

# De Koning makelaars presenteren

Levensloopbestendig wonen in groene wijk in Vleuten

Woondromen waarmaken



Vletland 9, Vleuten

Vraagprijs € 500.000 k.k.

De Koning makelaars



## Ruime tussenwoning met 3 slaapkamers en 2 badkamers

Zoekt u een comfortabele, levensloopbestendige woning op een toplocatie in Vleuten? Deze netjes onderhouden woning aan Vletland 9 biedt een praktische indeling en veel wooncomfort. De woning is verzorgd en biedt volop ruimte om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en comfortabel te maken. Met alle essentiële leefruimtes op de begane grond en extra slaapkamers boven, is deze woning ideaal voor wie rust, ruimte en het gemak van gelijkvloers wonen zoekt. Gelegen in een groen en rustig straatje, met eigen voor- en achtertuin, geniet u hier van privacy, terwijl het gezellige dorpscentrum van Vleuten op loopafstand ligt.

Via de fraai aangelegde voortuin van ruim 31 m<sup>2</sup> stapt u de woning binnen. De lichte hal verwelkomt u en leidt naar de lichte woonkamer. Dankzij het hoge plafond en de grote raampartijen is de ruimte heerlijk licht, ideaal voor een gezellige zithoek en ontspannen avonden met kinderen, kleinkinderen of vrienden. Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken, welke toegang geeft tot de ruime achtertuin. Aangrenzend vindt u de eerste badkamer, het toilet en de ruime slaapkamer, die dankzij een grote raampartij heerlijk licht is. Deze indeling maakt gelijkvloers wonen niet alleen praktisch, maar ook bijzonder comfortabel.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de tweede badkamer aanwezig. De tweede badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en een tweede toilet. Deze verdieping biedt tevens een ruimte met extra opbergmogelijkheden en de opstelplaats voor de cv-installatie.

De achtertuin, bereikbaar via de keuken, is keurig onderhouden en ligt op het oosten. U vindt er een ruim terras, een praktische berging, een handige achterom en veel privacy dankzij het omliggende groen; perfect om in alle rust van de ochtendzon te genieten. Liever van de avondzon genieten? Creëer dan een sfeervol terras in de royale, zorgvuldig aangelegde voortuin.

De woning ligt in een rustige straat in het hart van Vleuten-Dorp. Parkeren doet u eenvoudig voor de deur. Op loop- of fietsafstand vindt u alles wat u nodig heeft: gezellige winkels, supermarkten, huisarts, apotheek, sfeervolle horeca en de wekelijkse markt. Voor ontspanning liggen het Máximapark en de Haarrijnse Plas om de hoek, ideaal voor een wandeling of fietstocht. Met Station Vleuten ook dichtbij, bent u in slechts 10 minuten in het centrum van Utrecht, en de nabijgelegen A2 en A12 zorgen voor uitstekende verbindingen met de auto. Vleuten combineert de charme van een dorp met de nabijheid van stedelijke voorzieningen, een perfecte plek om te wonen!





## Alle feiten op een rij:

- De woning is levensloopbestendig, dankzij een slaap- en badkamer op de begane grond;
- De woning beschikt daarnaast over slaapkamers op de verdieping: ideaal voor logeerpartijen van kleinkinderen en hobby's;
- De woning beschikt over een 2e badkamer op de verdieping;
- De woning heeft een woonoppervlak van 99 m<sup>2</sup>, energielabel A en 12 zonnepanelen;
- De woning beschikt over een ruime voortuin en achtertuin met veel privacy;
- De woning is centraal en rustig gelegen met alle voorzieningen in de buurt;
- Perceel woning wordt tussen verkoop en sleuteloverdracht kadastraal ingemeten;
- Notaris ter keuze verkoper: Westvaer Notarissen;
- Oplevering op korte termijn mogelijk.

"Een woning kopen? Neem je eigen NVM makelaar mee!"





