

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

JACOB MARISPLEIN 7 VLEUTEN



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

JACOB MARISPLEIN 7 TE VLEUTEN

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 97M²

INHOUD

CIRCA 341M³

BOUWJAAR

1989

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Gezellige woning in Vleuten met veel potentie en een zonnige tuin!

Welkom op Jacob Marisplein 7, een gezellige woning in het rustige en groene 'oude dorp' Vleuten. Deze goed onderhouden eengezinswoning uit 1989 biedt alle ruimte voor een comfortabel gezinsleven en is voorzien van praktische gemakken. Met een energielabel C en recent uitgevoerde verbeteringen zoals vernieuwde beglazing is dit een ideale woning voor wie zorgeloos wil wonen.

Omschrijving

Een ruime, goed onderhouden eengezinswoning met 3 slaapkamers, tuin aan de voor- en achterzijde, gelegen tegenover een gemeentelijke groenvoorziening in een kindvriendelijke en rustige buurt.

Begane grond

Bij binnenkomst komt je in de hal met toilet en meterkast. Deze geeft toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer heeft een mooie lichtinval dankzij de raampartij aan de voorkant en openslaande deuren aan de achterkant. De kamer biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en eethoek. De keuken, daterend uit 2001, is compleet uitgerust en functioneert naar behoren. De koel-vriescombinatie is in 2020 vernieuwd. Vanuit de woonkamer loop je zo via openslaande deuren de zonnige, fraai aangelegde achtertuin in. Hier kun je heerlijk ontspannen. De tuin heeft een praktische stenen berging en een achterom.

Verdiepingen

De woning telt naast de begane grond nog 2 verdiepingen. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en er is een badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Op de zolderverdieping bevindt zich een extra slaapkamer met groot dakraam en bergruimte. Daarnaast is er op de zolder ruimte voor opbergen van spullen. Er is een opstelplaats/aansluiting voor de wasmachine en de cv installatie bevindt zich hier.



Omgeving

Jacob Marisplein 7 ligt in een rustige groene woonwijk tegenover een gemeentelijk plantsoen in een kindvriendelijke buurt. Scholen, speeltuinen en winkels zijn op loopafstand. De auto kun je gratis voor de deur parkeren. Het natuurgebied Wielrevelt (van Natuurmonumenten) met wandel-en fietsroutes, de geitjesboerderij en horeca is bijna om de hoek. Ook het Maximapark, de Haarrijnse plas en kasteel Haarzuilens liggen op een steenworp afstand. Het trein- en busstation van Vleuten liggen op loopafstand, waardoor je in korte tijd in het centrum van Utrecht kunt zijn. Met de auto ben je zo op de A2 of de A12, waardoor de woning ook uitstekend met de auto bereikbaar is

Indeling van de woning

Begane grond: Entree/hal met toilet, ruime woonkamer met toegang tot de tuin en keuken met diverse apparatuur.

1e verdieping: Twee slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. (voorheen waren hier 3 slaapkamers, eventueel weer eenvoudig 3 slaapkamers van te maken)

2e verdieping: Extra slaapkamer en bergruimte.

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: 1989
- Energielabel: C
- Recent onderhoud: schilderwerk voorzijde (2022), achterzijde (2020), nieuwe HR++ beglazing achterzijde (dec. 2024).
- Cv-installatie van Intergas (2016), 1 1/2 jaarlijks onderhouden. Laatste onderhoudsbeurt 22.1.25.
- Mechanische ventilatie-unit.
- Politiekeurmerk Veilig Wonen (uitgegeven in 2023, geldig tot 2033).
- Glasvezel is aanwezig
- Voortuin en zonnige tuin met achterom en praktische berging.
- Parkeren kan gratis voor de deur.

Waarom kiezen voor Jacob Marisplein 7?

- Rustige ligging in het geliefde 'oude dorp' Vleuten
- Gezellige woning met drie slaapkamers
- Ruime, zonnige achtertuin met berging en achterom
- Ideale balans tussen rust en bereikbaarheid
- Perfect voor starters, kleine gezinnen of alleenstaanden
- Uitstekende bereikbaarheid met fiets, auto en openbaar vervoer. Vlakbij



uitvalswegen naar o.a. de A2

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Cozy house in Vleuten with lots of potential and a sunny garden!

Welcome to Jacob Marisplein 7, a cozy house in the quiet and green 'old village' of Vleuten. This well-maintained single-family home from 1989 offers plenty of space for a comfortable family life and is equipped with practical conveniences. With an energy label C and recently implemented improvements such as new glazing, this is an ideal home for those who want to live carefree.

Description

A spacious, well-maintained family home with 3 bedrooms, garden at the front and rear, located opposite a municipal green area in a child-friendly and quiet neighborhood.

Ground floor

Upon entering you enter the hall with toilet and meter cupboard. This gives access to the spacious living room. The living room has beautiful light thanks to the windows at the front and patio doors at the back. The room offers enough space for a cozy sitting area and dining area. The kitchen, dating from 2001, is fully equipped and functions properly. The fridge-freezer combination was renewed in 2020. From the living room you can walk through French doors into the sunny, beautifully landscaped backyard. Here you can relax wonderfully. The garden has a practical stone shed and a back entrance.

