

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VALERIAANWEG 267 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 267 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€785.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 166M²

INHOUD

CIRCA 622M³

BOUWJAAR

2019

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

ROYAAL, INSTAPKLAAR EN ENERGIENEUTRAAL HERENHUIS (166m²) IN HET POPULAIRE UTRECHT HOGE WEIDE.

In de geliefde buurt Utrecht Hoge Weide staat dit sfeervol en mooi afgewerkte herenhuis. Gelegen met veel groen in de omgeving, een vrij zicht, in een kindvriendelijke buurt en dit alles in een stadse omgeving. Verdeeld over drie woonlagen heeft deze woning een hoog afwerkingsniveau met vijf slaapkamers, vloer-verwarming en -koeling door heel het huis, op maat gemaakte luxe keuken, fraaie badkamer met een dubbele regendouche, handdouche én apart ligbad. Daarbij beschikt de woning over een ruime tuin op het zuidwesten met achterom en een eigen parkeerplaats. Middels een warmtepomp, elektrische boiler en 16 zonnepanelen ben je energieneutraal. De ideale ligging op 10 minuten fietsen van de oude binnenstad, korte afstand van parken, winkels, speeltuinen, scholen, treinstation en restaurants vlakbij het Leidsche Rijn Centrum maken het plaatje compleet.

Ligging.

De Valeriaanweg ligt in de wijk Hoge Weide. De ligging van de woning is gunstig ten opzichte van winkels, scholen, treinstation, parken, speeltuinen en de snelweg. De wijk kenmerkt zich door de vele groenstroken en speeltuinen. De belangrijkste speeltuin van de wijk is Natuurspeeltuin de Hoef. Deze ligt om de hoek! Leuk voor de kinderen om uren te spelen en voor de ouders een lekkere plek voor een kop koffie. In de wijk zijn twee basisscholen en diverse kinderdagverblijven. Met de fiets ben je binnen 5 minuten in het Leidsche Rijn Centrum. Hier vindt je o.a. Jumbo Foodmarkt, Rituals, 30ML, HEMA en diverse horecagelegenheden. Ook zit je op loopafstand van het Berlijnplein waar diverse festivals worden georganiseerd en waar tevens de Pathé bioscoop te vinden is.

Voor de liefhebbers van de Utrechtse binnenstad is het maar 10 minuten fietsen naar het centrum. Met de auto zit je binnen een paar minuten op de A2 richting Amsterdam/Den Bosch of de A12 richting Den Haag/Rotterdam.

Voor het openbaar vervoer kan je terecht bij trein- en busstation Leidsche Rijn Centrum, dit ligt op loopafstand.

Woning.

De woning is gebouwd in 2019 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen. Dit is één van de weinige projecten geweest in Hoge Weide welke NIET op de stadsverwarming is aangesloten, maar juist zelfvoorzienend is. Middels een warmtepomp wordt je vloerverwarming en vloerkoeling aangestuurd welke per vertrek na geregeld kan worden. Via een extra grote elektrische boiler krijg je warm water uit de kraan. Door de 16 zonnepanelen op het dak is deze woning energieneutraal. Voor de warmtepomp, boiler en zonnepanelen heb je een all-in leasecontract incl. onderhoud, schoonmaak en gegarandeerde opbrengst van de zonnepanelen.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toilet. Hangend toilet met fonteintje. In de hal ligt een mooie vloer met motief. In combinatie met het extra hoge plafond (3.03m) en het bordes naar de trap geeft dit direct een warme sfeer bij binnenkomst. Via een glas in stalen taatsdeur kom je binnen in de keuken en woonkamer. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is geheel op maat gemaakt. Hierdoor heb je veel kastruimte tot aan het plafond. De keuken is hoogwaardig afgewerkt middels een stenen werkblad en alle denkbare inbouwapparatuur zoals een kookkraan, een 5-pits elektrisch fornuis met 2 ovens en een grill (Falcon deluxe), losse inbouw magnetron, koel/vries combinatie en vaatwasser. De woonkamer heeft een aanbouw van maar liefst 2 meter en met een breedte van bijna 5,5 meter krijg je een enorme woonruimte. Je kan hierdoor met gemak een grote eettafel neerzetten. Onder de trap is nog een handige inbouwkast gemaakt voor extra opslag. Op de gehele begane grond ligt een hoogwaardige keramische tegelvloer met houtstructuur in visgraatpatroon gelegd. Door de openslaande deuren kom je in de ruime achtertuin. Deze is gelegen op het zuidwesten, hierdoor heb je vanaf de middag tot laat in de avond zon in je achtertuin en veel licht door de grote ramen in je woonkamer. Achterin de tuin staat een handige berging en is tevens de achterom. Via de achterom kom je op het binnenterrein met je eigen parkeerplaats.

