

wel
wonen

.nl

de makelaar
met kleur



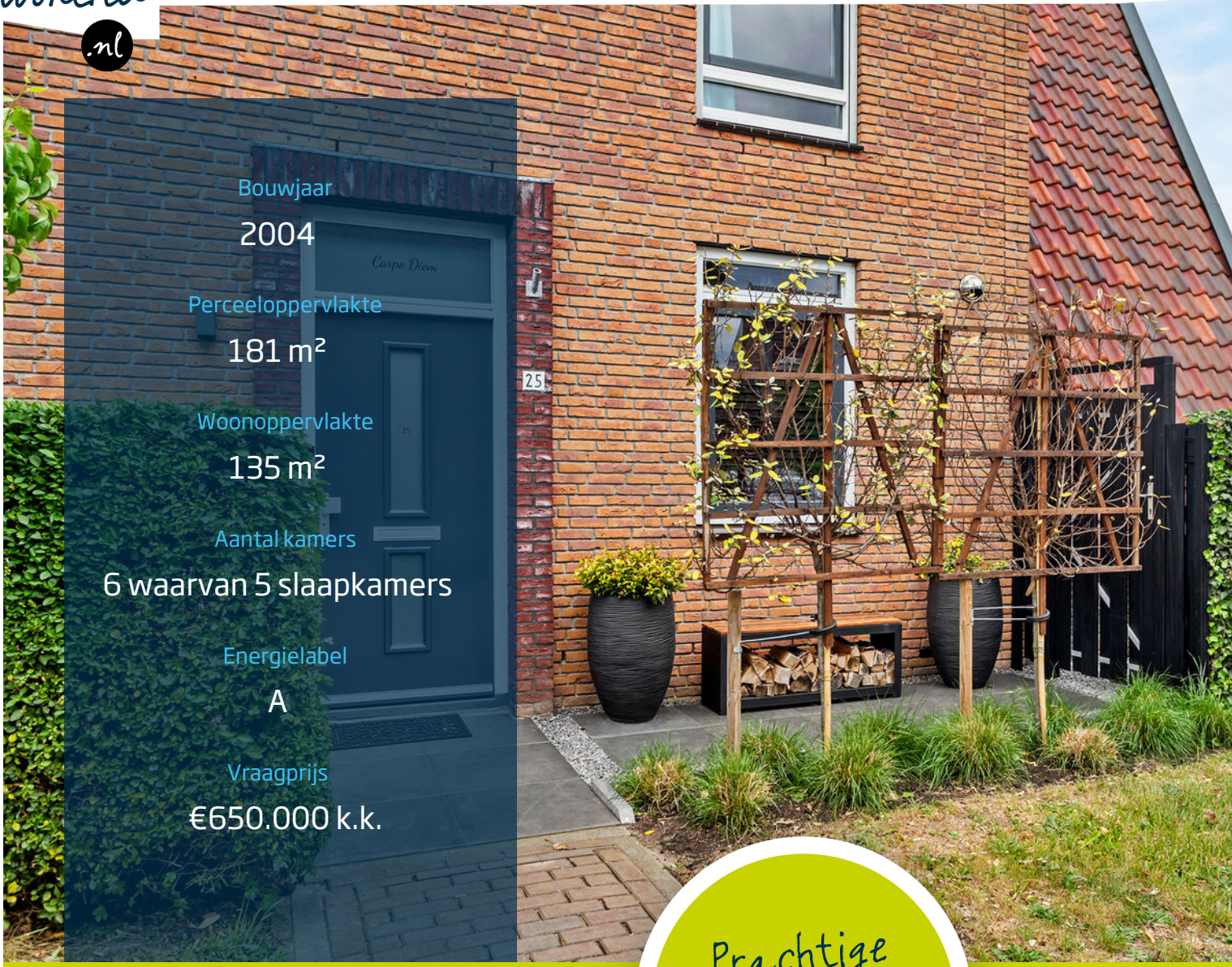
Triumphperenlaan 25

Bijzonderheden:

- Grote glazen pui
- 5 ruime slaapkamers
- Gemoderniseerd

Ben je al nieuwsgierig?
Blader snel verder!





Bouwjaar

2004

Perceeloppervlakte

181 m²

Woonoppervlakte

135 m²

Aantal kamers

6 waarvan 5 slaapkamers

Energielabel

A

Vraagprijs

€650.000 k.k.

Prachtige
ruime
woning





Dit is de Triumphperenlaan 25

Welkom

Wat is het hier gezellig wonen. Het straatbeeld is sfeervol, met veel groen, kronkelende lanen en geborgenheid.

Door de autoluwe straten, verschillende speelplekken en op loopafstand diverse scholen is het voor een kind een cadeautje om hier op te groeien.

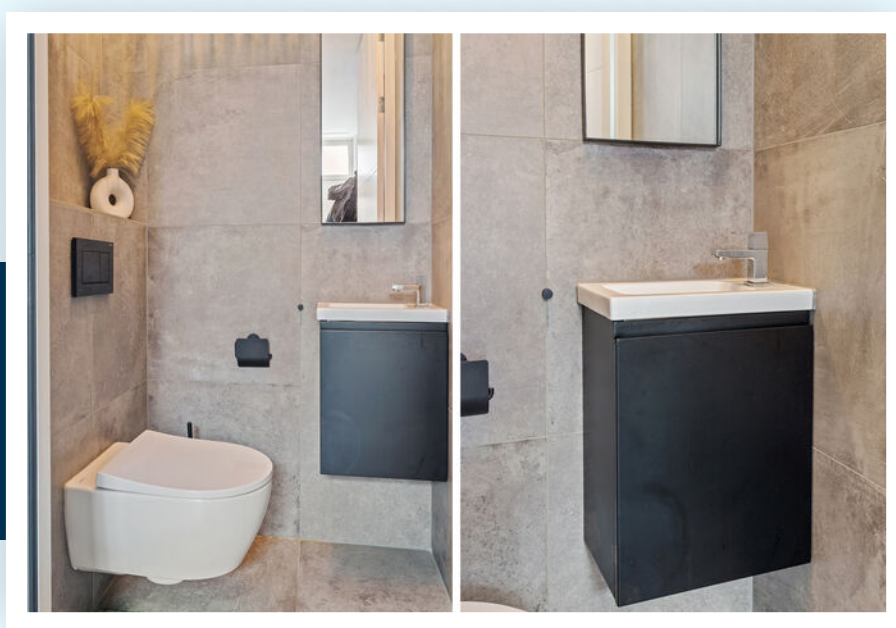
Maar ook als volwassene kom je hier echt thuis. Ruimte en rust heeft hier een prachtige tegenhanger in de vorm van bereikbaarheid en een mooi winkelcentrum met vertier.

