

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# REIDERLAND 34 UTRECHT



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





# ADRES

REIDERLAND 34 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 93M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 307M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1980

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Sfeervol, licht en comfortabele maisonette met balkon, berging én parkeerplaats in Lunetten!

Welkom aan de Reiderland 34: een verrassend ruim en prettig ingedeeld appartement in de groene en geliefde wijk Lunetten. Deze fijne maisonette uit 1980 combineert comfortabel wonen met een praktische indeling en een rustige ligging, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en de stad binnen handbereik liggen. Met een woonoppervlakte van ca. 93 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een balkon, een separate berging én een eigen parkeerplaats is dit een heerlijke plek voor wie ruim en zorgeloos wil wonen in een prettige woonomgeving. Daarnaast beschikt het complex over een verzorgde gemeenschappelijke binnentuin, een fijne groene plek voor bewoners om even buiten te zitten en te ontspannen.

## Doorloop van de woning

Via de gezamenlijke entree bereik je het appartement. Je komt binnen op de eerste verdieping, waar zich het woongedeelte bevindt. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trapopgang en de verschillende vertrekken. De woonkamer is ruim opgezet en heerlijk licht, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een handige inpandige berg-/kastruimte, ideaal voor extra opslag, voorraad of huishoudelijke spullen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met het woongedeelte, wat zorgt voor een prettige en open sfeer.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen van prettig formaat en flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbykamer. De achterste slaapkamer heeft directe toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, een fijne plek om even buiten te zitten en te genieten van de rust. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche, wastafel én een aansluiting voor de wasmachine en een plek voor een droger.

Daarnaast beschikt het appartement over een externe berging en een overdekte en afgesloten parkeerplaats. Ook is er een verzorgde



gemeenschappelijke binnentuin, wat zorgt voor extra comfort en woonplezier.

### Ligging en omgeving

De Reiderland is gelegen in de groene en rustige wijk Lunetten, aan de zuidkant van Utrecht. De wijk staat bekend om haar ruime opzet, vele groenstroken en prettige woonklimaat. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en winkelcentrum Lunetten voor de dagelijkse boodschappen.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Beatrixpark, Amelisweerd en het gebied langs de Kromme Rijn op korte afstand, ideaal voor wandelen, fietsen of hardlopen. Het NS-station Lunetten ligt op slechts 5 minuten loopafstand en brengt je binnen enkele minuten naar Utrecht Centraal. Ook de uitvalswegen richting de A12, A27 en A2 zijn snel en eenvoudig te bereiken.

### Indeling van de woning

- BBegane grond: gezamenlijke entree, toegang tot externe berging, parkeerplaats en gemeenschappelijke binnentuin
- Eerste verdieping: hal, toilet, woonkamer, open keuken
- Tweede verdieping: overloop, drie slaapkamers (waarvan één met toegang tot het balkon), badkamer met ligbad, douche, wastafel en wasmachine- en droger aansluiting

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlakte: 93,20 m<sup>2</sup>
- Balkon op het zuiden: 6,40 m<sup>2</sup>
- Externe berging
- Energielabel: C
- Overdekte en afgesloten parkeerplaats
- Verwarming en warm water via blokverwarming (HR-ketels vernieuwd in 2023)
- Geheel voorzien van dubbel glas (HR)
- Actieve en professioneel beheerde VvE
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 523,- (incl. voorschot stookkosten)
- Ruim reservefonds en toekomstgericht verduurzamingsplan
- MJOP zal worden vervangen door een verduurzamingsplan. Deze is goedgekeurd in december 2025 dus nog niet het definitieve stuk beschikbaar. Het nieuwe plan moderniseert het pand voor de komende decennia met gebruik van het gespaarde vermogen van de afgelopen jaren, subsidie en gunstige lening VVE. Dit verlaagt op termijn de kosten van de VVE aanzienlijk.

- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule 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 \*\*\*

Attractive, bright and comfortable maisonette with balcony, storage room and parking space in Lunetten!

