

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ VALERIAANWEG 121 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 121 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€585.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 136M²

INHOUD

CIRCA 484M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW***

Ruime, goed verzorgde tussenwoning (136m²) met o.a. tuin op het zuidwesten, 4 (slaap) kamers, eigen parkeerplaats, energielabel A en gelegen in de populaire wijk Hoge Weide. Je woont hier op steenworpafstand van de Dafne Schippersbrug dus je bent snel in de oude binnenstad, snel in Leidsche Rijn Centrum en op 2 minuten van de A2 en A12.

Woning.

De woning is gebouwd in 2015 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen en beschikt zodoende over een energielabel A. Recent is de keuken gerenoveerd en ligt er op de begane grond een frisse laminaatvloer. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon.

Ligging.

De Valeriaanweg ligt in de kindvriendelijke wijk Hoge Weide. Nummer 121 ligt vlakbij de Dafne Schippersbrug waarmee je een korte lijn hebt richting Oog in Al en het oude stadscentrum.

Voor de dagelijkse voorzieningen kan je terecht in het nabij gelegen Leidsche Rijn Centrum of dus over de brug in Oog in Al.

In de wijk zijn tevens diverse basisscholen en kinderdagverblijven. Ook is in het Willem Alexanderpark het skate park geopend. Daarbij liggen er in de wijk diverse speeltuinen met als middelpunt Natuurspeeltuin de Hoef. Dit maakt Hoge Weide een zeer geliefde wijk om te wonen met kinderen.

Met zowel de auto als openbaar vervoer heb je snelle verbindingen om de stad uit te gaan.

Indeling.

Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Toilet met fonteintje.

Ruime woonkamer met een moderne, open keuken. De woonkamer heeft een lengte van bijna 11 meter en een breedte van ruim 5 meter. Daarmee biedt het je voldoende ruimte om in te delen. De keuken ligt aan de voorzijde en is

voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. De gehele keuken is recent vernieuwd. Je hebt veel werkruimte en met het grote raam aan de voorzijde is het heerlijk licht in je keuken. Ook heb je een handige trapkast voor extra opbergruimte voor bijvoorbeeld je stofzuiger en andere zaken. Aan de achterzijde heb je een schuifpui naar de achtertuin.

De achtertuin ligt op het zuidwesten en hier heb je vanaf de ochtend tot laat in de avond de zon. Mede daarom is er een fraaie overkapping zodat je ook eventueel in de schaduw kan zitten. Middels een lage trap kom je bij je eigen berging (met elektra) en ook toegang tot het parkeerterrein. Hier heb je je eigen plek. Voor dit terrein is een kleine VVE opgericht en hier betaal je €75,- per jaar voor.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. Hiermee is het een volwaardige badkamer mét raam voor extra ventilatie en daglicht.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt veel ruimte voor een grote kledingkast en volwaardig tweepersoonsbed. De twee andere slaapkamers zijn ook te gebruiken als kinderkamers, werkkamers of logeerkamer.

Op de tweede verdieping is een multifunctionele ruimte welke kan dienen voor alle denkbare doeleinden. In een aparte ruimte zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier hangt ook de mechanische ventilatie box. Zowel aan de voorzijde als achterzijde zijn extra ramen voor daglicht en ventilatie. Achter de knieschotten heb je nog extra opbergruimte op zolder.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in geliefde wijk Hoge Weide.
- Ruime woonkamer met open keuken.
- Tuin op het zuidwesten met berging en achterom.
- Vier slaapkamers.
- Volwaardige badkamer met o.a. ligbad en inloopdouche.
- Eigen parkeerplaats op het middenterrein.
- Voor bezoek gratis parkeergelegenheid aan de voorzijde.
- Energielabel A.
- 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.

*** ENGLISH TEXT***

Spacious, well-kept terraced house (136m²) with a garden on the southwest, 4 (bed) rooms, private parking, energy label A and located in the popular Hoge Weide district. You live here a stone's throw from the Dafne Schippersbrug, so you can quickly reach the old city center, Leidsche Rijn Center and 2 minutes from the A2 and A12.

Home.

The house was built in 2015 and therefore meets all modern insulation requirements and therefore has an energy label A. The kitchen was recently renovated and there is a fresh laminate floor on the ground floor.

Heating and hot water is through district heating. The leasehold has been bought off in perpetuity, so no canon.

Location.

The Valerianweg is located in the child-friendly Hoge Weide district. Number 121 is close to the Dafne Schippersbrug, which gives you a short line to Oog in Al and the old city centre.

For daily facilities you can go to the nearby Leidsche Rijn Center or across the bridge in Oog in Al.

There are also several primary schools and daycare centers in the area. The skate park has also opened in the Willem Alexanderpark. In addition, there are various playgrounds in the district with the nature playground De Hoef as the center. This makes Hoge Weide a very popular area to live with children.

You have fast connections to get out of the city by both car and public transport.

Layout.

Entrance hall with meter cupboard and stairs to the first floor. Toilet with fountain.

Spacious living room with a modern, open kitchen. The living room has a length of almost 11 meters and a width of more than 5 meters. This gives you enough space to organize. The kitchen is located at the front and is equipped with all conceivable built-in appliances. The entire kitchen has recently been renovated.



You have a lot of work space and the large window at the front makes it wonderfully light in your kitchen. You also have a handy stair cupboard for extra storage space for your vacuum cleaner and other items, for example. At the rear you have a sliding door to the backyard.

