

WELKOM



Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Schoolstraat 58
Vleuten

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	297 m ²
Inhoud	440 m ³
Bouwjaar	1906-1930
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



OMSCHRIJVING

Karakteristieke en charmante jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel ruimte, een multifunctionele aanbouw én volop mogelijkheden voor levensloopbestendig of MIVA-wonen. De woning combineert sfeervolle authentieke elementen, zoals paneeldeuren, met comfortabel wonen op een fijne locatie nabij Vleuten en de Haarrijnse Plas.

De woning beschikt over parkeren voor in ieder geval twee auto's op eigen terrein, een ruime tuin en een groot vrijstaand bijgebouw met vliering. Het bijgebouw is voorzien van verwarming en water en biedt daardoor diverse gebruiksmogelijkheden, zoals hobbyruimte, atelier, werkplaats of extra opslag. Via de achterom is het achtergelegen parkeerterrein eenvoudig bereikbaar.

Binnen in de woning valt direct de prettige leefruimte op. De ruime keuken biedt volop werk- en bergruimte en vormt een gezellige plek in huis voor koken en samenzijn. Aan de voorzijde is een knusse woonkamer gelegen met een toegang tot de gang/ voordeur en een bergruimte onder de trap. Aan de achterzijde is de woning flink uitgebouwd en in gebruik geweest als slaapkamer met aangrenzende badkamer met douchehoek, spoeltoilet en wastafel. Dankzij de praktische indeling is de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen waardoor onder meer gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. Daarnaast leent deze ruimte zich ook perfect voor werken aan huis, bijvoorbeeld als praktijkruimte voor een schoonheidsspecialiste, kapster of andere zelfstandige dienstverlening.

Op de eerste verdieping bevindt zich een tweede complete badkamer, uitgerust met een dakkapel, ligbad, douchecabine, toilet en wastafel en drie slaapkamers. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken en dit is een lekker werkplek onder de nok en voorzien van verwarming en een dakraam.

De ligging is ideaal: op korte afstand van recreatiegebied de Haarrijnse Plas en nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en andere voorzieningen van het centrum van Vleuten.

Al met al een sfeervolle en veelzijdige woning met ruimte, comfort en mogelijkheden voor de toekomst.

GOED OM OOK TE WETEN:

- ruime zonnige tuin op het zuidwesten met achter het bijgebouw nog een heerlijke knusse zitplek
- een achterom naar het achtergelegen parkeerterrein
- een vrijstaande royale houten schuur met openslaande deuren en een loopdeur, water, zonnepanelen en een gaskachel
- er is voor de woning voor zeker twee auto's, maar eventueel naast de woning nog een derde parkeergelegenheid op eigen terrein
- drie slaapkamers, een werkruimte boven, twee badkamers en een multifunctionele werk-/gastenkamer op de begane grond
- perceeloppervlakte 297 m²

Hier woon je rustig, met alle voorzieningen én de Haarrijnseplas op korte afstand.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en garderoberuimte. De sfeervolle woonkamer van circa 30 m² ademt warmte en karakter dankzij de fraaie houten vloer, de houtkachel, de praktische trapkast met provisieruimte en de gezellige indeling.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruimte die je niet verwacht: de zeer ruime keuken. Een droom voor kookliefhebbers! De keuken is voorzien van vloerverwarming, een apothekerskast, dubbele spoelbak en een indrukwekkend pakket aan (inbouw)apparatuur, waaronder een Boretti fornuis met zes pitsbranders, twee wokbranders, bakplaat en dubbele oven. Daarnaast zijn aanwezig: een

Miele stoomoven, bordenwarmer, koffiezetapparaat, Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ijsblokjesmachine, Siemens vaatwasser, afzuigkap en waterfilter van Quooker.

Via de tussenhal bereik je de cv-opstelling (Nefit, 2016) en de royale kamer op de begane grond. Deze ruimte is volledig rolstoelvriendelijk ingericht en voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De aangrenzende badkamer beschikt over een douche, vaste wastafel en invalidentoilet. Ideaal voor gasten, mantelzorg, praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande houten schuur met openslaande deuren en een loopdeur, voorzien van gaskachel, water en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens een vaste trap naar de vloering van deze schuur.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale ouderslaapkamer biedt een prachtig vrij uitzicht over de polder. Daarnaast is er een slaapkamer met garderobekast en een derde kamer, perfect als kinder-, werk- of hobbykamer.

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, vaste wastafel, zwevend toilet, designradiator en mechanische ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Werkruimte, voorzien van breedbandinternet- en tv-aansluiting.

