

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VALERIAANWEG 63 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 63 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€425.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 131M²

INHOUD

CIRCA 478M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning (131 m²) met 4 slaapkamers, zonnige tuin op het westen met achterom, keurig onderhouden en gebouwd in 2015 is te koop in het geliefde Hoge Weide. Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik in Leidsche Rijn Centrum of anders in 10 minuten fietsen 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. Hij ligt op de hoek waardoor je op elke verdieping een extra raam hebt voor nog meer licht. Aan de voorzijde is geen bebouwing dus je kijkt aan de voorkant vrij weg. Aan de overzijde van de weg komt de lager gelegen wijk Leeuwesteyn.

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.

Indeling.

Entree, hal met meterkast. Toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer met open keuken.



In de woonkamer ligt een fraaie houten vloer en de wanden zijn straks afgewerkt. Door de grote raampartij aan de achterzijde komt er veel licht binnen.

De keuken is modern en strak en van alle gemakken voorzien. Er is een vaatwasser, oven, inductie kookplaat, koel/vriescombinatie en veel kastruimte. Middels een loopdeur kom je in de zonnige tuin welke speels is ingedeeld door de hoogte verschillen. De tuin ligt op het westen en hier heb je vanaf de middag tot laat in de avond de zon. Achterin staat een berging en er is een achterom. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien met een toilet, inloopdouche en wastafel. De badkamer ligt aan de voorzijde waardoor je een raam in de badkamer hebt.

De grootste slaapkamer is met een lengte van 4.60 erg ruim te noemen. De derde slaapkamer is handig als babykamer, inloopkast of werkkamer.

Op de bovenste verdieping heb je een hele ruime overloop en een vierde slaapkamer. Deze kamer is erg fraai door de hoogte in de nok van bijna 4,5 meter. Dit geeft een mooi beeld en veel licht binnen. Eventueel is de overloop middels een tussenwandje aan te passen naar een vijfde slaapkamer. In een aparte ruimte is nu de aansluiting voor de wasmachine en droger. Deze kan je tevens gebruiken als extra bergruimte.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 8.77 X 5.10
- Keuken: 3.00 X 2.87
- Tuin: 9.00 X 5.33
- Slaapkamer 1: 4.60 X 2.84
- Slaapkamer 2: 4.11 X 2.84
- Slaapkamer 3: 2.18 X 2.82
- Slaapkamer 4: 2.82 X 5.11
- Badkamer: 2.83 X 2.18
- Overloop/slaapkamer 5: 5.86 X 2.86
- Berging: 1.90 X 2.80

Belangrijkste kenmerken:

- Grote hoekwoning met 4 slaapkamers en de mogelijkheid tot 5 slaapkamers
- Tuin op het westen met achterom
- Fraaie houtenvloer op de begane grond
- Moderne keuken
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Binnen 3 minuten op de A2 of A12
- Op 10 minuten fietsen van Utrecht Centraal

