

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VANILLEWEG 49 UTRECHT



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





ADRES

VANILLEWEG 49 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€619.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 160M²

INHOUD

CIRCA 565M³

BOUWJAAR

2018

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer ruime eindwoning (160m²) met 4 slaapkamers, een prachtige leefkeuken en strakke afwerking uit 2018 in Hoge Weide. De woning is heel duurzaam (nul op de meter) en toekomstbestendig met o.a. een warmtepomp en 17 zonnepanelen. De afwerking is keurig met een strakke keuken, zwart stalen kozijnen, strakke wandafwerking en een moderne badkamer. Door de ligging op de hoek heb je extra veel lichtinval en vrij uitzicht aan de voorzijde.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in zeer kindvriendelijke wijk Hoge Weide
- Geen energierekening / Nul op de meter.
- Vloerkoeling in de zomer
- Prachtige leefkeuken op de begane grond
- Extra woonlaag op de 1e verdieping.
- Hoogwaardig afwerkingsniveau.
- In 3 minuten zit je op de snelweg.
- Vrij parkeren voor de deur.
- Voorkeur opleveren april 2021.

Woning.

De woning is gebouwd in 2018 en een jaar later opgeleverd. De woning is klaar voor de toekomst met o.a. triple glas, warmtepomp en zonnepanelen. Doordat de woning Nul op de meter is, heb je geen energierekening meer. De bodemwarmtepomp zorgt, naast vloerwarming op alle verdiepingen, ook voor vloerkoeling in de zomer waardoor de woning zeer comfortabel is. Er zijn 4 goed in te delen, ruime, slaapkamers.

Ligging.

De populaire wijk Hoge Weide ligt op ongeveer 10 minuten fietsen van Utrechtse Binnenstad of het Centraal Station. Via de Dafne Schippersbrug fiets je via Oog in Al en langs de Munt naar de stad of het Centraal Station.

De wijk is bijzonder kindvriendelijk met veel speelmogelijkheden en natuurspeeltuin de Hoef. Hier kan je ook terecht voor een kop koffie en iets lekkers. In de wijk zijn tevens zijn twee basisscholen en kinderdagverblijven. Voor de boodschappen kan je terecht in Leidsche Rijn Centrum met o.a. de

Jumbo Foodmarkt, Hema, Rituals, Kruidvat en diverse kledingzaken zoals H&M, Nelson en van Uffelen. Ook is hier diverse horeca zoals Bagels & Beans, de Pizzabakkers en Most (wijnbar).

Naast Leidsche Rijn Centrum heb je nog een grote Pathé bioscoop en in The Wall een MediaMarkt, BCC en Intertoys.

Met de auto zit je in 3 minuten op de A2 richting Amsterdam/Den Bosch of A12 richting Den Haag.

Indeling.

Entree, ruime hal. Deze hal hebben de huidige bewoners tijdens de bouw direct laten vergroten. Hier zijn op maat gemaakte kasten voor de jassen en schoenen. Toilet met fonteintje aan de voorzijde.

Middels de stalen taatsdeuren kom je in de grote leefkeuken. Er is deels een prachtig hoog (3,25m) plafond met veel lichtinval door de grote raampartij aan de zijkant. De keuken is erg ruim en biedt veel werkruimte én kastruimte. Door het eiland heb je mooi contact met eventueel bezoek en is het echt een eyecatcher in de ruimte. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Op de gehele begane grond ligt een strakke vloer.

Middels openslaande deuren bereik je de tuin welke gelegen is op het noorden. Vanwege de ligging op de hoek komt de zon via de zijkant in je achtertuin.

Achterin de tuin staat een berging en er is een achterom.

Op de eerste verdieping ligt de woonkamer. Hier ligt een prachtige houten visgraatvloer en een inbouw tv/wandmeubel van 5 meter breed. Vanuit de woonkamer heb je vrij zicht aan de voorzijde. Middels een schuifpui kan je hier ook heerlijk zitten in de zon. Door de hogere ligging van de woonkamer heb je veel privacy.

Op de tweede verdieping zijn 2 ruime slaapkamers en een badkamer. De badkamer is volledig uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte als master bedroom. De kamer aan de voorzijde is ideaal als werkkamer of kinderkamer.

Ook op de derde verdieping zijn 2 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is identiek aan de master bedroom op de tweede verdieping. De kamer aan de voorzijde is ook erg ruim en ideaal als logeerkamer bijvoorbeeld.

Tussen de kamers in ligt de technische ruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier liggen ook aansluitingen voor een eventuele tweede badkamer.

Belangrijkste afmetingen:



- Woonkamer: 7.83 X 4.50
- Keuken/begane grond: 10.34 X 4.50/6.57
- Slaapkamer 1: 3.05 X 4.50
- Slaapkamer 2: 2.40/1.51 X 4.50
- Slaapkamer 3: 3.05 X 4.50
- Slaapkamer 4: 2.39 X 4.50
- Tuin: 9.30 X 5.00
- Berging: 2.27 X 2.26

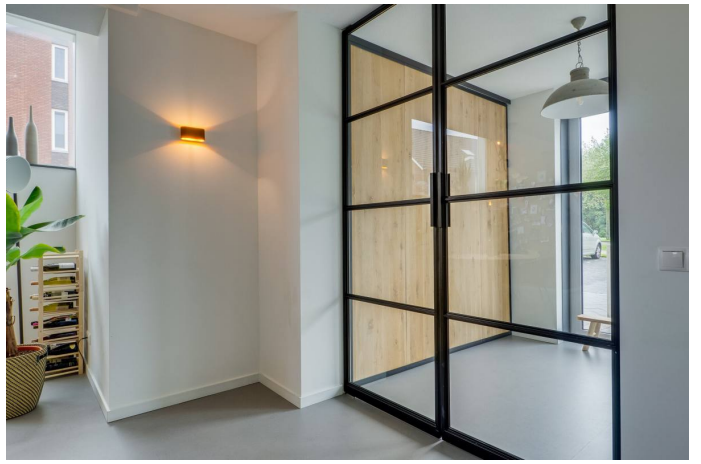
Brochure aanvragen:

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

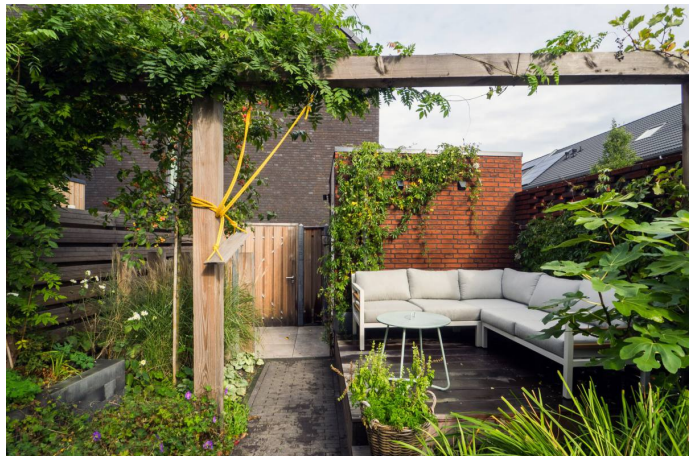
Aankoopmakelaar inschakelen:

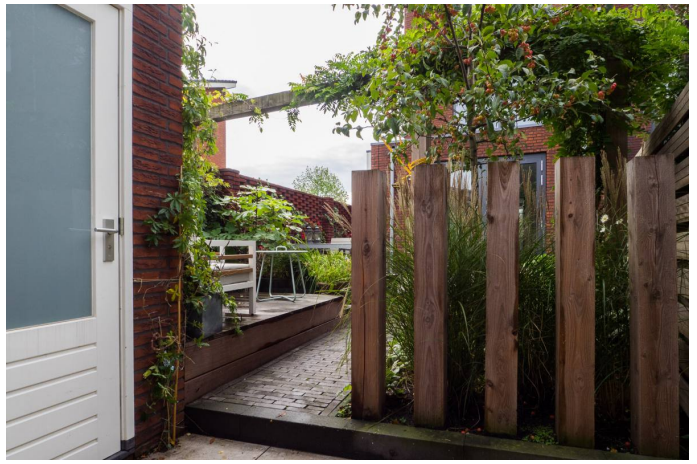
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

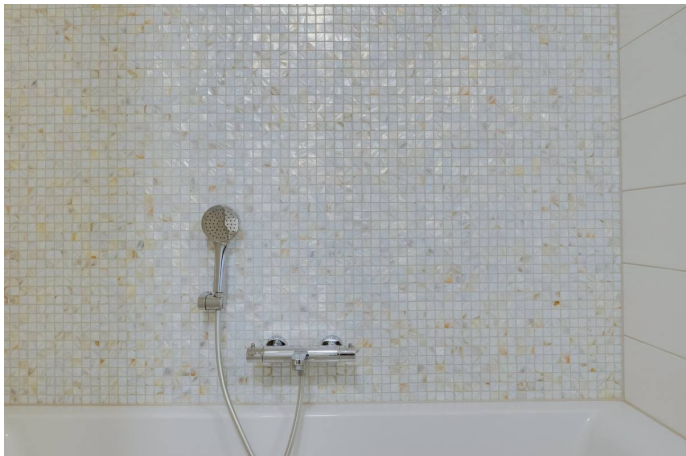
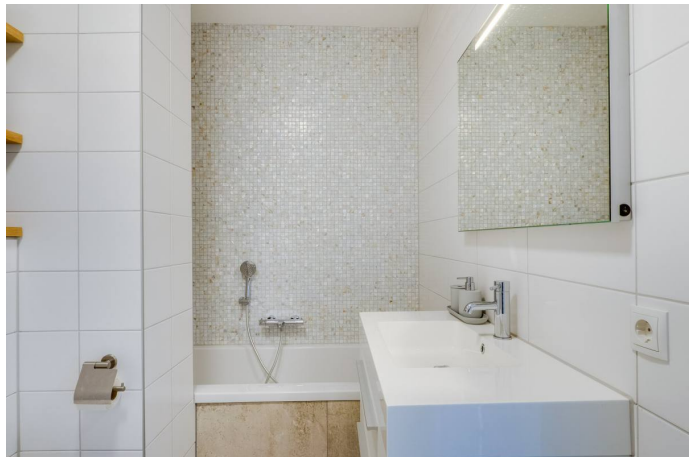
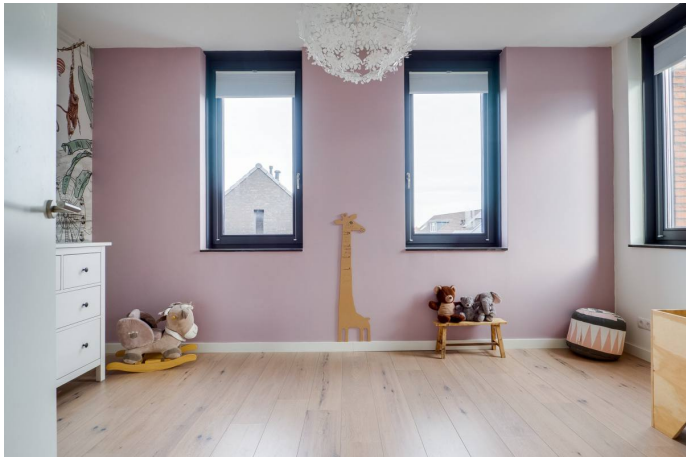
















aankoopmakelaar!



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