Floors

The house has 2 more floors in addition to the ground floor. On the first floor there are two bedrooms and a bathroom with a walk-in shower, sink and second



toilet. On the attic floor there is an extra bedroom with large skylight and storage space. There is also space in the attic to store items. There is a space/connection for the washing machine and the central heating system is located here.

Environment

Jacob Marisplein 7 is located in a quiet green residential area opposite a municipal park in a child-friendly neighborhood. Schools, playgrounds and shops are within walking distance. You can park your car in front of the door for free. The Wielrevelt nature reserve (of Natuurmonumenten) with walking and cycling routes, the goat farm and restaurants is almost around the corner. The Maxima Park, the Haarrijnse lake and Haarzuilens Castle are also a stone's throw away. The Vleuten train and bus station are within walking distance, so you can be in the center of Utrecht in a short time. By car you can easily reach the A2 or A12, making the house also easily accessible by car

Layout of the house

Ground floor: Entrance/hall with toilet, spacious living room with access to the garden and kitchen with various appliances.

1st floor: Two bedrooms and a bathroom with shower, sink and second toilet. (previously there were 3 bedrooms, this can easily be converted into 3 bedrooms again)

2nd floor: Extra bedroom and storage space.

Main features of the house

- Year of construction: 1989
- Energy label: C
- Recent maintenance: painting at the front (2022), rear (2020), new HR++ glazing at the rear (Dec. 2024).
- Central heating system from Intergas (2016), maintained 1 1/2 annually. Last maintenance 22.1.25.
- Mechanical ventilation unit.
- Police quality mark for Safe Living (issued in 2023, valid until 2033).
- Fiber optic is available
- Front garden and sunny garden with back entrance and practical storage room.
- Parking is free in front of the door.

Why choose Jacob Marisplein 7?

- Quiet location in the popular 'old village' of Vleuten



- Cozy house with three bedrooms
- Spacious, sunny backyard with storage room and back entrance
- Ideal balance between tranquility and accessibility
- Perfect for starters, small families or singles
- Excellent accessibility by bicycle, car and public transport. Close to arterial roads to, among others, the A2

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

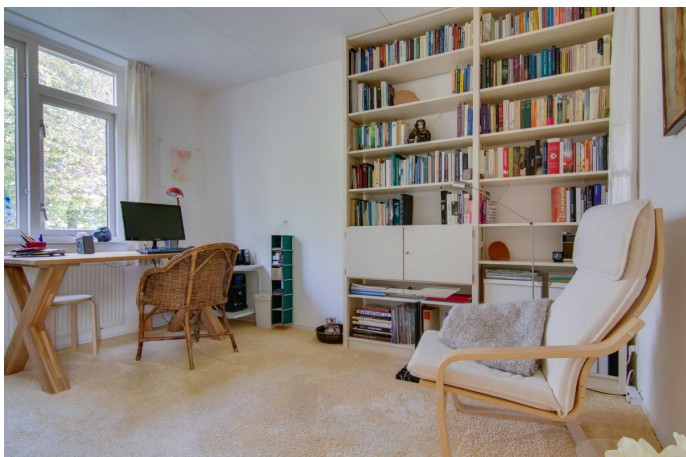
Enable purchase broker:

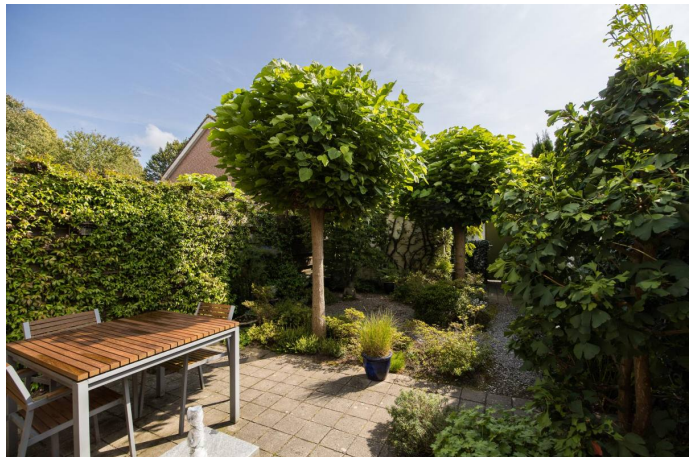
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

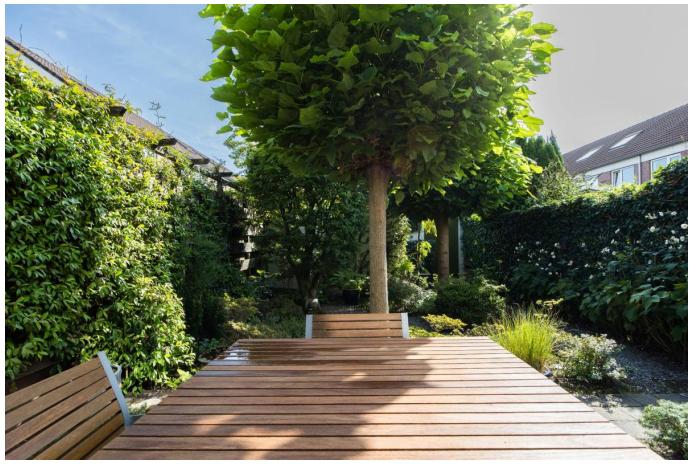
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten; hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>





De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

