

WESTRAKLAAN 10 UTRECHT





ADRES

WESTRAKLAAN 10 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 132M²

INHOUD

CIRCA 461M³

BOUWJAAR

1999

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Licht, groen en verrassend ruim wonen aan de Westraklaan 10!

Welkom aan de Westraklaan 10, een unieke, lichte en instapklare woning van ca. 132 m², gelegen in een groene en kindvriendelijke buurt in Langerak, Utrecht Leidsche Rijn. Deze woning is bijzonder door zijn speelse indeling, zonnige buitenruimtes en de warme, rustige sfeer die direct bij binnenkomst voelbaar is. Hier woon je ruim, comfortabel en duurzaam, met alles binnen handbereik.

Door de woning

Bij aankomst parkeer je gemakkelijk op je eigen oprit in de voortuin, waar je 's ochtends al kunt genieten van de zon. De tuin is groen, vlinder- en bijvriendelijk en ingericht zodat er het hele jaar door iets bloeit, een kleurrijk welkom!

Binnen kom je in een ruime hal met toegang tot het moderne toilet (vernieuwd in 2020) en de trapopgang. De woonkamer is licht en ruim, met een warme parketvloer die door het hele huis doorloopt. Dankzij de grote ramen richting de patio baadt de ruimte in het daglicht. De patio ligt op het zuidwesten en is een heerlijke, beschutte plek waar je al vroeg in het jaar buiten kunt zitten, zelfs in februari met een T-shirt aan!

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken (2015), voorzien van inbouwapparatuur en een onderhoudsabonnement dat overdraagbaar is. De begane grond is volledig rolstoelvriendelijk en drempelloos, met uitzondering van de badkamer. Daarmee is de woning ook levensloopbestendig en toekomstproof! De badkamer op de begane grond (2020) is modern, strak afgewerkt en voorzien van elektrische vloerverwarming.

Op de eerste verdieping vind je meerdere slaapkamers, waarvan kamers eenvoudig zijn samen te voegen of juist te splitsen. Dit biedt volop mogelijkheden: een extra grote slaapkamer, een logeerruimte, of zelfs een studio met eigen badkamer, perfect voor bijvoorbeeld een au pair, (oudere)



kinderen of gasten. Een vliering is perfect mogelijk.

Ligging en omgeving

De ligging is perfect voor wie houdt van groen, gemak en een prettige buurt. De Westraklaan ligt in het groene, rustige Langerak, met een bushalte letterlijk voor de deur. Het winkelcentrum Parkwijk ligt op slechts vijf minuten lopen, station Leidsche Rijn op zo'n tien minuten fietsen en het centrum van Utrecht bereik je in ongeveer twintig minuten.

Het Máximapark ligt vlakbij, ideaal voor sporters, wandelaars of natuurliefhebbers. Er zijn tal van speeltuinen (sommige mét horecagelegenheid), gezellige horecaplekjes in de buurt en een gemeenschappelijke boomgaard recht voor de deur, waar bewoners samen met de gemeente fruitbomen verzorgen en onbespoten fruit kunnen plukken.

De sfeer in de wijk is gemoedelijk: "We hebben vaak in de boomgaard gezeten met een boekje of een praatje met de burens, zo'n warme, fijne sfeer. Een buurt waar mensen elkaar kennen, waar kinderen veilig kunnen buitenspelen en waar het voelt alsof je elke dag een beetje op vakantie bent, gewoon in je eigen straat."

Indeling van de woning

- Begane grond: Entree/hal, toilet, trapopgang, lichte woonkamer met toegang tot zonnige patio, open keuken met inbouwapparatuur (2015), moderne badkamer (2020) met ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming.
- Eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers (waarvan flexibel indeelbaar), tweede badkamer met toilet, douche en wastafel.
- Buiten: Voortuin met eigen parkeerplaats, zonnige patio met veel privacy en eetbare beplanting (o.a. frambozen, aalbessen, munt en salie).

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1999
- Woonoppervlakte: 131,5 m²
- Energielabel: A
- Voortuin met parkeerplaats en zonnige patio op het zuidwesten
- Vloerverwarming in badkamer begane grond
- HR A+ beglazing grotendeels aanwezig
- Nieuwe vloer, vloerisolatie (2019)
- Badkamer en toilet vernieuwd (2020)

- Boiler (2019, 84 liter), zorgt voor snel warm water aan de achterzijde
- Dakbedekking gecontroleerd, nog ca. 5 jaar levensduur
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2024, houtwerk behandeld
- Rolstoelvriendelijk en levensloopbestendig
- Gemeenschappelijke boomgaard voor de deur
- Kindvriendelijke en levendige buurt met veel voorzieningen
- Erfpacht (1989) eeuwigdurend afgekocht; geen kosten canon
- Oplevering: in overleg

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 ***

Light, Green, and Surprisingly Spacious Living at Westraklaan 10!

Welcome to Westraklaan 10, a unique, bright, and move-in-ready home of approx. 132 m², located in a green and family-friendly neighborhood in Langerak, Utrecht Leidsche Rijn. This home stands out for its playful layout, sunny outdoor spaces, and the warm, peaceful atmosphere that you feel the moment you step inside. Here, you'll live spaciously, comfortably, and sustainably, with everything you need close at hand.

Through the House

Upon arrival, you can easily park on your own driveway in the front garden, where you can already enjoy the morning sun. The garden is lush and designed to attract butterflies and bees, with blooms throughout the year, a colorful welcome!

Inside, you'll find a spacious hallway with access to the modern toilet (renovated in 2020) and the staircase. The living room is bright and airy, featuring a warm parquet floor that continues throughout the house. Thanks to the large windows facing the patio, the space is bathed in natural light. The



patio faces southwest and offers a lovely, sheltered spot to sit outside early in the year, even in February, you can enjoy the sun in a T-shirt!

At the front of the house is the open kitchen (installed in 2015), equipped with built-in appliances and a transferable maintenance plan. The ground floor is completely wheelchair-accessible and step-free (except for the bathroom), making the home future-proof and suitable for all ages. The ground-floor bathroom (renovated in 2020) is modern, elegantly finished, and features electric underfloor heating.

Upstairs, you'll find several bedrooms, which can easily be combined or divided to suit your needs. This flexibility offers many possibilities, an extra-large bedroom, a guest room, or even a private studio with its own bathroom, ideal for an au pair, (older) children, or visitors. An attic conversion is also possible.

Location & Surroundings

The location is ideal for anyone who values greenery, convenience, and a welcoming community. Westraklaan is situated in peaceful, leafy Langerak, with a bus stop literally at your doorstep. The Parkwijk shopping center is just a five-minute walk away, Leidsche Rijn train station about a ten-minute bike ride, and Utrecht city center can be reached in roughly twenty minutes.

Nearby, you'll find the beautiful Máximapark, perfect for sports, walking, or simply enjoying nature. The area has plenty of playgrounds (some with cafés), cozy eateries, and even a communal orchard right in front of the house, where residents maintain fruit trees together with the municipality and can pick unsprayed fruit.

The neighborhood atmosphere is friendly and relaxed:

"We've often sat in the orchard with a book or chatting with neighbors, such a warm, pleasant vibe. It's a neighborhood where people know each other, where children can play safely outside, and where it feels like you're on a little holiday every day, right on your own street."

Layout

- Ground floor: Entrance/hallway, toilet, staircase, bright living room with access to sunny patio, open kitchen with built-in appliances (2015), modern bathroom (2020) with bathtub, shower, toilet, double sink, and underfloor heating.
- First floor: Landing, two bedrooms (flexibly dividable), second bathroom with toilet, shower, and sink.



- Outdoors: Front garden with private parking space, sunny southwest-facing patio with great privacy and edible plants (including raspberries, currants, mint, and sage).

Key Features

- Year built: 1999
- Living area: 131.5 m²
- Energy label: A
- Front garden with private parking and sunny southwest-facing patio
- Underfloor heating in ground-floor bathroom
- HR A+ glazing (mostly installed)
- New flooring and floor insulation (2019)
- Bathroom and toilet renovated (2020)
- Boiler (2019, 84 liters) provides instant hot water at the rear of the house
- Roof covering inspected, approx. 5 years of lifespan remaining
- Exterior paintwork done in 2024, woodwork treated
- Wheelchair-accessible and future-proof
- Communal orchard directly in front of the house
- Family-friendly and vibrant neighborhood with many amenities
- Leasehold (1989) perpetually redeemed — no annual ground rent
- Handover: to be agreed upon

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.



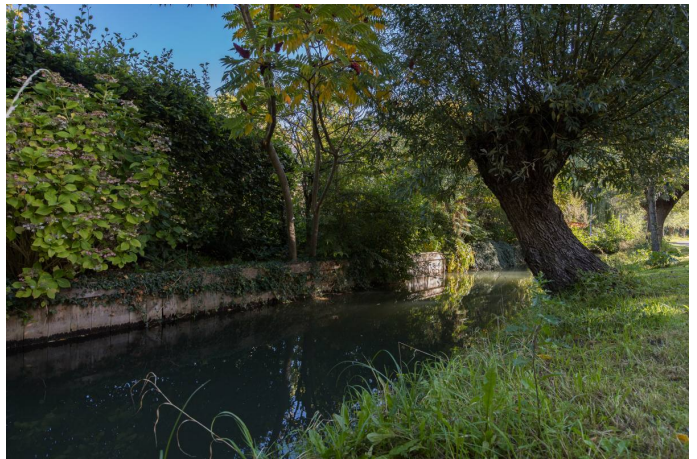












aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