## Begane grond

- De ruime woonkamer is licht dankzij het hoge plafond en grote raampartijen, ideaal voor een gezellige zithoek en ontspannen avonden met familie of vrienden
- Vanuit de woonkamer bereikt u direct de keuken en eerste badkamer, ook treft u hier de separate wasruimte
- De keuken, woon- en badkamer zijn verzorgd en eenvoudig afgewerkt, met volop ruimte om deze naar eigen smaak te moderniseren
- Op de begane grond is er ook de mogelijkheid voor het creëren van een extra slaapkamer





Woondromen waarmaken







## Eerste verdieping

- Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers
- De tweede badkamer is volledig uitgerust met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet
- De eerste verdieping biedt hiernaast extra bergruimte en de opstelplaats voor de cv-installatie
- Kortom biedt deze verdieping dus ook de mogelijkheid om deze naar eigen smaak en wens in te richten
- Ideaal voor senioren die gelijkvloers, levensloop bestendig willen wonen, dankzij de badkamer en slaapkamer beneden en met de extra slaapkamers voor logees of hobby's op de verdieping!













## Buitenleven

- De keurig onderhouden achtertuin ligt op het oosten, met ruim terras, praktische berging, handige achterom en veel privacy dankzij omliggend groen – perfect voor de ochtendzon
- De royale voortuin van ruim 31 m<sup>2</sup> is fraai aangelegd en biedt ruimte voor een sfeervol terras om van de avondzon te genieten
- De tuinen bieden volop mogelijkheden om ze volledig naar eigen wens in te richten











## Omgeving

- De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk in het hart van Vleuten-Dorp, met parkeren eenvoudig voor de deur
- Op loop- of fietsafstand: gezellige winkels, supermarkten, huisarts, apotheek, sfeervolle horeca en de wekelijkse markt
- Voor ontspanning: het Máximapark en de Haarrijnse Plas om de hoek, ideaal voor wandelingen of fietstochten
- Uitstekende verbindingen: Station Vleuten voor Utrecht in slechts 10 minuten, en nabij A2 en A12 voor de auto



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 500.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1996  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

(dient nog ingemeten te worden)  
99 m<sup>2</sup>  
359 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

2  
3

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Vaillant  
2015  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
oost  
ja  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