Niet te vergeten: je bent in 7 minuten met de trein in het hart van de stad Utrecht.

In een van deze straten ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, zonnige tuin én een prachtige hoge erker die meteen in het oog springt.

Een huis met karakter, veel licht en een hoog afwerkingsniveau, waar de afgelopen jaren met veel zorg en aandacht is geïnvesteerd.

Gemoderniseerd



En verder...

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met open keuken, vijf volwaardige slaapkamers.

Dankzij de hoge woonkamer en de grote raampartijen voelt de living extra licht en ruimtelijk aan.

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt, is dat het door de jaren heen vrijwel volledig is vernieuwd en uitgebouwd tot een comfortabele gezinswoning verdeeld over drie volwaardige woonlagen.

Vier eigenlijk want door het plaatsen van een vaste trap is de bergverlating omgetoverd tot een volwaardige en verrassend fijne - in dit geval - werkkamer.

Nadat de begane grondvloer was gemoderniseerd zijn in 2022 ook de eerste en tweede verdieping grondig aangepakt.

Zo zijn er nieuwe plafondhoge binnendeuren geplaatst, zijn alle wanden opnieuw gestuct, zijn de vloeren vernieuwd én is er een stijlvolle nieuwe badkamer gerealiseerd met vloerverwarming.

Ook het toilet en diverse deuren op de begane grond zijn toen vernieuwd.





De grote glazen
gevel zorgt voor een
zee aan licht



begane grond

Woning indeling

Indeling;

Begane grond;

Entree, ruime hal met toiletruimte en toegang tot de fijne woonkamer met erker en dubbele openslaande deuren. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping;

Hal, met toegang tot 2 slaapkamers. De lichte badkamer heeft een ligbad, douche, wastafel en een 2e toilet.

2e Verdieping;

Overloop, met de opstelplaats voor de cv-ketel en de wasmachine. Toegang tot 2 slaapkamers en walk-in closet

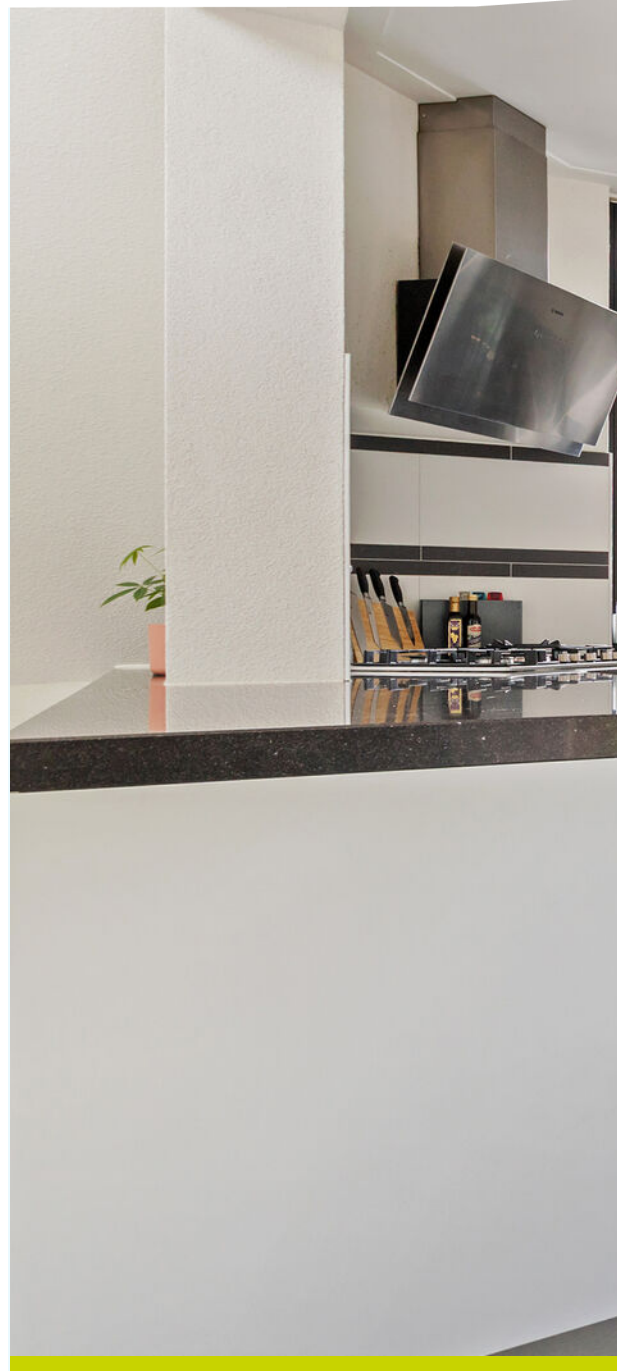
3e Verdieping;

Bereikbaar middels vaste trap, werkkamer

Tuin;

Lekker zonnig, met een berging en een eigen oprit om de auto neer te zetten.

Bijzonderheden





Keuken is echt een onderdeel van de leefruimte

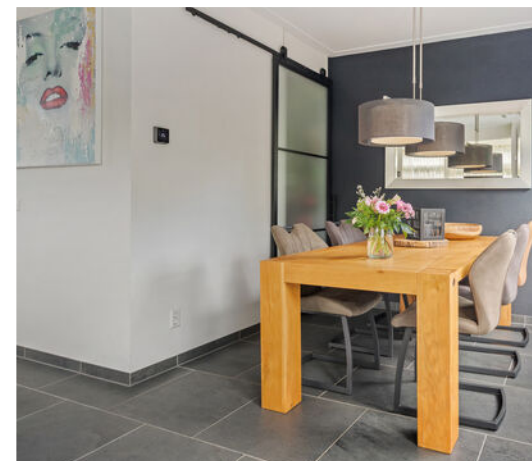


Volwaardige ruimte

En verder...

