

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VAN LIEFLANDLAAN 83 UTRECHT



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





ADRES

VAN LIEFLANDLAAN 83 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 112M²

INHOUD

CIRCA 376M³

BOUWJAAR

1987

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Lichte en ruime gezinswoning met zonnige tuin met achterom en vrijstaande berging in het geliefde Tuindorp.

Welkom aan de Van Lieflandlaan 83, een heerlijke gezinswoning op een rustige plek in het groene Tuindorp. Hier woon je in een vriendelijke wijk waar kinderen nog op straat kunnen spelen, met parken, scholen en sportclubs om de hoek én het bruisende centrum van Utrecht binnen handbereik. Deze goed onderhouden eengezinswoning (ca. 112 m²) uit 1987 biedt onder andere drie ruime slaapkamers (4 mogelijk), een diepe zonnige tuin op het zuiden en volop bergruimte. Een huis met veel potentie voor wie comfortabel en ruim wil wonen, dichtbij alles wat het leven in de stad aantrekkelijk maakt.

Wonen met licht en ruimte

Zodra je binnenkomt, valt het op: de lichte en royale woonkamer met openslaande deur naar de tuin is een fijne leefruimte voor het hele gezin. De kamer is afgewerkt met een warme houten parketvloer die zorgt voor een sfeervolle en natuurlijke uitstraling. Er is meer dan genoeg plek voor een grote eettafel, een gezellige zithoek én speelhoek.

De keuken aan de voorzijde van het huis is netjes onderhouden en functioneel ingericht met alle benodigde apparatuur. Hoewel modernisering wenselijk kan zijn, biedt dit ook de kans om het helemaal naar eigen smaak in te richten.

Genieten in de zonnige royale en diepe tuin met achterom.

De diepe achtertuin op het zuiden is een absoluut pluspunt van deze woning. Hier geniet je van zon van 's ochtends tot 's avonds; ideaal voor lange zomerse dagen met het gezin, barbecue-avonden of rustig buiten werken. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging voor fietsen en tuinspullen, en via de achterom is de tuin ook makkelijk bereikbaar met bijvoorbeeld een kinderwagen of bakfiets.

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde was oorspronkelijk opgedeeld in twee kamers,



en dat zou eventueel weer teruggebracht kunnen worden – perfect voor een groeiend gezin of als werk-/logeerplek. Op de overloop is bovendien een handige inbouwkast voor extra opbergruimte. De badkamer is netjes en functioneel ingericht, met een douche, tweede toilet en wastafel, klaar voor gebruik, maar ook een goede basis voor wie op termijn wil moderniseren.

Praktische zolder met mogelijkheden

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een verrassend ruime derde slaapkamer met dakkapel bevindt. Ook is er een voorzolder met wasmachineaansluiting én een woningbrede bergruimte onder het schuine dak, ideaal voor koffers, seizoensspullen of speelgoed.

Ligging & omgeving

De Van Lieflandlaan ligt in Tuindorp, een van de meest geliefde en kindvriendelijke wijken van Utrecht. Deze groene woonwijk met een dorps karakter wordt gekenmerkt door veel ruimte en een prettige sfeer waar gezinnen zich snel thuis voelen. De straat zelf is overzichtelijk en groen, met voornamelijk gezinswoningen en op steenworp afstand een kleine kinderspeelplaats – ideaal voor jonge kinderen om veilig buiten te spelen.

Voor ontspanning en recreatie zijn het Griftpark en de Voorveldse Polder op loopafstand. Hier kunnen kinderen ravotten, voetballen of dieren kijken, terwijl ouders genieten van wandelen, hardlopen of een picknick in het groen. In de buurt zijn diverse sportverenigingen te vinden – van tennis en hockey tot voetbal en paardrijden.

De wijk biedt uitstekende voorzieningen voor gezinnen: meerdere basisscholen, kinderdagverblijven en speeltuintjes bevinden zich in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen is er ruime keuze: het Winkelcentrum Overvecht biedt een breed aanbod aan winkels en supermarkten, terwijl je voor lokale voorzieningen ook terecht kunt op het nabijgelegen Willem van Noortplein.

