

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

UTRECHTSE HEUVELRUG 268 VLEUTEN



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





ADRES

UTRECHTSE HEUVELRUG 268 TE VLEUTEN

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 106M²

INHOUD

CIRCA 373M³

BOUWJAAR

2007

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Bijzonder nette tussenwoning (106m²) met 3 slaapkamers, recent vernieuwde keuken, vloerverwarming, dakkapel (2019 geplaatst) en een keurige badkamer te koop in de geliefde wijk De Hoven. Aan de voorkant ligt de woning aan een groenstrook en loop je in 2 minuten naar winkelcentrum Vleuterweide. Hier kan je wonen zonder te klussen op een fantastische plek.

Woning.

De woning is gebouwd in 2007. De huidige eigenaren hebben in 2017 de keuken vervangen en vloerverwarming op de begane grond aangelegd. Ook is toen de houten vloer neergelegd. Een klein jaar geleden is over de hele breedte een dakkapel geplaatst waarmee een volwaardige zolderverdieping gemaakt is. Door de dakkapel achter en het grote Velux dakraam voor kan je deze ruimte nu ook eenvoudig in twee kamers verdelen.

Verwarming en warm water middels je eigen CV-ketel.

Ligging.

Het winkelcentrum Vleuterweide ligt tegenover en hier vind je alles voor je dagelijkse boodschappen, maar ook diverse horeca en kledingzaken. Om lekker te wandelen of te sporten kan je terecht in het Maximapark en ook hier ben je in 5 minuten. De wijk De Hoven is erg kindvriendelijk en er zijn dan ook diverse scholen en kinderdagverblijven. Ook is er voldoende ruimte om te spelen. Uitvalswegen als A12 richting Den Haag of A2 richting Amsterdam zijn in een paar minuten te bereiken. Er zijn diverse openbaar voorzieningen zoals trein en bus. Met de trein vanaf station Vleuten sta je in 10 minuten op Utrecht Centraal.

Indeling.

Voortuin: De voortuin ligt op het zuiden en door de groenstrook aan de voorzijde is het heerlijk zitten met voldoende privacy.

Begane grond: Entree, hal, toilet met fonteintje en de meterkast. De woonkamer is ruim 5 meter breed en het achterste gedeelte van de woonkamer is iets hoger. Dit geeft een ruimtelijk effect en is speels. De open keuken ligt aan de voorzijde en is geplaatst in 2017. Strak wit met een stenen werkblad. Alle denkbare inbouwapparatuur is aanwezig. Over de gehele begane grond is vloerverwarming aangelegd (2017) en een houten vloer. Er is een handige

trapkast voor extra opbergruimte. Er is een eventueel een gasaansluiting voor een gashaard.

Middels een schuifpui bereik je de achtertuin welke gelegen is op het noordoosten. Door de diepte van de tuin, bijna 12 meter, heb je bijna de hele dag de zon in de tweede helft van je tuin. In de zomermaanden komt de zon in de ochtend tot aan de schuifpui en is de hele tuin in de zon. Achterin staat een schuur en via je de poort kom je uit op het parkeerterrein.

Eerste verdieping: Hier zijn 2 slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en door de indeling kan je deze gemakkelijk indelen met een kledingkast en tweepersoonsbed. Origineel waren dit twee slaapkamers, indien gewenst kan je dit natuurlijk weer aanpassen. De andere slaapkamer is een perfecte kinder of werkkamer.

De badkamer is netjes met een wastafelmeubel, tweede toilet en ruime douche. Er is tevens een raam voor natuurlijk licht en ventilatie.

Tweede verdieping: In 2019 is hier een dakkapel over de gehele breedte geplaatst aan de achterzijde. Aan de voorzijde zit een groot Velux dakraam. De ruimte is nog helemaal open en vrij in te delen. Je kan hier bijvoorbeeld middels een lange wand (van voor naar achter) een prachtige ruime masterbedroom maken. Ook kan je er voor kiezen om de ruimte in twee te delen en dan heb je twee extra slaapkamers. Op de overloop hou je dan de ruimte voor je wasmachine/droger en CV-ketel.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 8.74 X 5.06
- Keuken: 2.69 X 3.11
- Slaapkamer 1: 5.08 X 3.62/2.17
- Slaapkamer 2: 3.38 X 2.70
- Slaapkamer 3: 5.09 X 5.57 (vloeroppervlakte vanaf 1.50m stahoogte)
- Badkamer: 2.03 X 2.25
- Achtertuin: 11.40 X 5.32
- Voortuin: 2.05 X 5.32
- Berging: 2.01 X 3.00

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in de geliefde wijk De Hoven.
- Begane grond in 2017 gerenoveerd met o.a. nieuwe keuken, vloerverwarming en houten vloer.
- Voor én achtertuin, dus altijd ergens zon.
- Alle voorzieningen binnen handbereik.
- Keurig onderhouden en afgewerkt.

- Mogelijkheid tot het maken van twee slaapkamers op zolder.
- Parkeerterrein aan de achterzijde.
- Groenstrook aan de voorzijde.
- 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.

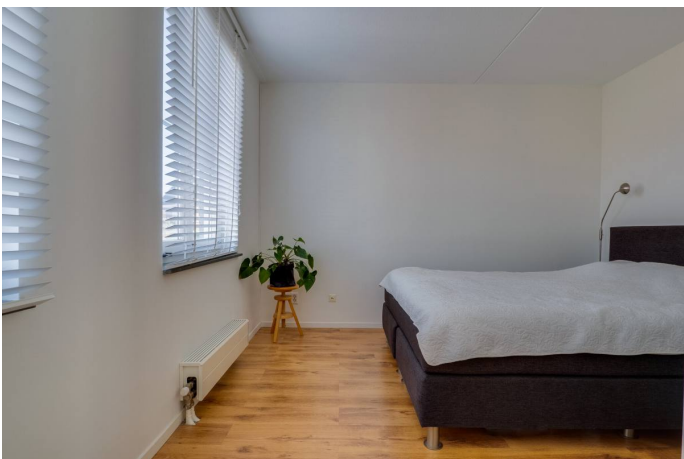
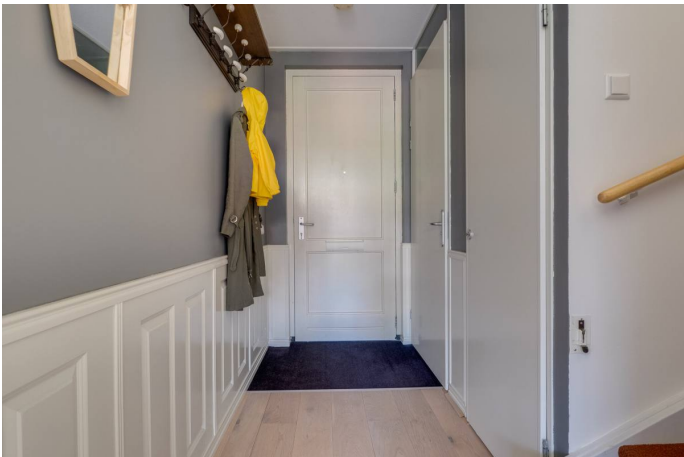
Aankoopmakelaar inschakelen:

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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