DE WOONOMGEVING

Wonen in Vleuten

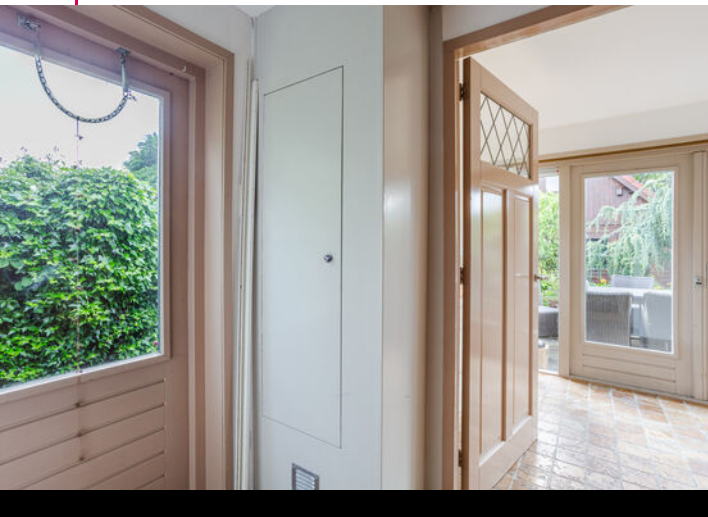
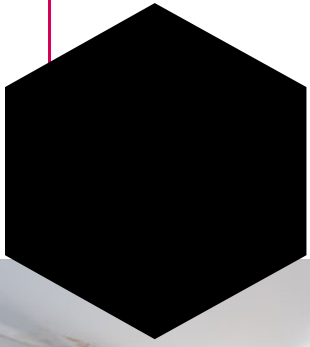
Vleuten is een geliefde woonplaats aan de westkant van Utrecht en combineert het gezellige dorpse karakter met de voordelen van de stad dichtbij. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn er diverse scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.

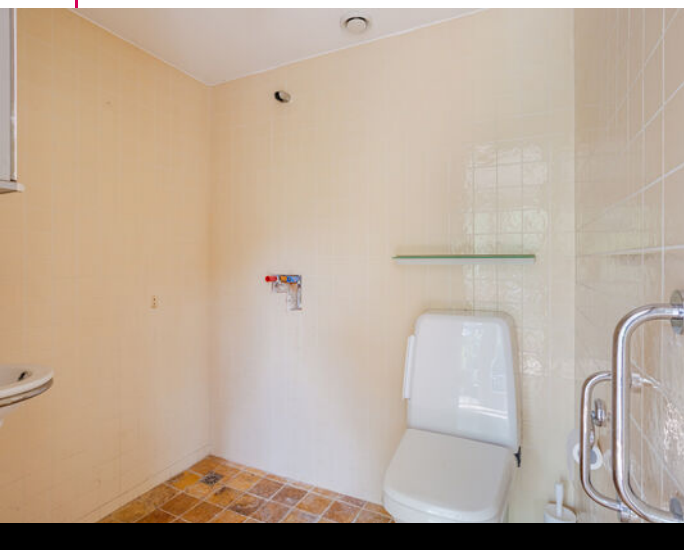
Voor ontspanning en natuur liggen onder andere de Haarrijnse Plas en het Maximapark op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het NS-station zijn Utrecht centrum en omliggende steden uitstekend bereikbaar. Vleuten is daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor zowel gezinnen als mensen die rustig willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

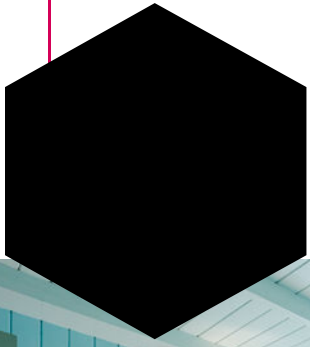
Is je interesse gewekt en wil je graag de woning daadwerkelijk te komen bezichtigen?

