

van Ekeren
Kuiper



Lessinglaan 108
Utrecht

voor 't
Leven

De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



Robbert Pennock

robbert@vanekerenkuiper.nl
0345 229 300



Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Gorinchem, Culemborg & Papendrecht.



Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.

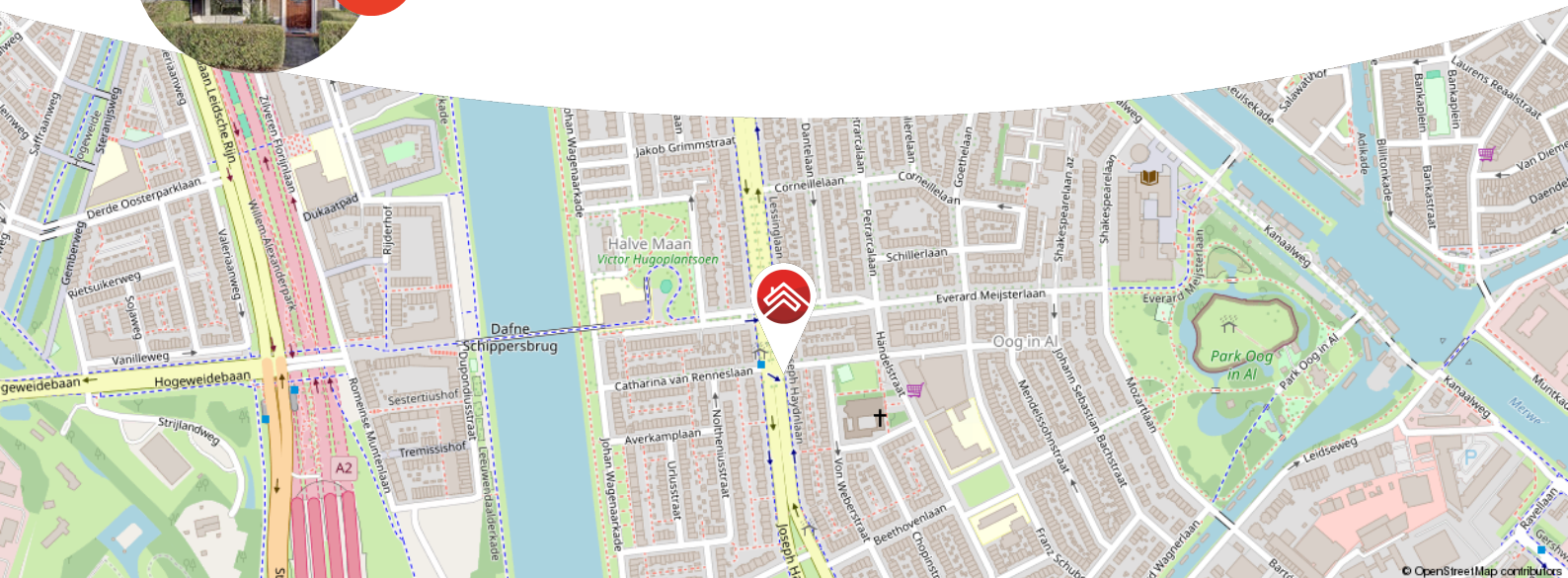


Eva Hoek

eva@vanekerenkuiper.nl
0345 229 300



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?
Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 830.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	7
Inhoud	498 m ³
Perceeloppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	139 m ²
Bouwjaar	1948
Ligging	in woonwijk
Tuin	822 cm x 609 cm
Positie hoofdtuin	noordoost



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Karakteristiek en comfortabel wonen: deze verrassend ruime tussenwoning aan de Lessinglaan heeft het allemaal.