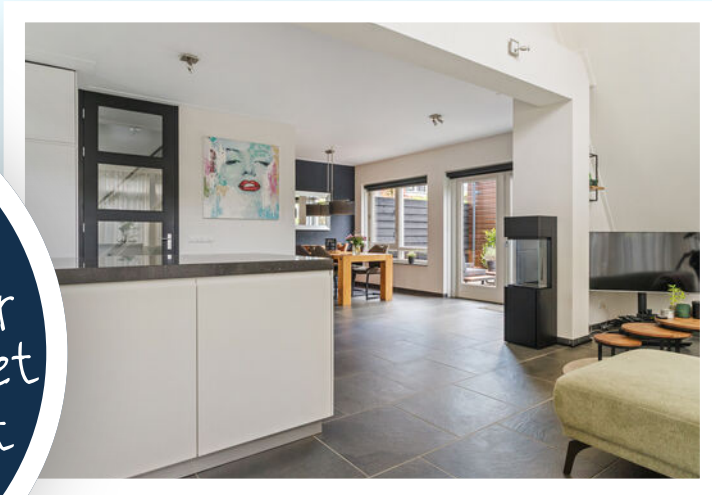
- Hardhouten vlonder, keramische tegels en automatische beregening
- Ruime twee-onder-een-kapwoning met 5 slaapkamers
- Karakteristieke hoge woonkamer met veel lichtinval
- Lichte woonkamer met openslaande deuren
- In 2022 vernieuwde eerste en tweede verdieping
- Luxe badkamer met vloerverwarming (2022)
- Nieuwe binnendeuren tot plafondhoogte
- Wanden opnieuw gestuct en nieuwe vloeren geplaatst
- In 2024 compleet vernieuwde tuin
- Verlichting en elektriciteitspunten rondom de woning
- Geïsoleerde berging met sedumdak
- Eigen oprit voor de auto

De woning is gelegen in de Boomgaarden van Vleuterweide. Zoals al aangegeven woon je hier in de buurt van het treinstation van Vleuten en daarmee zit je maar een paar minuten van het nieuwe Leidsche Rijn Centrum vandaan, en ook maar 7 minuten van Utrecht Centraal. Een ideale uitvalsbasis dus, ook als je met de auto naar je werk gaat: de dichtstbijzijnde uitvalsweg ligt op slechts een paar minuten rijden. Vleuterweide heeft scholen, opvang, een winkelcentrum, horeca, veel sportmogelijkheden en natuurlijk het Máximapark als buurvrouw, waar je eindeloos kunt recreëren. De wijk laat zich kenmerken door veel groen, veilige fiets- en wandelpaden en diverse speelterreinen voor kinderen. Al met al een perfecte plek om te wonen. Bel ons gerust voor een bezichtiging.