The backyard is located on the southwest and here you have the sun from the morning until late in the evening. Partly for this reason, there is a beautiful roof so that you can also sit in the shade. Through a low staircase you reach your own storage room (with electricity) and also access to the parking lot. Here you have your own place. A small VVE has been set up for this site and you pay €.... per year for this.

On the first floor are 3 bedrooms and the bathroom. The bathroom is located at the front and is equipped with a bath, walk-in shower, toilet and sink. This makes it a fully-fledged bathroom with a window for extra ventilation and daylight.

The largest bedroom is located at the rear and offers plenty of space for a large wardrobe and a full double bed. The two other bedrooms can also be used as children's rooms, offices or guest rooms.

On the second floor is a multifunctional space that can serve for all conceivable purposes. In a separate room are the connections for the washing machine and dryer. Here is also the mechanical ventilation box. There are extra windows at both the front and rear for daylight and ventilation. Behind the knee bulkheads you have extra storage space in the attic.

Most important features:

- Located in the popular Hoge Weide district.
- Spacious living room with open kitchen.
- Garden on the southwest with storage and back entrance.
- Four bedrooms.
- Full bathroom with bath and walk-in shower.
- Private parking space in the middle area.
- Free parking at the front for visitors.
- Energy label A.
- Delivery in consultation.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

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



money and worries.

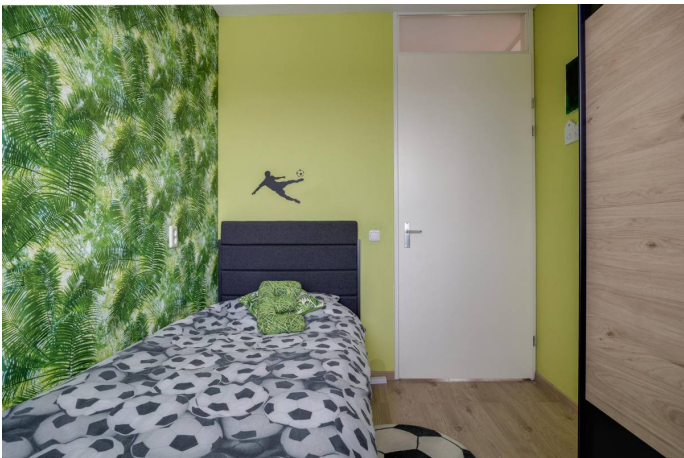
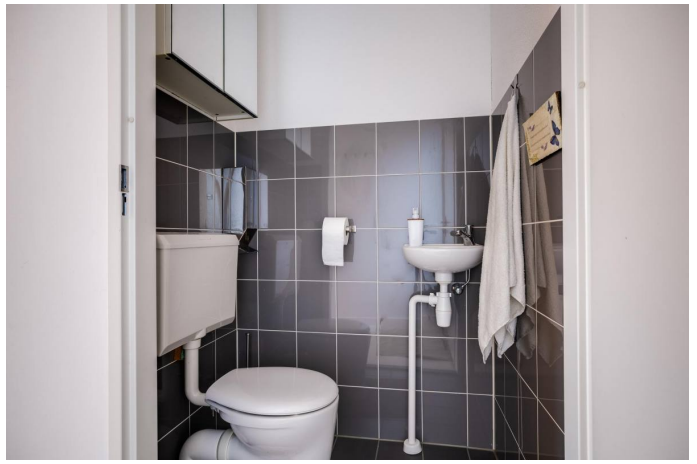
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

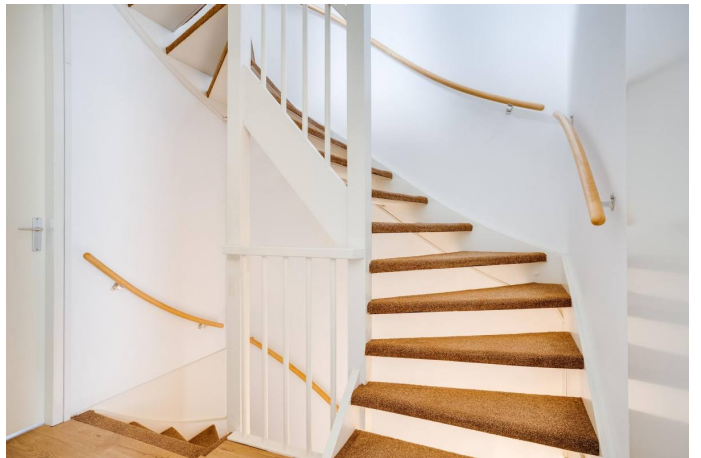
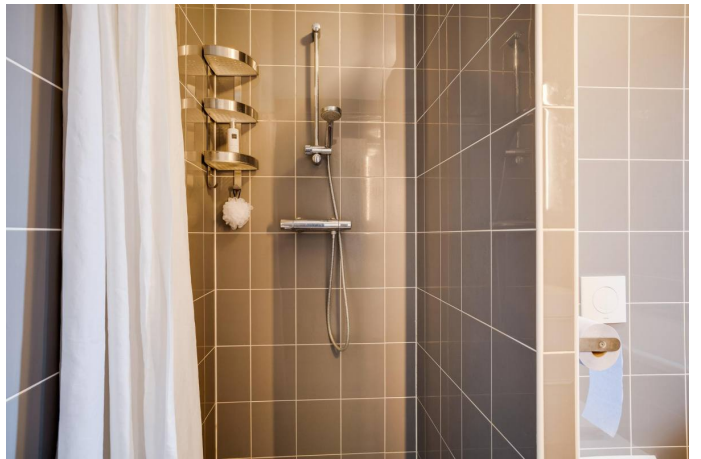
















aankoopmakelaar!



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

