

De Koning makelaars presenteren

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning in Vleuten

Woondromen waarmaken



Mesdaglaan 13, Vleuten

€ 795.000 k.k.

De Koning makelaars



Wonen met ruimte, rust en alle voorzieningen in de buurt

Aan de groene en rustige Mesdaglaan midden in het oude dorp van Vleuten vind je deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met 136 m² woonoppervlakte. De woning biedt een ruim perceel met voor-, zij- en achtertuin, royale oprit, garage met carport en volop mogelijkheden om de woning eigen te maken. Met een energielabel A is de woning goed geïsoleerd en instapklaar. De diepe achtertuin met vijver en ruimte voor meerdere terrassen is een ideale plek voor wie rust, groen en comfort zoekt op een centrale locatie. Kortom, een plek waar je met veel woonplezier- en ruimte kunt leven!

Vanuit de ruime voortuin, compleet met carport en parkeerplaats op eigen terrein, stap je de royale hal, met toilet, binnen. Vervolgens betreed je de woonkamer, welke beschikt over een ruime en gezellige zithoek met open haard, perfect voor knusse avonden. De moderne, nette vloer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort, en via de schuifpui aan de achterzijde heb je direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De goed onderhouden en modern ogende keuken is compleet met inbouwapparatuur. Hier kun je heerlijk koken en tafelen. Aansluitend vind je de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, droger, vaatwasser, magnetron en vriezer, plus een deur naar de tuin voor extra gemak.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met vaste inbouwkasten voor optimale opbergruimte. De badkamer is keurig onderhouden, voelt hedendaags aan en beschikt over alles wat je nodig hebt om te kunnen ontspannen. De tweede verdieping biedt een werkkamer die ook als slaapkamer kan dienen, ideaal voor thuiswerken of gasten. Hiernaast is er ook nog volop bergruimte achter de knieschotten.

De ruime achtertuin beschikt over veel groen en privacy, is compleet met een vijver en royaal plek voor diverse sfeervolle terrassen. De tuin is bereikbaar via de schuifpui bij de keuken, de deur in de bijkeuken of langs de zijkant van de woning. De garage biedt voldoende ruimte voor opslag of een auto, terwijl de carport aan de voorzijde extra parkeergelegenheid creëert. De voor-, zij- en achtertuin zijn allemaal keurig onderhouden en dragen bij aan het vrije gevoel rondom de woning.



Omgeving & Bijzonderheden

Omgeving:

In Vleuten woon je centraal en rustig, omringd door veel groen in een kindvriendelijke buurt en op loopafstand van het oude centrum met een gezellige, wekelijkse markt. Alle voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels, horeca, sportverenigingen en openbaar vervoer liggen in de buurt. Sfeervolle winkelcentra als Vleuterweide en Leidsche Rijn Centrum zijn eenvoudig bereikbaar, net als uitvalswegen en treinstations voor verbindingen naar Utrecht en de Randstad. Bovendien ben je dicht bij de Haarrijnse Plas en het Máximapark voor wandelen, fietsen, zwemmen of spelen in de natuur.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden en instapklare woning met 136 m² woonoppervlakte
- Twee-onder-een-kapwoning op ruim perceel en voor-, zij- en achtertuin
- Energielabel A
- De woning is duurzaam door de aanwezigheid van 2 x 6 zonnepanelen aan beide zijden van het dak
- Mogelijkheid voor uitbouw aan de achterzijde
- Ruime achtertuin met vijver, veel privacy en groen en ruimte voor meerdere terrassen
- Garage met carport en eigen oprit
- Open haard in de woonkamer, moderne tegelvloer met vloerverwarming op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee met inbouwkasten
- Werk-/slaapkamer op de tweede verdieping met veel bergruimte
- Centraal gelegen in Vleuten dorp, in groene, rustige buurt met alle voorzieningen nabij

"Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!"