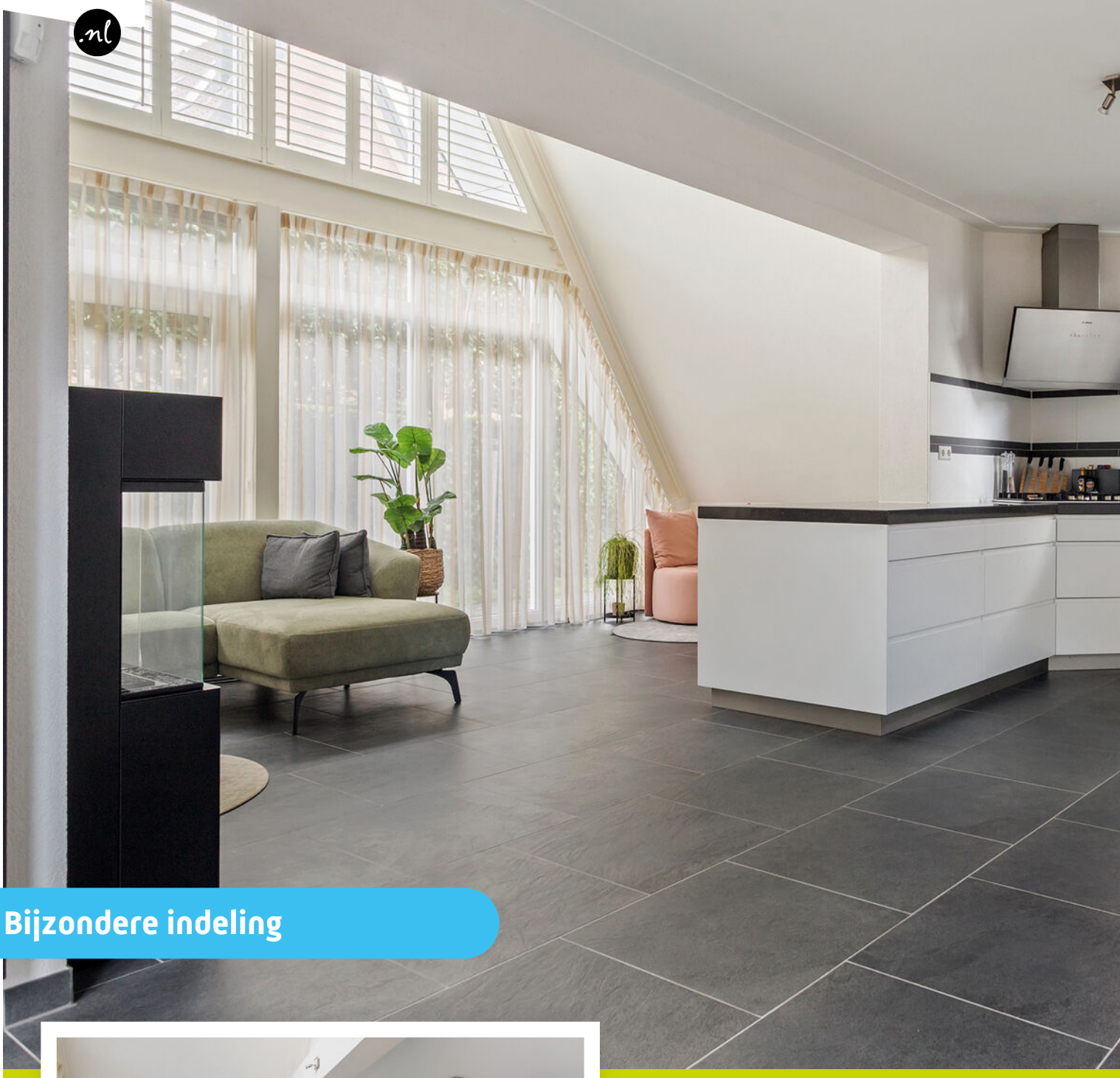




Geen standaard woonkamer, maar een leefruimte met karakter en licht



Binnen gaat over naar buiten



Bijzondere indeling



Vloerverwarming over
begane grond vloer



Nog meer moois



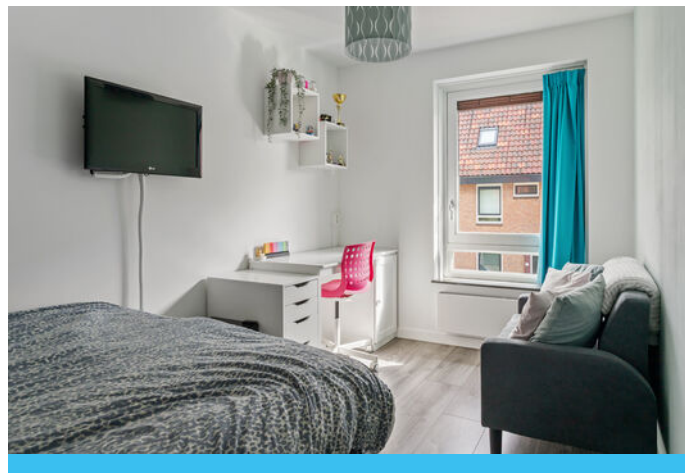
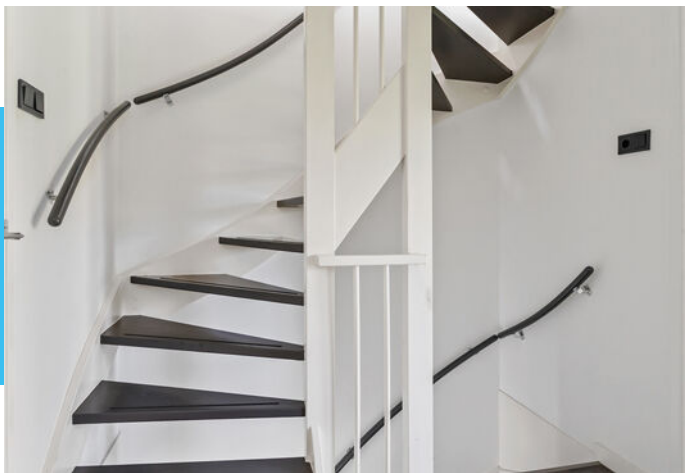
Wat een ruimte
Of niet dan?



Plek voor iedereen



Verrassende ruime slaapkamers



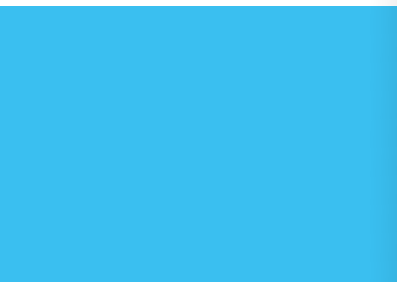
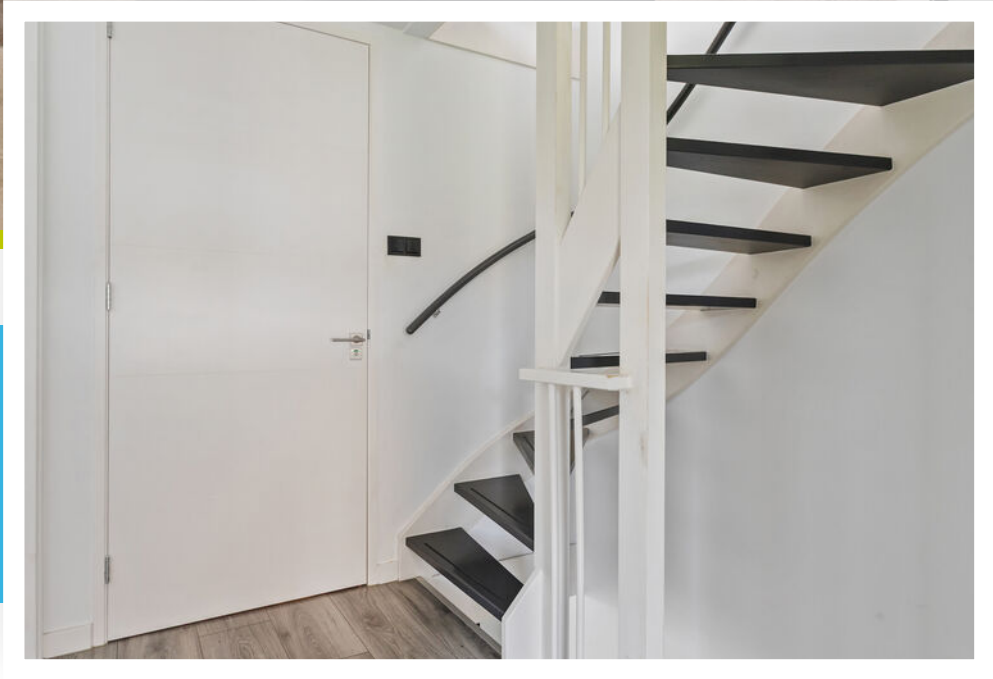


