



TE KOOP
Dorpsstraat 68 Vleuten
Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

PEEK & POMPE
M A K E L A A R S



AAN DE RAND VAN HET MOOIE DORP VLEUTEN GELEGEN VRIJSTAANDE JAREN 30' WONING (CA. 160 M2, ENERGIELABEL A) MET VRIJ UITZICHT OVER DE WEILANDEN!

Deze goed onderhouden en sfeervolle vrijstaande woning is gelegen aan de rand van de dorpskern van Vleuten en biedt veel ruimte en comfort. In de afgelopen jaren is de woning met grote zorg onderhouden, bewoond en verduurzaamd waardoor de woning is voorzien van een energielabel A! De aanwezige binnen- en buitenruimte is goed in balans en naast het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein grenst de achtertuin aan water en is er een fraai uitzicht op groen van de Vleutense Wetering. De tuin rondom de woning is fraai aangelegd en heeft een grote diversiteit met bomen, planten en struiken en biedt de gehele dag een plek in de zon óf schaduw.

De begane grond is ruim opgezet en ingedeeld met een gezellige zitkamer met alsmede een riante woonkeuken met kookeiland. De keuken heeft een moderne maar warme uitstraling en geeft een gaaf uitzicht op de tuin. Dit centrale punt van de woning geeft je de gelegenheid om heerlijke avondjes met vrienden of familie te beleven. Op de begane grond is er een zeer riante (hoofd)slaapkamer aanwezig met een vrijstaand ligbad en badkamer en-suite. Hierdoor is deze woning geschikt voor een brede doelgroep met verschillende wensen. Op de verdieping zijn er nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig.

Vleuten staat bekend als een kleinschalig en gemoedelijke dorpskern wat onderdeel uitmaakt van Utrecht. Hoewel er in de directe omgeving een groot aanbod aan winkels is bereik je het centrum van Utrecht met ca. 20 minuten fietsen. Ook voor fijne wandel- en fietsroutes is dit een bijzonder fijne uitvalsbasis.

Ben je op zoek naar rust en ruimte in een groene omgeving maar op korte afstand van de dynamiek van de stad? Maak direct een afspraak voor een bezichtiging!

DE OMGEVING

De Dorpstraat ligt in Vleuten en hoort bij de gemeente Utrecht. De tuin grenst aan de Vleutense Wetering. Op loopafstand van het oude dorp met diverse winkels, supermarkt, restaurant, scholen en kinderopvang gevestigd. Direct in de omgeving is veel historie en natuur met o.a. Kasteel de Haar, Golfclub De Haar en de Haarijnseplas. Tevens is de woning gelegen nabij het n.s. station van Vleuten. Ook de uitvalwegen A12 en A2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL

De woning is voorzien van een energielabel A dat geldig is tot april 2036. Daarnaast beschikt de woning over 12 zonnepanelen.

INDELING & VOORZIENINGEN

Via de ruime oprit bereik je de entree van deze karaktervolle vrijstaande woning. Aan beide zijden van de woning is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, waarvan één zijde is voorzien van een laadpaal. De woning combineert sfeervolle elementen, zoals de fraaie houten kapconstructie en zichtbare balken, met een moderne en verzorgde afwerking.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang, separaat toilet met fontein en toegang tot de verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer met grote raampartijen met uitzicht over de weilanden. De pelletekachel geeft de ruimte extra sfeer en er is volop plek voor een comfortabele zithoek. De woonkeuken vormt het centrale punt van de woning en is uitgevoerd met een royaal kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de openslaande deuren en grote ramen staat de keuken in direct contact met de tuin.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met aansluitende badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Het vrijstaande ligbad in de slaapkamer zorgt voor een luxe en sfeervolle uitstraling. Hierdoor is de woning ook zeer geschikt voor gelijkvloers wonen. Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken met eigen entree, ideaal als wasruimte en voor extra bergruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee sfeervolle slaapkamers en een tweede badkamer met douche. De slaapkamers hebben een fraaie hoge kapconstructie met zichtbare houten balken en profiteren van prettig daglicht, wat zorgt voor een warme en ruimtelijke sfeer. In één van de kamers is daarnaast een wastafelmeubel aanwezig. Achter de knieschotten bevindt zich handige extra bergruimte.