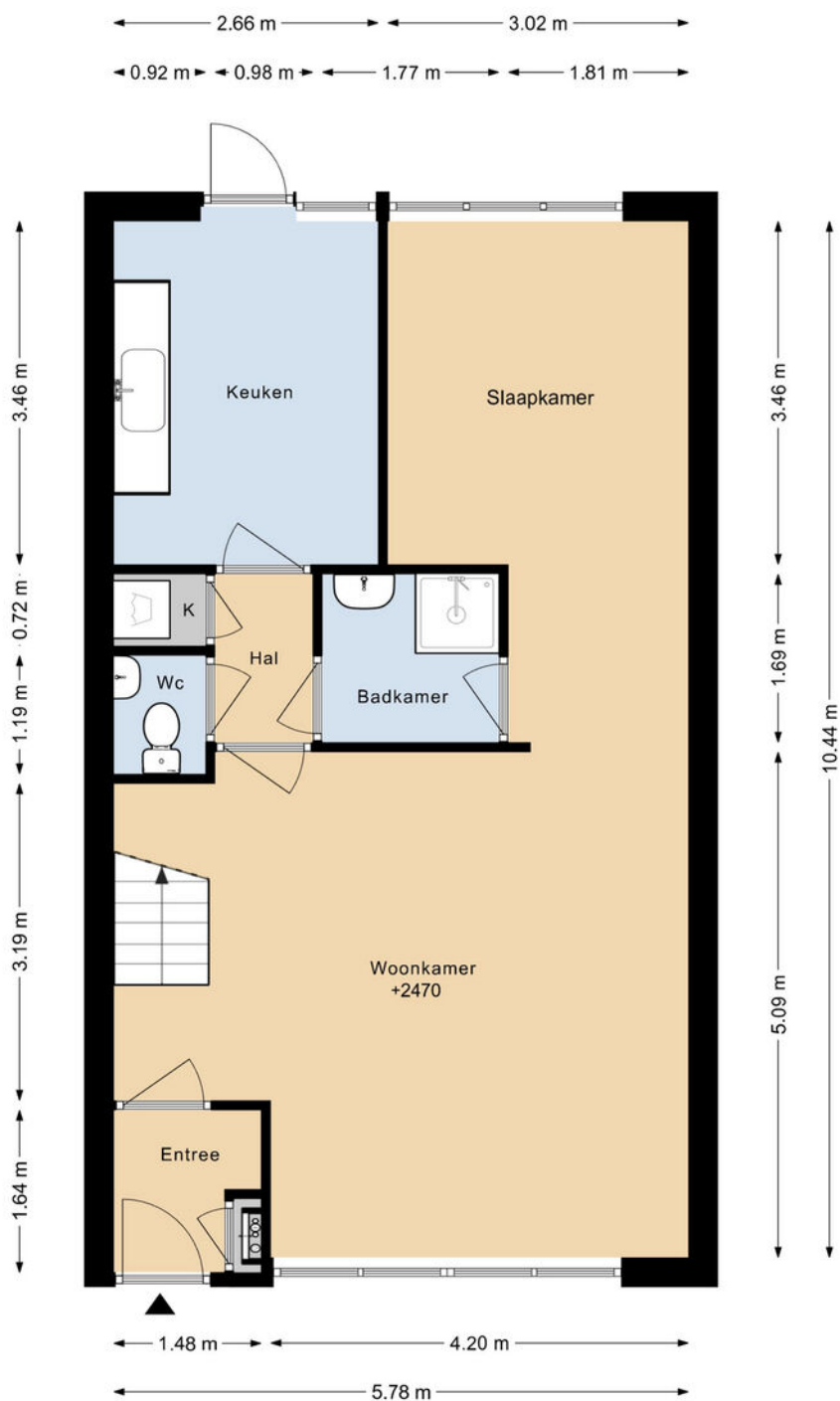
Soort parkeren

openbaar parkeren



## Plattegrond

### VLETLAND 9 BEGANE GROND