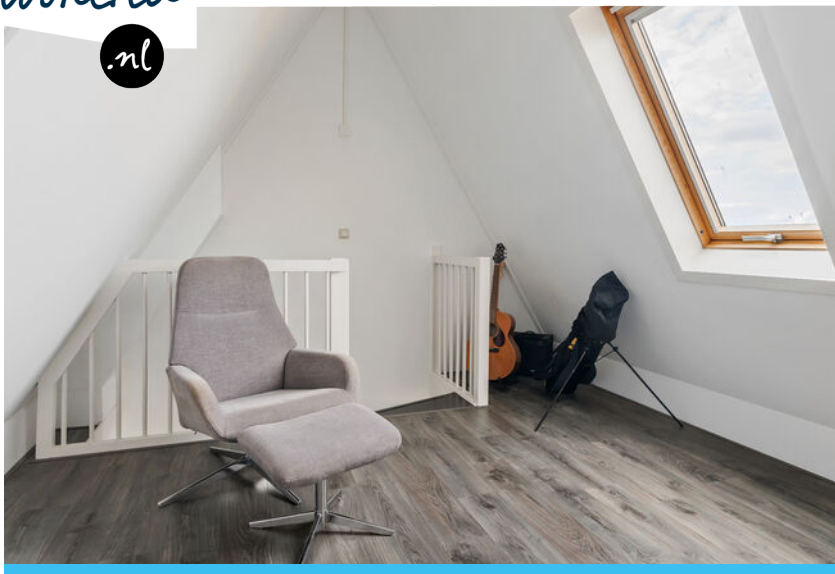
Vier woonlagen in
totaal





gemoderniseerde badkamer



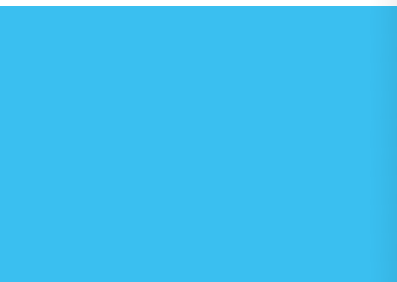


Een heuse walk-inn
closet





In totaal vijf slaapkamers



Buiten

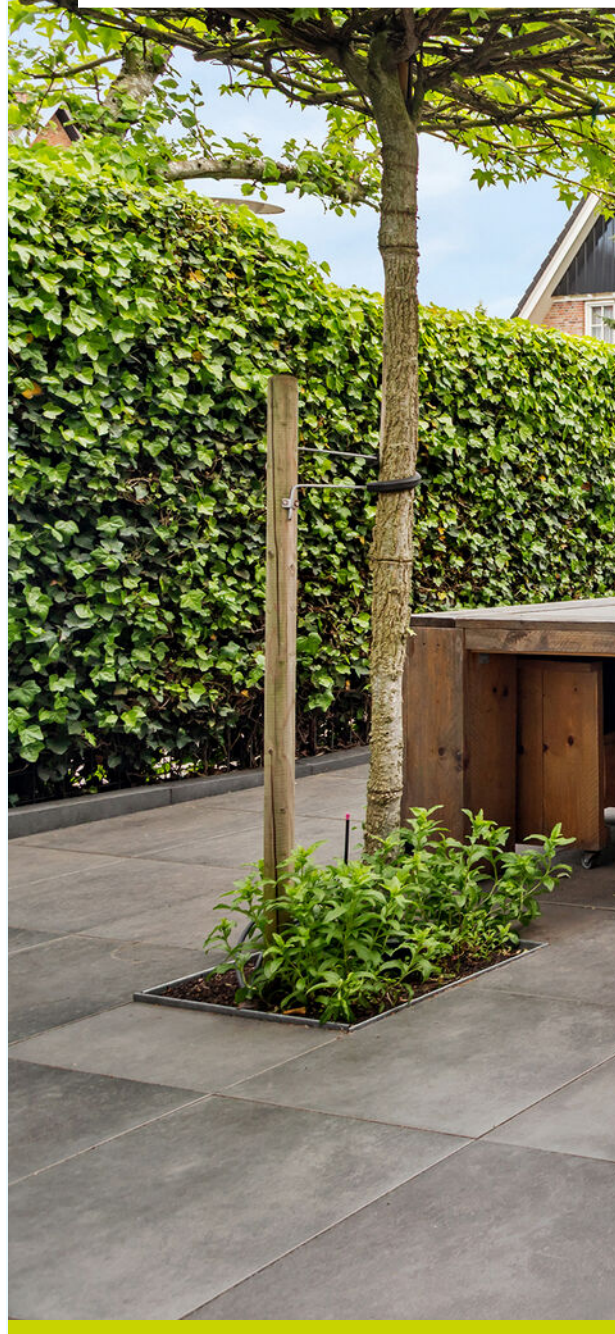
Buiten gaat het verder;

Een achtertuin die voelt als een verlengstuk van de woning.

In 2024 is de tuin compleet opnieuw aangelegd.

Het resultaat is een heerlijk verzorgde buitenruimte met keramische tegels, een hardhouten vlonder, sfeervolle verlichting rondom de woning, diverse elektriciteitspunten én een automatisch bewateringssysteem.

Zelfs de berging kreeg aandacht: deze is geïsoleerd en voorzien van een duurzaam sedumdak.

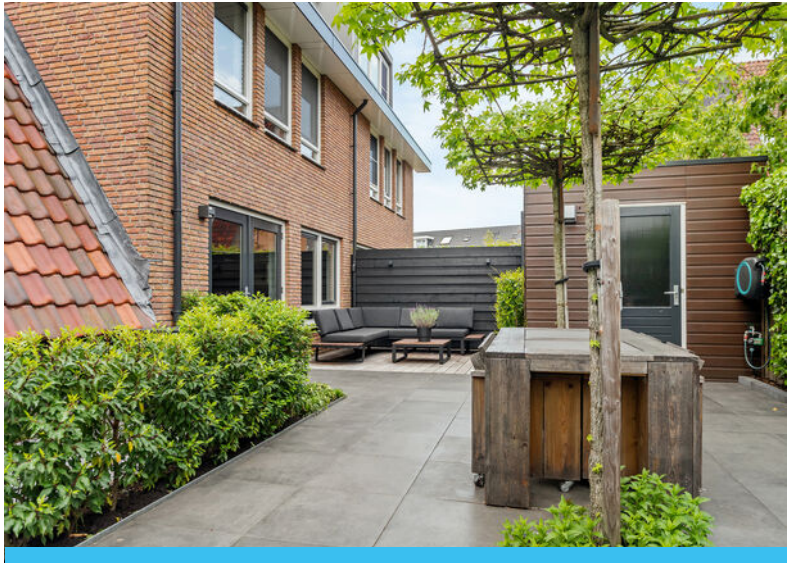




Buiten net zo verzorgd als binnen.