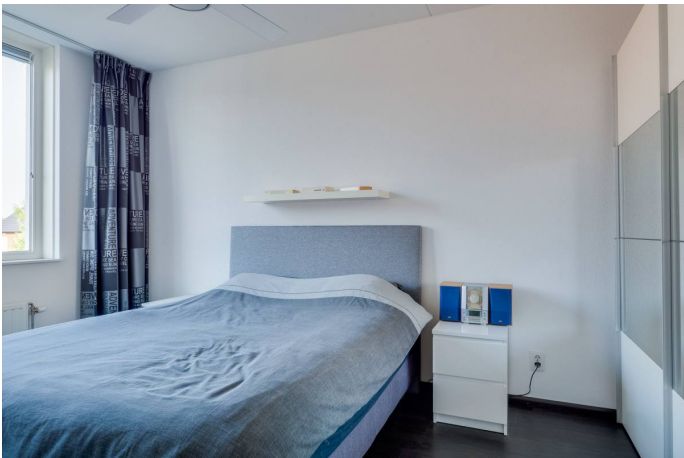
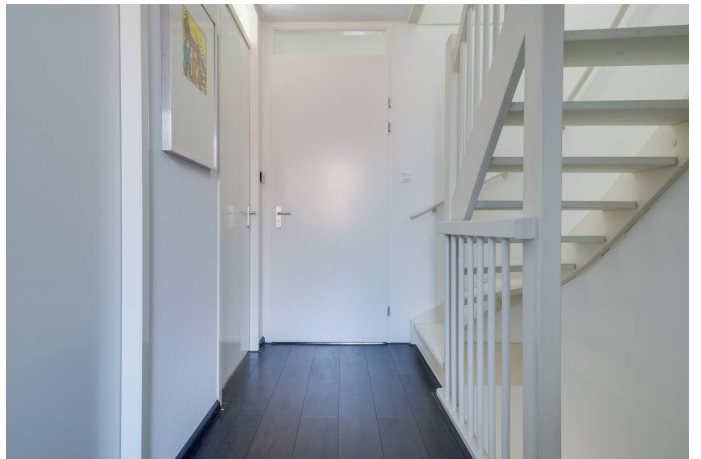
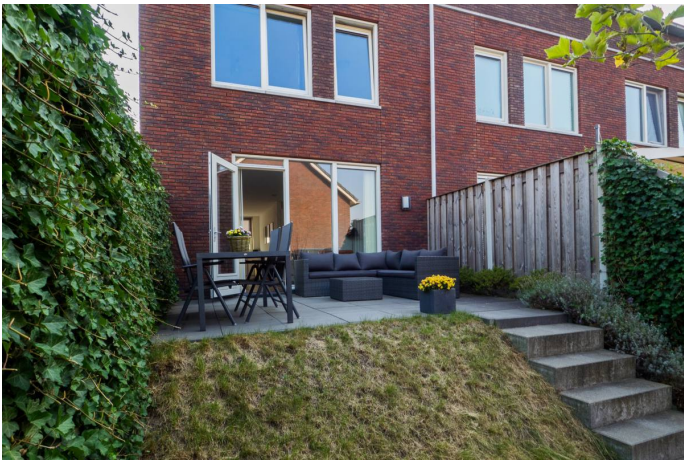
- Erg kindvriendelijke buurt Hoge Weide
- Oplevering in overleg