- Authentieke details zoals een erker, glas-in-lood ramen en markiezen
- Maar liefst 5 slaapkamers, een balkon, vliering én kelder
- Label A; verduurzaamd met o.a. 16 zonnepanelen en 7 airco's (koelen én verwarmen) en meer

Achter de charmante gevel van deze tussenwoning schuilt een huis dat je blijft verrassen. Authentieke elementen zoals de erker, het glas-in-lood en de markiezen geven de woning een fijne, warme uitstraling. Tegelijkertijd is dit geen huis dat is blijven hangen in het verleden. Integendeel: hier is de afgelopen jaren met aandacht verduurzaamd, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

De woonkamer vormt het hart van het huis. Licht, ruim en sfeervol, met een eiken parketvloer, vloerverwarming en een openhaard. De erker aan de voorzijde zorgt voor extra licht en een mooi uitzicht op de straat, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde de tuin bijna vanzelf naar binnen trekken. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een airco die zowel verkoelt als verwarmt. De keuken aan de achterzijde is praktisch én gezellig. Dankzij de doorkijk naar de woonkamer blijf je altijd in contact, of je nu staat te koken of juist met een kop koffie aan tafel zit. De inbouwapparatuur is in de afgelopen jaren vernieuwd en ook hier hangt een airco. Via de achterdeur loop je zo de tuin in: een fijne plek om te ontspannen, te eten en lekker buiten te zitten.



Met in totaal vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, is dit een huis dat met je meegroeit. Of je nu een groot gezin hebt, thuiswerkt of gewoon graag wat extra ruimte wilt. Alle slaapkamers zijn voorzien van airco en vaste internetbekabeling. De badkamer is in 2021 vernieuwd en voelt als een kleine wellness, compleet met ligbad, inloopdouche met sunshower en een strak wastafelmeubel.

En dan het duurzame plaatje: vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie, vrijwel overal isolerende beglazing, 16 zonnepanelen, een nieuwe cv-ketel en energielabel A. Kortom: een karaktervolle stadswoning die helemaal van nu is en klaar voor de toekomst.

Globale indeling:

Begane grond: Entree via een diepe hal met trapopgang. Vanuit hier toegang tot het toilet, de kelder (ideaal voor voorraad en opslag), de keuken en de woonkamer. De keuken ligt aan de achterzijde, heeft een gezellige doorkijk naar de woonkamer, vernieuwde inbouwapparatuur, airco en een deur naar de tuin. De woonkamer is licht en sfeervol, met erker aan de voorzijde, eiken parketvloer, vloerverwarming, houtkachel, airco en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met tweede toilet. Twee ruime slaapkamers, beide met inbouwkast en airco. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel en toegang tot het balkon. Verder vind je hier een aparte wasruimte en een moderne badkamer (2021) met inloopdouche inclusief sunshower, ligbad, wastafelmeubel en handdoekradiator.



Tweede verdieping: Verrassend ruime verdieping met nog eens drie slaapkamers, allemaal voorzien van vernieuwde kozijnen en een eigen airco. Via één van de kamers bereik je de vliering met extra bergruimte. Op de overloop staat de cv-installatie (vernieuwd in 2024).

Buiten: de tuin is gelegen op het noord oosten, er is hier genoeg plek voor een fijne zitplek, er is een stenen berging en een achterom. Over de gehele breedte van de woning hangt een elektrisch bedienbaar zonnescrm.

Goed om te weten:

- Energielabel A
- 16 zonnepanelen
- 7 airco's (koelen en verwarmen)
- Volledig geïsoleerd (vloer, muur en dak en beglazing)
- Elke kamer beschikt over een bekabelde internetaansluiting
- 5 slaapkamers
- Parkeren met vergunning

Ligging: De woning ligt aan de geliefde Lessinglaan, een groene straat in Utrecht West waar het prettig wonen is. De buurt staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, brede stoepen en gemoedelijke sfeer. Hier groet je elkaar nog en voel je je snel thuis, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk nauwelijks uit: supermarkten, speciaalzaken en bakkers liggen op loop- en fietsafstand. Ook scholen, kinderopvang, sportclubs en speeltuinen zijn ruim vertegenwoordigd in de directe omgeving. Zin in een kop koffie, lunch of een avondje uit? Binnen enkele minuten fietsen sta je in het centrum van Utrecht of bij de gezellige hotspots van Lombok en Oog in Al.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer ben je snel onderweg en ook de uitvalswegen richting A2 en A12 zijn vlot bereikbaar. Parkeren kan in de straat en omgeving met een vergunning. Kortom: een fijne, complete woonomgeving waar rust, ruimte en stadse voorzieningen perfect samenkomen.

