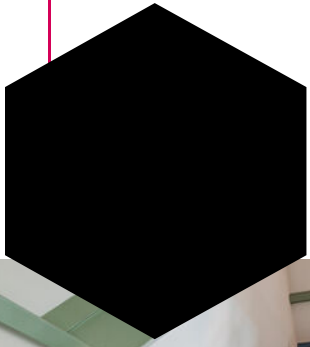
Maak dan snel een afspraak en onze makelaar leidt je graag uitgebreid rond. Je mag ook gelijk je eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen zodat hij/zij daarna gelijk gericht advies kan uitbrengen. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

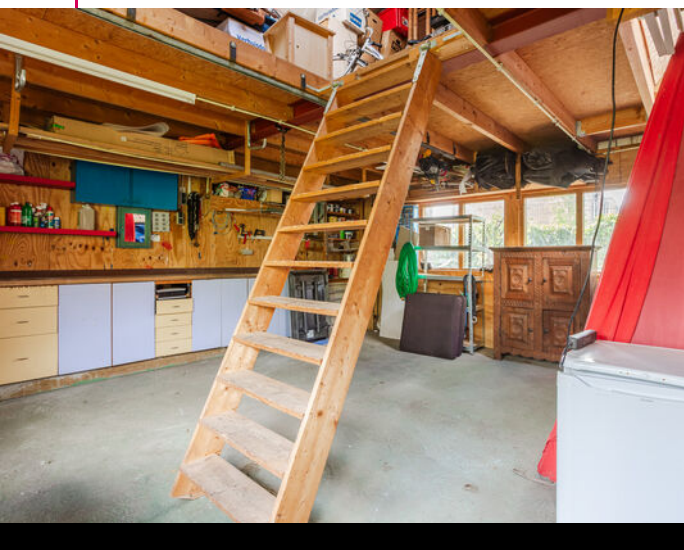
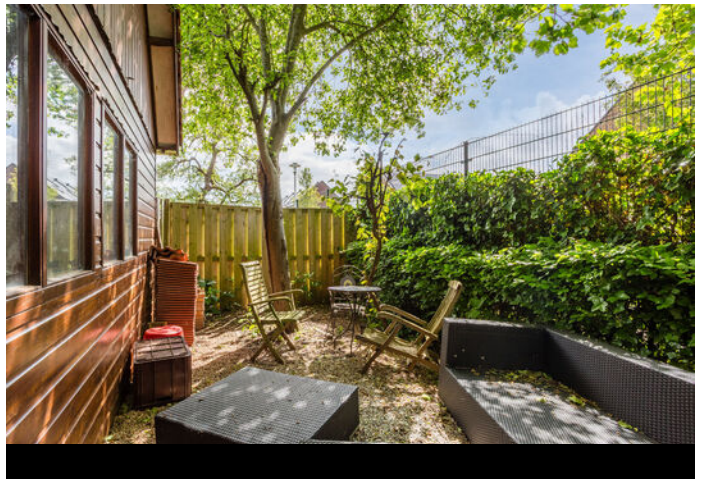
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