Vernieuwd in 2025

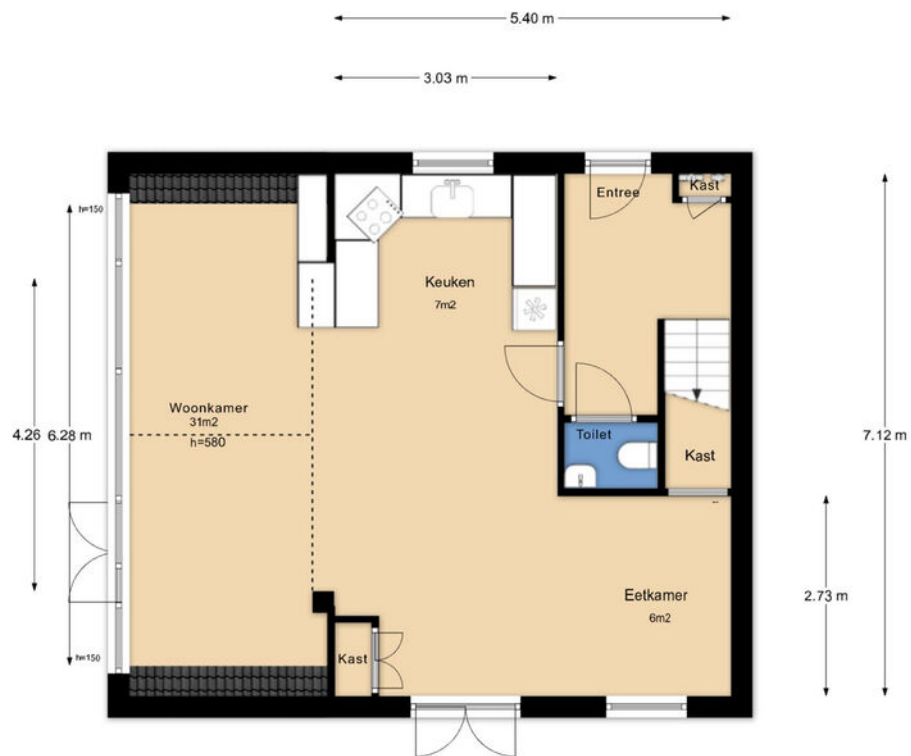




Perceel



Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

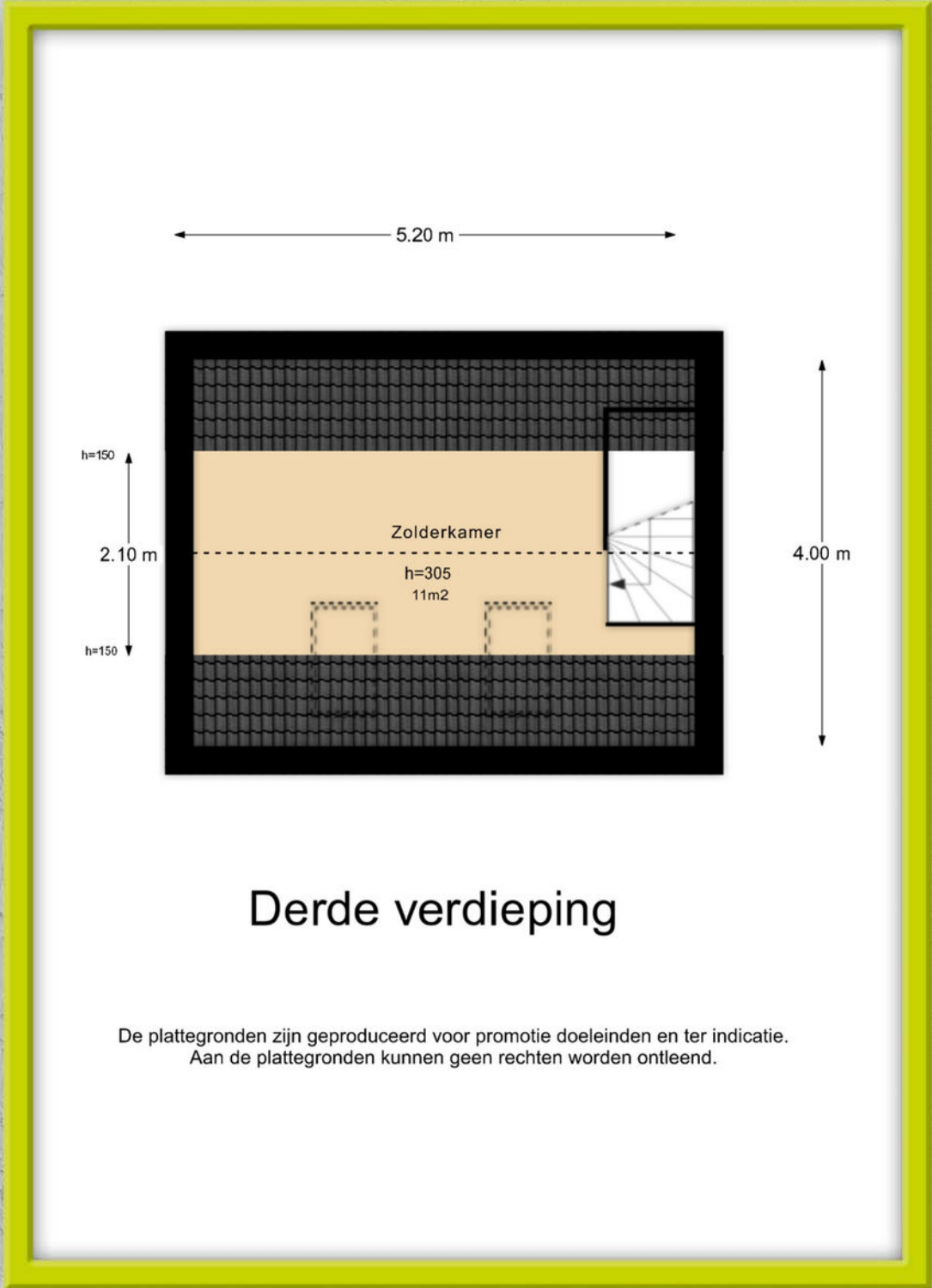
Tweede verdieping



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

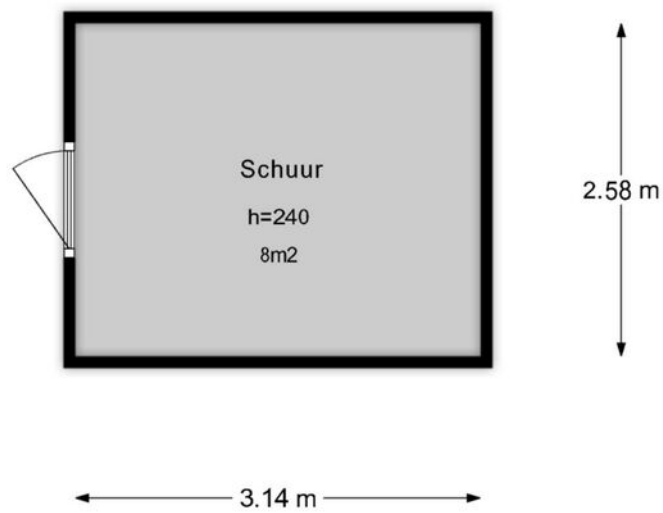
Derde verdieping



Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Schuur

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



MEER OVER Vleuten - De Meern

Wonen in Vleuten- De Meern

Vleuten - De Meern, Gemeente Utrecht, centraal gelegen in het groene hart van ons land, ontstond in 1954 door de samenvoeging van de gemeenten Vleuten, Haarzuilens, Oudenrijn en Veldhuizen. Aan het einde van de jaren 60 begon een gestage uitbreiding, met name Vleuten en De Meern. De gemeente is sinds 1 januari 2001 onderdeel van Utrecht en groeit nog steeds omdat steeds meer mensen kiezen voor deze uitnodigende woonomgeving; landelijke sfeer, uitgebreide voorzieningen én perfecte bereikbaarheid!