Woonkamer en keuken

- Ruime en gezellige zithoek met sfeervolle open haard, ideaal voor knusse winteravonden
- Geniet van extra comfort op de begane grond door vloerverwarming
- Veel natuurlijke lichtinval over de gehele begane grond
- Schuifpui naar de achtertuin voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten
- Goed onderhouden, modern ogende keuken met inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken ernaast met witgoed-aansluitingen, vriezer, magnetron en extra deur naar buiten









Bad- en slaapkamers

- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee met handige inbouwkasten
- Moderne, lichte en keurig onderhouden badkamer die van alle gemakken is voorzien







Tweede verdieping

- Multifunctionele kamer op de tweede verdieping, uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer
- Royale bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor seizoensspullen en koffers
- De CV-opstelling die netjes is weggewerkt vind je tevens op deze verdieping







Tuin en garage

- Diepe, privacyrijke achtertuin (21 x 12,5 meter) met vijver en veel groen
- De tuin biedt ruimte aan twee ruime, sfeervolle terrassen en een fijn gazon
- Royale garage plus carport en eigen oprit voor meerdere auto's
- Keurig onderhouden voor-, zij- en achtertuin die zorgen voor een heerlijk, luxe buitengevoel bij de woning







Omgeving

- Gelegen in het gezellige Vleuten, op loopafstand van het historische centrum en de wekelijkse markt
- Rustige, groene en kindvriendelijke straat
- Alle dagelijkse voorzieningen (basisscholen, kinderopvang, supermarkt, horeca) binnen handbereik
- Dicht bij Haarrijnse Plas en het prachtige Máximapark voor recreatie, sport en ontspanning
- Uitstekende bereikbaarheid: treinstations Vleuten en Terwijde, snelle busverbindingen en nabij en goede aansluiting op A2/A12





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 795.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Twee- onder- een kap woning
1988
Volledig geïsoleerd, dubbel gkas
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Overige inpandige ruimte

469 m²
136 m²
566 m³
28 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Remeha Avanta
2020
eigendom

Tuin

Type
Ligging achtertuin
Achterom

achtertuint, voortuint, zijtuint
oost
ja

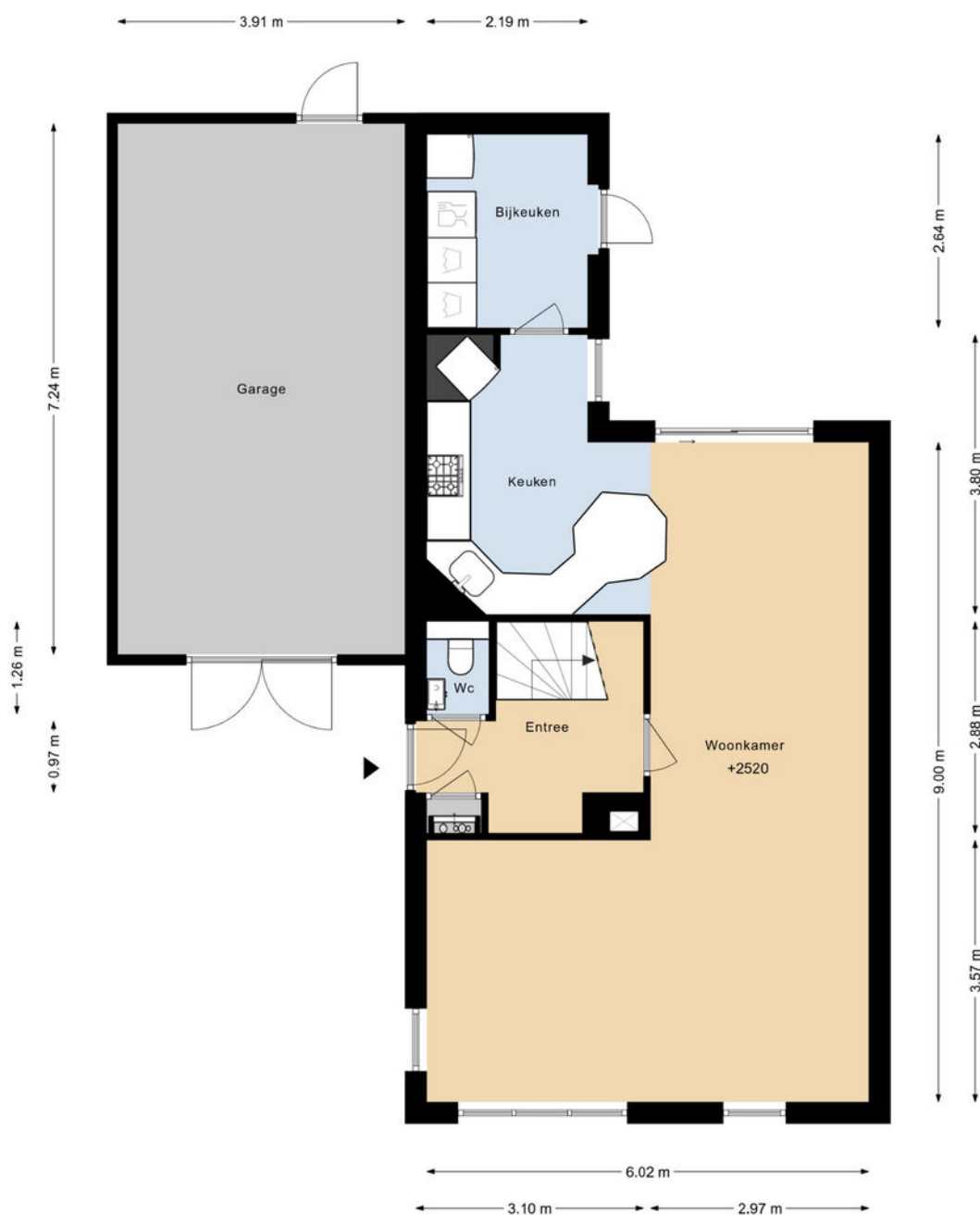
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren

Plattegrond

MESDAGLAAN 13 BEGANE GROND



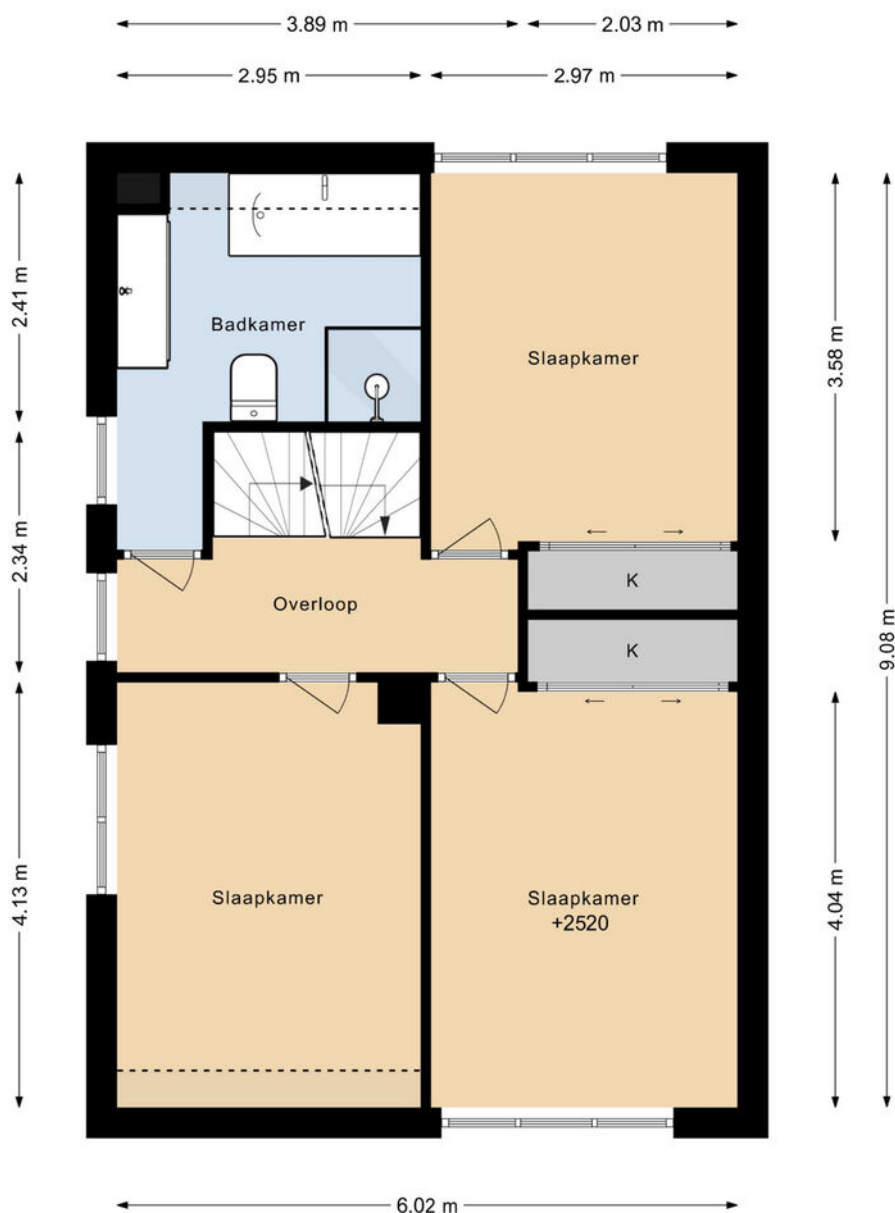
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

