

VALERIAANWEG 87 UTRECHT





ADRES

VALERIAANWEG 87 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€585.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 135M²

INHOUD

CIRCA 461M³

BOUWJAAR

2016

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime tussenwoning (135m²) met maar liefst 5 slaapkamers, 23 zonnepanelen, zeer zonnige tuin op het westen met serre, alle verdiepingen mét vloerverwarming, eigen parkeerplaats en gelegen in de populaire wijk Hoge Weide. Er is een mooie open keuken, beton ciré mét vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin. De woning is ook nog eens zeer onderhoudsvriendelijk met kunststofkozijnen. Kortom, hier kan je heerlijk wonen op een zeer gewilde locatie.

Ligging.

De Valeriaanweg ligt in de wijk Hoge Weide. In de wijk zijn veel speelvoorzieningen voor kinderen met als hoogtepunt Boerderij de Hoef. Hier kunnen kinderen heerlijk spelen en de ouders een kop koffie drinken op het terras.

Vanaf de woning fiets 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. Via de Dafne Schippersbrug fiets je via Oog in Al naar het centrum. De Dafne Schippersbrug ligt schuin voor de deur!

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.

Woning.

De woning is gebouwd in 2016 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatie voorzieningen. Op het dak liggen 23 zonnepanelen waardoor de woning zeer energiezuinig is. In de zomer krijgen de huidige bewoners geld terug omdat er meer opgewekt wordt dan verbruikt. Verwarming en warm water gaat middels

stadsverwarming. De grond is in volle eigendom dus geen erfpacht. Op het achtergelegen parkeerterrein heb je je eigen parkeerplek, hiervoor is geen VVE en hoef je dus ook geen bijdrage voor te betalen. Voor de deur is voldoende gratis parkeergelegenheid voor eventueel bezoek.

Indeling.

Entree, hal met meterkast en toilet. Toilet is voorzien van hangend toilet met fonteintje. In de hal is een kast op maat gemaakt voor o.a. de schoenen.

Woonkamer is voorzien van een beton ciré vloer mét vloerverwarming over de hele verdieping. De open keuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Je hebt veel werkruimte en een groot raam voor extra daglicht in je keuken.

De woonkamer is ruim 5 meter breed waardoor je genoeg ruimte voor een fijne eethoek én zitgedeelte. Middels openslaande deuren bereik je de serre en achtertuin. De serre is professioneel aangelegd en een verlengstuk van je woonkamer. Hierdoor heb je een tuinkamer met geïntegreerde zonwering op het dak. De achtertuin is gelegen op het westen en heb je vanaf de middag tot laat in de avond zon. Doordat er geen rij huizen direct achter staat heb je vrij zicht naar achteren toe voor optimale privacy. Achterin de tuin staat nog een aparte berging. Middels de achterom kom je op het parkeerterrein waar je je eigen plek hebt.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een nette badkamer. De badkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een raam voor extra ventilatie en daglicht. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel. Elke kamer is goed te gebruiken als slaap, werk of kinderkamer. Er ligt op de gehele verdieping (uitzondering badkamer) een keurige laminaatvloer. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, dit was een optie tijdens de bouw dus niet standaard. Op de tweede verdieping zijn nog 2 ruime (slaap) kamers. Door de rechte gevels is ook deze verdieping volledig benut en heb je veel ruimte op deze verdieping. Op de overloop is tevens de plek voor de wasmachine en droger. Hier is ook voldoende ruimte voor eventueel een wasrek of opbergruimte.

Belangrijkste kenmerken.

- Gelegen in de zeer geliefde wijk Hoge Weide.
- Vijf ruime slaapkamers.
- Volledig voorzien van vloerverwarming.
- Zeer zonnige tuin met serre/tuinkamer op het westen en achterom.
- Eigen parkeerplaats.
- Zeer energiezuinig met 23 zonnepanelen.

- Energielabel A.
- Volledige eigendom, dus geen erfpacht of canon.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