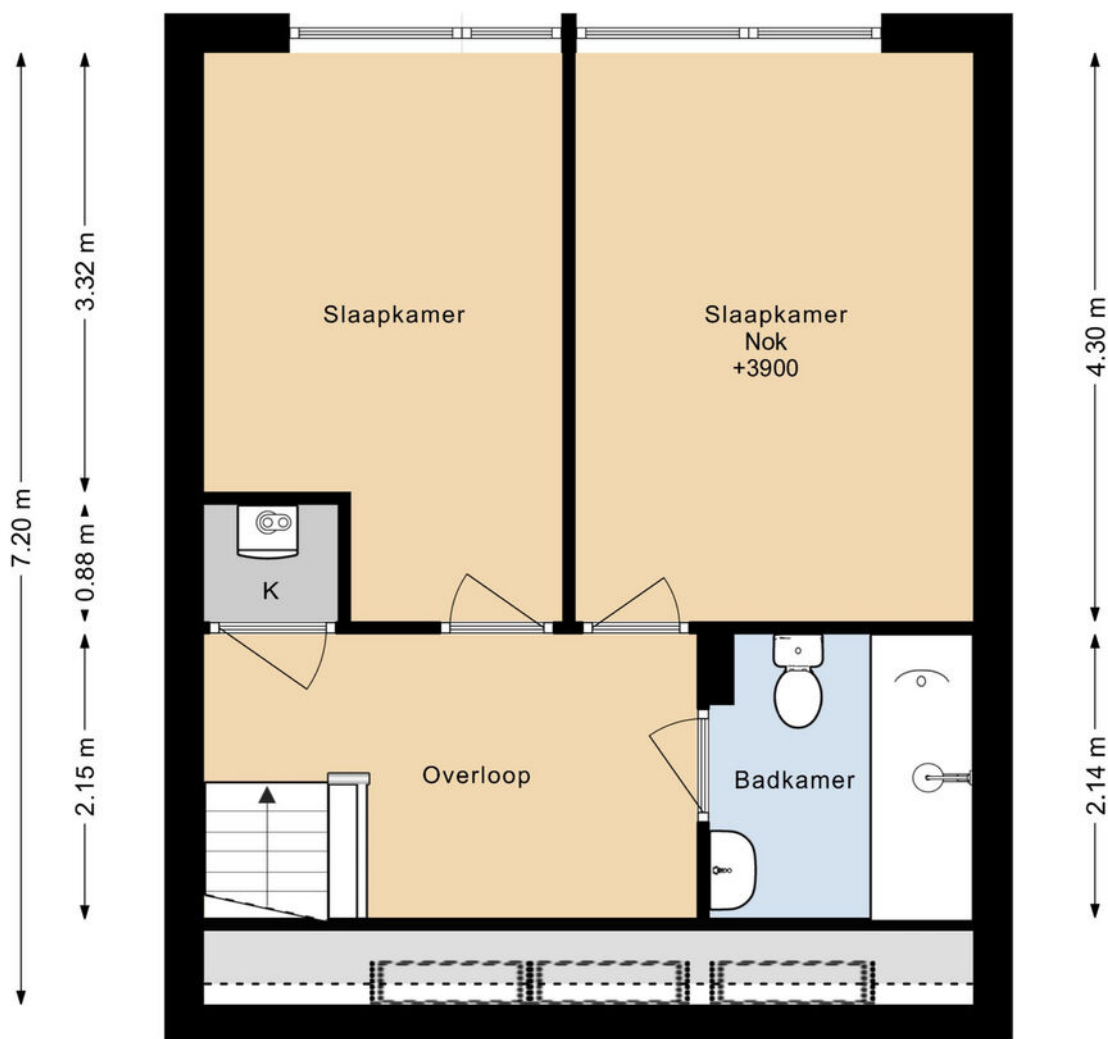
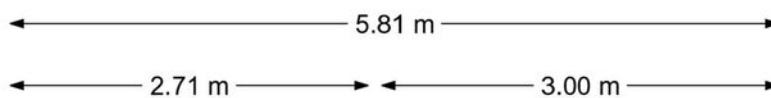
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## Plattegrond