Tuin

De diepe, fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om buiten te genieten. Door de vrije ligging aan het water ervaar je hier veel rust, privacy en een groen uitzicht. Het ruime terras met pergola sluit mooi aan op de woning en biedt volop ruimte voor een grote eettafel of een comfortabele loungehoek. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning een fietsenberging waar plaats is voor 4 fietsen.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder, ideaal voor extra opslag, provisie of het bewaren van wijn en voorraad.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 160m²; Perceeloppervlak ca.: 550m² (eigen grond);
- Aantal kamers: 5 (waarvan 3 slaapkamers);
- Bouwjaar: 1937;
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (HR combiketel, Nefit 2016);
- Energielabel A; Beschikt over 12 zonnepanelen; Geheel voorzien van HR++ glas (2024);
- Rieten kap geheel vernieuwd (2023) schroefdak;
- Gehele woning voorzien van eiken lamelparketvloer;
- Slaapkamer begane grond voorzien van airconditioning;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen A12 en A2 en Station Vleuten;
- Achtertuin op het zuiden aan de Vleutense Wetering;
- Parkeren op eigen oprit met laadpaal;
- Oplevering in overleg.

PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarsse.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

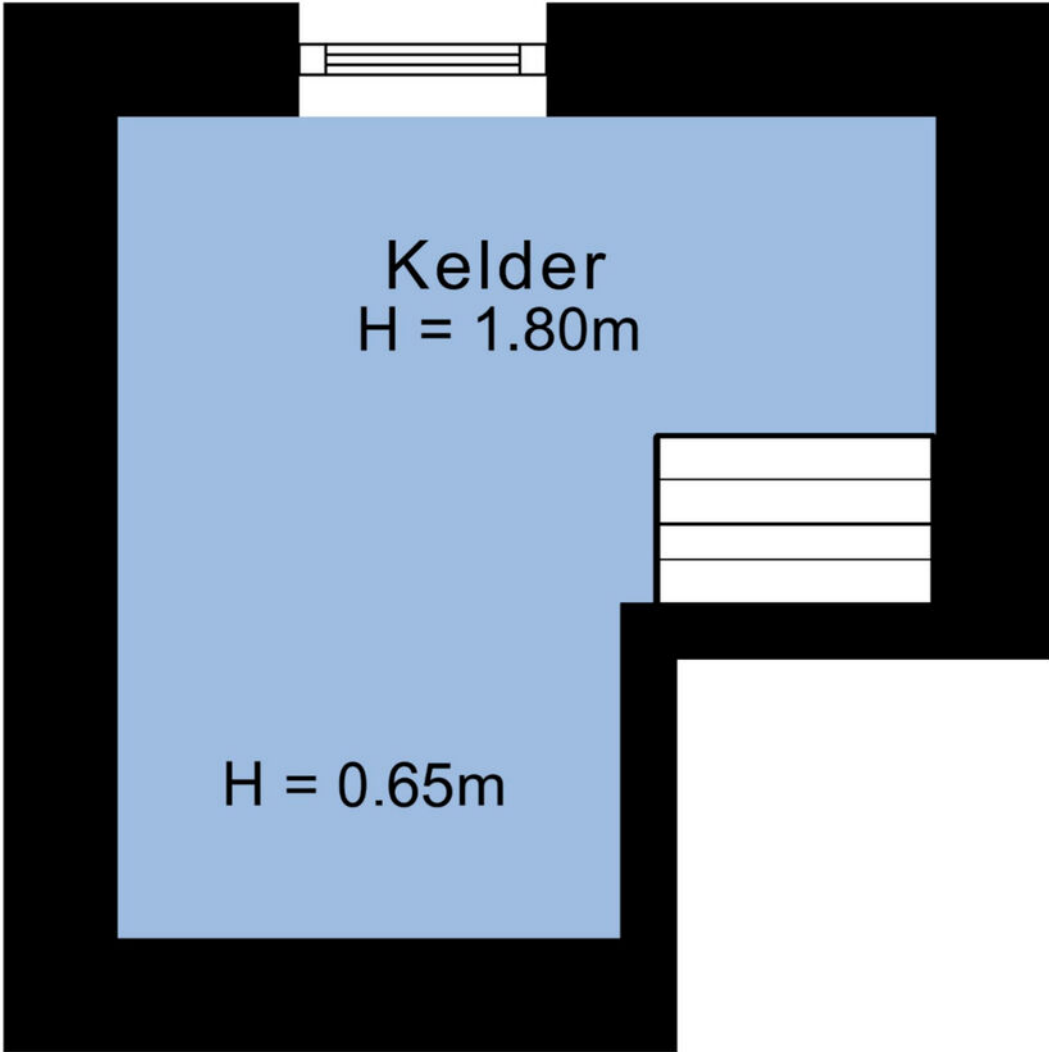
Succes, en graag tot snel!

