

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ VALERIAANWEG 37 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 37 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€575.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 145M²

INHOUD

CIRCA 513M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime, goed verzorgde en uitgebouwde tussenwoning (145m²) met o.a. tuin op het zuiden, 5 (slaap) kamers, fraaie houten visgraatvloer, 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. De huidige eigenaren hebben in 2021 de gehele buitenkant laten schilderen. Ook hebben ze recent een sedum dak op de schuur laten aanbrengen. Vanuit de bouw is de woning direct uitgebouwd.

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 37 ligt bijna in het verlengde van 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 recent 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, trapopgang naar de eerste verdieping en toilet.

Toilet is netjes betegeld en voorzien van een fonteintje.

Woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen aan de tuinkant. In de woonkamer ligt een fraaie houten visgraatvloer (recent geschuurd en in de olie gezet dus in topconditie) én voorzien van vloerverwarming. De keuken is

gelegen aan de voorzijde in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en beschikt tevens over veel werkruimte en kastruimte.

De woonkamer heeft een goede breedte van 5.10m en dat in combinatie met de uitbouw maakt dit tot een fijne kamer. Middels een loopdeur bereik je de achtertuin welke gelegen is op het zuiden. Vanaf einde ochtend tot laat in de avond schijnt de zon in je tuin. Achterin de tuin staat een schuur én er is een achterom.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet. De badkamer is voorzien van een raam voor extra daglicht en ventilatie.

Twee van de 3 slaapkamers op deze verdieping zijn bijzonder ruim en kunnen beiden gebruikt worden als master bedroom. De andere slaapkamer is ideaal als kinderkamer of werkkamer.

Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers, inloopkast en een aparte wasruimte. Aan de voorzijde ligt een prachtige kamer met een nokhoogte van ruim 4 meter met tevens zulke hoge ramen. De kamer is over de volle breedte van de woning wat dit een bijzonder sfeervolle kamer maakt. Aan de achterzijde ligt de andere slaapkamer welke recent voorzien is van een dakkapel. Tussen deze kamers in ligt een inloopkast welke te bereiken is via de overloop.

De wasruimte is apart gelegen van de andere ruimtes en biedt voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. In deze wasruimte zit een extra Velux dakraam voor licht en ventilatie.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Hoge Weide.
- Uitgebouwde woonkamer met houten visgraatvloer. (met vloerverwarming)
- Gehele buitenkant geschilderd in 2021.
- Tuin op het zuiden met achterom en berging.
- Vijf slaapkamers, aparte inloopkast én een aparte wasruimte.
- 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.

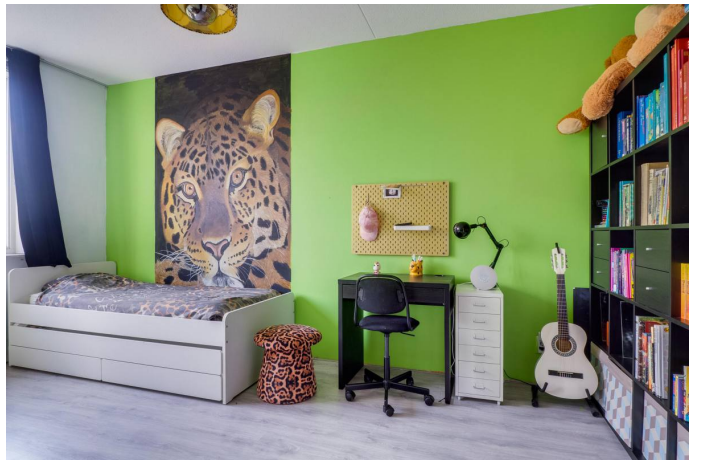
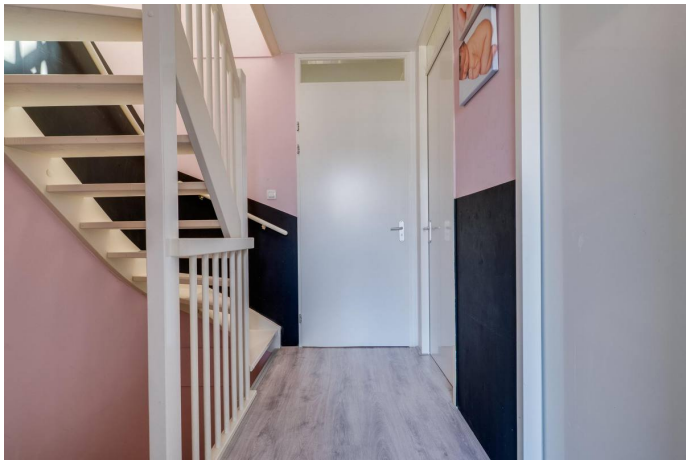
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