Vleuten - De Meern ligt te midden van natuurgebieden met ruimte voor alle vormen van recreatie. De plassen Strijkviertel in De Meern en de Haarrijnseplas in Vleuten zijn erg populair bij watersporters. Het Lint is een brede recreatiestrook van 10 km lang en gemiddeld 30 meter breed rond het hele Máximapark. De landelijke omgeving nodigt uit tot wandelen, hardlopen, skaten en fietsen.

Leidsche Rijn waar je heerlijk langs de groene oevers en afwisselende bebouwing kunt fietsen. In het centrum van Vleuten zijn de broederschapshuisjes nog te bewonderen. En niet te vergeten het mooiste kasteel van Nederland, Kasteel de Haar in het sfeervolle dorpje Haarzuilens. Het park rond het kasteel is een paradijs voor wandelaars.



Vleuten

Wist je dit al?

Wat betreft bereikbaarheid is Vleuten een prima locatie, de uitvalsweg A-2 is op slechts 1 km afstand en ook de A-12 is binnen 10 minuten bereikbaar. Er bevindt zich een NS-station op de grens van het voormalige oude dorp en de wijk Vleuterweide. Ook is er een busverbinding door de wijk heen. Station Vleuten (maar evt ook Terwijde), zorgt voor een snelle treinverbinding met Utrecht, Leiden en Den Haag/Rotterdam en daarnaast heeft de wijk een netwerk van veilige fiets- en voetgangersroutes. Dit wordt dus jouw nieuwe stek. We hopen dat je je hier thuis voelt. Tussen oud- en nieuwbouw, tussen slootjes en knotwilgen. Met het megagrote Máximapark altijd in de buurt om te sporten en recreëren. Zeker is, dat je gaat genieten van de centrale ligging, goed geregeld openbaar vervoer en het uitstekende voorzieningenniveau.

We hopen je van harte welkom en wensen je jarenlang woonplezier!



Het Lint is wel 10 km lang en is geliefd bij skaters, wandelaars, hardlopers en fietsers.



MEER OVER DE WIJK

De Triumphperenlaan 25 is te vinden in de wijk Vleuterweide

Buurtinformatie - CBS API tijdelijk niet beschikbaar / GEEN DATA ONTVANGEN

LEEFTIJD

HUISHOUDENS

0 - 14: NaN%

15 - 24: NaN%

25 - 44: NaN%

45 - 64: NaN%

65+: NaN%

Eenpersoons: NaN%

Zonder kinderen: NaN%

Met kinderen: NaN%

KOOP / HUUR



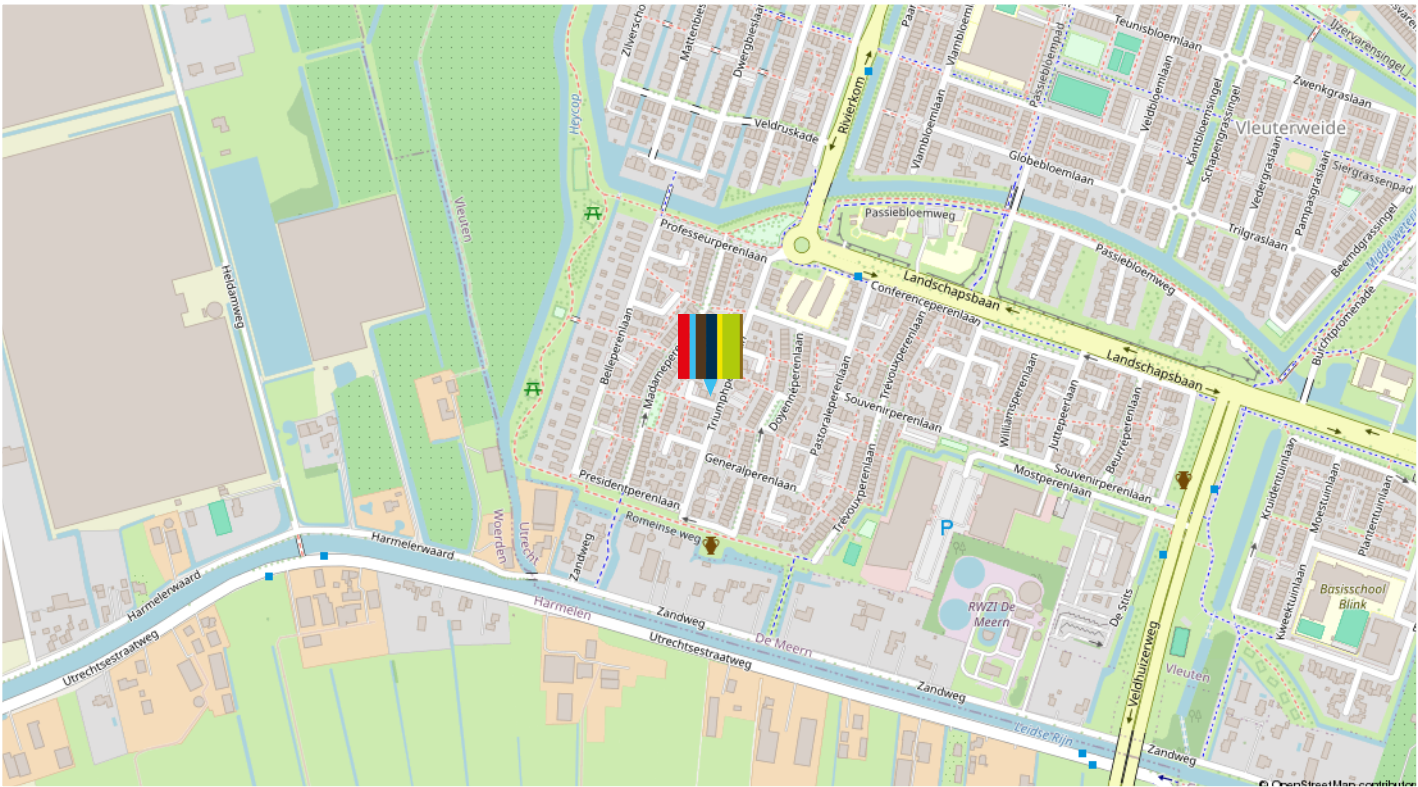
LOCATIE VAN DE WONING



Kom jij hier binnenkort te wonen?