Welcome to Reiderland 34: a surprisingly spacious and pleasantly laid-out apartment in the green and popular neighbourhood of Lunetten. This comfortable maisonette, built in 1980, combines practical living with a quiet location, while all daily amenities and the city centre are within easy reach. With a living area of approx. 93 m<sup>2</sup>, three bedrooms, a balcony, a separate storage room and a private parking space, this is an ideal home for those who want to live spaciously and carefree in a pleasant residential environment.

Layout of the apartment

Via the shared entrance you reach the apartment. You enter on the first floor, where the living area is located. From the hallway you have access to the toilet, the staircase and the various rooms. The living room is spacious and wonderfully bright, offering ample space for both a comfortable seating area and a cosy dining area. Adjacent to the living room is a convenient internal storage/closet space, ideal for extra storage, pantry items or household supplies. The kitchen is practically arranged, equipped with various built-in appliances and is openly connected to the living area, creating a pleasant and open atmosphere.

On the second floor there are three bedrooms, all of a good size and flexibly usable as bedrooms, a home office or hobby room. The rear bedroom has direct access to the sunny south-facing balcony, a lovely spot to sit outside and enjoy the peace and quiet. The bathroom is complete and features a bathtub, shower



washbasin and a connection for a washing machine with space for a dryer.

In addition, the apartment includes an external storage room and a covered, secured parking space, providing extra comfort and convenience.

### Location and surroundings

Reiderland is located in the green and quiet neighbourhood of Lunetten, on the southern side of Utrecht. The area is known for its spacious layout, abundant greenery and pleasant living environment. Nearby you will find various amenities such as supermarkets, schools, sports facilities and the Lunetten shopping centre for daily groceries.

For relaxation and recreation, Beatrixpark, Amelisweerd and the area along the Kromme Rijn are all close by, perfect for walking, cycling or running. Lunetten railway station is just a 5-minute walk away and takes you to Utrecht Central Station within minutes. Major roads towards the A12, A27 and A2 are also quickly and easily accessible.

### Layout

- Ground floor: shared entrance, access to external storage room and parking space
- First floor: hallway, toilet, living room, open kitchen
- Second floor: landing, three bedrooms (one with access to the balcony), bathroom with bathtub, shower, washbasin and washing machine and dryer connections

### Key features

- Year of construction: 1980
- Living area: 93.20 m<sup>2</sup>
- South-facing balcony: 6.40 m<sup>2</sup>
- External storage room
- Energy label: C
- Covered and secured parking space
- Heating and hot water via central block heating (HR boilers renewed in 2023)
- Fully fitted with double glazing (HR)
- Active and professionally managed owners' association (VvE)
- Monthly VvE contribution: € 523 (including advance payment for heating costs)
- Substantial reserve fund and future-oriented sustainability plan
- The MJOP will be replaced by a sustainability plan. This plan was approved in



December 2025, so the final document is not yet available. The new plan will modernise the building for the coming decades, using the reserves built up over recent years, subsidies, and a favourable VvE loan. In the long term, this will significantly reduce the VvE's costs.

- Transfer 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:

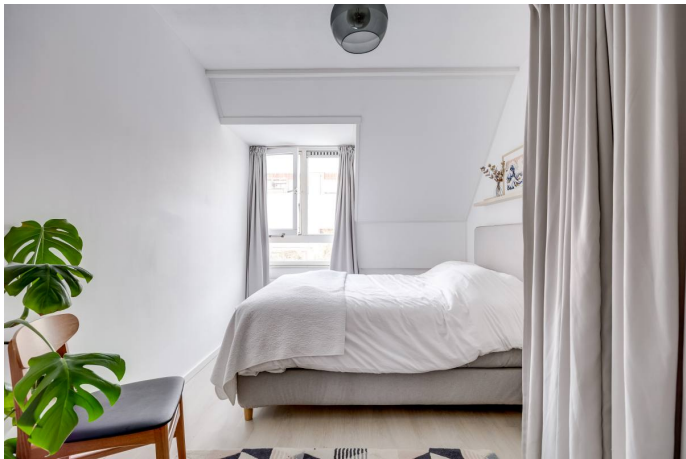
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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>