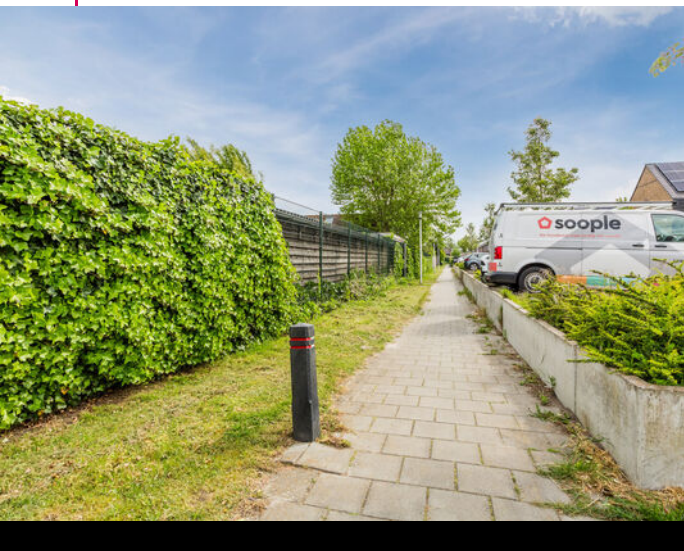


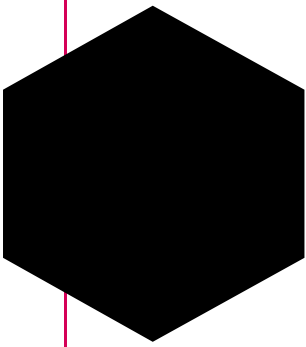






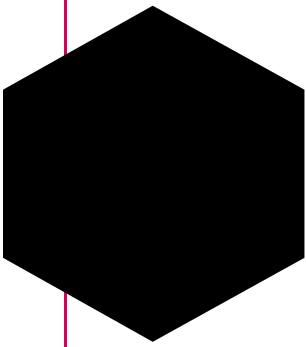




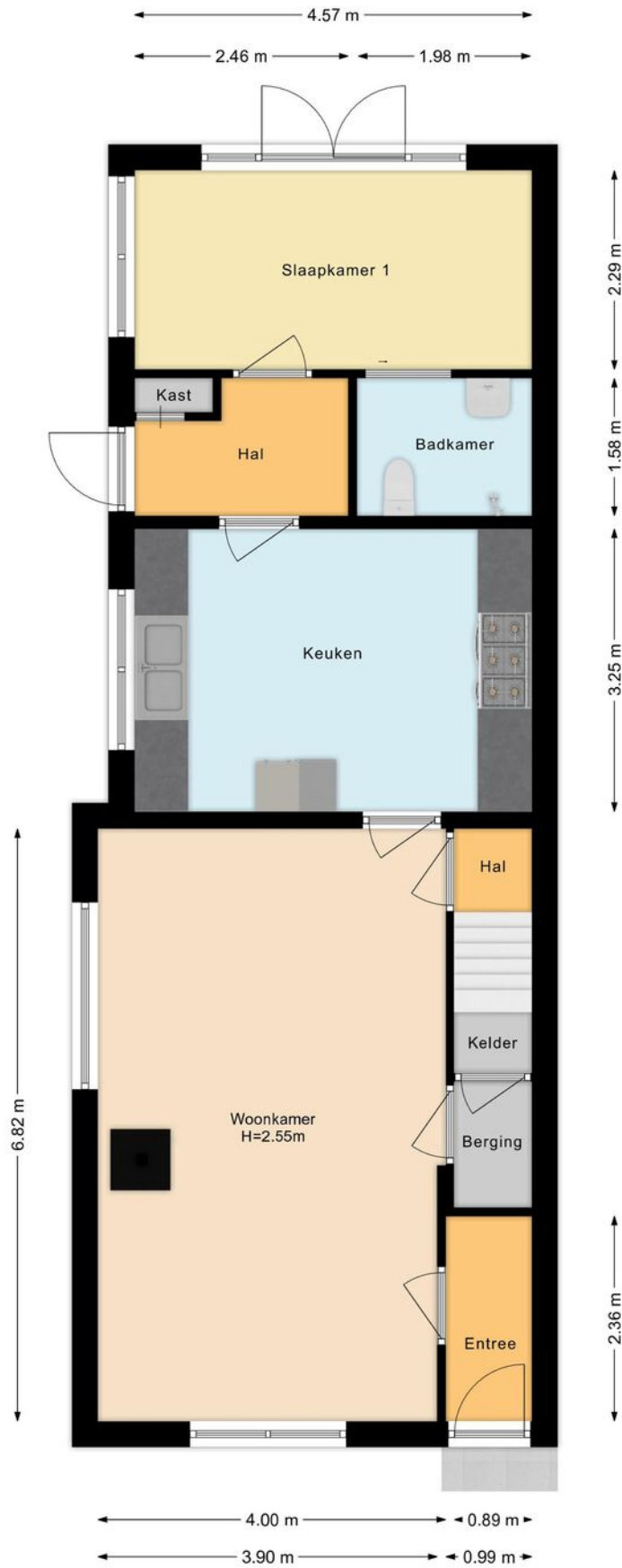


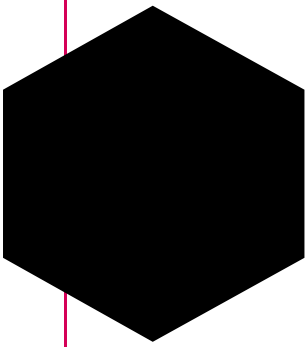