In de omgeving vind je onder andere:

- Winkelcentrum Vleuterweide
- Basisscholen en middelbaar onderwijs
- Zwembad
- Maximapark



Woonlasten Gemeente Utrecht 2026

Afvalstoffenheffing:

Per perceel bedragen de lasten van afvalstoffenheffing:

Eenpersoonshuishouden € 346,25,-, tweepersoonshuishouden € 443,30, driepersoonshuishouden € 527,80, vierpersoonshuishouden of meer € 600,05

Onroerende zaakbelasting:

Woningen: OZB per eenheid per jaar product

Eigenarenheffing 0,08060%

Rioolrechten:

Eigenaar per aansluiting per jaar € 247,27

Grootverbruik per m³ 251 t/m 50.000 m³ € 1,89

50.001 t/m 100.000 m³ € 1,81

100.001 t/m 150.000 m³ € 1,68

150.000 m³ € 1,51

Telefoon: 030-2862150, www.utrecht.nl Gemeente Utrecht, Dienst Burgerzaken en Gemeentebelastingen, Arthur van Schendelstraat 500, 3511 MA Utrecht.

WATERSCHAPSHEFFING

Deze heffing van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden bedraagt per adres jaarlijks € 126,98

De verontreinigingsheffing is € 78,48 per vervuilende eenheid en de zuiveringsheffing bedraagt ook € 78,48 per vervuilende eenheid. Het tarief voor de gebouwde onroerende zaken bedraagt 0,02261% van de WOZ-waarde.

Inlichtingen: Hoofdkantoor Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Postbus 550, 3990 GJ te Houten, telefoon: 030-6345700, www.hdsr.nl(prijspijl 2020)

Wijzigingen voorbehouden. Aan bovenstaande tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

BELANGRIJKE CLAUSULES

Zodra er overeenstemming is tussen u en de verkopende partij over de prijs, opleverdatum en eventueel overige aanvullende voorwaarden zal Welwonder Makelaardij een koopovereenkomst opstellen conform het model van de NVM.

In deze koopovereenkomst treft u onder meer de volgende clausules:

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt deze uiterlijk binnen ca. 7 weken na ondertekening van de koopovereenkomst gestort in handen van de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doenstellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en Lasten

Lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris kosten

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verbandhouden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossingen doorhaling van verkopers hypoth(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- €10,- per telefonische overboeking;
- €45,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- €175,- (*) per akte van gehele doorhaling;
- €225,- (*) per akte van gedeeltelijke doorhaling;

Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct door berekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

BELANGRIJKE CLAUSULES

Notaris kosten vervolg

Alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

*) kosten van inschrijving ad €7.97 (worden niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de woning, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat zij niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, voor de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, afwezigheid van ongedierte, schimmels etc. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Wij zullen alle medewerking verlenen om op verzoek van de koper een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren door een erkend bedrijf.

Meetinstructie

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van Welwonend Makelaardij van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning."

Algemeen

Aan deze verkoopinformatie is de groots mogelijke zorg besteed, desondanks is het mogelijk dat er onjuistheden in vermeld staan. Tekst, maten, tekeningen en andere gegevens zijn slechts indicatief. Aan eventuele onvolledige of onjuiste informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien u naar aanleiding van eerder genoemde clausules vragen heeft of u heeft vragen met betrekking tot overige clausules in de koopovereenkomst kunt u zich natuurlijk altijd tot een van onze makelaars wenden. Zij zullen een en ander zo helder mogelijk voor u trachten toe te lichten.

Wij zijn de makelaar met kleur!

Welwonend

Welwonend is geboren uit passie voor de makelaardij en de wens wat kleur te brengen in de aan- en verkoop van onroerend goed.

Ervaring, kennis en kunde staan wat ons betreft niet in de weg van originaliteit, creativiteit en vrolijkheid. Wij concentreren ons op het gebied tussen de A2 en de A12 waar we feilloos de weg weten.

Vind jij de weg naar
ons bijzondere kantoor?
Leuk, tot gauw!

Kleurige bedoening

Wij zijn gevestigd in een sfeervol pand naast de woning van Elly en Thomas, dat ook als atelier wordt gebruikt. Het is binnen dus eveneens een kleurige bedoening met regelmatig wisselende exposities.

We hebben genoeg ruimte om rustig met elkaar te praten en lekkere verse koffie/thee/fris te nuttigen. Kom maar eens langs, dat vinden we gezellig. Je kunt ons altijd bellen en we zijn ook bereid bezichtigingen te doen in de avond of in het weekend. Mits het niet te donker is natuurlijk. Flexibiliteit zit ons in 't bloed en we zijn niet gebonden aan kantoortijden. Wij passen ons zoveel mogelijk aan jouw werktijden aan.

Je vindt ons op...

Smalle Themaat 24 A
3451 SW Vleuten

Elly



Thomas



Esther



030-6666123
info@welwonend.nl



Originele campagnes

Wij vinden dat het makelaarsvak professioneel en klantgericht moet worden uitgevoerd. Maar dat betekent niet dat het saai hoeft te zijn. De campagnes van Welwonend zijn daarom altijd met een knipoog. Maar ze raken wel de kern van onze manier van doen. Warm, zakelijk en met ruimte voor humor.

Wij geloven dat we beter huizen kunnen verkopen als we origineel zijn. En een beetje humor helpt om het ijs te breken. Neem gerust contact met ons op. En ontdek hoe serieus we de verkoop van jouw huis aanpakken.

wel
wonen

.nl

de makelaar
met kleur

Smalle Themaat 24a
3451 SW Vleuten

030-6666123

info@welwonend.nl
www.welwonend.nl



Thomas van Gool



Elly Verkleij

