

Madameperenlaan 40

Vleuten

Rien Treur Makelaardij



Sfeervolle instapklare hoekwoning met riante tuin op het zuidoosten/zuidwesten en drie royale slaapkamers!

Sfeer, energiezuinig comfort en verrassend veel leefruimte komen prachtig samen aan de Madameperenlaan 40 in Vleuten. Dit is zo’n woning die meteen bij de eerste binnenkomst als een echt thuis voelt. Deze heerlijke gezinswoning in een prettige, kindvriendelijke buurt biedt alles wat je zoekt. Denk aan een speels ingedeelde woonkamer, een moderne keuken met spoeleiland, drie royale slaapkamers met de mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer, een moderne badkamer en een zeer royale tuin waar je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

De woning beschikt over energiebesparende voorzieningen zoals 8 zonnepanelen en is optimaal geïsoleerd. Dankzij de hoekligging ervaar je binnen bovendien een fantastische lichtinval en geniet je buiten van extra tuinruimte aan de zijkant.

De Madameperenlaan is rustig en ruim opgezet met voldoende groenvoorzieningen in de directe omgeving. Parkeren doe je gemakkelijk in de directe omgeving, waar voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig is. Vleuten staat bekend om zijn prettige en dorpse sfeer met alle onmisbare voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand vind je diverse scholen, kinderopvang, speelgelegenheden en sportfaciliteiten. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen winkelcentrum of het gezellige “Oude dorp” van Vleuten.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Het NS-station Vleuten bevindt zich dichtbij, waardoor je binnen no-time in de binnenstad van Utrecht bent. Met de auto bereik je snel de A12 en A2, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met de rest van de Randstad. Wil je liever ontspannen in de natuur? Het nabijgelegen Máximapark en het mooie Utrechtse polderlandschap bieden volop mogelijkheden voor een wandeling of fietstocht.

Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning met extra tuin aan de zijkant
- 3 royale slaapkamers (mogelijkheid uit te breiden tot 4 slaapkamers)
- Badkamer: kraan, spiegelkast met verlichting, wastafelmeubel en handdoekradiator geplaatst in 2024
- Achtertuin op het zuidoosten en zijtuin op het zuidwesten
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Woning geheel geïsoleerd
- Isolerende beglazing: HR++ glas
- Airconditioning voor koelen en verwarmen begane grond
- Woningbrede dakkapel op de eerste verdieping
- Begane grond afgewerkt met een pvc-vloer en eerste en tweede verdieping afgewerkt met een laminaatvloer
- Vrijstaande houten berging en achterom aanwezig
- Buiten kozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2025
- Nieuwe cv-ketel geplaatst in december 2023
- Rustige en kindvriendelijke ligging in Vleuten met alle voorzieningen nabij
-

Kortom: een verrassend ruime, lichte en complete hoekwoning op een fijne plek in Vleuten, waar je zo in kunt trekken en jarenlang met veel plezier zult wonen.



ENTREE

Bij aankomst bij de woning valt direct de brede hoeksituering op. Via de zijkant van de woning betreed je de ontvangsthal. Hier vind je het toilet met fontein, de meterkast en toegang tot de woonkamer/keuken.



WOONKAMER & KEUKEN

Wanneer je vanuit de hal de woonkamer binnenstapt, kom je centraal uit tegenover de trapkast onder de trapopgang. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer, met voldoende mogelijkheid een gezellige zithoek te creëren. Door de riante raampartijen aan zowel de voor- als de zijkant geniet je hier van een heerlijke, natuurlijke lichtinval. Deze ruimte is verrijkt met een prachtige inpandige glazen serre, waardoor er nog meer aangenaam daglicht binnenvalt en er een heerlijke extra leefruimte is ontstaan.

Aan de achterzijde ligt de keuken, die via dubbele openslaande deuren een directe verbinding heeft met de achtertuin. De keuken is voorzien van een kookopstelling met onder andere een gasfornuis met oven, een afzuigkap, een magnetron, een wijnkoeler en een losse koel-/vriescombinatie. Het spoeleiland vormt het centrale hart van de keuken en is uitgerust met een vaatwasser, een Quooker en een gezellige bar met plek voor twee krukken. Daarnaast is er ruim voldoende plaats voor een grote eettafel. Voor een altijd aangenaam binnenklimaat is de begane grond uitgerust met design airconditioning; deze unit hangt in de keuken en is krachtig genoeg om de gehele begane grond te koelen tijdens warme zomerdagen én behaaglijk te verwarmen op koudere momenten.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een woningbrede dakkapel en een extra zijraam. Deze royale kamer is eventueel op te delen, waardoor er eenvoudig twee volwaardige kinderkamers gerealiseerd kunnen worden. De kamer aan de voorzijde is eveneens heerlijk licht dankzij het brede raam met uitzicht over de straat en het grote zijraam.

De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting, extra hangkast, een vrij hangend toilet en een designradiator.





TWEEDE VERDIEPING

De open vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op de voorzolder heb je toegang tot een afgesloten was- en techniekruimte met de aansluitingen voor de wasmachine, de opstelplaats voor de cv-ketel en de mechanische ventilatiebox.

Vervolgens bereik je de derde volwaardige slaapkamer. Deze verdieping heeft aan weerszijden grote dakramen, wat zorgt voor een verrassend lichte en prettige sfeer. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte. Deze ruimte is daarnaast uitstekend geschikt als thuiswerkplek of hobbyruimte.





TUIN

De achtertuin is een absolute blikvanger van deze woning. Door de hoekligging loopt de tuin gedeeltelijk langs de zijkant door, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De tuin is groen en verzorgd aangelegd met onder meer een houten vlonderterras, sierbestrating en groenblijvende bomen, waaronder een perenboom, langs de erfgrans.

Qua zoninval zit je hier ideaal: doordat de achtertuin op het zuidoosten ligt, schijnt de ochtendzon al vroeg op de achtergevel. De zijtuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor je vanaf de middag tot laat in de avond volop van de zon kunt genieten. Zo is er op elk moment van de dag wel een zonnig plekje te vinden! Achter in de tuin bevindt zich een houten berging met werkbank, voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap, evenals een handige achterom via de poort.



OVERZICHTSPLATTEGROND



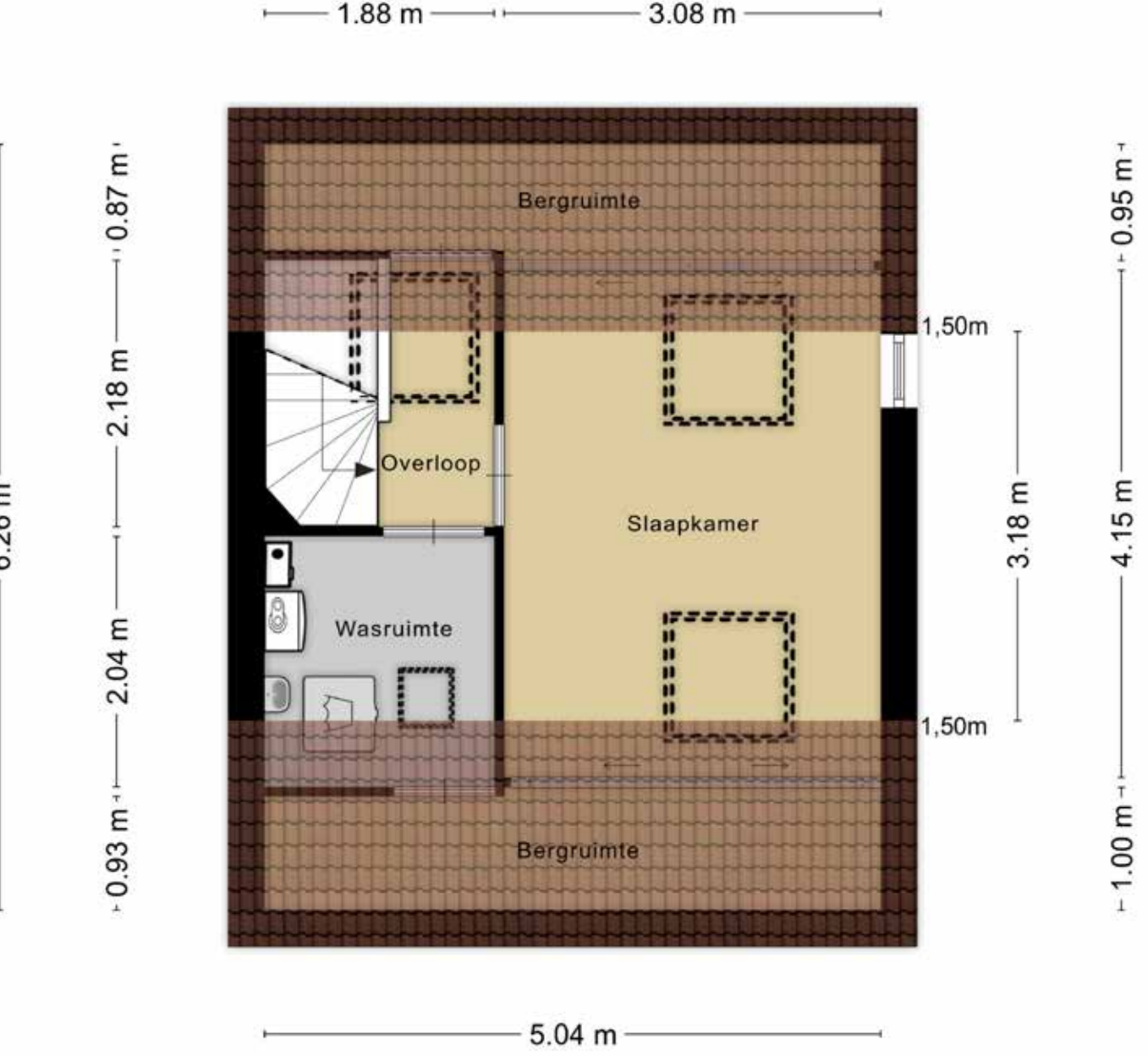
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

Madameperenlaan 40 te Vleuten



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	108 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud woning	383 m ³
Bouwjaar	2004
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Vleuten
Sectie	E
Nummer	2907
Groot	1 are en 53 centiare (153 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