Binnen 10 minuten fietsen sta je midden in de levendige binnenstad van Utrecht, en met uitvalswegen als de A12, A27 en A28 om de hoek is de bereikbaarheid uitstekend – zowel met de auto als met het openbaar vervoer (station Utrecht Overvecht ligt vlakbij). Het station Overvecht ligt op korte afstand, ideaal voor forenzen. En parkeren kan met een voordelige parkeervergunning direct voor de deur.

Indeling



Begane grond: Entree/hal met garderobe, meterkast en toilet. Lichte woonkamer met openslaande deur naar de zonnige tuin. Halfopen keuken aan de voorzijde.

Eerste verdieping: Overloop met inbouwkast. Twee slaapkamers (waarvan één eenvoudig te splitsen in twee kamers), badkamer met douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Voorzolder met wasruimte, derde slaapkamer met dakkapel en grote berging onder het schuine dak.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: ca. 112 m²
- Erfpacht afgekocht tot 30 januari 2037 (€ 11,34 per jaar)
- Zonnige achtertuin op het zuiden met achterom en berging
- Parketvloer op begane grond
- Houten kozijnen met HR+ beglazing
- Energielabel C
- Verwarming via oudere Vaillant CV-ketel (functionerend, jaarlijks onderhouden – vervanging te overwegen)
- Drie ruime slaapkamers (potentie tot 4)
- Veel bergruimte en praktische indeling
- Oplevering 1 september

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 VERSION ***

Bright and Spacious Family Home with Sunny Garden in the Popular Tuindorp Area

Welcome to Van Lieflandlaan 83 – a delightful family home situated in a peaceful spot in the green and much-loved Tuindorp neighborhood. This friendly area is perfect for families, with safe streets for children to play, parks, schools,



and sports clubs just around the corner, and Utrecht's vibrant city center within easy reach. This well-maintained family home (approx. 112 m²), built in 1987, features three spacious bedrooms, a deep south-facing garden, and ample storage. It offers great potential for anyone looking to live comfortably and spaciouly, close to everything city life has to offer.

Light-Filled Living Spaces

As soon as you enter, the bright and generous living room catches your eye. With French doors opening onto the garden, it's a wonderful space for the whole family to enjoy. The room features a warm wooden parquet floor, giving it a cozy and natural atmosphere. There's plenty of space for a large dining table, a comfortable sitting area, and a play corner.

The kitchen at the front of the house is well maintained and functionally equipped with all necessary appliances. While some modernization may be desired, it also offers a great opportunity to customize the space to your own taste.

Sunny Garden for Outdoor Living

The deep south-facing backyard is a true highlight of this property. You can enjoy the sun from morning until evening – ideal for long summer days with the family, BBQ evenings, or quietly working outdoors. At the back of the garden is a detached stone shed for bikes and gardening tools, and the garden is also accessible via a back entrance, making it easy to bring in strollers or cargo bikes.

Plenty of Room for the Whole Family

The first floor offers two spacious bedrooms. The large bedroom at the rear was originally divided into two rooms and could easily be split again – perfect for a growing family or for use as a home office or guest room. The landing also features a convenient built-in storage cupboard. The bathroom is clean and functional, with a shower, second toilet, and sink. It's ready to use but also provides a solid base for future upgrades.

Versatile Attic with Many Possibilities

A fixed staircase leads to the second floor, where you'll find a surprisingly spacious third bedroom with a dormer window. There is also a landing with a laundry connection and a wide storage space across the width of the house under the sloping roof – ideal for suitcases, seasonal items, or toys.

Location & Surroundings



Van Lieflandlaan is located in the heart of Tuindorp, one of Utrecht's most beloved and child-friendly neighborhoods. This green residential area has a village-like feel, lots of open space, and a warm atmosphere where families quickly feel at home. The street itself is quiet and green, with mainly family homes and a small playground just a stone's throw away – perfect for young children to safely play outside.

