

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



Stationsstraat 10 Vleuten

Met veel plezier bieden wij in één van de mooiste straten van Vleuten, op slechts een paar stappen van de sfeervolle oude dorpskern, deze ruime 2 onder 1 kap woning te koop aan. De woning beschikt onder andere over een lichte ruime woonkamer met een schuifpui naar de zonnige achtertuin, een nette open keuken met diverse inbouwapparatuur, drie ruime slaapkamers en een nette badkamer. De diepe achtertuin is een echte verrassing en biedt volop mogelijkheden voor verschillende zitplekken en grenst aan een rustig watertje.

Kortom: een ruime woning op een toplocatie in Vleuten, met veel leefruimte, een fijne tuin aan het water en uitstekende voorzieningen in de directe omgeving.

WIJK EN LIGGING VAN DE WONING

Door de ligging nabij de dorpskern van Vleuten bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand. Denk aan supermarkten, diverse winkels, horeca en de gezellige wekelijkse markt in het dorp. Binnen enkele minuten fietsen sta je bovendien in het uitgestrekte Máximapark of bij het water aan de Haarrijnse Plas. De bereikbaarheid is uitstekend, Station Vleuten ligt op loopafstand, waardoor je in no-time op Utrecht Centraal bent. Ook de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op loopafstand. Met de auto rijd je binnen enkele minuten de A2 of A12 op.

INDELING

Entree/ hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de praktische kelderruimte. De ruime woonkamer van circa 37 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de karakteristieke glas-in-loodramen aan de voorzijde. Via de schuifpui aan de achterzijde bereik je de zonnige achtertuin. De nette open woonkeuken (ca. 6 m²) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken is eveneens de tuin bereikbaar.

TUINEN

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een riante achtertuin van circa 75 m², gelegen op het oosten en direct aan een rustig watertje. De tuin biedt volop privacy en meerdere mogelijkheden voor gezellige zitplekken, een barbecue of borrel met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis met aangrenzende berging, ideaal voor het opbergen van gereedschap en tuinspullen. Ook is er een praktische overkapping aanwezig voor het stallen van fietsen.

1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een separaat toilet. De ruime hoofdslaapkamer van circa 18 m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een balkon. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en grote kledingkasten. Vanuit deze slaapkamer is de badkamer bereikbaar. De nette badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een douche. Aan de achterzijde ligt de tweede ruime slaapkamer van circa 15 m² met uitzicht over de achtertuin. Ook deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer beschikt over een wasmachineaansluiting en wastafel. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als waskamer, maar kan ook prima gebruikt worden als logeer- of werkkamer.

VLIERING

Via een vlizotrap op de overloop is de praktische vliering bereikbaar, ideaal als extra bergruimte. Deze ruimte biedt ook mogelijkheden voor een vierde slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar ca. 1920;
- Woonoppervlakte van ca. 117 m², inhoud ca. 506 m³;
- Perceel 212 m² eigen grond;
- Zonnige, diepe achtertuin grenzend aan water;
- Gunstige ligging vlakbij de dorpskern;
- Uitstekende verbinding met openbaar vervoer en goed bereikbaar met de auto;
- Verwarming en warmwater middels CV combi ketel.

OPLEVERING

In overleg.

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



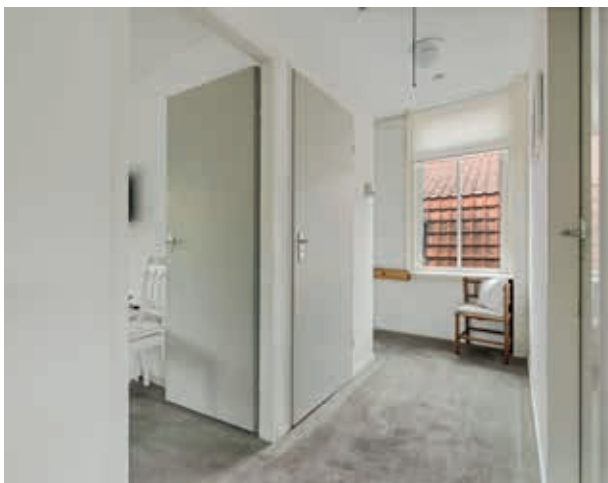
WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



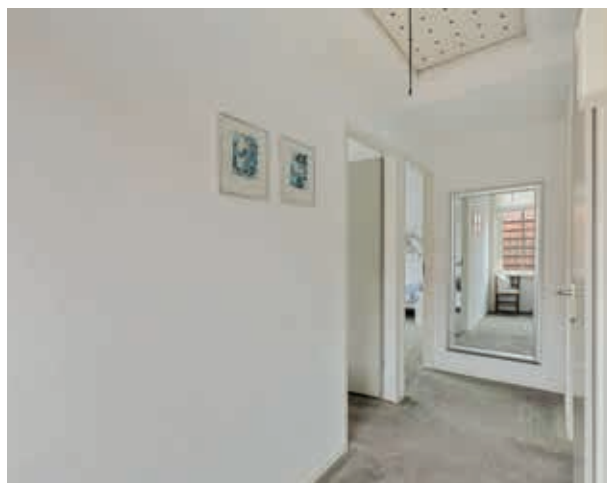
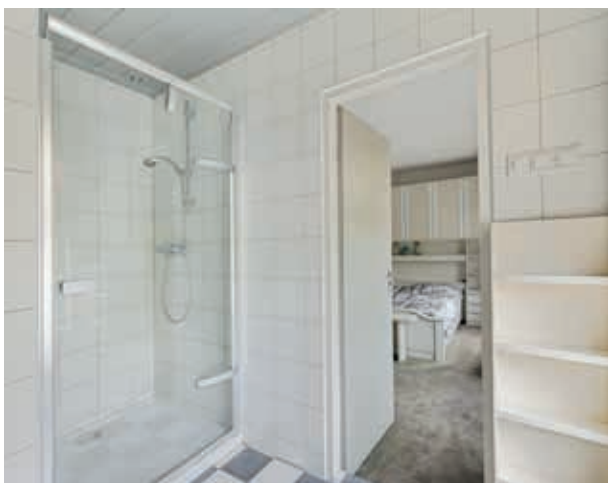
WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



WILLEMS & STEINVOORT

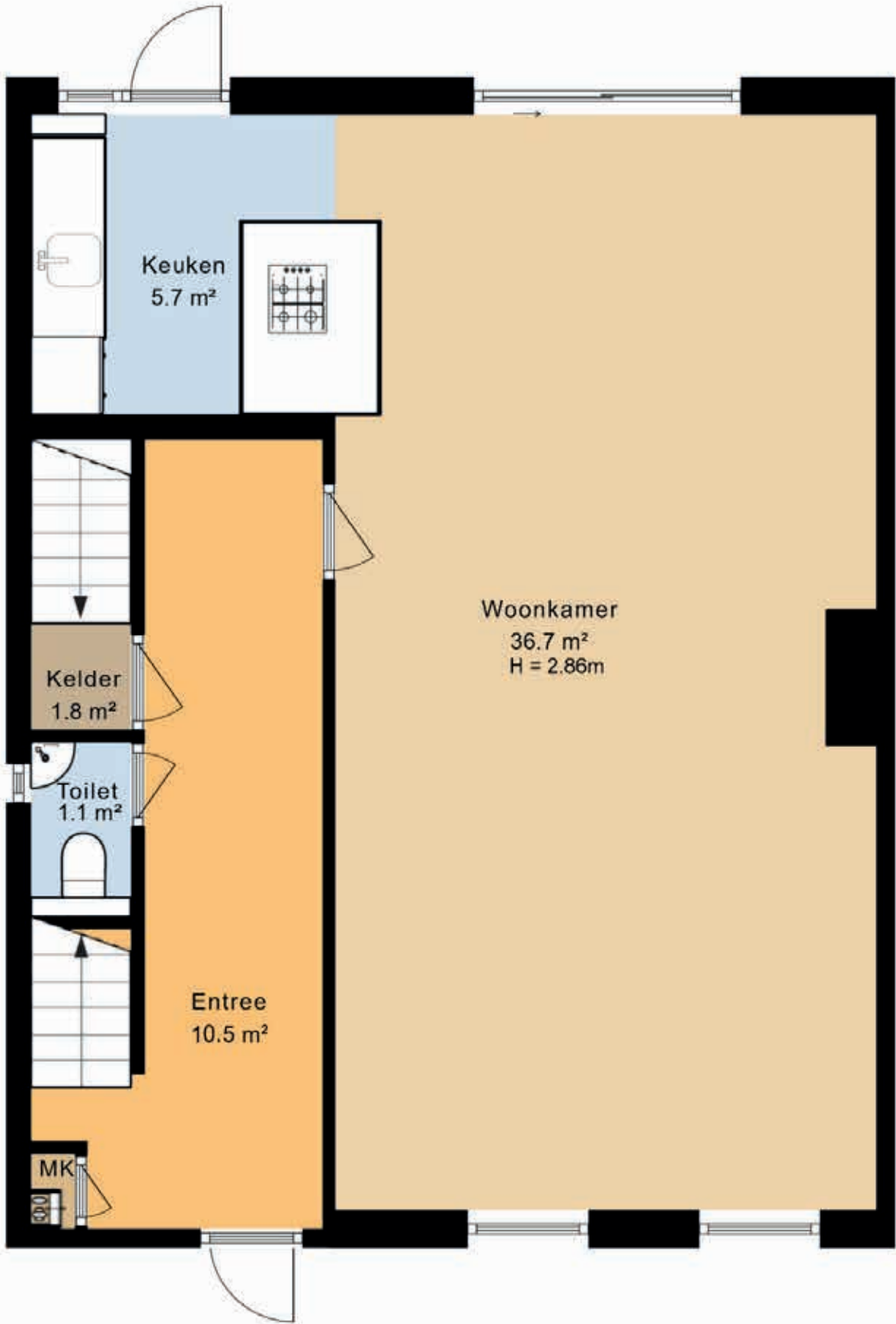
MAKELAARS



6.66 m

2.36 m

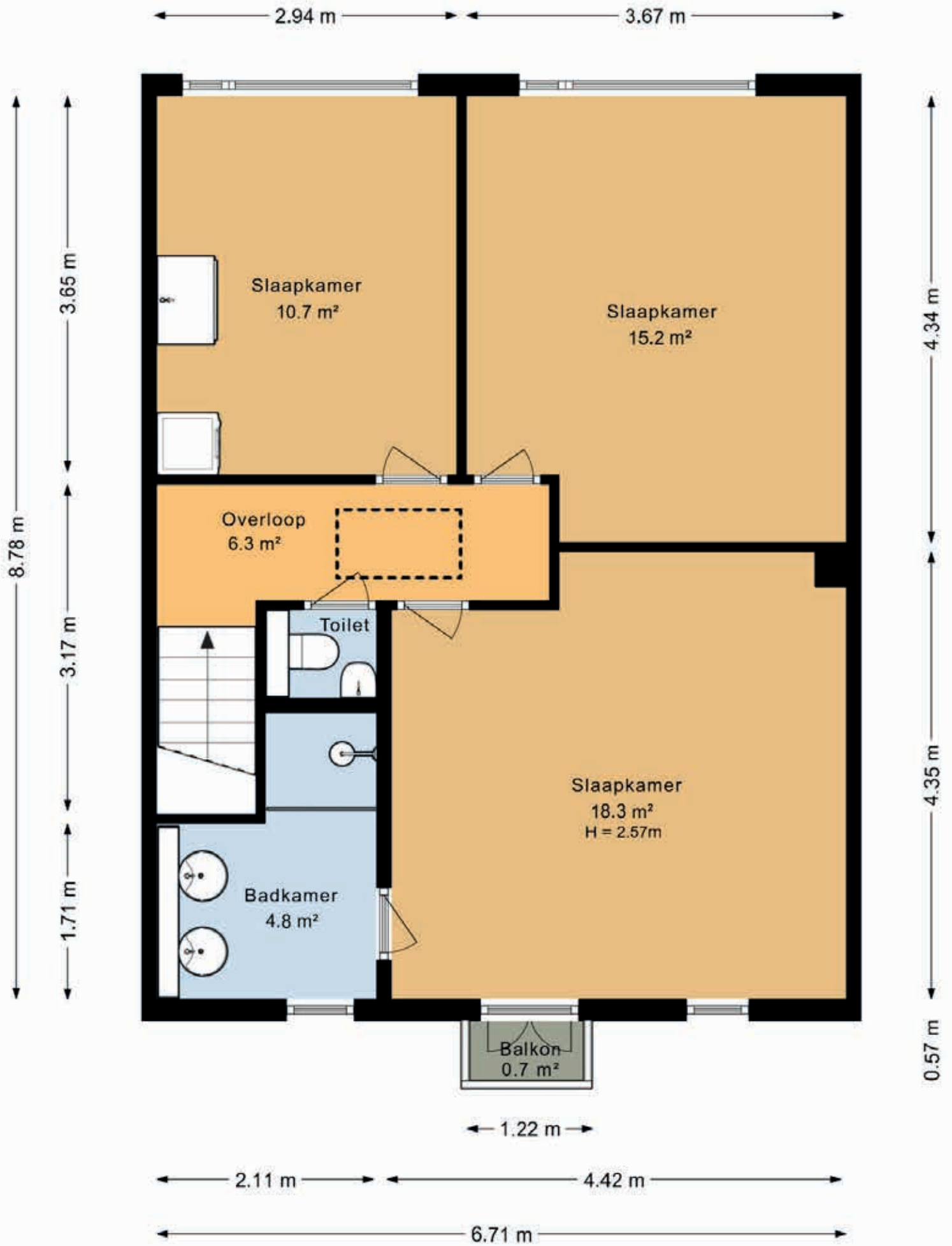
6.18 m

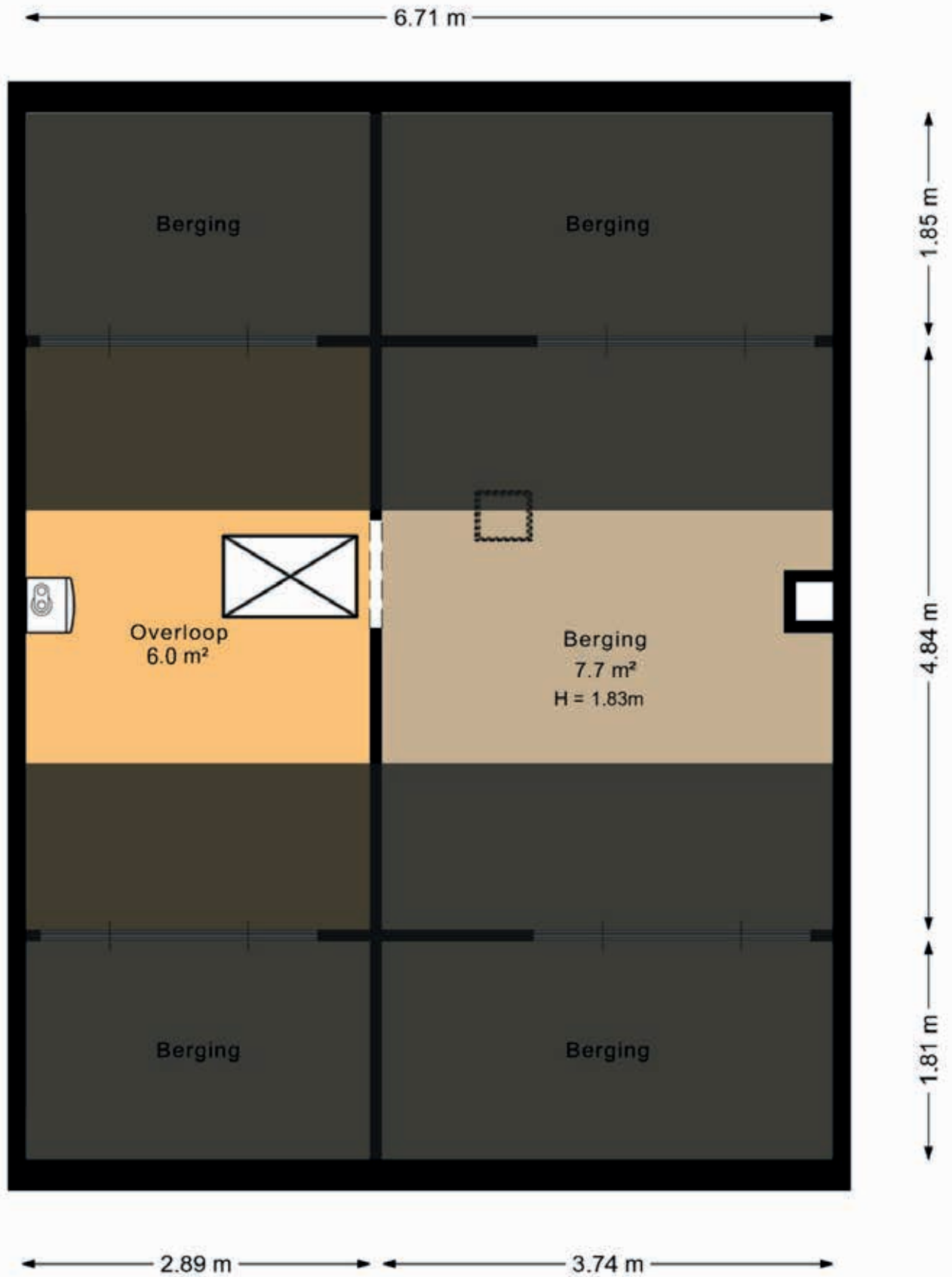


8.62 m

2.29 m

4.23 m



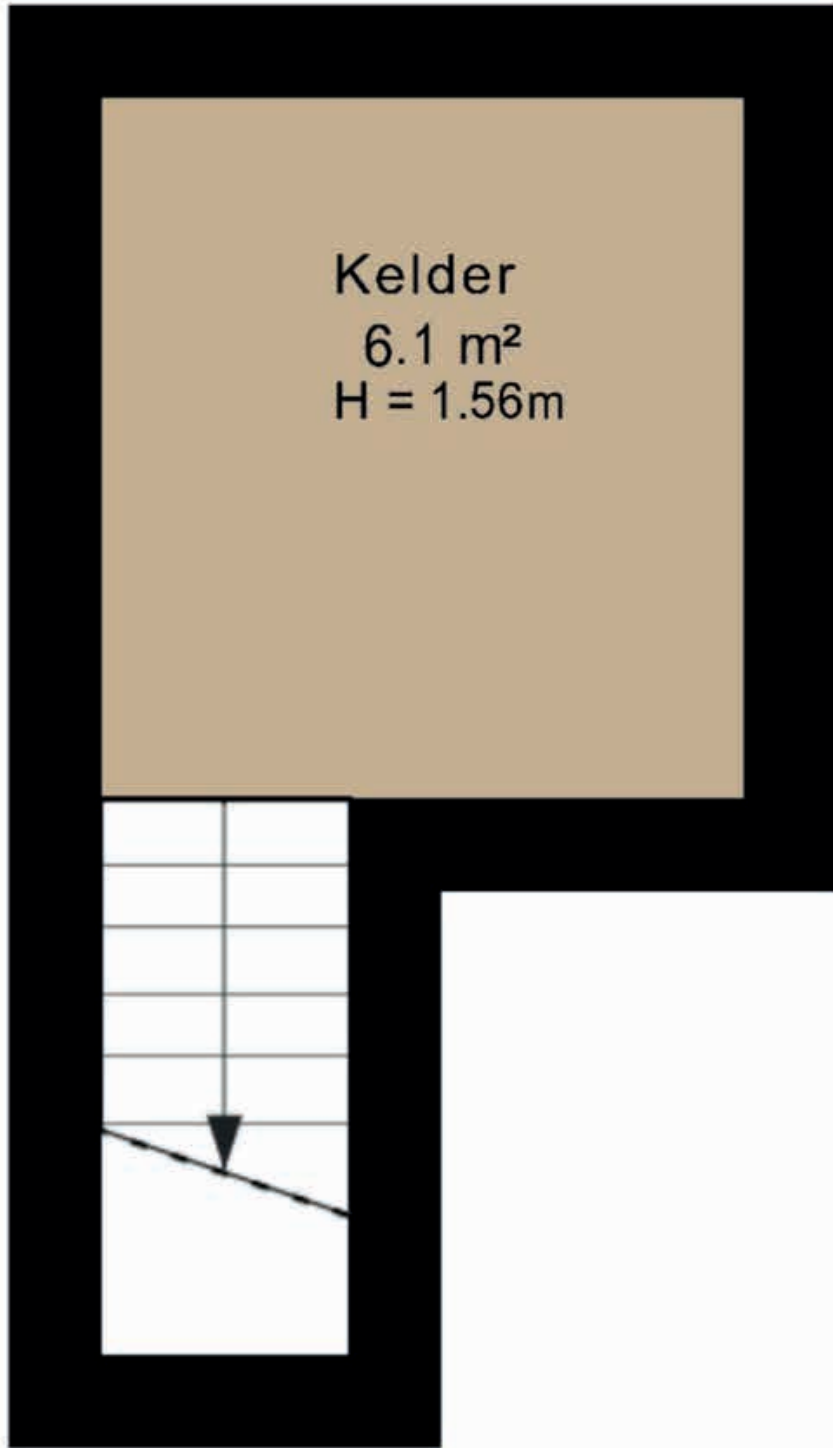


2.07 m

4.05 m

2.26 m

Kelder
6.1 m²
H = 1.56m

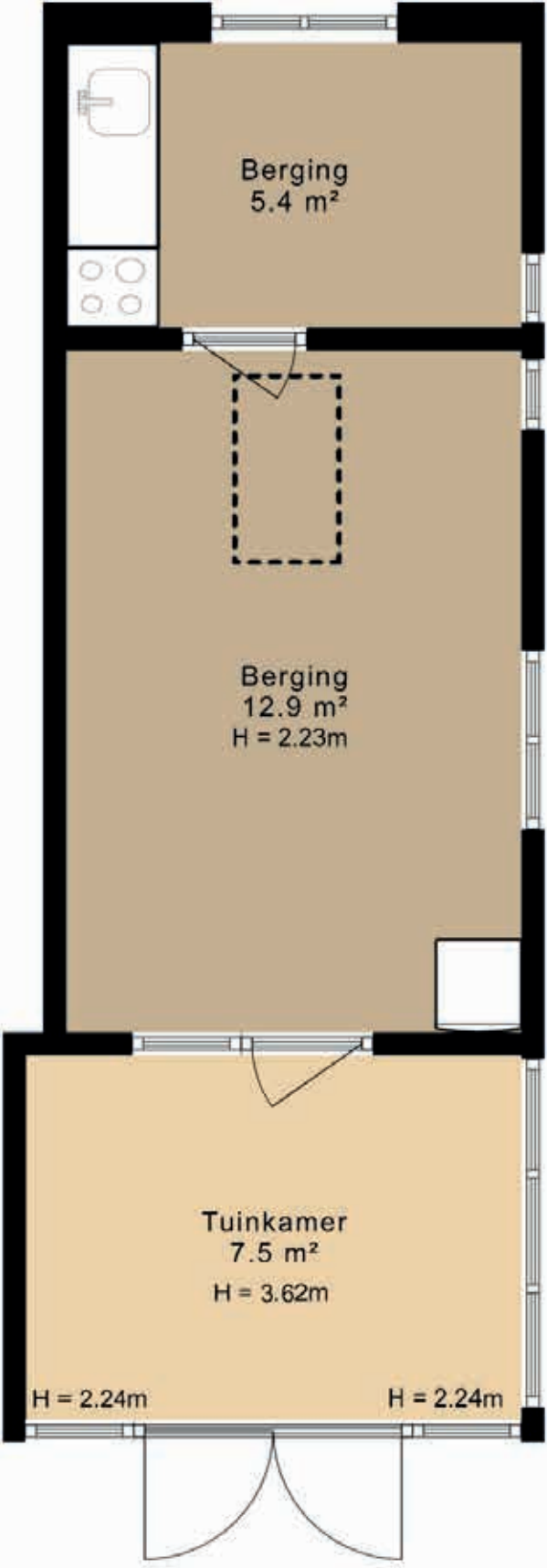


2.94 m

1.87 m

4.41 m

2.35 m



8.89 m

3.20 m

Berging
5.4 m²

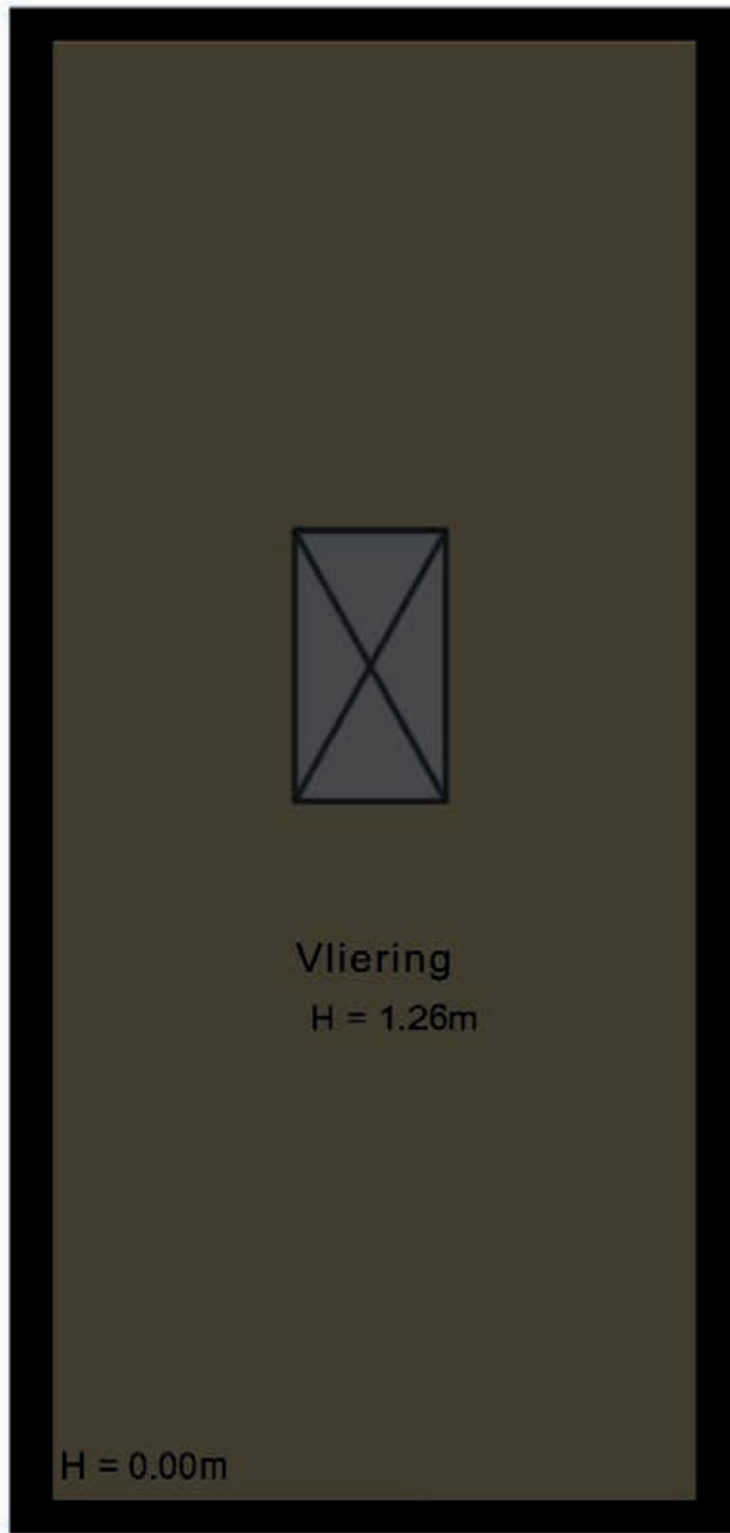
Berging
12.9 m²
H = 2.23m

Tuinkamer
7.5 m²
H = 3.62m

H = 2.24m

H = 2.24m

6.51 m



Vliering
H = 1.26m

2.87 m



Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Stationsstraat 10
Plaats	Vleuten
Opdrachtgever	Willems & Steinvooort
Datum opmaak meetrapport	12-05-2026

Wonen (GOW)	116,68 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	20,20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0,70 m ²
Externe bergruimte (GOEB)	26,75 m ²
Bruto inhoud woning	505,77 m ³

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Stationsstraat 10
3451BX Vleuten

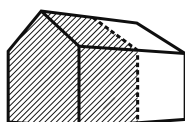
BAG-ID: 0344010000090099

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 1,95
Vloeroppervlakte 117m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

F.G. van der Meulen

Certificaathouder

Enervise

Inschrijffnummer

SKGIKOB 015275

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152064

KvK-nummer

88050068

Disclaimer

Deze 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.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De plattegronden zijn gemaakt voor een commerciële presentatie en zijn derhalve geen bouwtekeningen.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet zelf-bewoningsclausule

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

Onderzoek plicht koper

Als koper heb je een onderzoek plicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.