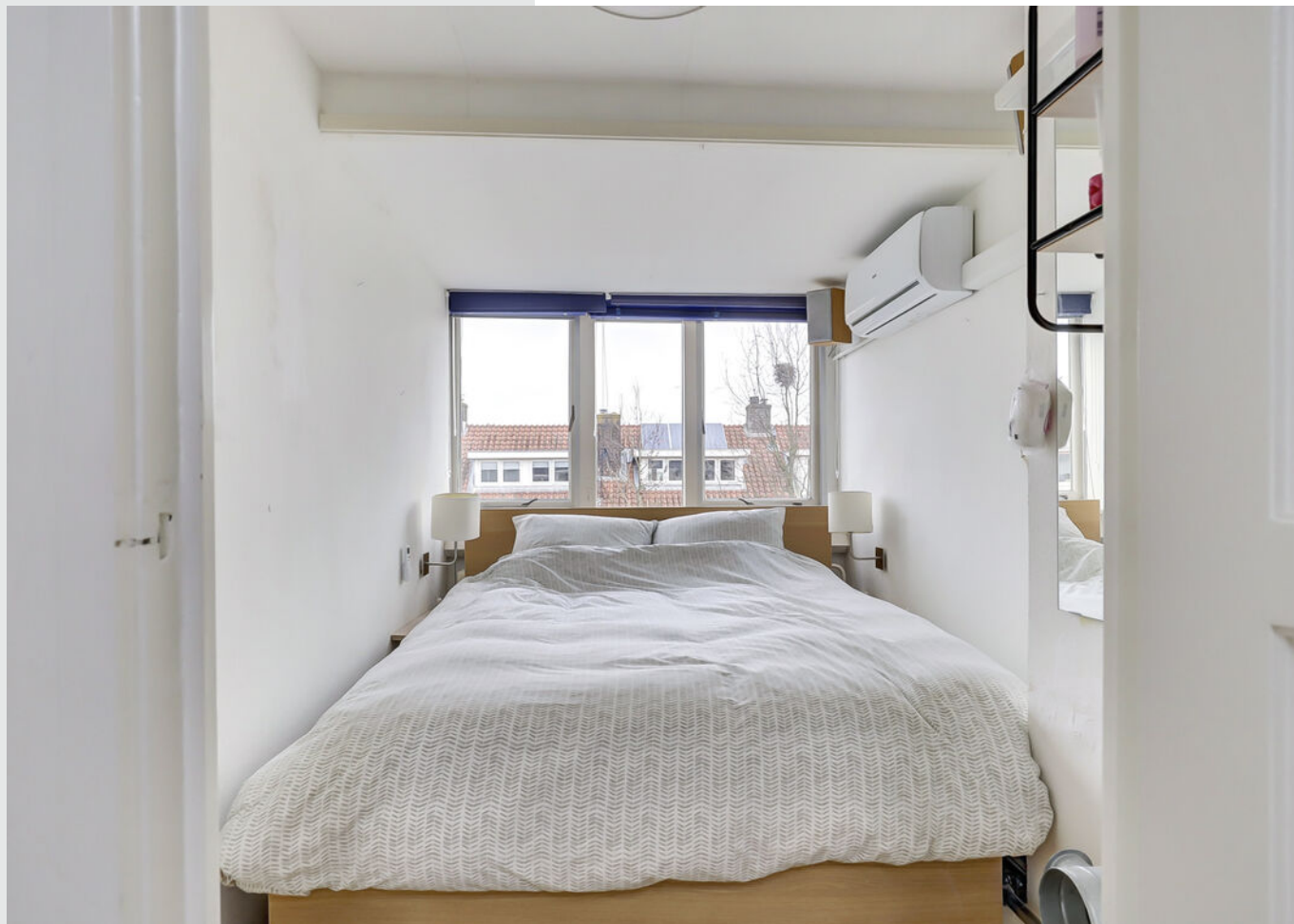


























