

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ VALERIAANWEG 59 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 59 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 131M²

INHOUD

CIRCA 470M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime gezinswoning (131 m²) met maar liefst 5 slaapkamers, zonnige, diepe tuin op het westen met achterom, keurig onderhouden en gebouwd in 2015 is te koop in het geliefde Hoge Weide. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik in Leidsche Rijn Centrum, of je pakt de fiets en binnen 10 minuten ben je in de binnenstad. Een ideale locatie om het gemak te hebben van buiten de stad te wonen, maar toch op fietsafstand te zitten van de gezellige drukte.

Ligging.

De Valeriaanweg ligt bijna tegen de Dafne Schippersbrug aan die Hoge Weide met Oog in Al verbindt. De wijk kenmerkt zich door de ruime opzet en veel speelgelegenheden. Midden in de wijk ligt de natuurspeeltuin de Hoef waar kinderen de hele dag zich kunnen vermaken, zowel binnen als buiten. Ook is daar de mogelijkheid tot het drinken van een kop koffie met iets lekkers. Buiten deze grote speeltuin zijn er door de hele wijk diverse speeltuinen. In de directe omgeving zijn diverse basisscholen en kinderdagverblijven.

Op korte fietsafstand bevindt zich het nieuwe winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum met o.a. een Jumbo Foodmarkt, Hema, H&M, Rituals en Kruidvat. Verder zijn er verschillende restaurants en zijn er in de zomermaanden verschillende activiteiten op het plein. Hier is ook een treinstation waarmee je in 3 minuten op Utrecht CS bent.

Woning.

De woning is gebouwd in 2015 en daarmee voorzien van alle denkbare isolatiemogelijkheden. Aan de overzijde van de weg komt de lager gelegen wijk Leeuwesteijn, deze is op dit moment vol in ontwikkeling.

Aan de toekomst is al gedacht, want de woning is volkomen gasloos. Verwarming en warm water middels stadsverwarming. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, toilet met fonteintje, lichte woonkamer met toegang tot de bijna 13 meter diepe achtertuin met vrijstaande schuur en achterom, moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, ruime trapkast, trapopgang



naar

1e Verdieping:

Overloop, drie prima slaapkamers en moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafel, trapopgang naar

2e Verdieping:

Overloop, wasruimte, twee ruime slaapkamers en veel bergruimte in de vliering.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 877 x 510

keuken: 286 x 388

tuin: 1268 x 515

berging: 287 x 183

slaapkamer: 458 x 284

slaapkamer: 281 x 219

slaapkamer: 412 x 283

badkamer: 283 x 219

wasruimte: 282 x 216

slaapkamer: 585 x 287

slaapkamer: 509 x 283

Bijzonderheden:

- Schilderwerk 2021
- Mogelijkheid tot uitbouwen op de begane grond
- Oplevering in overleg, ca. Maart 2022
- Zonnepanelen aanwezig
- Horren op achterdeur en alle ramen begane grond en 1e etage
- Glasvezel aanwezig
- Nieuwe afwerkvloer begane grond 2021
- Erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht

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

Spacious family home (131 m²) with no less than 5 bedrooms, sunny, deep west-facing garden with back entrance, well maintained and built in 2015 is for sale in the popular Hoge Weide. All daily amenities are within easy reach in Leidsche Rijn Center, or you can take a bike and you will be in the city center within 10 minutes. An ideal location to have the convenience of living outside the city, but still be within cycling distance of the bustle.

Location.

The Valeriaanweg is almost adjacent to the Dafne Schippersbrug, which connects Hoge Weide with Oog in Al. The neighborhood is characterized by the spacious layout and many play areas. The nature playground De Hoef is located in the middle of the district, where children can have fun all day long, both indoors and outdoors. There is also the possibility to drink a cup of coffee with something delicious. In addition to this large playground, there are various playgrounds throughout the district. In the immediate vicinity are several primary schools and nurseries.

The new Leidsche Rijn Centrum shopping center with, among other things, a Jumbo Foodmarkt, Hema, H&M, Rituals and Kruidvat is a short cycling distance. There are also several restaurants and there are various activities on the square in the summer months. There is also a train station here that takes you to Utrecht Central Station in 3 minutes.