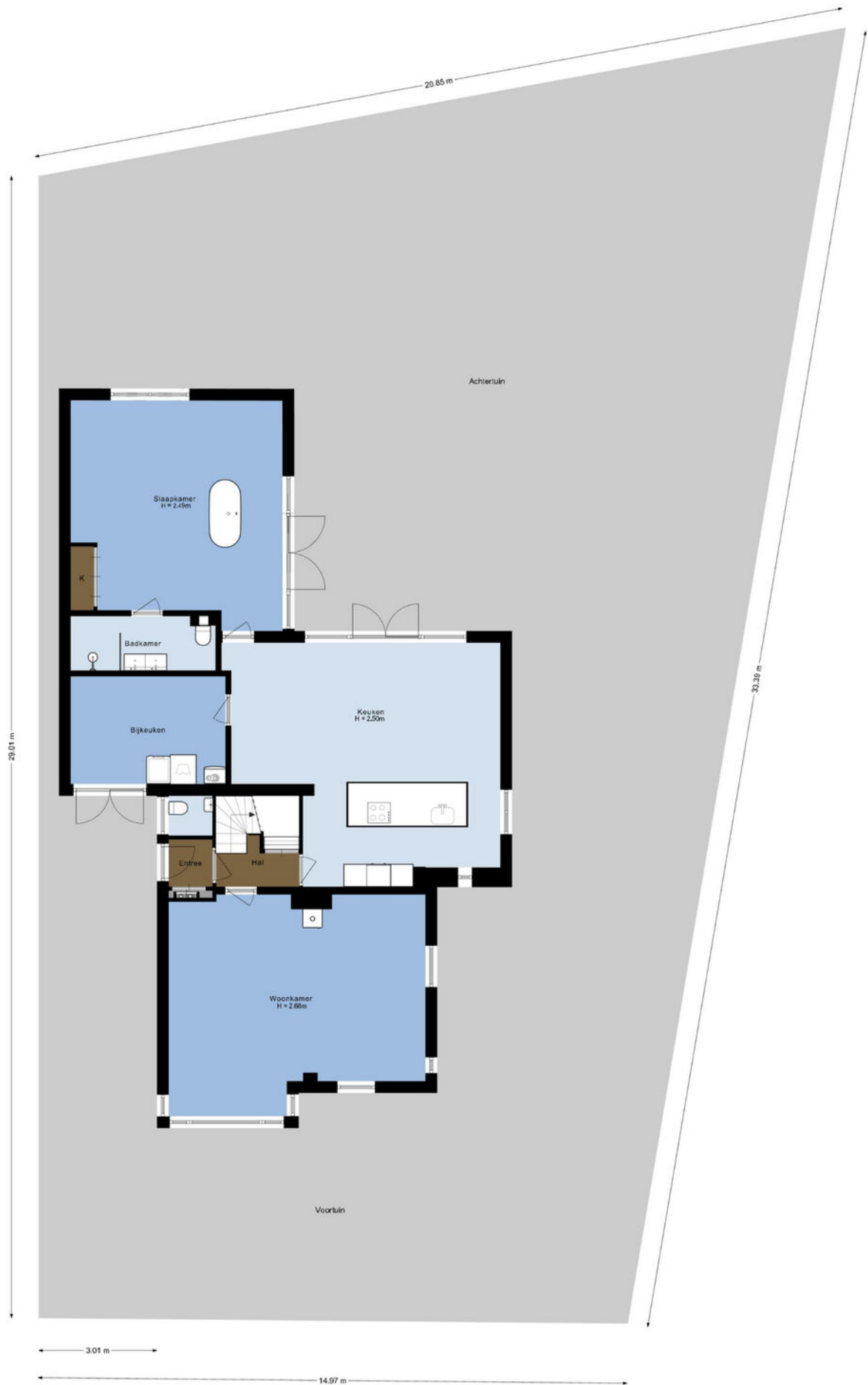




← 2.15 m →

↑ 2.16 m ↓











































Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast bijkeuken	X			
- Kast woonkamer (zwart)			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Pelletkachel	X			
- Eettafel, stoelen en bankje keuken			X	
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Grote witte pot	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Fietsenberging	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
Plattegronden	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Koopakte	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!



WWW.PEEKENPOMPE.NL



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht
PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33