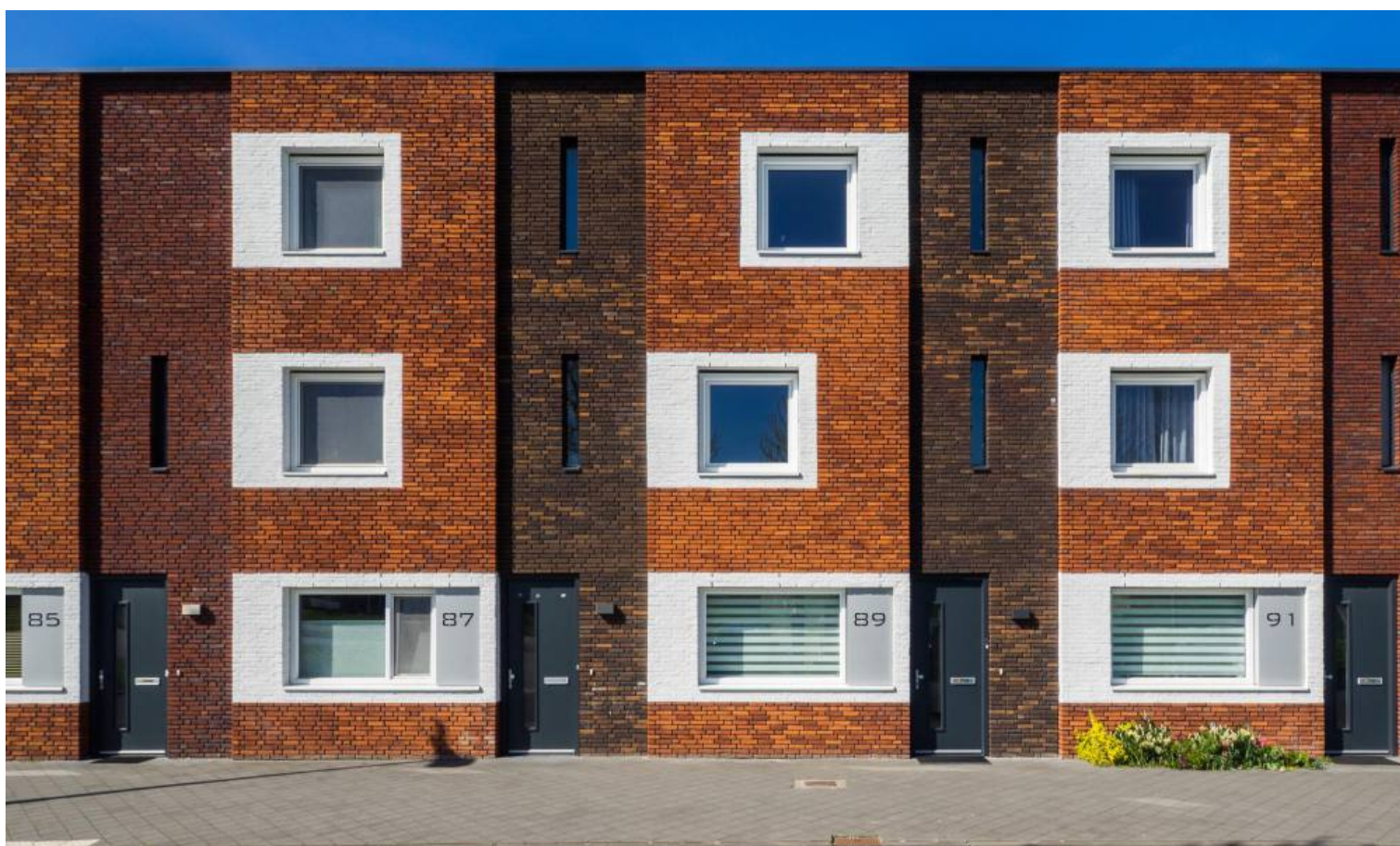


ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ VALERIAANWEG 89 UTRECHT



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





ADRES

VALERIAANWEG 89 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€615.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 144M²

INHOUD

CIRCA 489M³

BOUWJAAR

2016

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In het populaire Hoge Weide te Utrecht Leidsche Rijn ligt deze in uitstekende staat verkerende eengezinswoning (144 m²) met 4 slaapkamers (ruimte voor een 5e), eigen parkeerplaats en fraaie tuin op het zuidwesten. Een luxe keuken, moderne badkamer, royale slaapkamers en vloerverwarming op alle verdiepingen maken dit een zeer comfortabele woning. Met de kunststof kozijnen en goede afwerking is het tevens een bijzonder onderhoudsarm huis. De duurzame woning is gasloos en voorzien van 20 zonnepanelen met maandelijks energiekosten van slechts 50 euro per maand (gezin van 5).