1e verdieping

Middels het bordes en de vaste trap kom je op de eerste verdieping met 2 grote slaapkamers en de riante badkamer. De badkamer ligt in het midden van de verdieping en is met een dubbele regendouche, losse handdouche, dubbele wastafel, toilet én ligbad bijzonder luxe. Er is een extra grote boiler(282L) voor het warme water waardoor je met een gerust hart kan gaan douchen en/of het bad kan laten vollopen.

Beide slaapkamers op deze verdieping zijn bijzonder ruim. De grootste ligt aan

de achterzijde en is met een oppervlakte van 3.53m X 5.39m ideaal als masterbedroom. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is ook over de volle breedte van het huis.

2e verdieping

Op de tweede verdieping heb je 3 slaapkamers en de technische ruimte. Aan de voorzijde heb je eenzelfde kamer als op de eerste verdieping aan de voorzijde. Ook over de volle breedte van de woning en bijzonder ruim. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers welke ideaal zijn als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer. In het midden is de technische ruimte met de warmtepomp, elektrische boiler, omvormer zonnepanelen, de aansluiting voor de wasmachine en droger en een extra wastafel voorzien van warm en koud water.

Belangrijkste kenmerken:

- Energieneutraal herenhuis met 5 slaapkamers.
- Gelegen in het geliefde Hoge Weide op korte afstand van Leidsche Rijn Centrum.
- Luxe en op maat gemaakte keuken.
- Hoog plafond op de begane grond.
- Eigen grond, dus géén erfpacht.
- Overal vloerverwarming en koeling.
- Energielabel A.
- Tuin op het zuidwesten met berging en achterom.
- Eigen parkeerplaats.
- Ruime badkamer met o.a een dubbele regendouche én apart ligbad.
- 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.

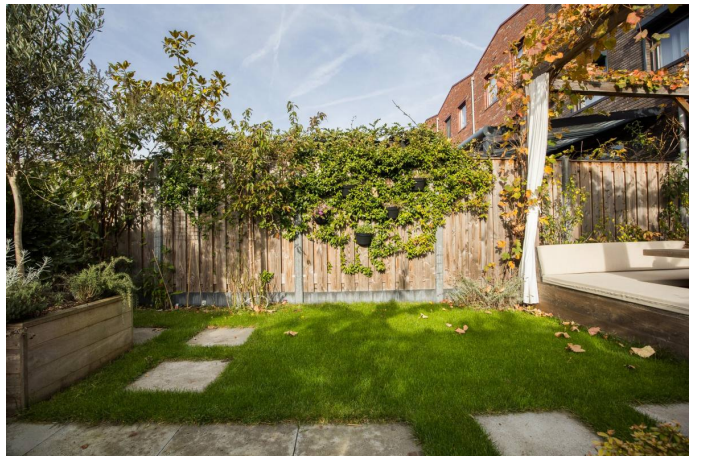
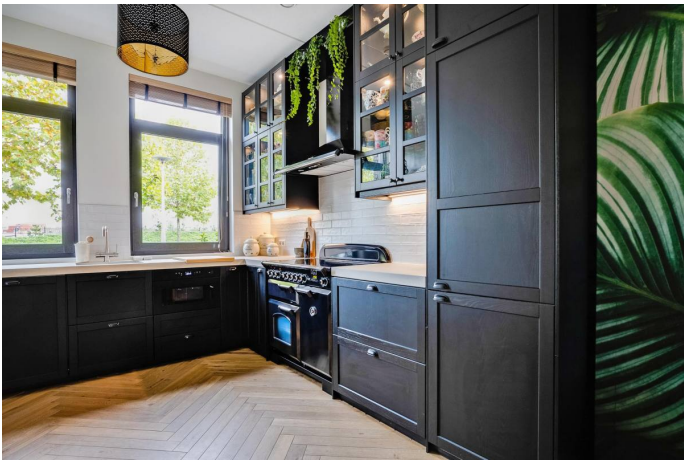
Aankoopmakelaar inschakelen:

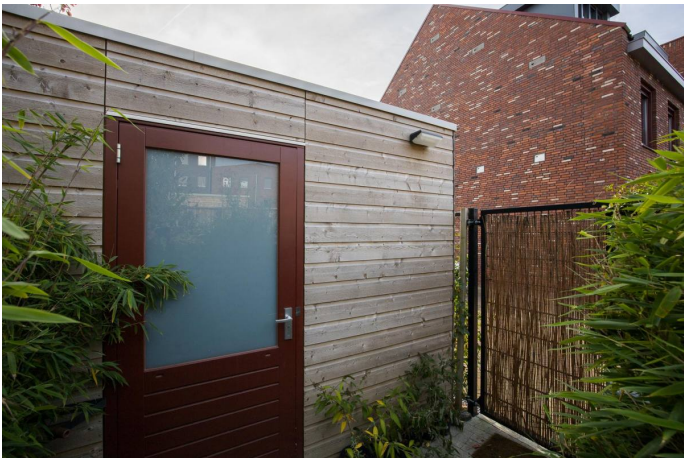
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