Home.

The house was built in 2015 and therefore equipped with every conceivable insulation option. On the other side of the road will be the lower-lying district of Leeuwesteyn, which is currently under development.

The future has already been thought of, because the house is completely gasless. Heating and hot water through district heating. The ground lease has been bought off perpetually, so no canon.

The format is as follows:

Ground floor:

Entrance/hallway, toilet with hand basin, bright living room with access to the almost 13 meters deep backyard with detached shed and back entrance, modern open kitchen with various built-in appliances, spacious stair cupboard, stairs to

1st floor:

Landing, three fine bedrooms and modern bathroom with walk-in shower, 2nd



toilet and sink, stairs to

2nd Floor:

Landing, laundry room, two spacious bedrooms and plenty of storage space in the loft.

The main dimensions are:

living room: 877 x 510

kitchen: 286 x 388

garden: 1268 x 515

storage room: 287 x 183

bedroom: 458 x 284

bedroom: 281 x 219

bedroom: 412 x 283

bathroom: 283 x 219

washroom: 282 x 216

bedroom: 585 x 287

bedroom: 509 x 283

Particularities:

- Painting 2021
- Possibility to expand on the ground floor
- Delivery in consultation, approx. March
- Solar panels present
- Leasehold perpetually bought off
- Screens on the back door and all windows on the ground floor and 1st floor
- Fiberglass available
- New finishing floor ground floor 2021

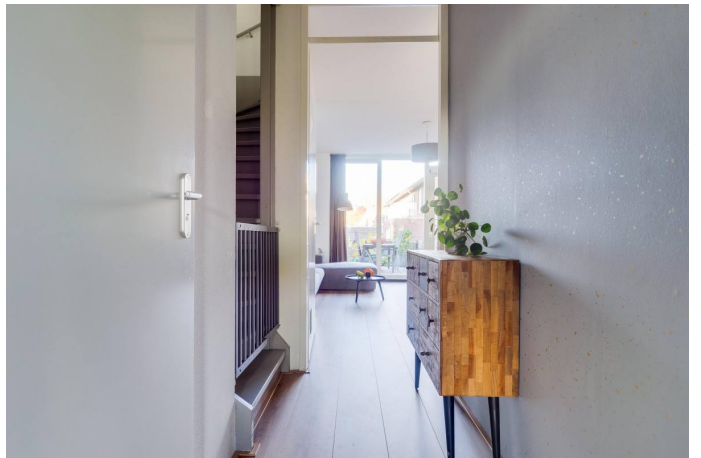
Request brochure:

You can request an extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, by telephone or e-mail.

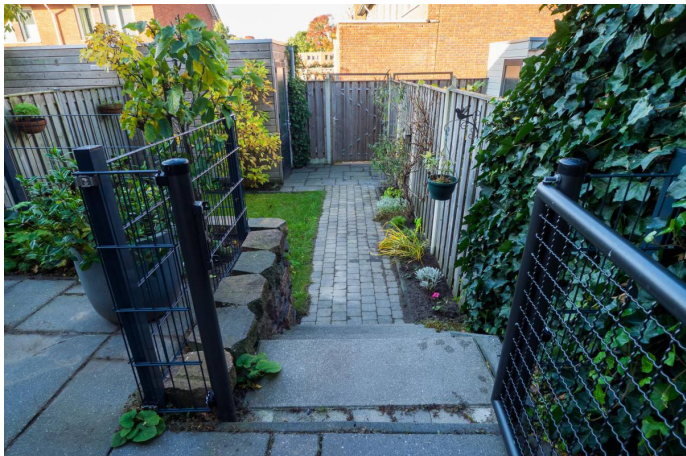
To enable purchase broker:

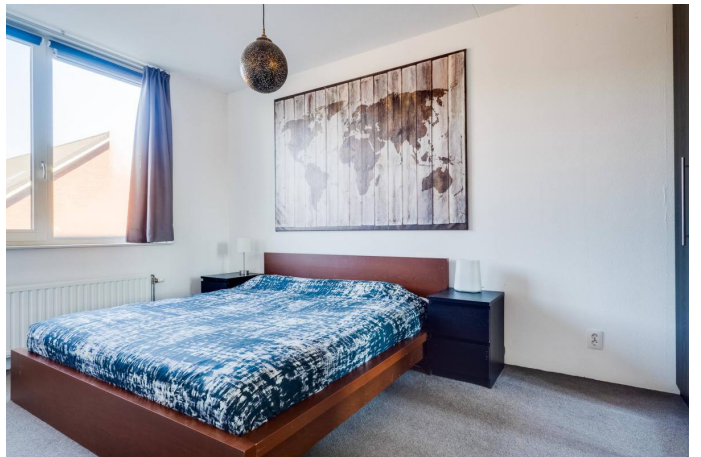
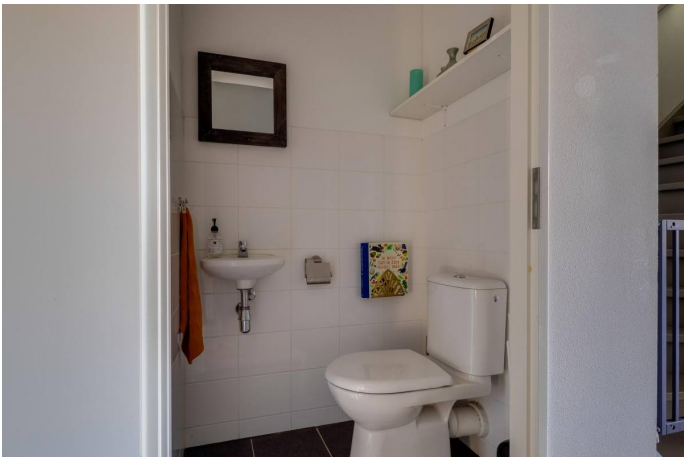
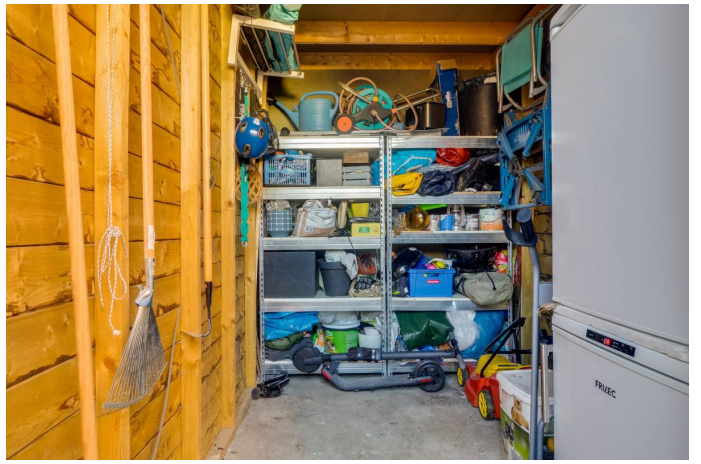
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