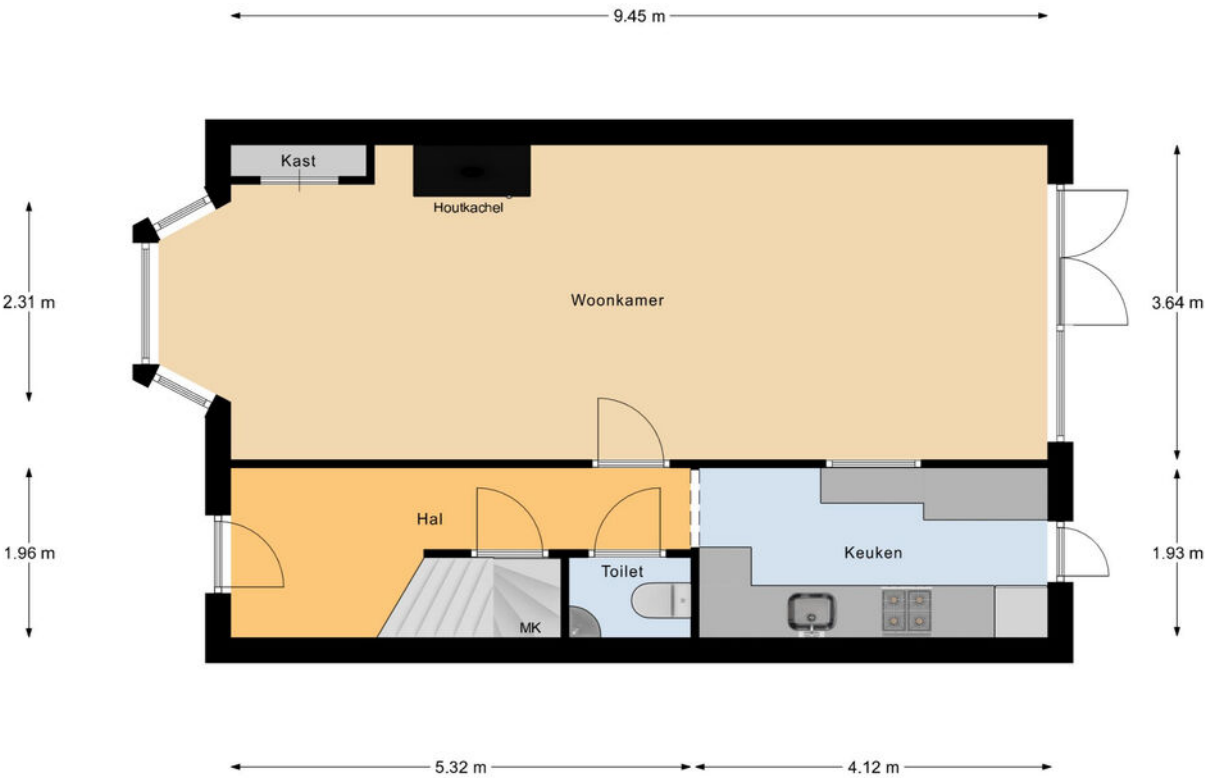


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)

