

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VELDKERSVLIET 69 UTRECHT



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





ADRES

VELDKERSVLIET 69 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€675.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 145M²

INHOUD

CIRCA 522M³

BOUWJAAR

2020

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Zeer ruime tussenwoning (145m²) in het populaire Rijnvliet met o.a vrij uitzicht over het water, 3 slaapkamers én een zolder met grote dakkapel, tuin op het westen, moderne open keuken en uiteraard een energielabel A. Gebouwd in 2020 dus alles is nog zo goed als nieuw en keurig onderhouden. Heerlijk wonen op slechts 20 minuten fietsen van de oude binnenstad!

Ligging.

De Veldkersvliet ligt in de geliefde wijk Rijnvliet. De kindvriendelijke wijk staat bekend om de vele waterpartijen, groenstroken, speeltuinen en het voedselbos. Op slechts 2 minuten fietsen ligt de recreatieplas Strijkviertel waar je in de zomer heerlijk op het strand kan liggen en zwemmen. Ook zijn hier diverse festivals in de zomermaanden.

In de wijk is ook een kindcentrum met o.a een basisschool, kinderdagverblijf en een BSO. Sporters kunnen terecht bij een tennisclub, voetbal, hockey en rugby. In slechts 10 minuten fietsen ben je in het Leidsche Rijn Centrum voor alle dagelijkse boodschappen en diverse horeca. De oude binnenstad en Utrecht Centraal bereik je in ongeveer 20 minuten fietsen. Er is ook een directe busverbinding vanuit de wijk.

Met de auto zit je op zeer korte afstand van knooppunt Oudenrijn vanwaar je bijvoorbeeld richting Amsterdam, Den Haag, Den Bosch en Amersfoort kan rijden.

Woning.

De woning is gebouwd in 2020. De huidige eigenaren hebben de woning vanuit de bouw maximaal laten uitbouwen waardoor je een zeer ruime woonkamer hebt. Daarbij is er een grote dakkapel geplaatst om ook op zolder veel ruimte te hebben. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, dus geen gas. Vanwege de goede isolatie met o.a. HR++ beglazing krijg je een energielabel A.

Hier ook geen erfpacht of canon, maar de grond is in volle eigendom.

Indeling.



Voortuin met ochtendzon en fraai zicht over het water.

Hal, toilet met fonteintje, meterkast en toegang tot de woonkamer met open keuken.

De open keuken ligt aan de voorzijde is strak afgewerkt met zwarte kleurstelling. Er is veel werkruimte en de keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Ook vanuit de keuken heb je het vrije uitzicht.

Door de maximale uitbouw heb je een woonkamer met een lengte van ruim 12m. Dat geeft je dus voldoende mogelijkheden voor een flinke eettafel en ruime zithoek. Voor extra opbergruimte is er een handige inbouwkast.

Op de gehele begane grond ligt vloerverwarming en een PVC vloer.

Aan de achterzijde heb je een schuifpui naar je tuin. De tuin is gelegen op het westen en hier heb je vanaf het middaguur tot in de avond de zon schijnen. Er is tevens een achterom en een vrijstaande berging voor de fietsen en tuinspullen.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde over de gehele breedte. Dit geeft je voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en ook nog een flinke kastenwand. De andere 2 slaapkamers liggen aan de voorzijde en zijn ideaal als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer.

In het midden van de verdieping is de badkamer met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en 2e toilet. Alles is netjes en modern betegeld.

Op de tweede verdieping is een grote, multifunctionele ruimte welke je voor van alles kan gebruiken. Hier is ook de aansluiting voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde is een grote dakkapel waardoor je hier ook vrij eenvoudig 2 aparte slaapkamers zou kunnen maken. De hoge nok zorgt voor een zeer ruim gevoel en veel lichtinval.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goed gelegen in de populaire wijk Rijnvliet.
- Maximaal uitgebouwde woonkamer.
- Strakke keuken én badkamer.
- Energielabel A.
- Grond in volle eigendom.
- Drie ruime slaapkamers én een grote zolder.
- Tuin op het westen met achterom.
- Vrij uitzicht aan de voorzijde.
- 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.

*** ENGLISH VERSION ***

Very spacious terraced house (145m²) in the popular Rijnvliet with unobstructed views over the water, 3 bedrooms and an attic with large dormer window, west-facing garden, modern open kitchen and of course an energy label A. Built in 2020 so everything is still in good condition. Like new and well maintained. Wonderful living just 20 minutes by bike from the old city center!

Location.

De Veldkervsvliet is located in the popular Rijnvliet district. The child-friendly neighborhood is known for its many water features, green areas, playgrounds and the food forest. The Strijkviertel recreational lake is just a 2-minute bike ride away, where you can lie on the beach and swim in the summer. There are also various festivals here in the summer months.

The district also has a child center with, among other things, a primary school, daycare center and an after-school care facility. Athletes can join a tennis club, football, hockey and rugby.

In just 10 minutes by bike you can reach the Leidsche Rijn Center for all daily shopping and various catering establishments. You can reach the old city center and Utrecht Central Station in about 20 minutes by bike. There is also a direct bus connection from the district.

By car you are a very short distance from the Oudenrijn junction, from where you can drive to Amsterdam, The Hague, Den Bosch and Amersfoort, for example.

Home.

The house was built in 2020. The current owners have expanded the house to the maximum extent possible, giving you a very spacious living room. A large dormer window has also been installed to provide plenty of space in the attic. Heating and hot water are provided by district heating, so no gas. Because of the good insulation including HR++ glazing, you receive an energy label A. There is no leasehold or ground rent here either, but the land is fully owned.



Layout.

Front garden with morning sun and beautiful view over the water.

Hall, toilet with sink, meter cupboard and access to the living room with open kitchen.

The open kitchen is located at the front and is sleekly finished with a black color scheme. There is plenty of work space and the kitchen is equipped with all conceivable built-in appliances. You also have an unobstructed view from the kitchen.

Thanks to the maximum extension, you have a living room with a length of over 12 m. That gives you plenty of options for a large dining table and spacious seating area. There is a handy built-in cupboard for extra storage space.

There is underfloor heating and a PVC floor on the entire ground floor.

At the rear you have sliding doors to your garden. The garden is located on the west and the sun shines here from noon until the evening. There is also a back entrance and a detached storage room for bicycles and garden equipment.

On the first floor there are 3 bedrooms and the bathroom. The largest bedroom is located at the rear over the entire width. This gives you enough space for a double bed and also a large cupboard wall. The other 2 bedrooms are located at the front and are ideal as an office, children's room or guest room.

In the middle of the floor is the bathroom with a walk-in shower, bath, double sink and 2nd toilet. Everything is neatly and modernly tiled.

On the second floor there is a large, multifunctional space that you can use for all kinds of things. Here is also the connection for the washing machine and dryer. At the rear is a large dormer window, so you could easily create 2 separate bedrooms here. The high ridge provides a very spacious feeling and plenty of light.

Most important features:

- Very well located in the popular Rijnvliet district.
- Maximum expanded living room.
- Sleek kitchen and bathroom.
- Energy label A.
- Fully owned land.
- Three spacious bedrooms and a large attic.
- West-facing garden with rear entrance.
- Unobstructed view at the front.
- Delivery in consultation.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of



movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

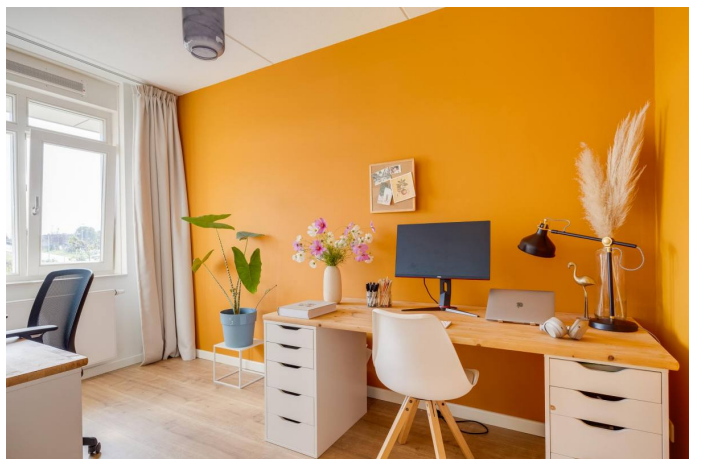
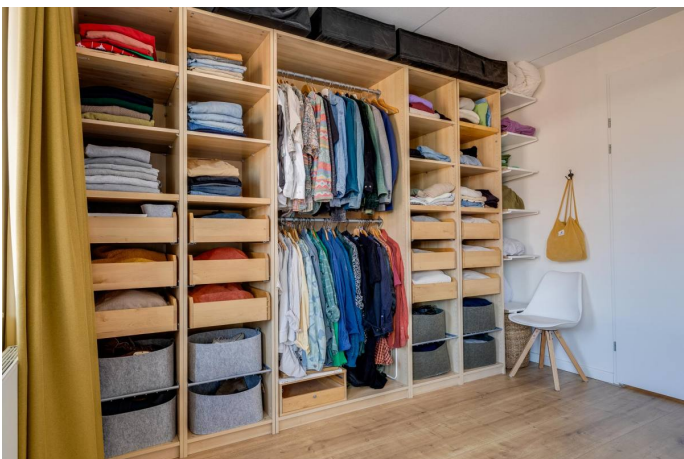
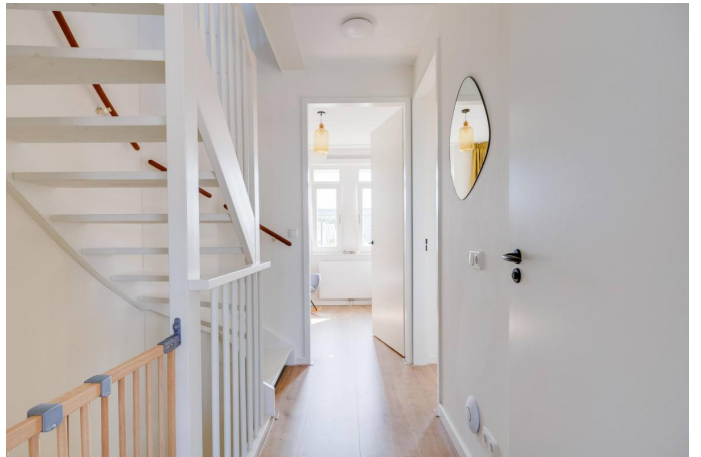
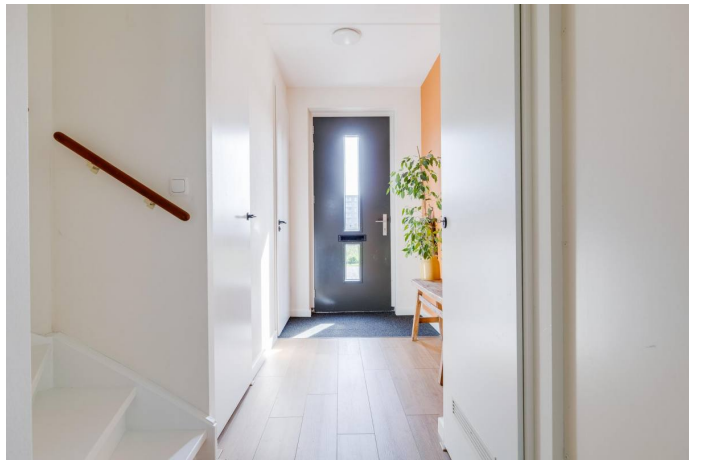
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

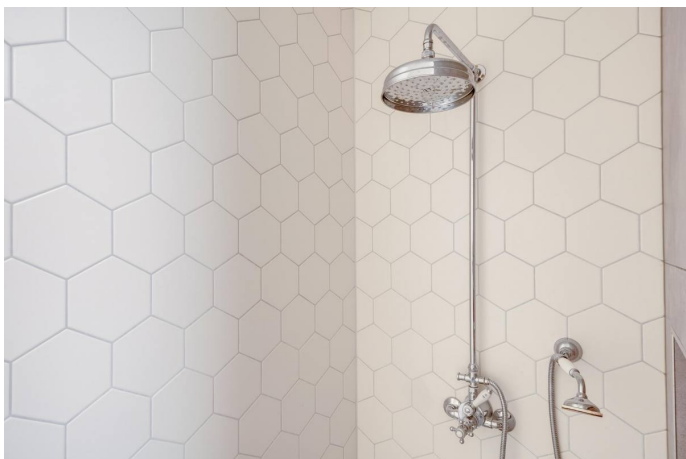
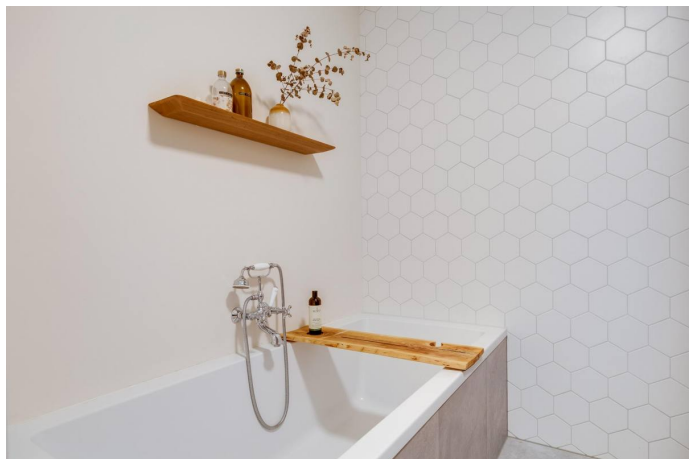
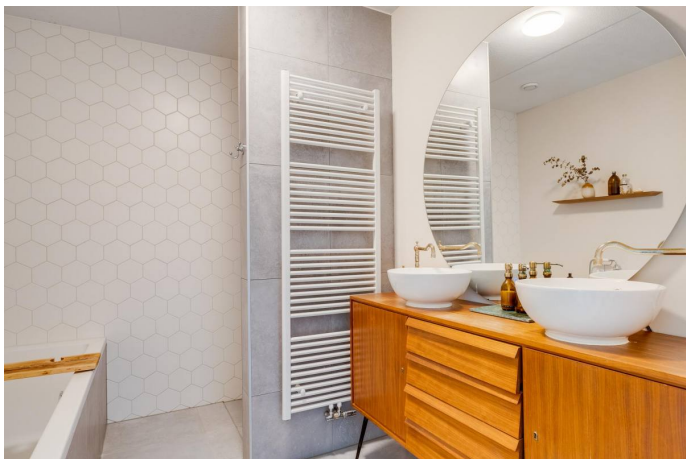
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

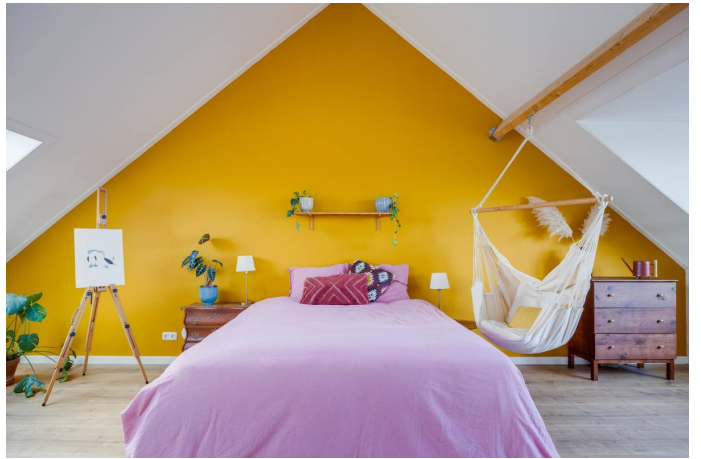
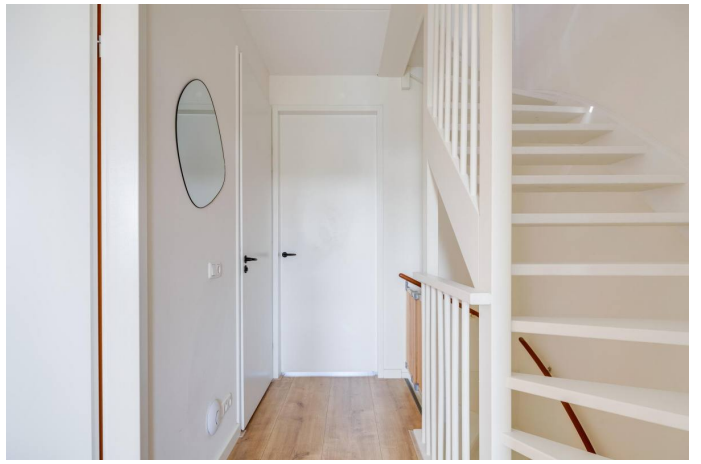
















aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