For recreation, both Griftpark and Voorveldse Polder are within walking distance. Children can play, kick a ball around, or visit animals while parents enjoy walking, jogging, or picnicking. The area also boasts various sports clubs – from tennis and hockey to football and horseback riding.

The neighborhood offers excellent amenities for families: several primary schools, daycare centers, and playgrounds are close by. For daily shopping, there's plenty of choice: the Overvecht Shopping Center has a wide range of stores and supermarkets, and for more local shops you can head to the nearby Willem van Noortplein.

You're just a 10-minute bike ride from the lively city center of Utrecht, and with direct access to main roads such as the A12, A27, and A28, the location is ideal for commuters – whether by car or public transport (Utrecht Overvecht Station is nearby). Parking is easy and affordable with a permit right in front of the house.

Layout

Ground floor: Entrance/hallway with wardrobe, meter cupboard, and toilet. Bright living room with French doors to the sunny garden. Semi-open kitchen at the front.

First floor: Landing with built-in cupboard. Two bedrooms (one easily divisible into two), bathroom with shower, toilet, and sink.

Second floor: Landing with laundry area, third bedroom with dormer, and large storage space under the sloping roof.

Key Features

- Built in 1987
- Living area approx. 112 m²
- Leasehold bought off until January 30, 2037 (€11.34 per year)
- Sunny south-facing backyard with back entrance and shed
- Parquet flooring on the ground floor
- Wooden window frames with HR+ glazing



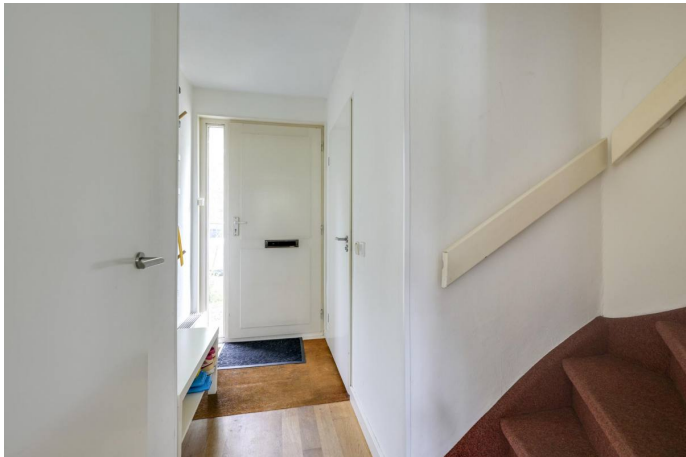
- Energy label C
- Heated by older Vaillant boiler (functioning, serviced annually – replacement recommended)
- Three spacious bedrooms (potential for a fourth)
- Plenty of storage and a practical layout
- Delivery: September 1

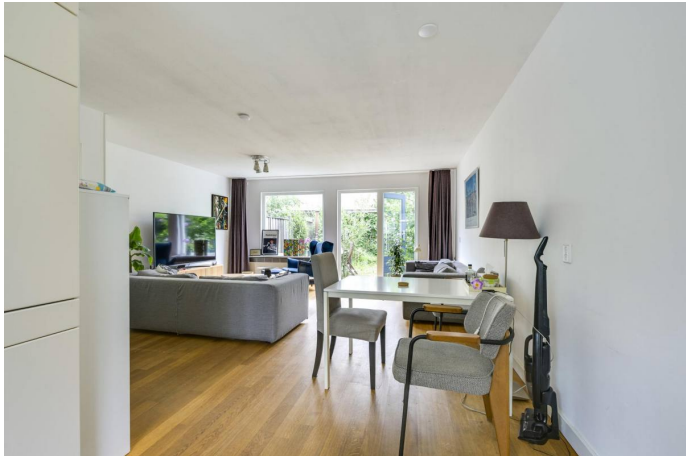
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