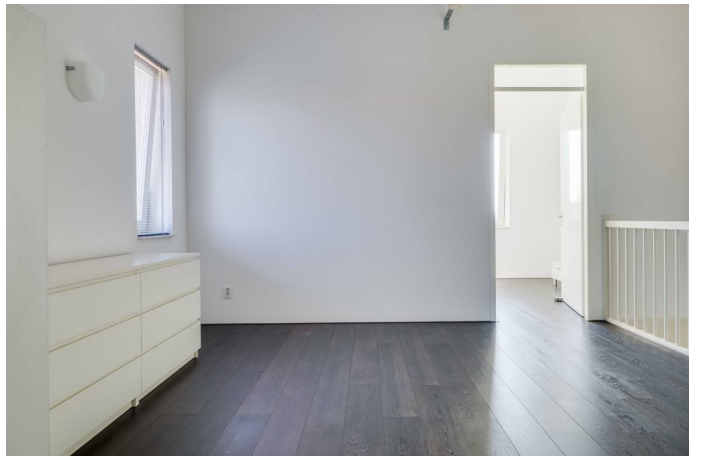
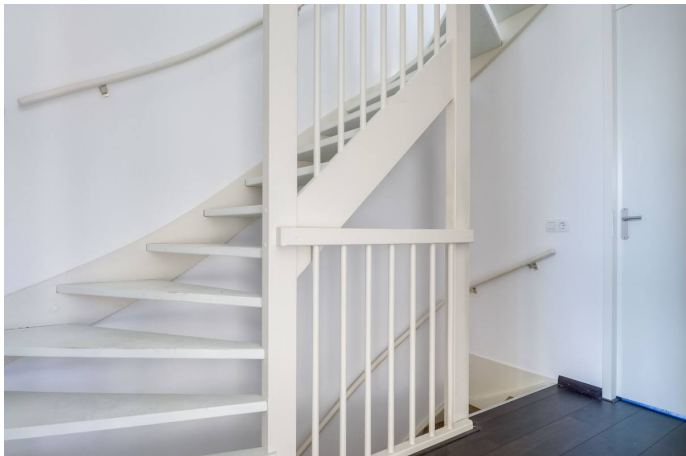
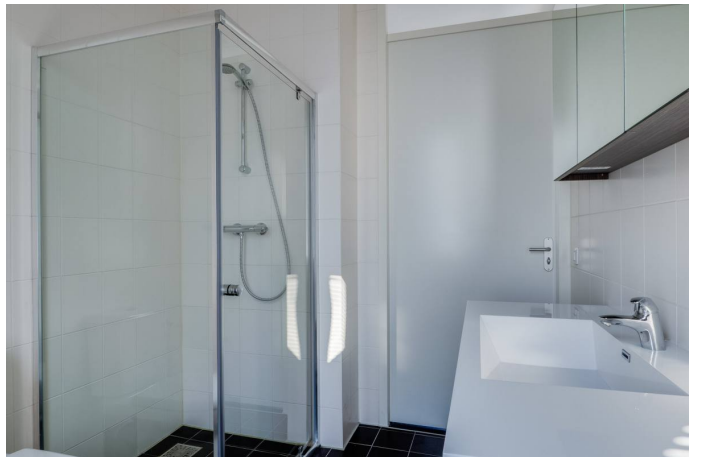
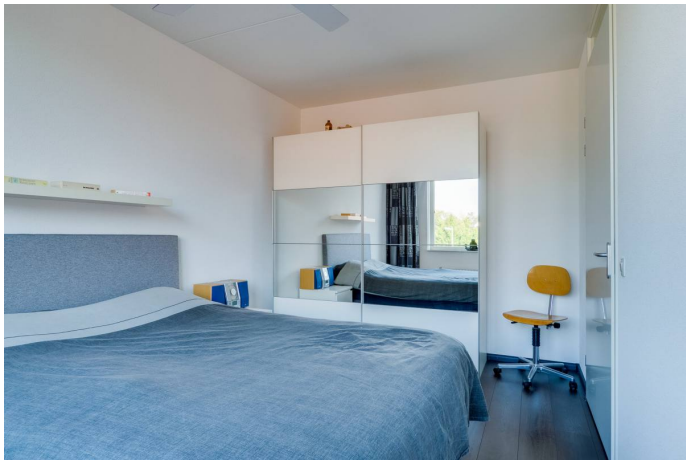
Brochure aanvragen: Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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.

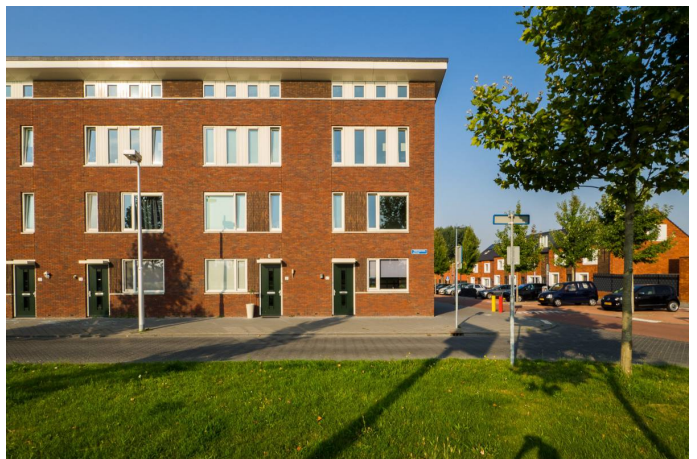












aankoopmakelaar!



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

