wat een gemiddelde opbrengst oplevert van 2500 kWh per jaar. Mede hierdoor is er recent een energielabel A+ afgegeven. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon!

Indeling

Ruime voortuin gelegen op het westen. Hier kan je heerlijk in de middag- en

avondzon zitten en door het vele groen (en geen directe overburen) heb je veel privacy. Eigen oprit met voldoende ruimte voor 1 auto en voldoende ruimte eromheen voor de fietsen.

Entree, hal met meterkast en toilet. Toegang tot de woonkamer met open keuken. De keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Je krijgt veel kastruimte en werkruimte, zelfs met een eiland. Via de deur vanuit de keuken stap je zo je voortuin in om 's avonds in de zon te eten. Er is voldoende ruimte voor een flinke eettafel dichtbij de open keuken. Hier heb je leuk contact met de keuken. Middels het grote raam heb je ook mooi zicht op de voortuin. Het zitgedeelte ligt aan de achterzijde en is heerlijk licht vanwege de grote raampartijen. Met de breedte (bijna 5,5m) van de woonkamer heb je voldoende mogelijkheden om je eigen zithoek te maken. Via openslaande deuren bereik je de achtertuin die gelegen is op het oosten. Hier heb je vanaf de ochtend tot laat in de middag in verschillende hoekjes de zon schijnen. Er is een ruime berging en ook toegang tot de carport die je toegang geeft tot je eigen oprit. Dit is dus ook je achterom voor bijvoorbeeld je fietsen of tuingereedschap.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en een zeer ruime overloop. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer, over de volle breedte. Sfeervolle ramen in de hoek geven de ruimte een speels effect. De andere 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn ook ruim met een oppervlakte van ruim 10m² en 11m². Ideaal voor kinderkamers, werkkamers of logeerkamers. De badkamer ligt aan de zijkant van de woning waar je een raam hebt voor extra daglicht en ventilatie. De badkamer is netjes betegeld en voorzien van een inloopdouche, tweede toilet, ligbad, wastafelmeubel én vloerverwarming. Op de tweede verdieping heb je op de overloop met dakraam ruimte voor de wasmachine en droger. Ook is hier ruimte voor extra opbergruimte en hangt hier de omvormer voor de zonnepanelen. De vierde slaapkamer heeft een groot 3-delig Velux dakvenster voor daglicht en daardoor kan je deze kamer voor alle denkbare doeleinden gebruiken. De kamer is met een vloeroppervlakte van 2.92m X 3.61m ook weer ruim te noemen.

Belangrijkste kenmerken:

- 2-onder-1 kapwoning in een ruime en kindvriendelijke straat.
- Groot perceel van 210m² met voortuin, achtertuin en eigen oprit met carport.
- Vier goede slaapkamers.
- Energielabel A+.
- 11 zonnepanelen (levert ca. 2500 kWh per jaar op).
- Op korte afstand van Leidsche Rijn Centrum.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon.

- Oplevering in overleg.

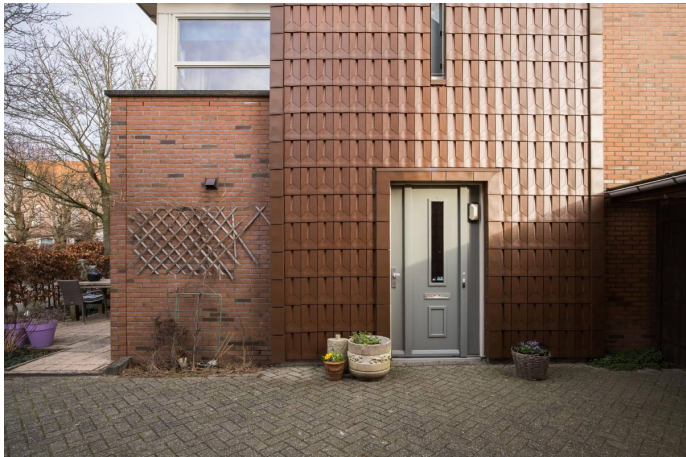
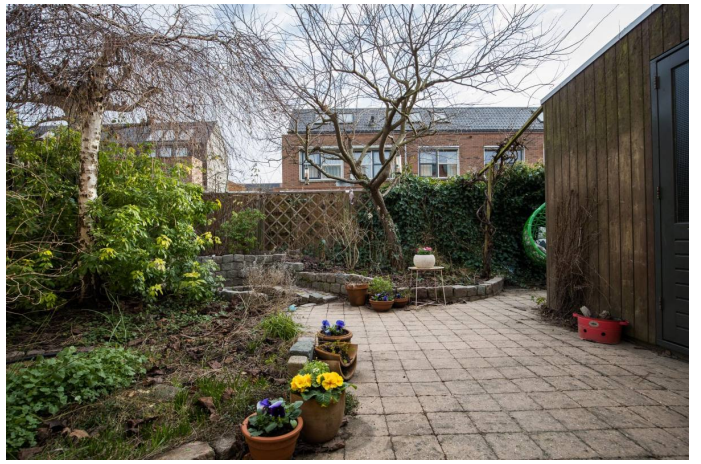
Brochure aanvragen:

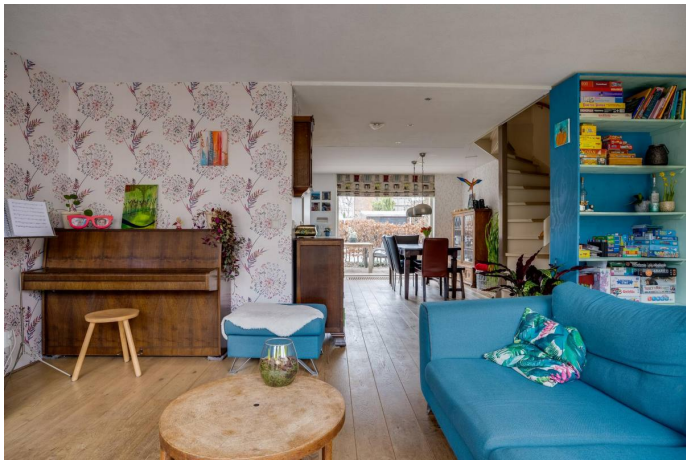
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

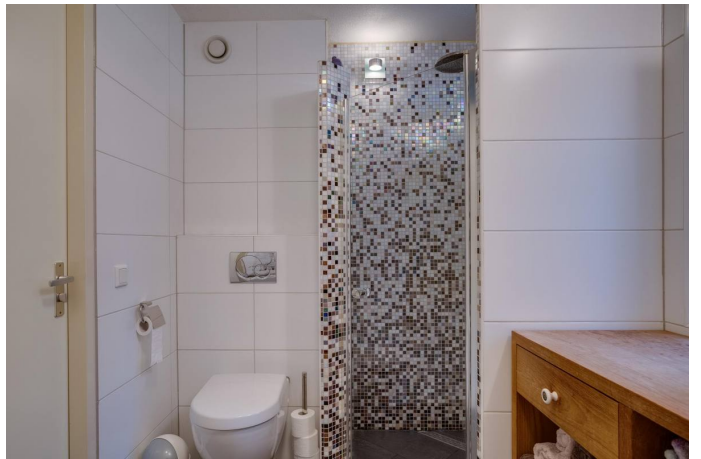
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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 bevoegd. 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