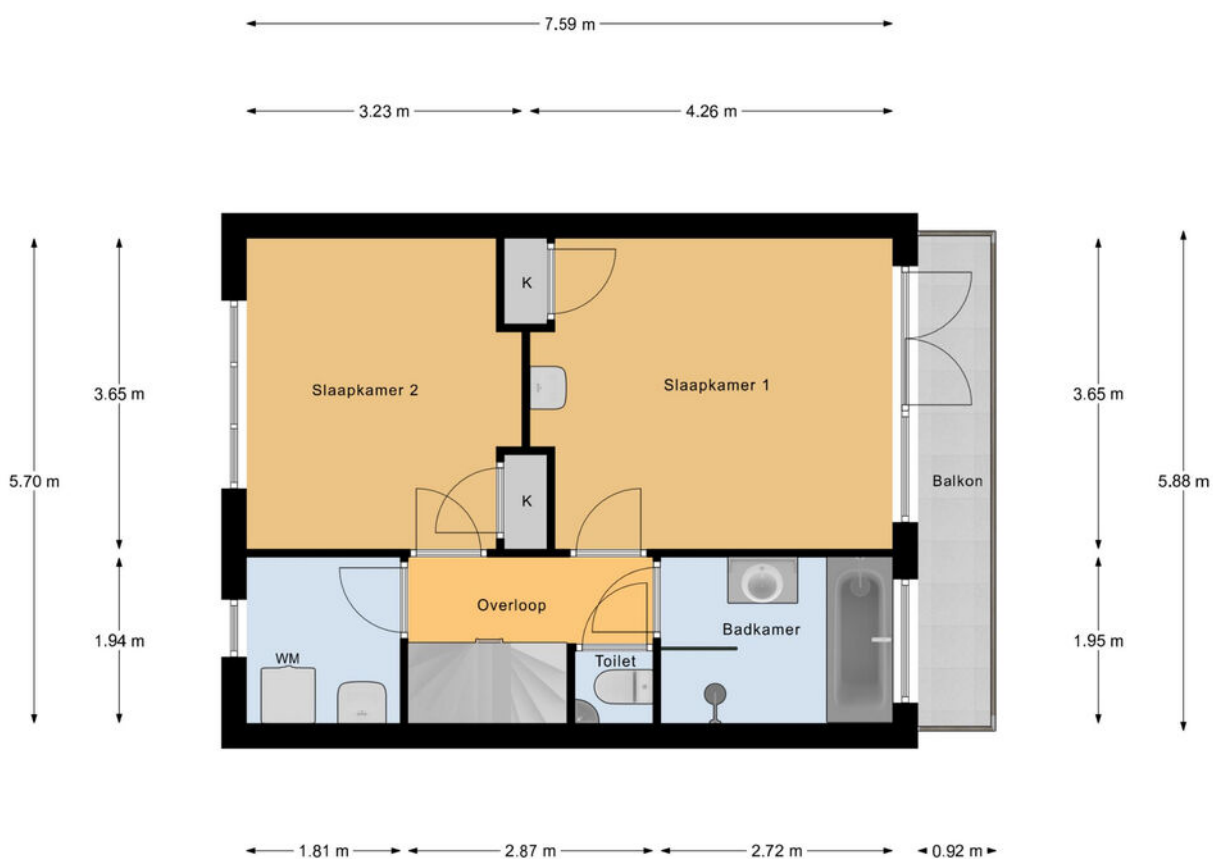


Plattegrond



Begane Grond