MESDAGLAAN 13 1E VERDIEPING



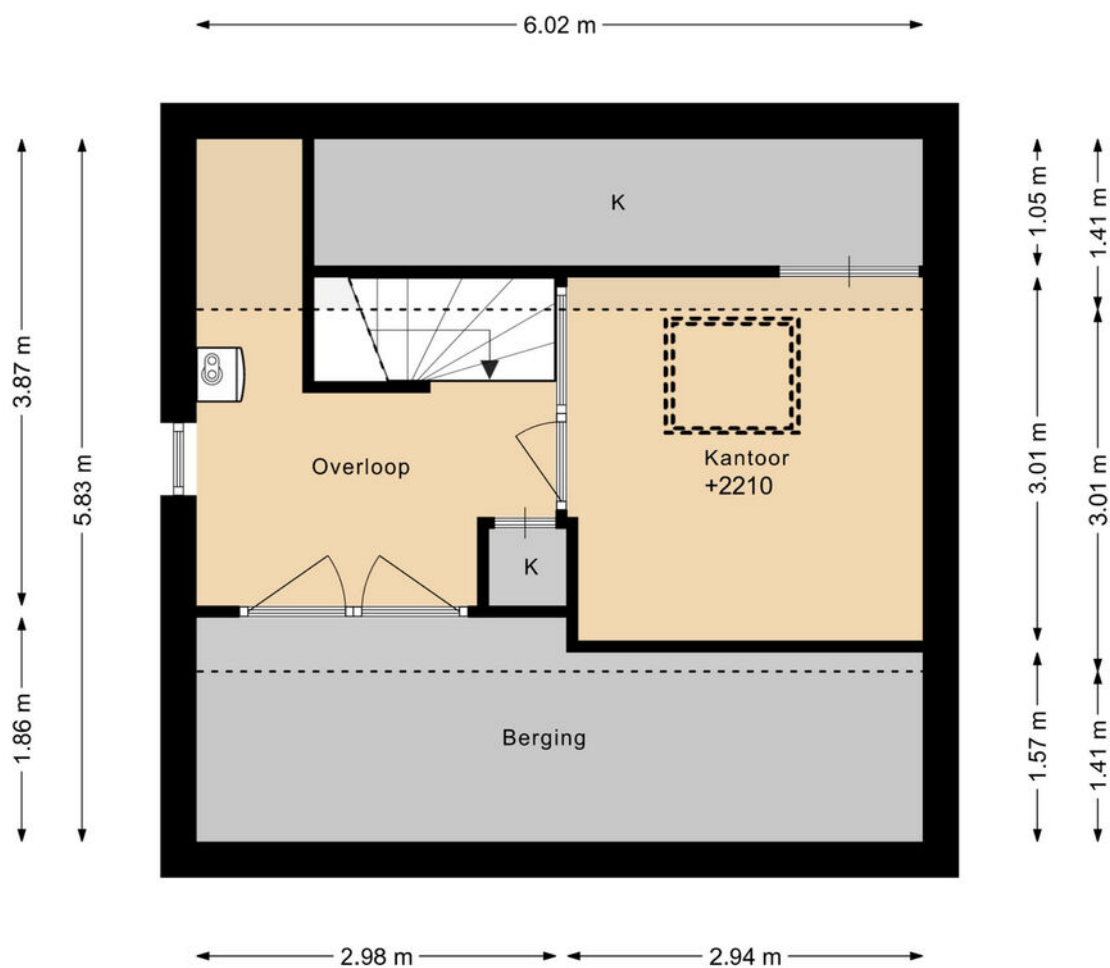
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