### VLETLAND 9 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



## Plattegrond

Woondromen waarmaken

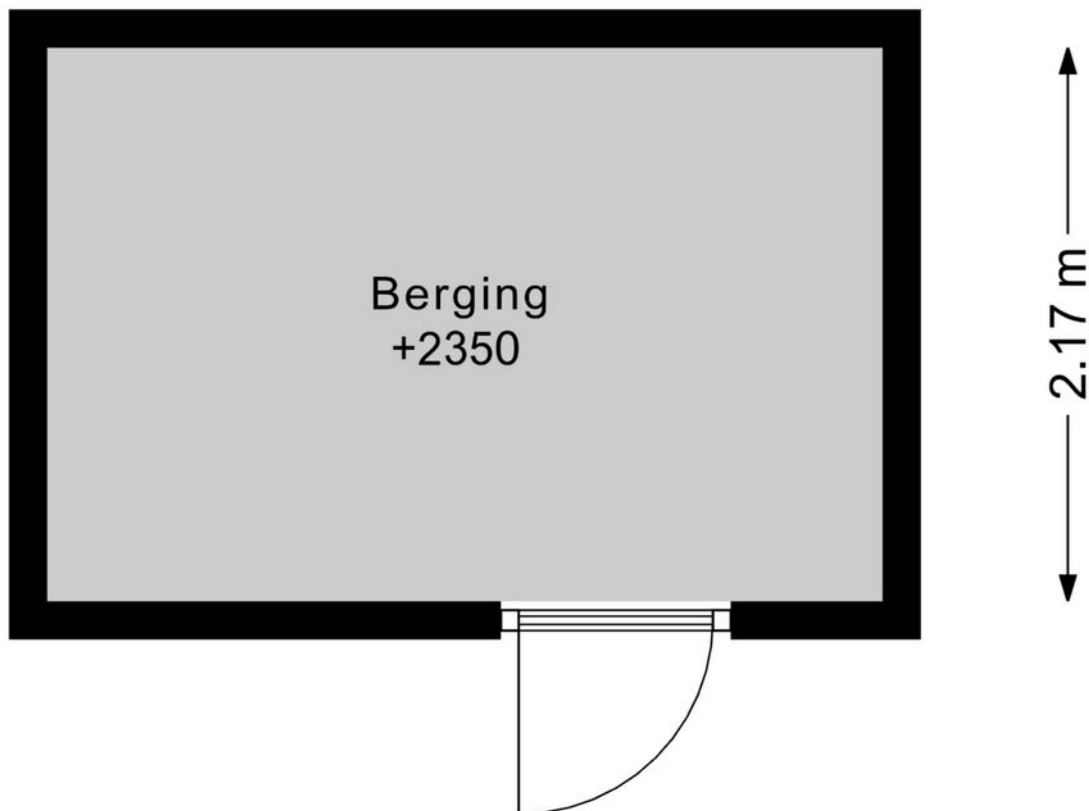


De Koning makelaars

Plattegrond

# VLETLAND 9 BERGING

← 3.27 m →



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars





## Welkom in de gemeente Utrecht!

**Utrecht: een stad vol inspiratie, constant in beweging en waar ontzettend veel georganiseerd wordt**

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is centraal gelegen in het midden van het land. Een van de oudste steden, al ruim 2000 jaar oud, en qua grootte de vierde stad van Nederland. In Utrecht treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals; vele winkels, horecagelegenheden, theaters, musea, parken, diverse basis- en middelbare scholen, de universiteit, sportgelegenheden, ziekenhuizen, gerenommeerde bedrijven, et cetera. Ontdek de unieke sfeer van winkelen in Hoog Catharijne en laat u verrassen door al het leuks dat u tegenkomt.

Doordat Utrecht in het midden van het land ligt, is het uitstekend bereikbaar. Niet voor niets wordt Utrecht de best bereikbare winkelstad van Nederland genoemd. Niet alleen van diverse uitvals- en verbindingswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28 is het zeer gunstig gelegen, maar ook per trein zijn de overige steden in het land goed te bereiken. Station Utrecht centraal is hiervoor dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Er zijn goede bus- en tramverbindingen naar de omliggende steden en dorpen.

Utrecht is het bruisende en kloppende hart van Nederland, een eeuwenoude universiteitsstad gebouwd rondom de Domtoren.

Daarnaast staat Utrecht bekend om haar binnenstad met werfkelders langs de grachten vol cafés en terrassen. Een gezellig stadscentrum met daaromheen diverse woonwijken met veelal hun eigen identiteit. Kenmerkend voor Utrecht:

- De best bereikbare winkelstad van Nederland.
- In Utrecht worden regelmatig festivals en andere feesten georganiseerd.
- Geniet in de zomer van de vele sfeervolle terrassen aan de grachten van Utrecht.
- Utrecht heeft een historisch centrum en een bruisend winkelhart.

### Wonen in de omgeving van Utrecht

De stad Utrecht wordt omringd door o.a. De Meern, Vleuten, Haarzuilens en Leidsche Rijn.