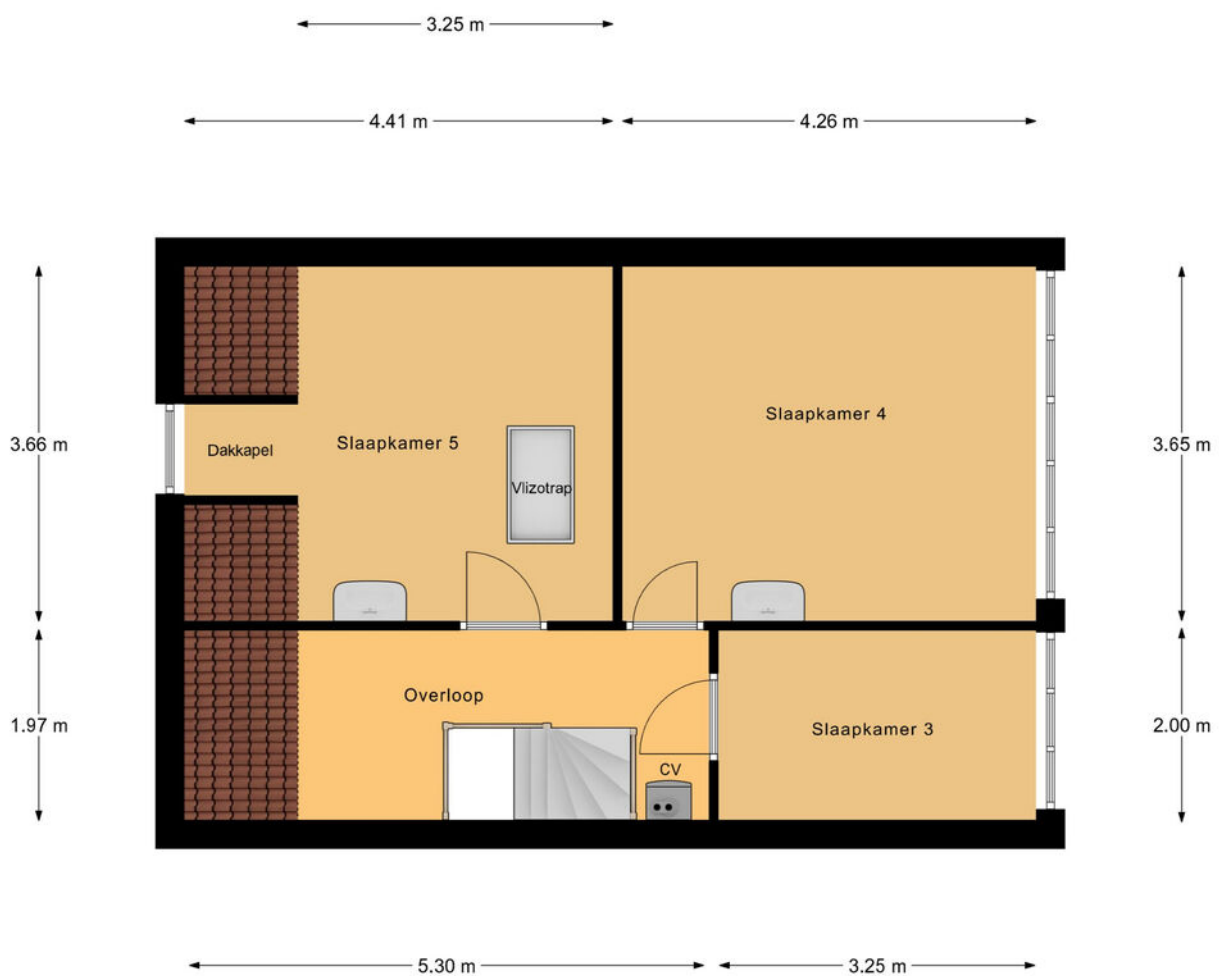
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie C