MESDAGLAAN 13 2E VERDIEPING

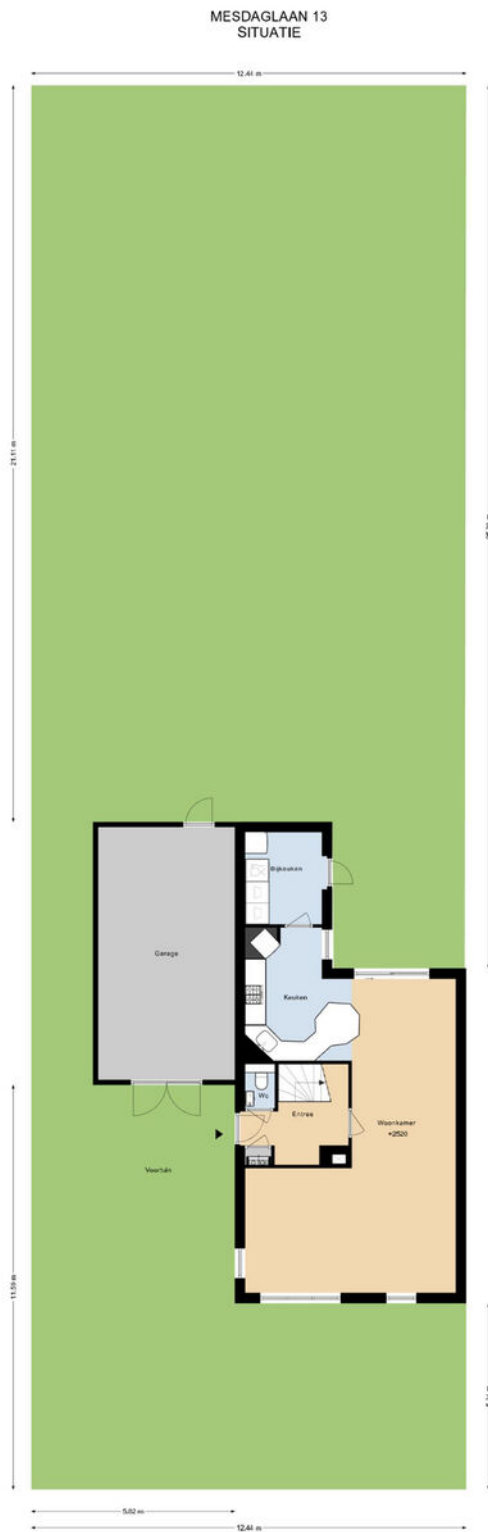


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET TE VERGELIJKEN MET
ANDERE PLATTEGRONDEN VAN ANDERE VERKOPERS
EN KUNNEN OOK NIET MET ANDERE VERKOPERS
OF NIET VERKOPERS ZIJN.



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

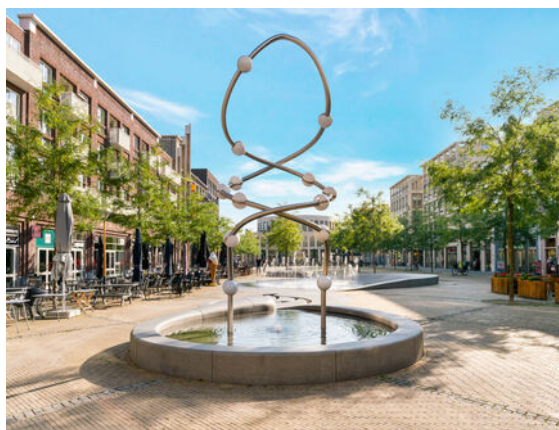
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving 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 en voor Leidsche Rijn is er een speciale website 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
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

W 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