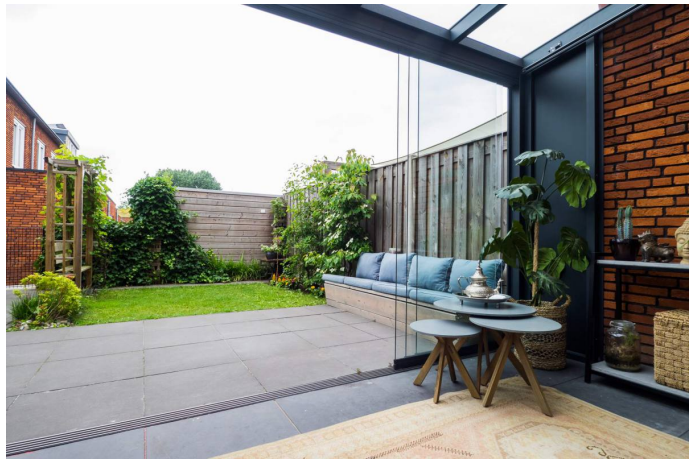
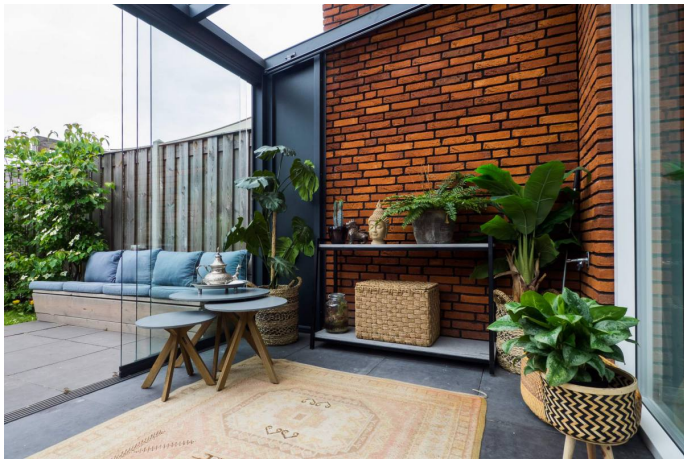
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

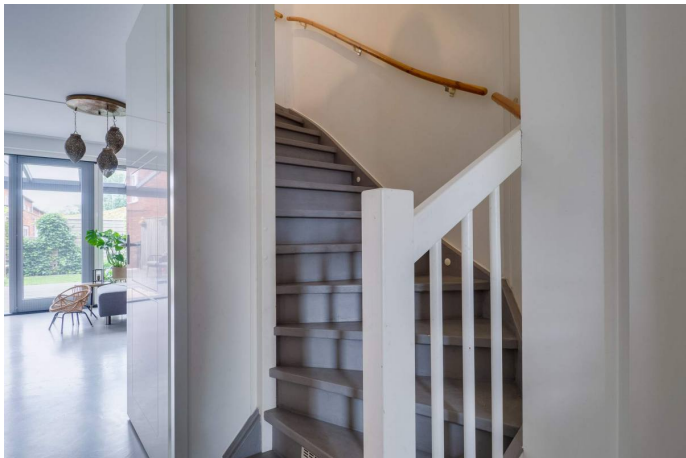
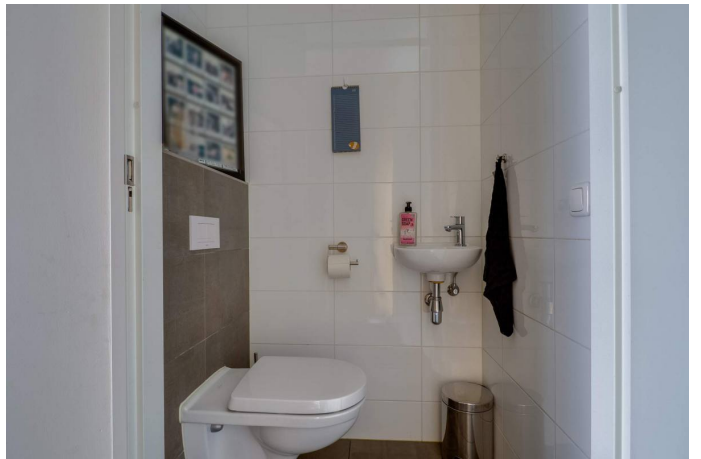
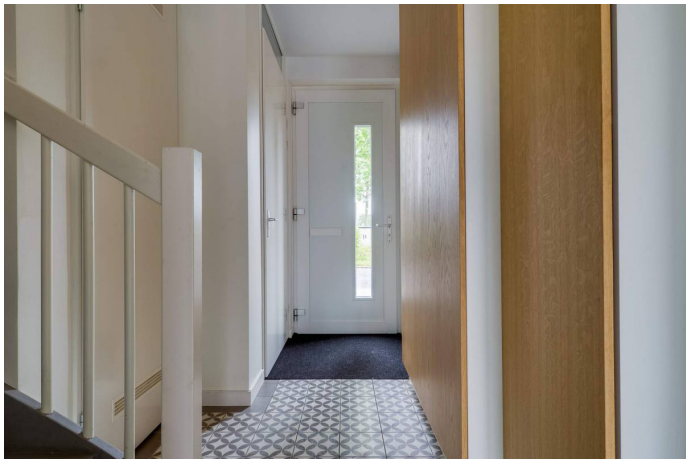
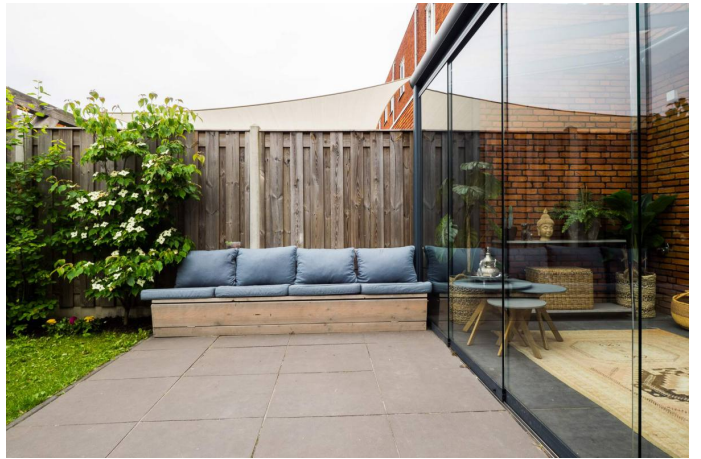
Aankoopmakelaar inschakelen:

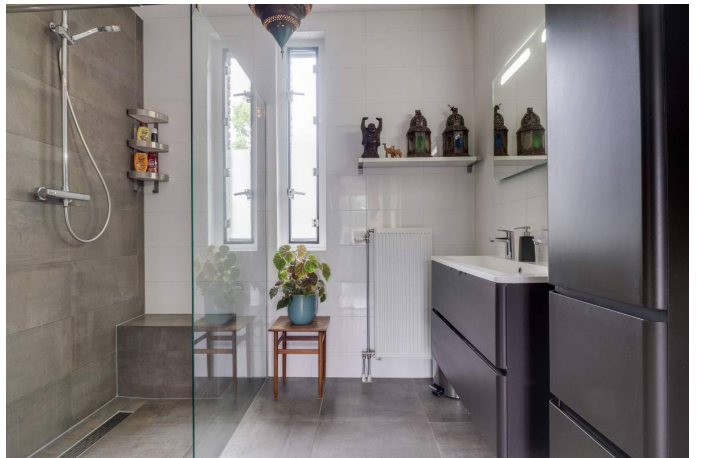
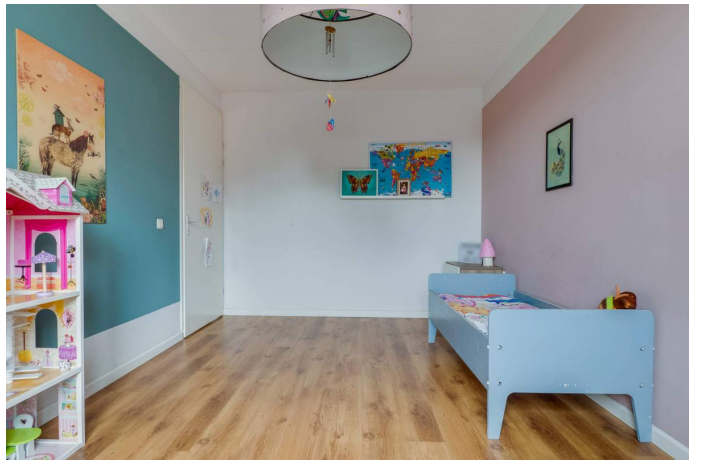
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

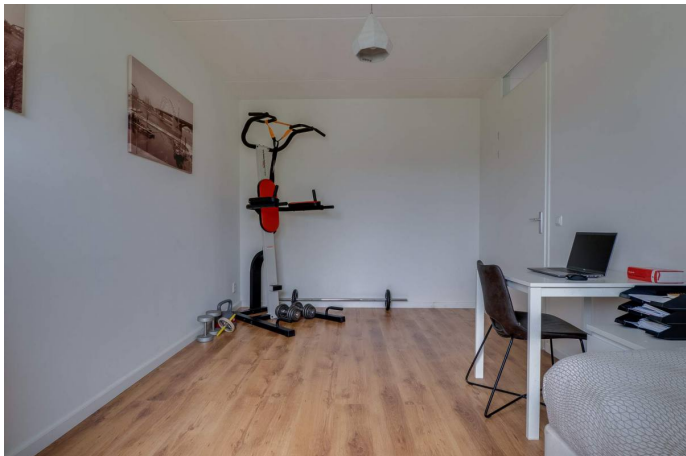
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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 bevologen. 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