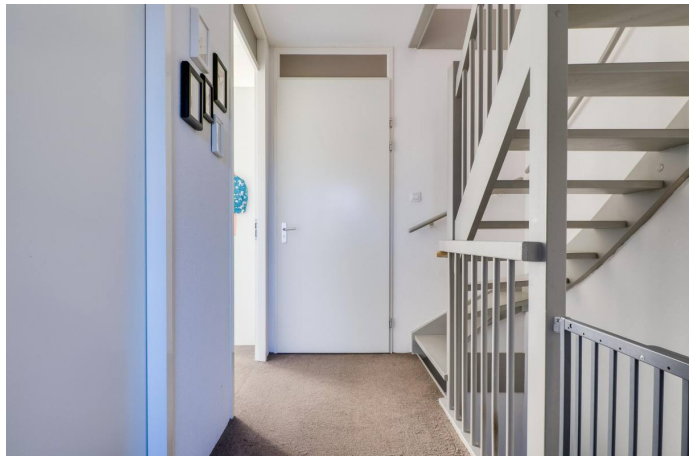
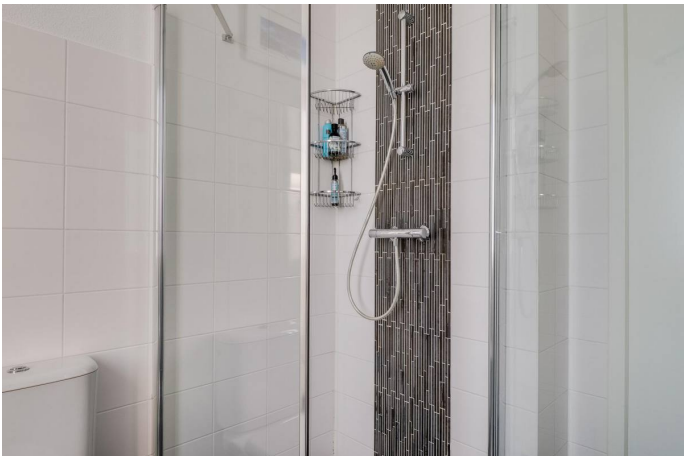
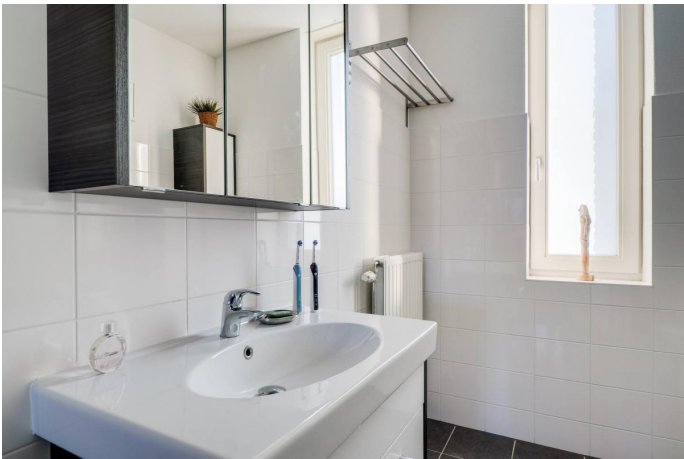
You will find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

