

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VALERIAANWEG 149 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 149 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 85M²

INHOUD

CIRCA 271M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Bijzonder goed afgewerkt appartement (85m²) met o.a. 2 slaapkamers, strakke keuken én badkamer, groot balkon op het zuidwesten, eigen berging, vrij uitzicht, energielabel A en gelegen in de geliefde wijk Hoge Weide. Je woont hier op 15 minuten fietsen van Utrecht Centraal in een energiezuinig appartement uit 2015. Wonen zonder zorgen én zonder te klussen.

Ligging.

De Valeriaanweg ligt in de wijk Hoge Weide. Vanaf de woning loop je in een paar minuten naar Leidsche Rijn Centrum, waar o.a. een Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, H&M, Kruidvat, Pathé bioscoop en elke donderdag een gezellige markt is. Ook zijn hier diverse horecagelegenheden zoals een gezellig café De Baron, Buurten, de Pizzabakkers en Most wijnbar. Scholen en speeltuinen zijn op loopafstand. Voor wandelen en sport kan je ook terecht in de direct omliggende parken zoals het Willem-Alexanderpark, welke gelegen is aan de andere kant van de Stadsbaan, en langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Voor de liefhebbers van de oude binnenstad is het een klein kwartier fietsen en dan sta je in het centrum of op Utrecht Centraal. Middels de Dafne Schippersbrug heb je een directe verbinding via Oog in Al richting het centrum. Voor het openbaar vervoer kan je ook opstappen bij Leidsche Rijn Centrum. Met de auto ben je in een paar minuten op de A2 of A12 richting o.a. Amsterdam of Den Haag.

Appartement.

Het complex is gebouwd in 2015 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, er is dus geen gasaansluiting. De woning is voorzien van een energielabel A. De huidige eigenaren hebben de woning goed afgewerkt en keurig verzorgd.

Er is een actieve VVE welke zorg draagt voor het onderhoud van het complex en de opstalverzekering. De maandelijkse kosten zijn € 124,-.

Indeling:

Begane grond:

Via de gezamenlijke entree van het appartementencomplex bereik je een eigen



berging van ca. 5 m², trap en lift richting de 1e verdieping, waar zich het appartement bevindt.

1e verdieping:

Eigen entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde is de eerste ruime slaapkamer. De kamer is met een oppervlakte van 3.31m X 4.34m goed in te delen met een tweepersoonsbed en een flinke kast.

Terug in de hal vind je het toilet, deze is netjes en modern betegeld. Apart van het toilet heb je de badkamer welke is voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel. Ook deze is netjes en strak betegeld. Tevens heb je grenzend aan de hal een ruime inloopkast met de aansluiting voor de wasmachine en nog voldoende ruimte welke kan dienen als extra opbergruimte.

De woonkamer met open keuken ligt aan de achterzijde van het appartement.

De keuken is bijzonder fraai met een (schier)eiland en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je goed contact met de woonkamer. In de huidige indeling heb je een goeie ruimte voor een flinke eettafel én een grote zithoek. Vanaf de bank heb je mooi zicht over de wijk Hoge Weide en ook toegang tot het ruime balkon. Dit balkon ligt op het zuidwesten en hier heb je vanaf de middag tot laat in de avond de zon. Ook zorgt deze ligging voor veel lichtinval. Het balkon biedt met ruim 11m² voldoende ruimte om met een groep vrienden een avond te borrelen.

Terug in de woonkamer heb je toegang tot de tweede (slaap)kamer. Deze kamer is ideaal als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer. Ook vanuit deze kamer heb je zicht over de wijk en veel lichtinval.

In het hele appartement ligt een keurige laminaat vloer.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goede ligging in Hoge Weide.
- Twee goede (slaap)kamers.
- Ruim balkon op het zuiden.
- Energielabel A.
- Eigen berging op de begane grond.
- Uitzicht over de wijk vanuit de woonkamer.
- Snelle verbinding via de Dafne Schippersbrug naar het oude centrum.
- 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:

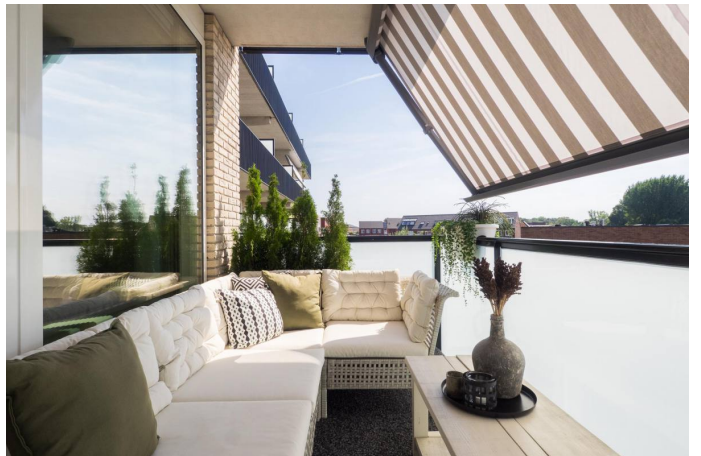


Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

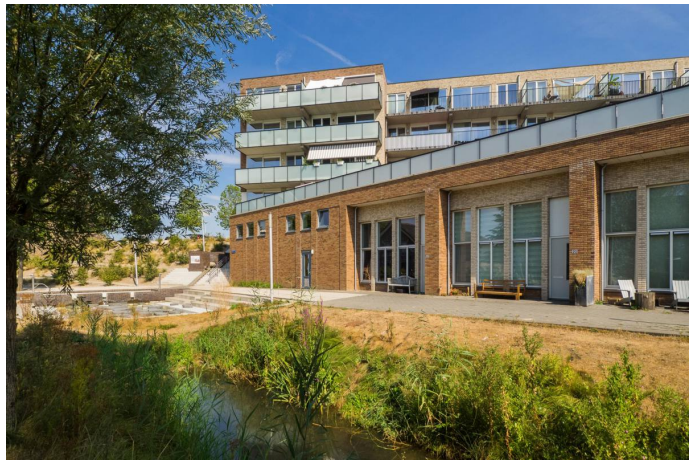












aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