Ligging

De woning ligt in het kindvriendelijke Hoge Weide, nabij alle voorzieningen en faciliteiten die je je kunt wensen. In de wijk liggen veel speeltuinen, waaronder Natuurspeeltuin de Hoef. Park De Hoge Weide en het Willem-Alexanderpark aan de overzijde van de woning maken het tot een zeer prettige leefomgeving. Diverse kinderopvang zijn dichtbij en twee basisscholen liggen op een steenworp afstand. Via de Dafne Schippersbrug loop je zo naar Oog in Al of fiets je binnen 10 minuten naar het centrum en Centraal Station van Utrecht. Ook het nieuwe Leidsche Rijn Centrum, station Utrecht Leidsche Rijn en het Berlijnplein met o.a. de Pathé bioscoop liggen om de hoek. Daarnaast zit je in een mum van tijd op de A2 en de A12.

Indeling

Begane grond: via de brede stoep kom je in een ruime hal terecht waar naast de meterkast en trapopgang een keurig toilet met fonteintje en vloer van fraaie Portugese cementtegels is gesitueerd. Vervolgens treed je de zeer ruime uitgebouwde woonkamer binnen, waar de grote ramen aan voor- en achterzijde voor veel licht zorgen. De luxe open keuken aan de voorzijde beschikt over veel opbergruimte en is voorzien van Bosch en Siemens apparatuur. Opbergruimte is nog extra terug te vinden in de trapkast.

De wanden zijn strak afgewerkt, er ligt een moderne PVC vloer en het gestucte plafond is zowel in de woonkamer als keuken voorzien van dimbare LED inbouwspots.

1e verdieping: de met PVC beklede trap brengt je op de ruime overloop. Hier



bevindt zich de grote master bedroom (17 m²), badkamer en nog een royale slaapkamer (14 m²). De slaapkamers zijn licht en voorzien van strakke wanden en goede PVC vloeren met vloerverwarming. De moderne lichte badkamer is voorzien van o.a. een vrijstaand bad en inloopdouche met inbouwkransen.

2e verdieping: via een dichte trap kom je op de verrassend grote tweede verdieping terecht. Aan de achterzijde zijn nog eens twee slaapkamers (13 en 7 m²) gelegen. Verder beschikt deze verdieping over een heerlijke ruime open ruimte van 25 m² om bijvoorbeeld te sporten of te werken. Hier liggen ook de aansluitingen voor de wasmachine en -droger. Tevens kan hier eenvoudig een grote extra slaapkamer worden gecreëerd door een tussenwand met deur te plaatsen.

Buiten: met de dubbele openslaande deuren is de tuin echt een verlengstuk van de woonkamer. Door de hogere ligging van de woning en tuin én het ontbreken van bebouwing direct achter de tuin, heb je een open uitzicht en voelt de tuin zeer ruim aan. De strakke onderhoudsarme tuin is voorzien van een groot terras en hoogwaardig kunstgras (2020). De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je vanaf het eind van de ochtend totdat de zon ondergaat, van de zon kunt genieten. Om op warme zomerdagen extra schaduw te creëren, kunnen 1 of 2 schaduwdoeken worden bevestigd. Aan de achterzijde van de woning zit een buitenkraan en stopcontact. Achter de tuin bevindt zich een ruime berging, opstelplaats voor de containers en een eigen parkeerplaats.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 144 m²
- Bouwjaar: 2016
- Vrije ligging aan voor- en achterzijde
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Energielabel A, gasloos (stadsverwarming) en zeer lage energiekosten (50 euro/maand voor een gezin van 5) door de 20 zonnepanelen
- Luxe open keuken met apparatuur van Siemens en Bosch
- 4 slaapkamers met ruimte voor een 5e
- Kunststof kozijnen en inzethorren voor alle 8 draai-/kiepramen
- Fijne onderhoudsarme tuin op het zuidwesten
- Eigen parkeerplaats op mandelig binnenterrein zonder VvE (en dus geen servicekosten)
- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht en er is dus geen canon verschuldigd
- Aanvaarding in overleg

Brochure aanvragen:

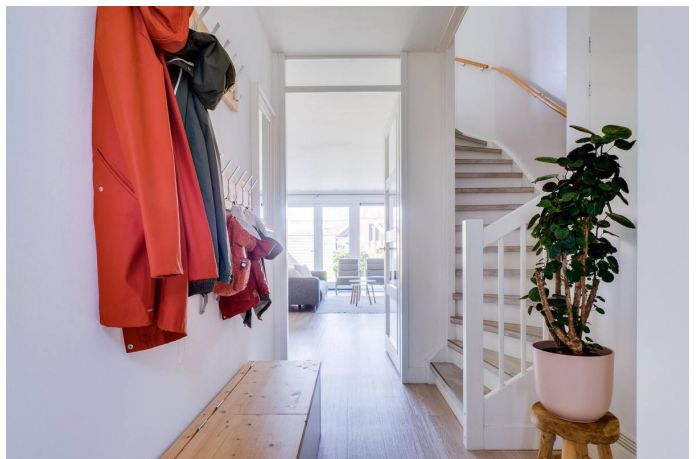
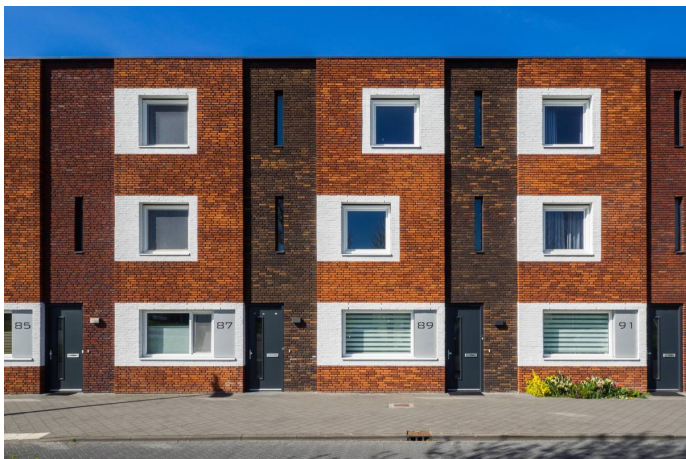
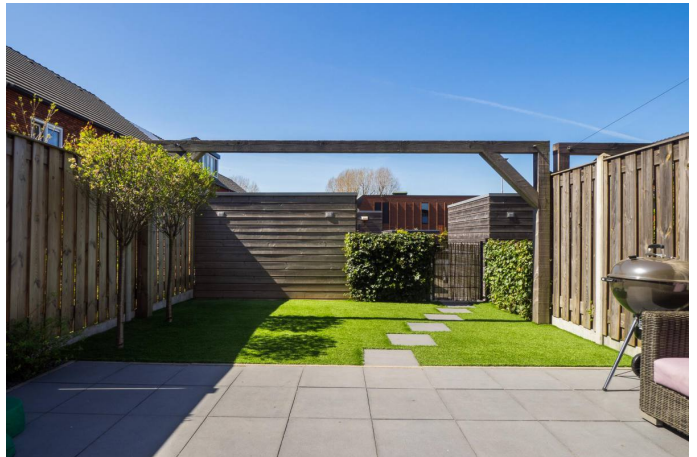
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

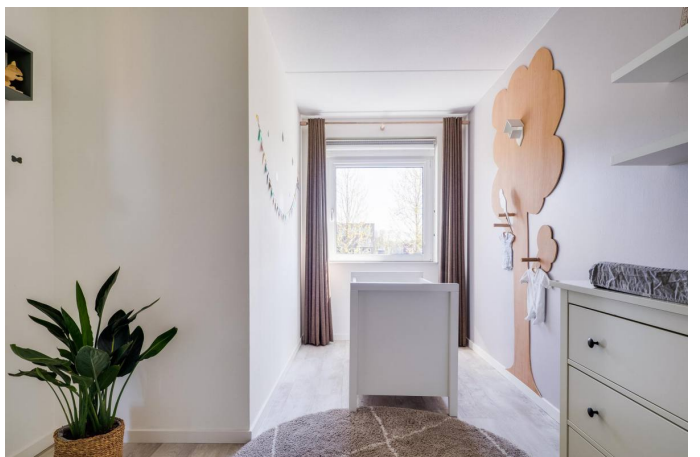
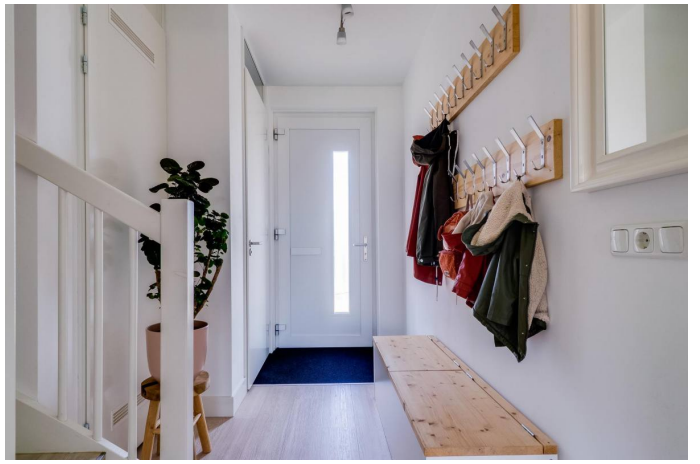
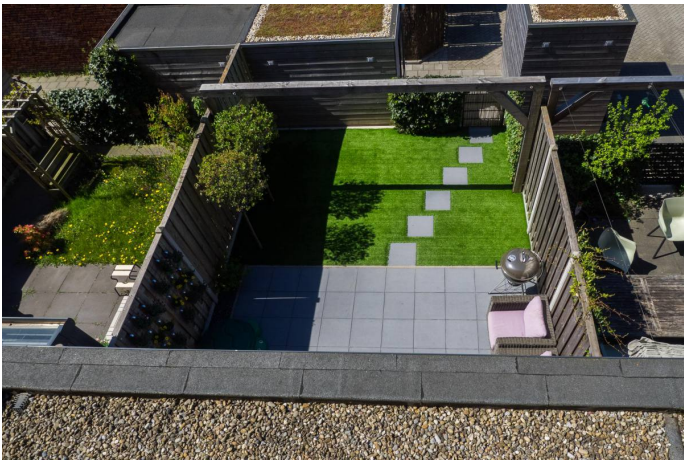
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