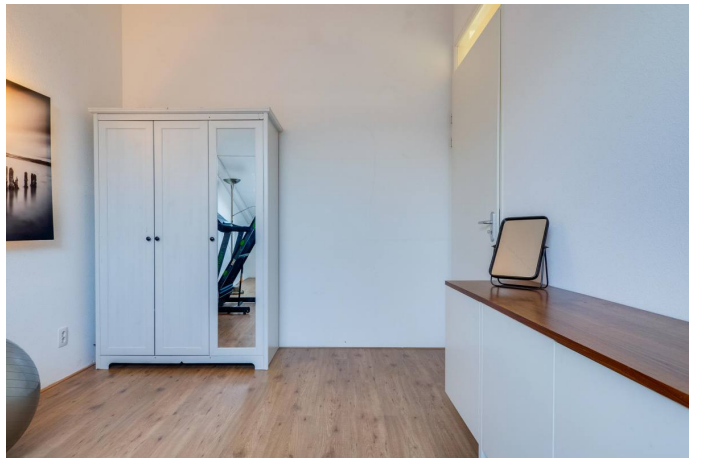
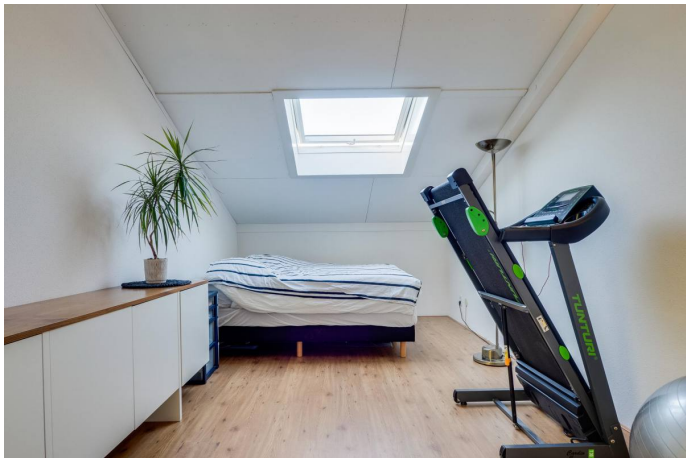
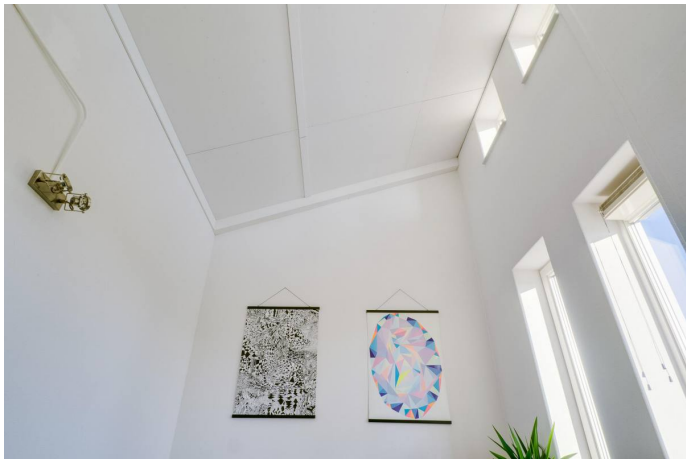
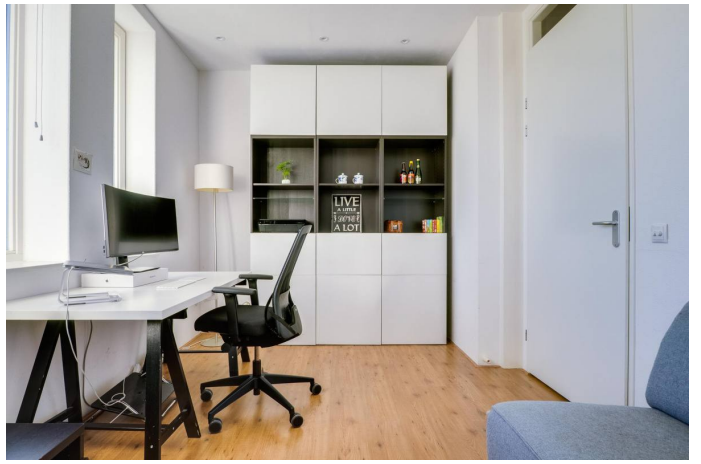
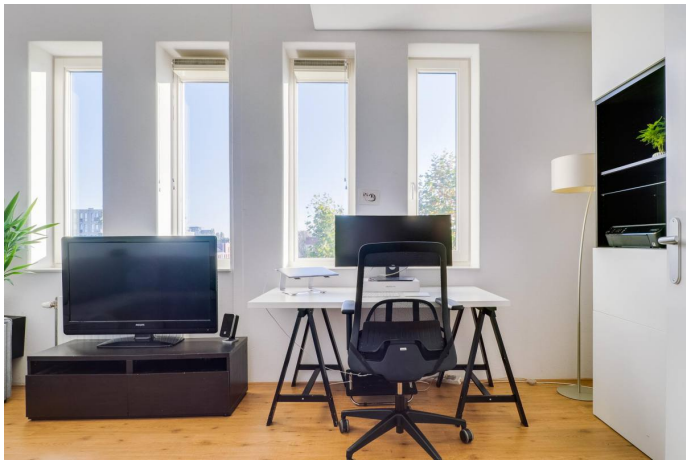


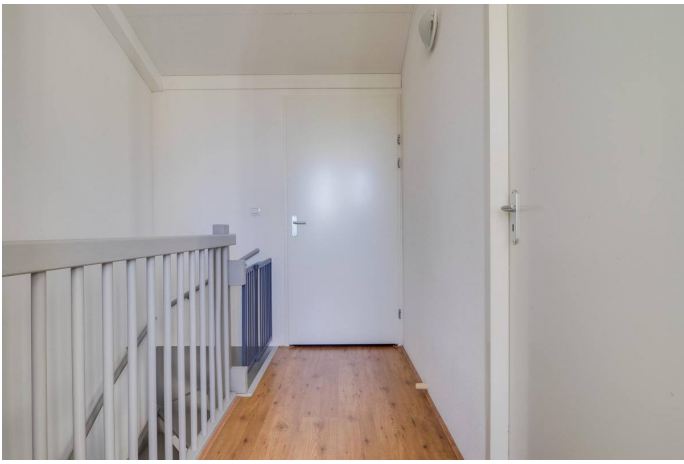














aankoopmakelaar!



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