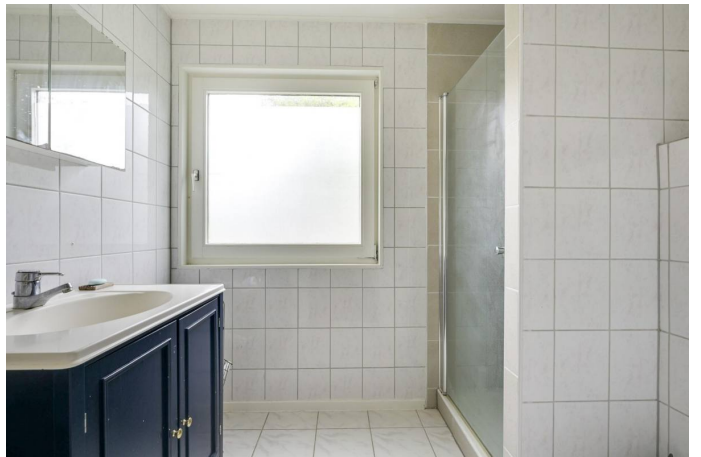
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

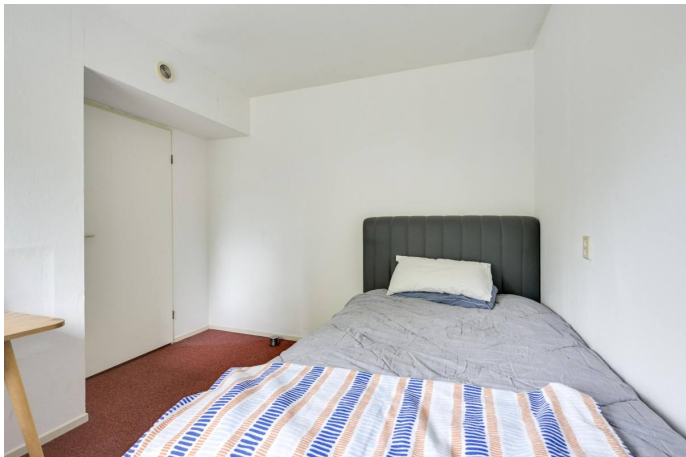
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

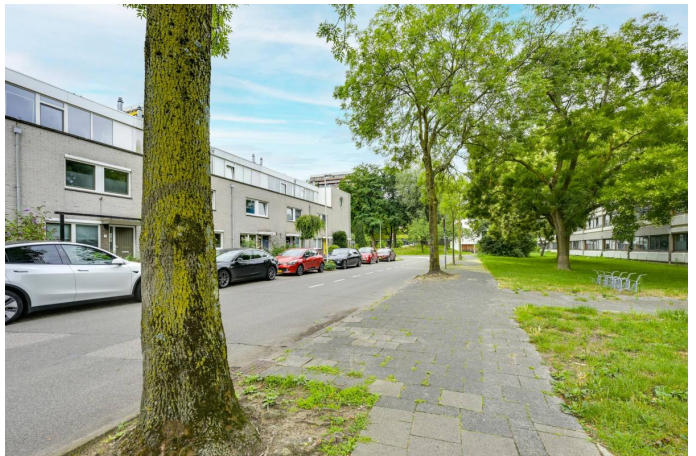


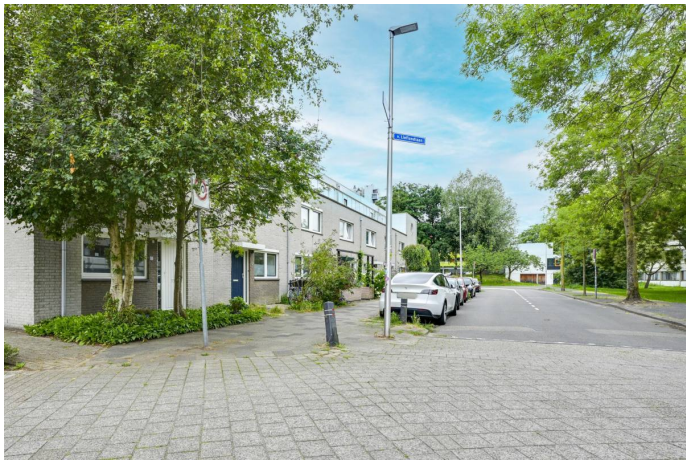












aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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