Plattegrond





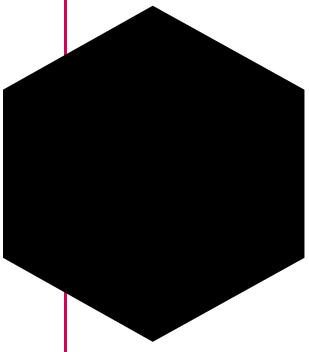
Plattegrond



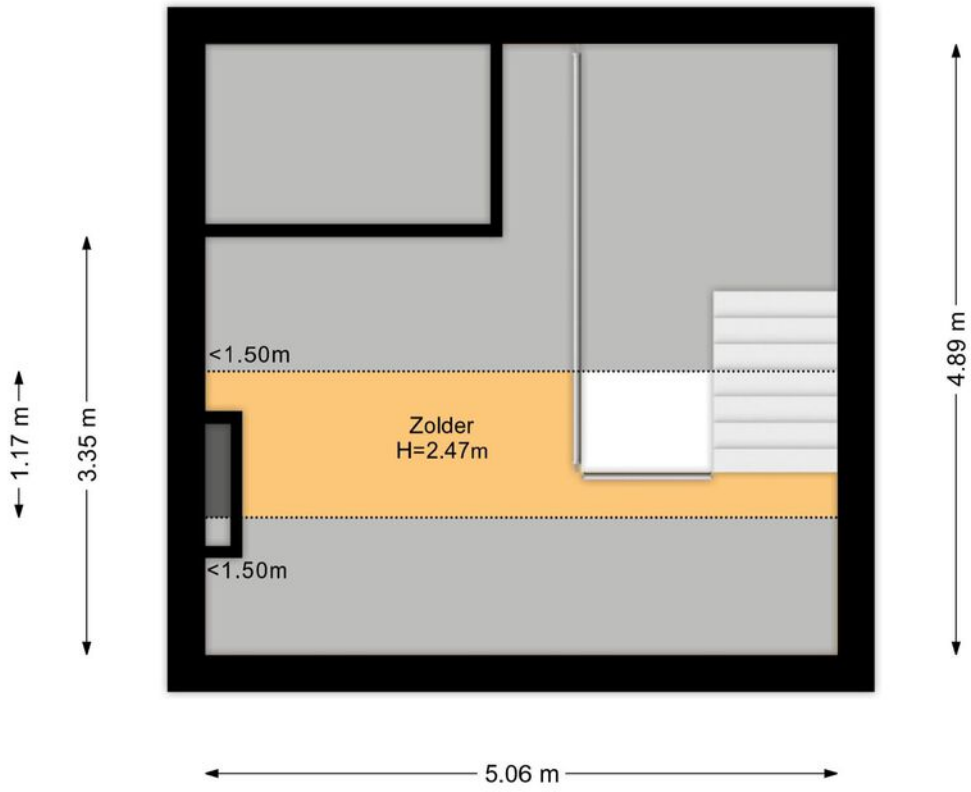


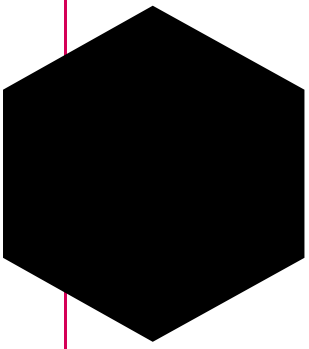
Plattegrond