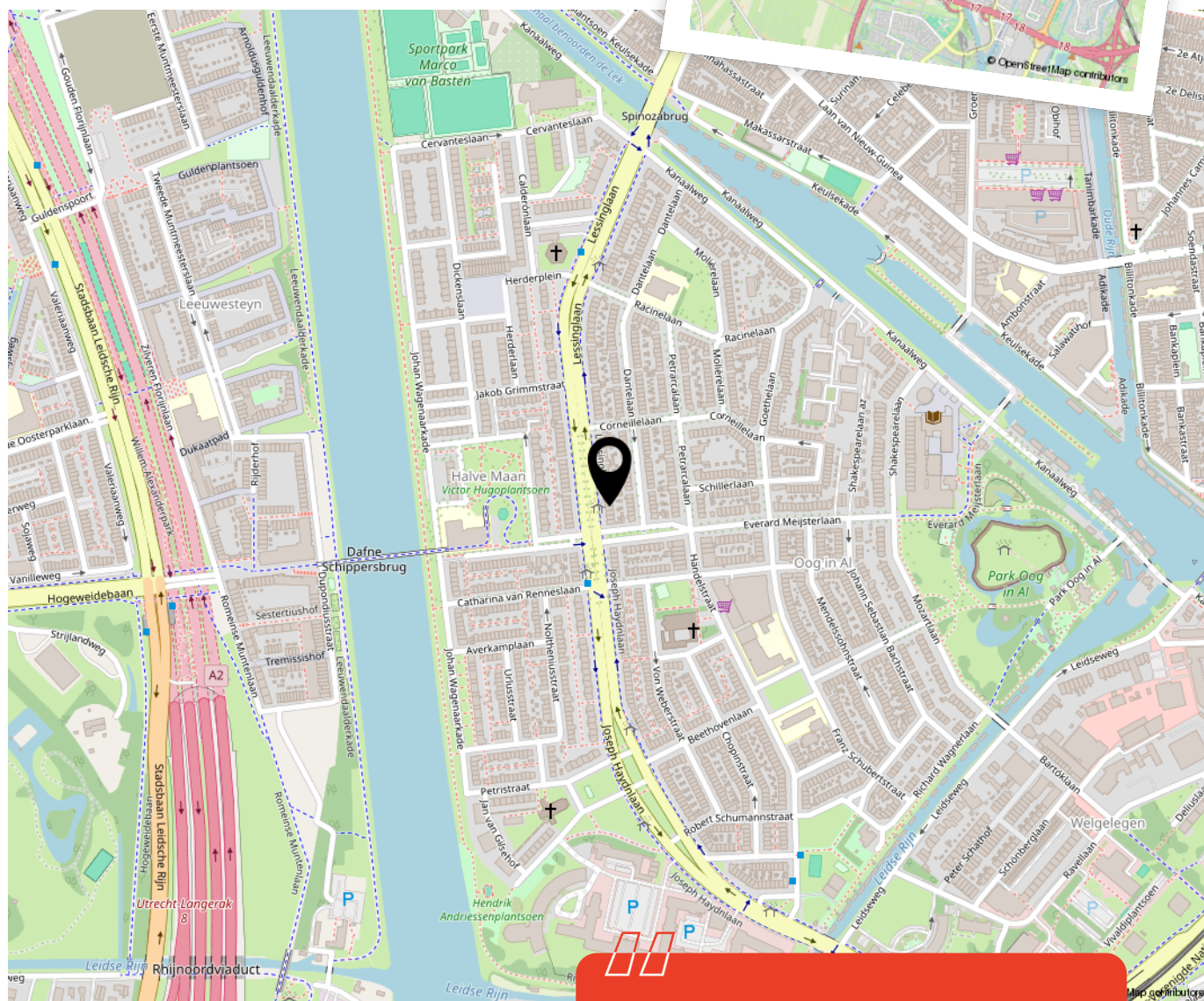
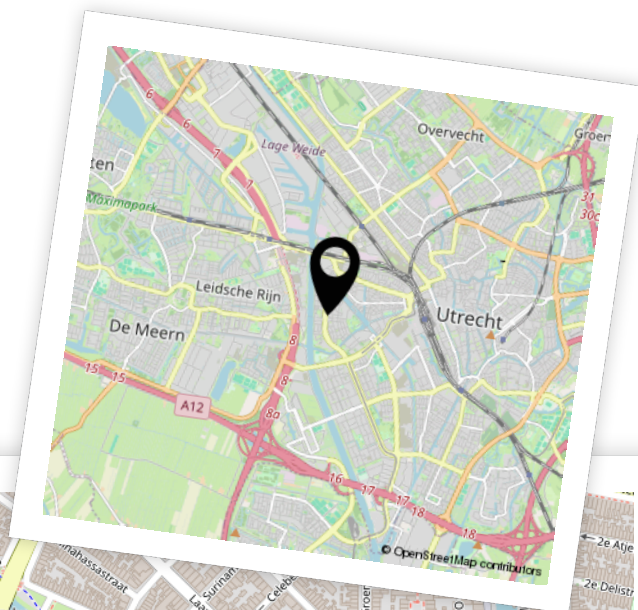
Perceel 6560

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Laat ons je interesse weten

Of u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

Bent u de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

Een hypotheek

In de meeste gevallen koopt u de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**