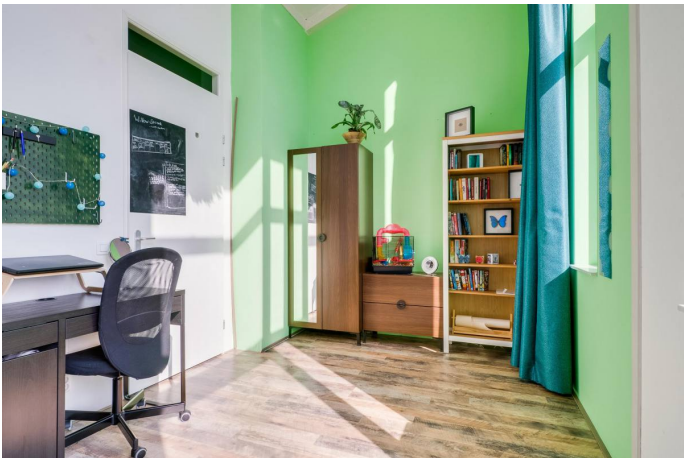
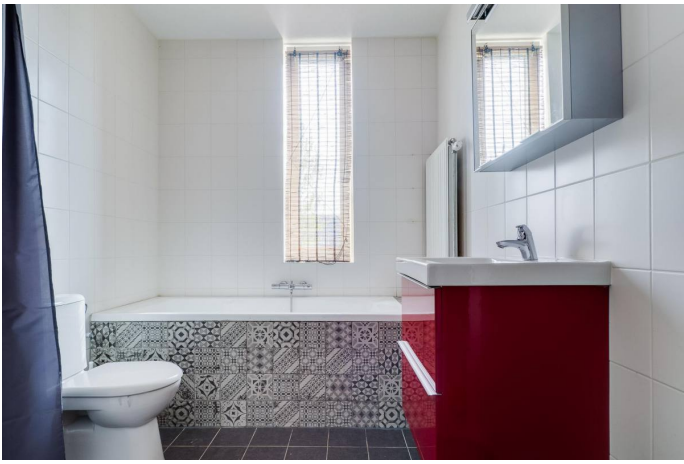


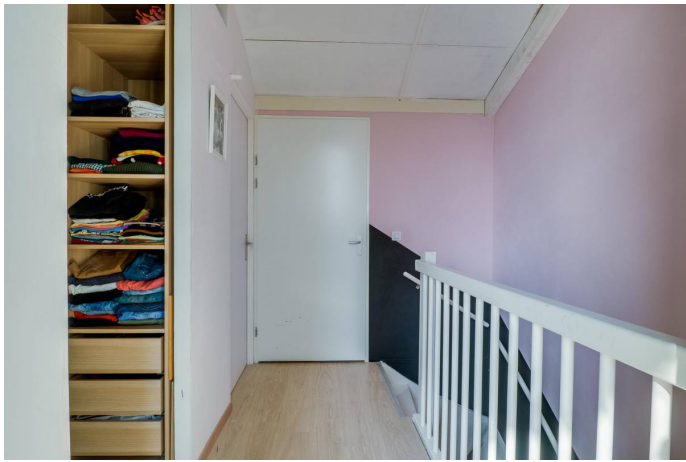












aankoopmakelaar!



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