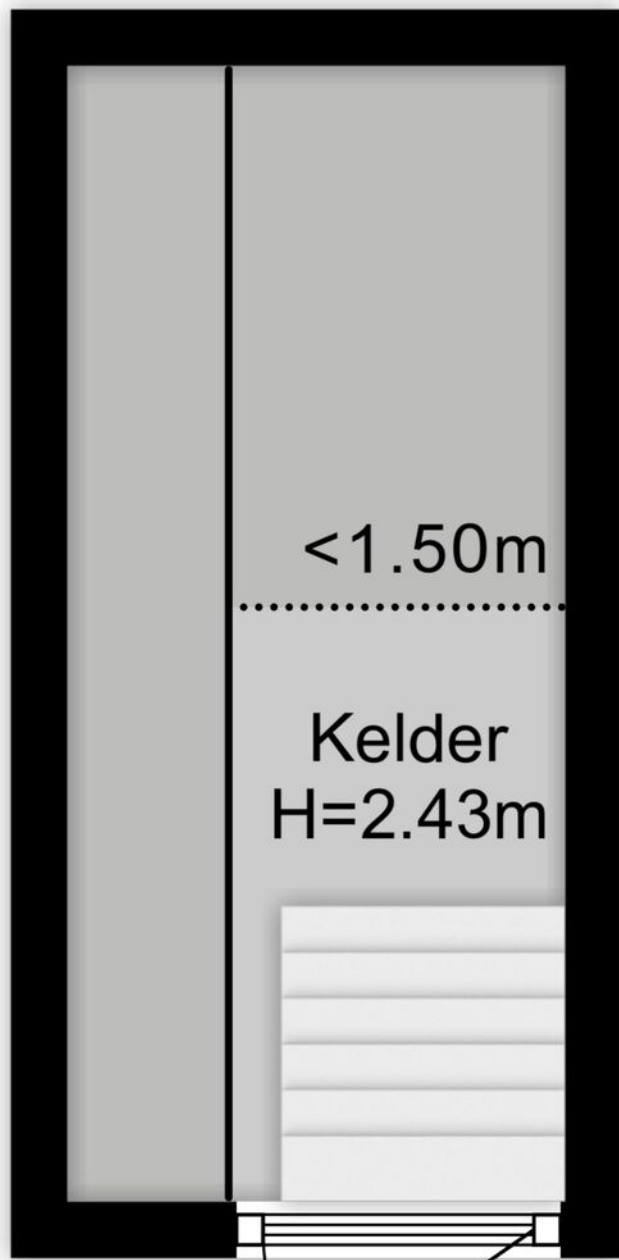
Plattegrond





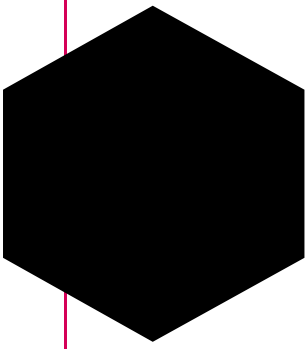
Plattegrond

← 1.31 m →

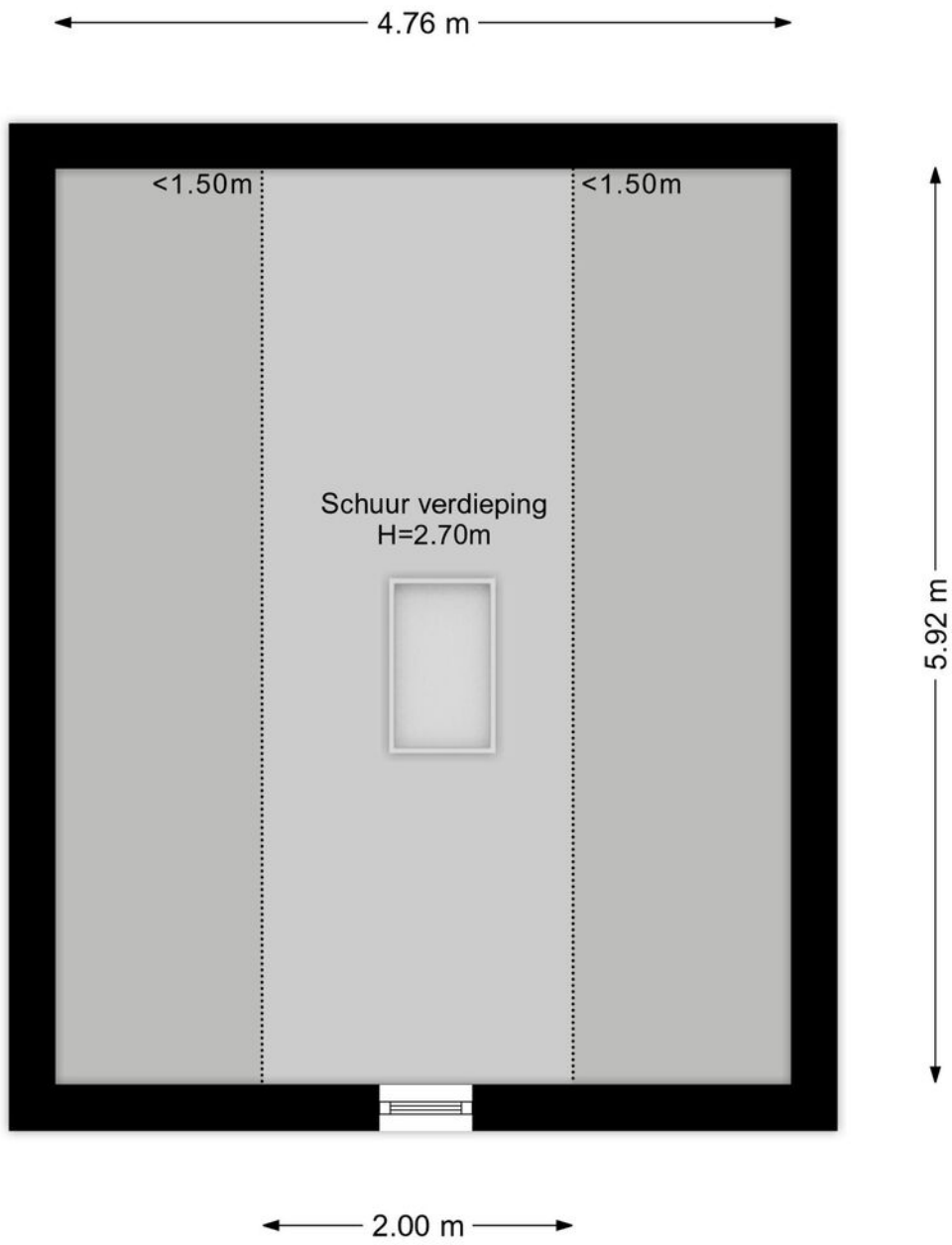


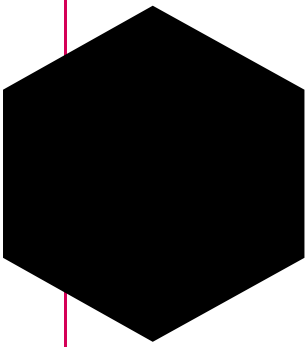
↑ 3.00 m ↓