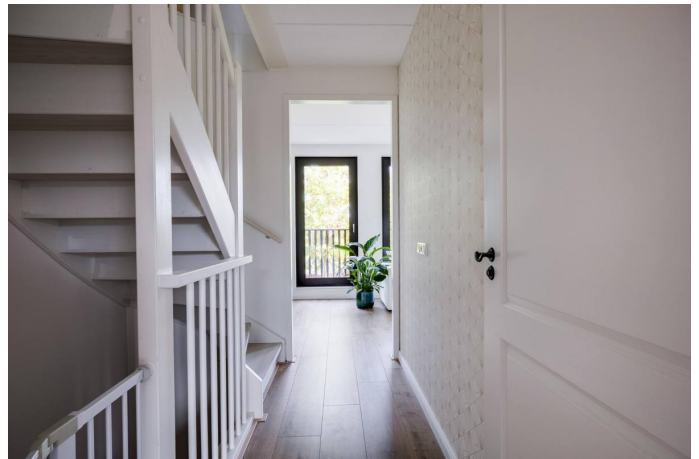
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

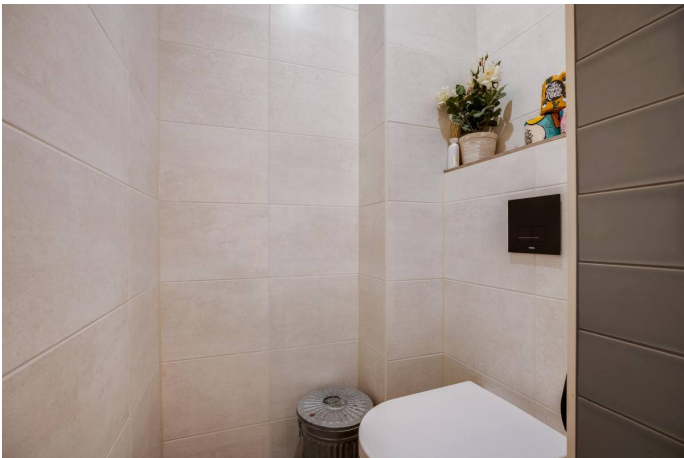
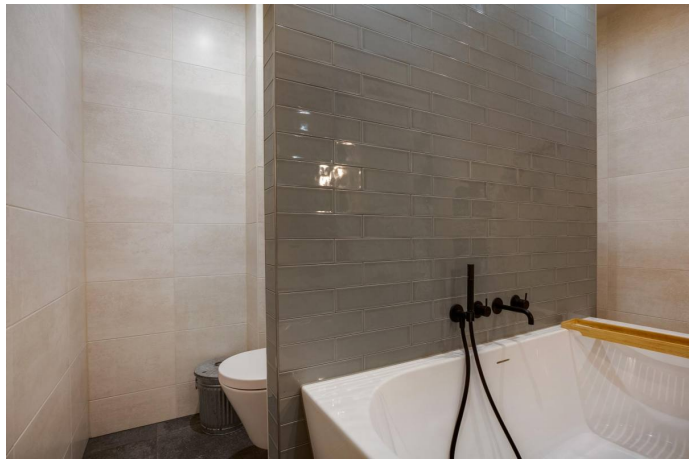
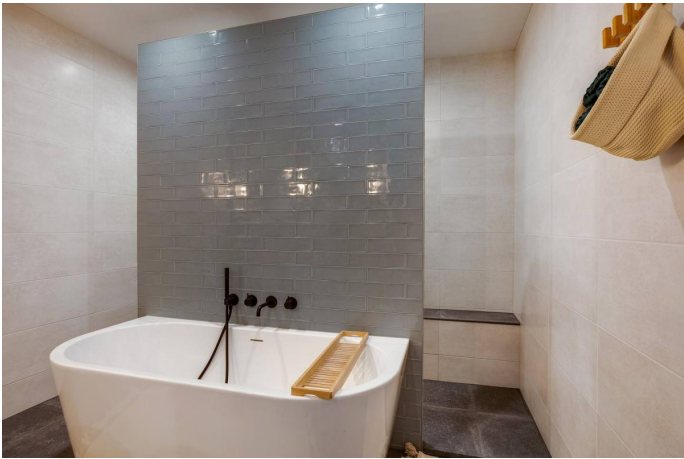


















aankoopmakelaar!



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