#### De Meern

De Meern is gelegen in het midden van de VINEX-locatie Leidsche Rijn en voorzien van een groot aantal voorzieningen waaronder scholen, winkels, gezondheidscentra, sportverenigingen, parken en goede busverbindingen. Beeldbepalend is de rivier de Leidse Rijn die dwars door het dorp stroomt en waaraan De Meern een belangrijk deel van haar rijke historie ontleent. In de Romeinse tijd liep de noordelijke grens van het Romeinse Rijk door het grondgebied van het huidige De Meern. Hier vindt u ook het 'Romeinse Limespad', welke sinds 2021 behoort tot de werelderfgoedlijst van UNESCO.

### Vleuten

In Vleuten treft u een diversiteit aan bebouwing met een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om het dorp heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter. Het moderne winkelcentrum Vleuterweide, met een breed assortiment aan winkels, ligt in het hart van Vleuten en brengt onderwijs, retail, horeca, sport, werken, gezondheidszorg en cultuur bij elkaar. Station Vleuten ligt aan de spoorlijn van Utrecht naar Woerden, waarmee u binnen tien minuten op Utrecht Centraal staat. Naast een NS-station en het populaire winkelcentrum beschikt Vleuten over diverse scholen, (sport)verenigingen en zwembad Fletiomare.

Aan de noordwestkant van Vleuten is het immense Máximapark gelegen; met een oppervlakte van 300 ha is dit een van de grootste stadsparken van Nederland. Een rustgevend en tegelijkertijd levendig park.

### Haarzuilens

Haarzuilens is een klein dorp aan de rand van de gemeente Utrecht met circa 550 inwoners. Haarzuilens is vooral bekend door 'Kasteel de Haar', met haar prachtige tuinen is dit het grootste kasteel van Nederland. Beeldbepalend voor het dorp zelf is 'De Brink', het plein in het midden van het dorp. Vanuit de drukte bent u in een oogwenk in de natuur, geniet van het weidelandschap en wandel of fiets kilometerslang door de natuur.



### Maximapark

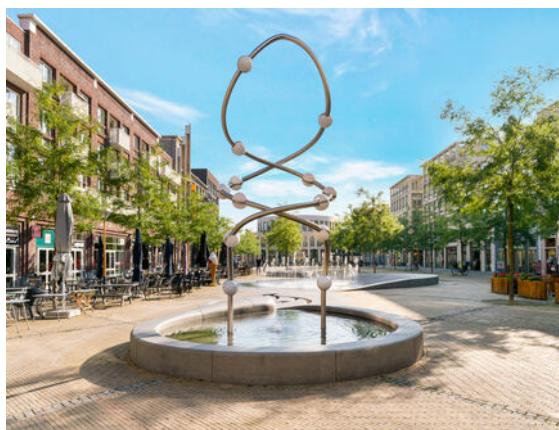
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving die door zowel de bewoners in de buurt als mensen van buitenaf goed bezocht wordt.

### Leidsche Rijn

Utrecht aan de westelijke kant van het Amsterdam Rijnkanaal. Gebouwd op grondgebied van Utrecht, Nieuwegein, De Meern en Vleuten. De stad Utrecht heeft ruim 360.000 inwoners en circa 100.000 hiervan wonen in Leidsche Rijn.

Naast de vele woningen zijn alle voorzieningen die je bij een stad van deze omvang verwacht gerealiseerd. Zo kan er onder andere gewinkeld worden in winkelcentrum Parkwijk en Terwijde. Het splinternieuwe Leidsche Rijn centrum is volop in gebruik. Verder treft u in Leidsche Rijn het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis, het uitgestrekte Maximapark, diverse scholen, gezondheidscentra, sportverenigingen, goede openbaar vervoer verbindingen met NS-station TerWeijde, Vleuten en Leidsche Rijn en de aansluiting op de rijkswegen A2 en A12.

Meer informatie over de gemeente Utrecht kunt u vinden op [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) en voor Leidsche Rijn is er een speciale website [www.leidscherijn.nl](http://www.leidscherijn.nl).







## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern  
T. 030 - 30 30 657  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.**

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

**T** 030 - 666 11 05

**E** [demeern@dekoningswonen.nl](mailto:demeern@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

**@** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**