◀ 0.89 m ▶



Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



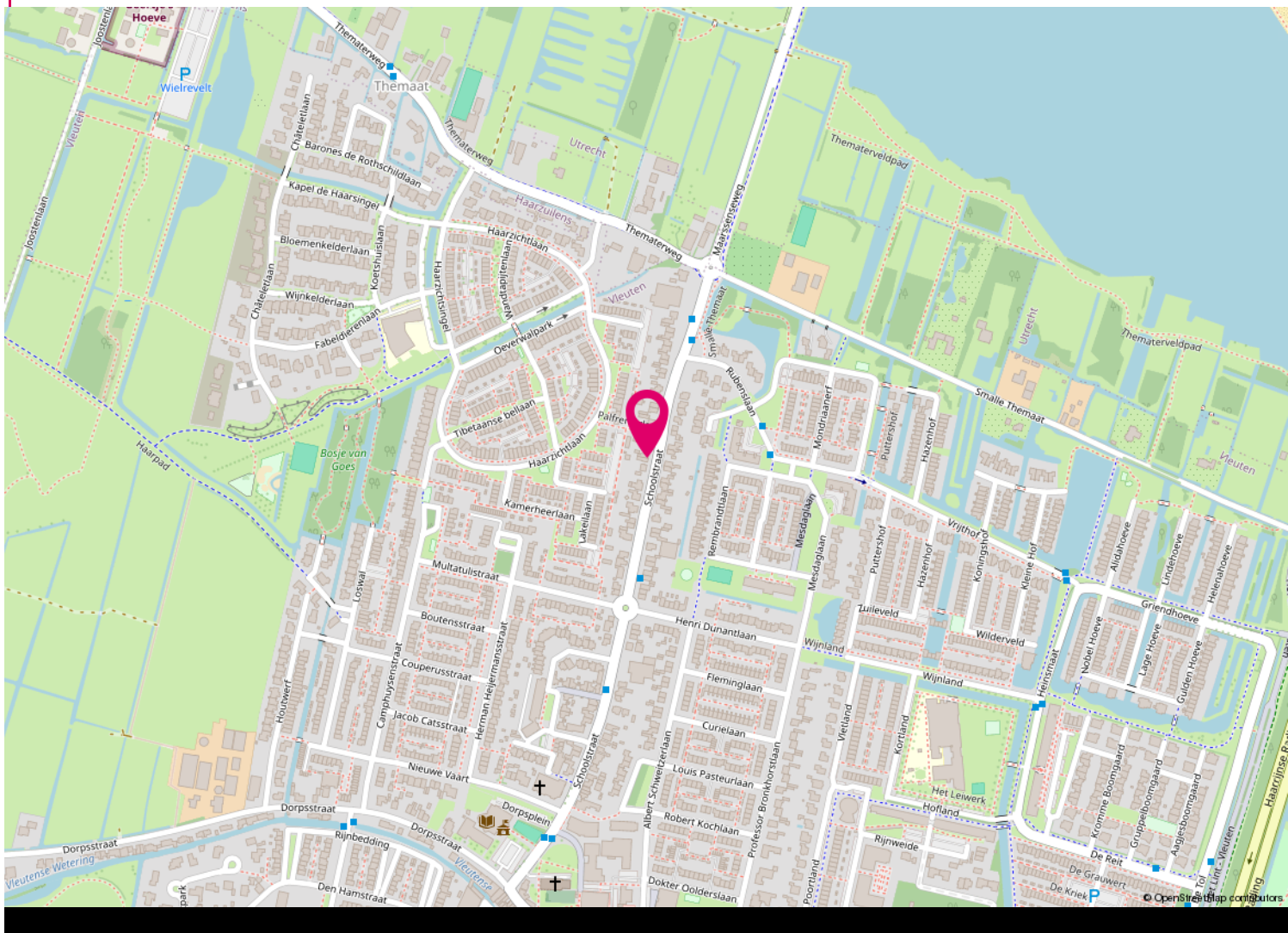
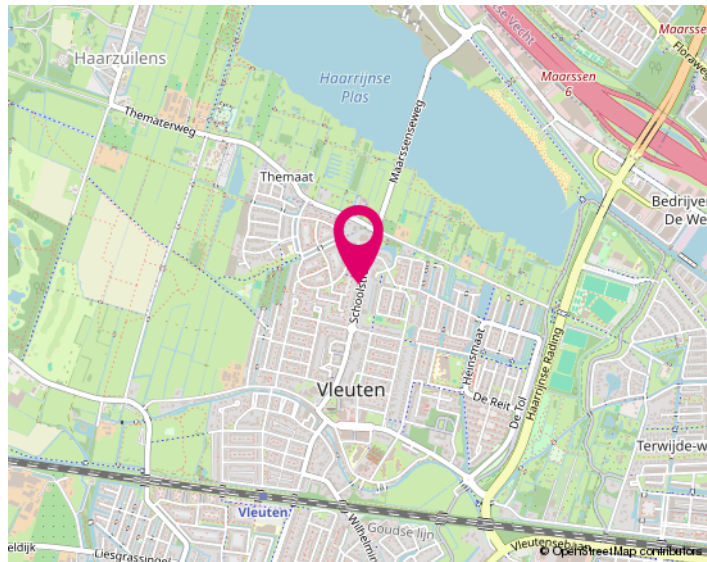
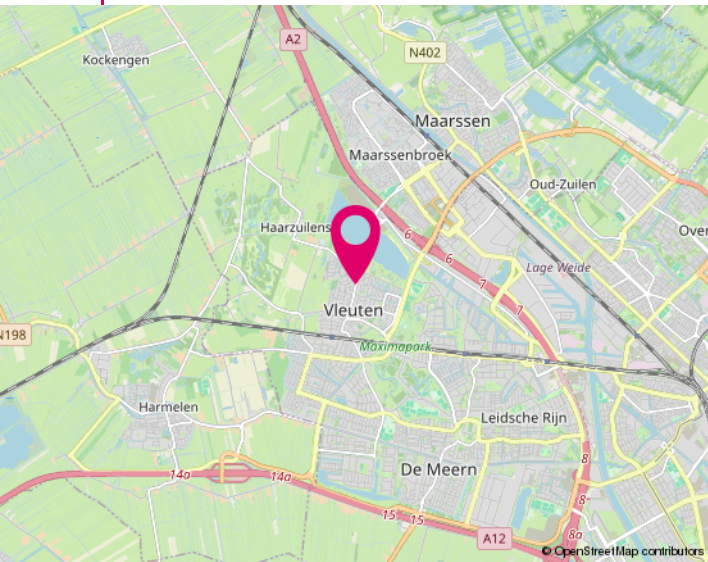
0 5 10 15 20 25m

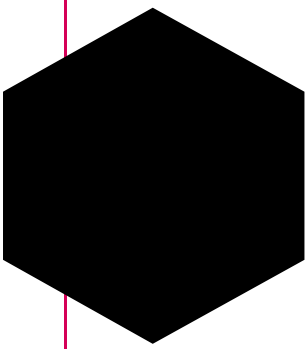
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vleuten	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1216	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

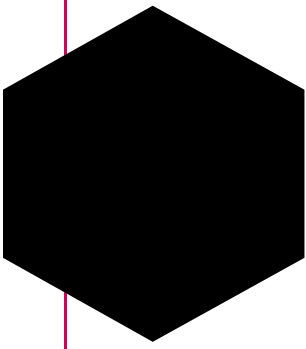
Locatie op de kaart





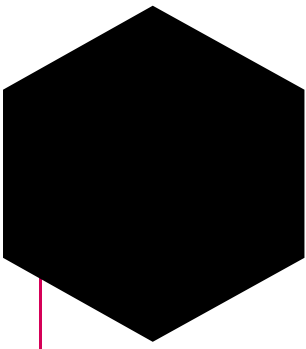
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



FUNDERING

Disclaimer

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.



Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de 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. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

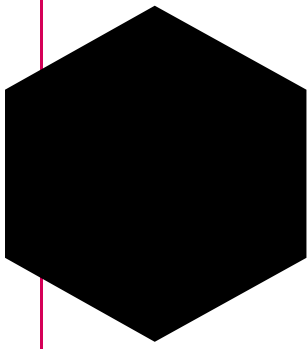
Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl