

# Adelmar.

Makelaardij

Utrechtse Heuvelrug 126 | Vleuterweide



adelmar.nl  
030 7810 030

**Vraagprijs**  
€ 550.000 k.k.



# Navigatie

Klik op een van de onderwerpen om direct te navigeren;

Utrechtse Heuvelrug 126 | Vleuten

Foto Presentatie

Video Presentatie

Meetrapport

Kadasterkaart

Adelmarinformatie

## **Kennismaking**

Jelmer Bode de makelaar van dienst en het directe aanspreekpunt. Rechtstreeks contact opnemen is mogelijk per e-mail, whatsapp of telefoon.

**085 800 1080** Algemeen

**030 7810 030** Leidsche Rijn

**0348 783 000** Woerden

**0182 783 000** Gouda

**06-16 925 630** mobiel

## **Openingstijden**

08.30 - 20.30 | maandag - vrijdag

10.00 - 15.00 | zaterdag

E-mail [info@adelmar.nl](mailto:info@adelmar.nl)

Postadres Lethmaetstraat 61 2802 KB Gouda

# Utrechtse Heuvelrug 126

**121 m<sup>2</sup>**

Woonoppervlakte

**152 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**2006**

Bouwjaar

**4(5)**

Kamers





**A+**

Energielabel

**Volledig**

Isolatie

**CV-ketel**

Verwarming

**Vloerverwarming**

Begane grond

# Utrechtse Heuvelrug 126 | Vleuten

## Omschrijving

Een energiezuinige unieke hoekwoning met garage, 12 zonnepanelen, achtertuin en dakterras! Gelegen op een zeer fraaie locatie in de populaire woonwijk De Hoven te Vleuterweide.

Deze ruime hoekwoning heeft een ruime L-vormige woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De royale keuken met hoekligging geniet van veel zonlicht en biedt tevens ruimte aan een tweede eethoek.

Het dakterras van 40+ m<sup>2</sup> is bereikbaar via de eerste verdieping en kan eventueel ook via de achtertuin bereikbaar worden gemaakt. Met een zonnige ligging is het hier vanaf de ochtend tot de avond genieten.

De aangrenzende garage is een fraai verlengstuk van de woning met tal van mogelijkheden. Naast een extra berging een mogelijkheid om gelijkvloers te wonen of andere voorzieningen te realiseren op de begane grond.

## Woning in vogelvlucht

- Energiezuinige hoekwoning
- Royale woonkamer (L-vorm)
- Keuken met hoekligging en eethoek
- Garage met kanteldeur
- 12 zonnepanelen
- 3 (tot 5) slaapkamers
- Achtertuin & zonnige dakterras
- Loopafstand van winkelcentrum en OV

# BG

## Begane grond

De entree laat u direct kennismaken met het unieke karakter van de woning. De hal is ruimtelijk en licht en biedt dankzij de centrale ligging toegang naar de bovenverdieping, keuken, toilet en woonkamer.

De afmetingen en situering op de hoek maakt begane grond ruimtelijk en prettig verlicht. De begane grond is extra comfortabel dankzij de plavuizen vloer met vloerverwarming dat fraai is doorgelegd naar de verschillende leefruimtes.

De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en eetgedeelte. De toegang naar de achtertuin met openslaande deuren geeft een aangename verbinding met de buitenruimte.

Vanuit de woonkamer is via de centrale hal de ruime woonkeuken bereikbaar. Een geweldige ruimte met een gezellige eethoek en een fraaie hoekligging op het oosten wat prachtig lichtinval geeft in de ochtend. De keuken is modern en licht uitgevoerd en voorzien met een werkblad van natuursteen. Daarnaast diverse voorzieningen zoals vaatwasser, oven, afzuiging, spoelbak en 5-pits inductie kookplaat.

# 1<sup>e</sup>

## Verdieping

Overloop met toegang naar de badkamer, twee slaapkamers en trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn ruimtelijk en licht gesitueerd aan beide zijde van de woning; met een hoekligging extra privacy én lichtinval op de eerste verdieping. De centraal gelegen badkamer is ruim en voorzien van een dubbele wastafel met meubel, hangend toilet, douche en verwarmingsradiator.

# 2<sup>e</sup>

## Verdieping

De tweede verdieping is extra ruimtelijk met een hoge nok, twee openslaande ramen en dakraam. Deze ruimte kan worden gebruikt als slaapvertrek of gesplitst worden in twee slaapkamers om in totaal vier slaapkamers te realiseren. Aan beide zijde van deze verdieping extra opbergruimte over de gehele breedte. In de hoek van deze verdieping is ruimte voor de CV-ketel, centrale afzuiging apparatuur en opstelplaats voor wasmachine en wasdroger.



# Buiten

## Achtertuin

De achtertuin is speels gesitueerd en biedt verrassend veel ruimte met een breedte van 6 meter bij 8 meter. Via de achtertuin toegang naar de aangrenzende garage met kanteldeur richting de straatkant. De garage is een waardevolle voorziening om over te beschikken voor extra opslag, hobby's of stalling van uw voertuig(en). Het is ook een perfecte oplossing om (op termijn) in te richten als slaapvertrek op de begane grond, daarmee heeft u in de basis een levensbestendige woning.

Meer buitenruimte en zon op het prachtig gelegen dakterras, bereikbaar via de slaapkamer op de eerste verdieping. Het is ook mogelijk om het dakterras vanuit de achtertuin bereikbaar te maken met een trap. Het dakterras van ruim 6 meter bij 6.5 meter maakt het een waardige buitenruimte om optimaal van de zon te genieten. Met een ligging op het noordwesten valt de zon vanaf begin de middag tot zonsondergang. De hoge ligging van het dakterras in combinatie met het glazen(wind)scherf kan veel privacy worden genoten en vrij uitzicht richting het westen.



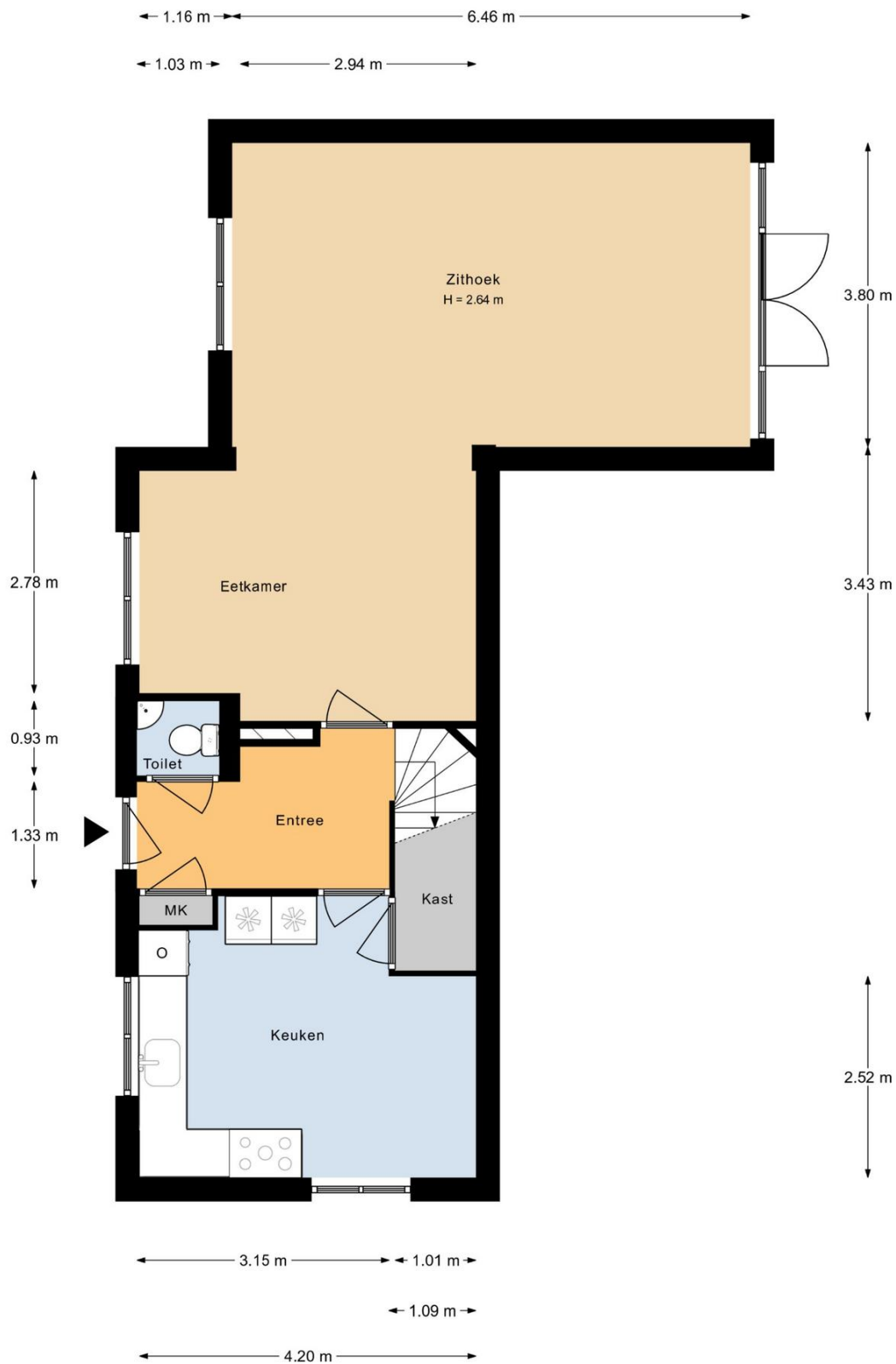
**81 m<sup>2</sup>**

Buitenruimte

**Noordwest+  
Noordoost**

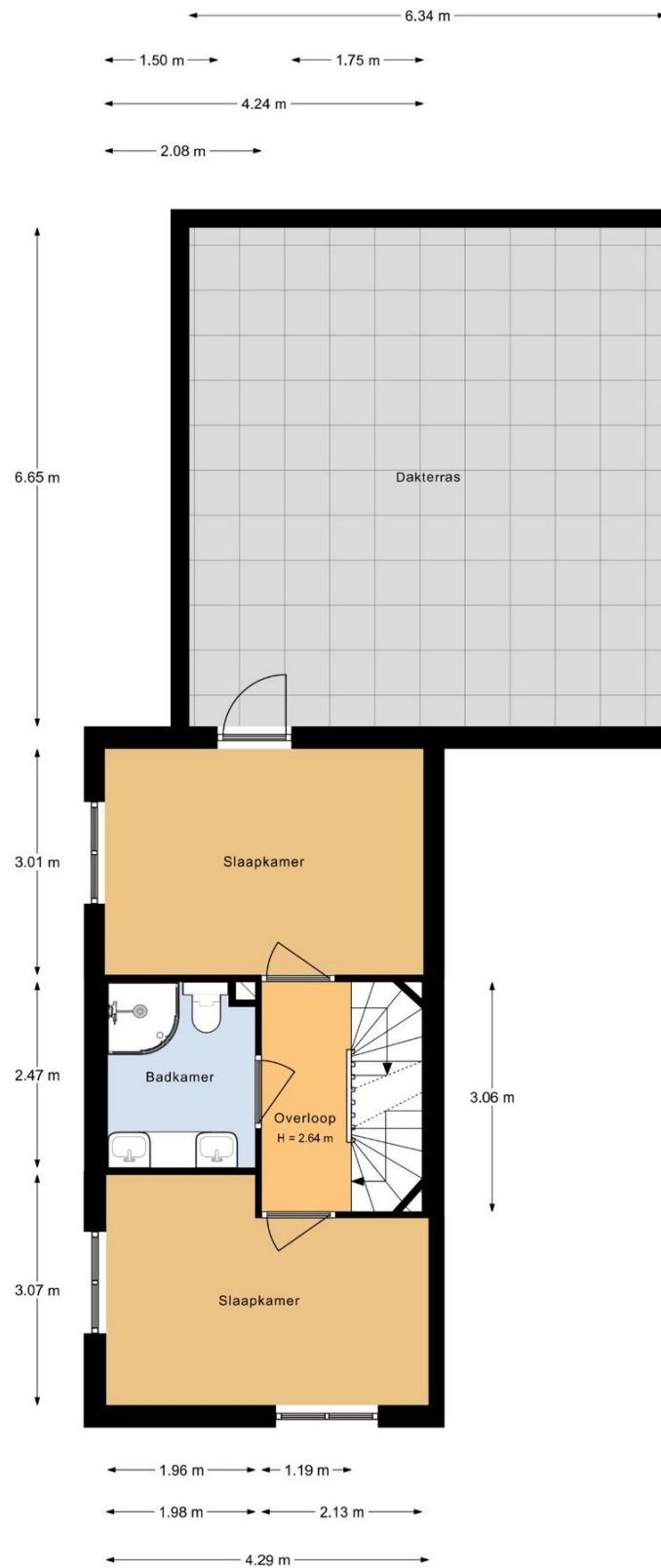
Tuinligging

# Plattegrond Begane grond



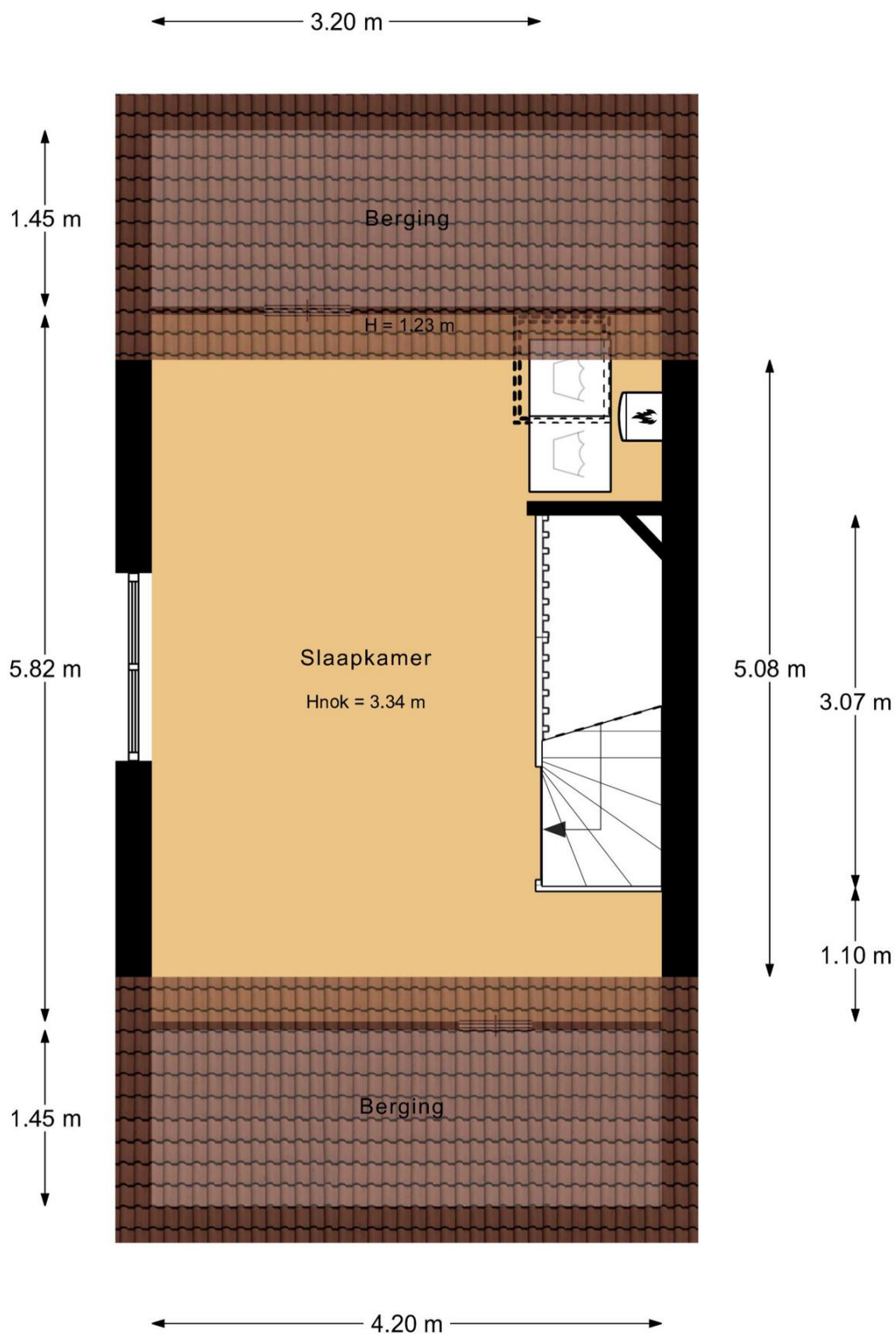
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Foto Presentatie

Bekijk de complete (foto)presentatie op [adelmar.nl](https://adelmar.nl).

Direct naar de woningpresentatie online?  
Scan de QR code of klik op de QR-code (hyperlink).



# Video Presentatie



[Terug naar menu](#)

# Meetrapport

## Woning:

De oppervlakten zijn in het werk ingemeten en digitaal uitgewerkt. Voor de plattegronden zie bijlage.

De verdeling van de vloeroppervlakten over de bouwlagen is overeenkomstig de meetstaat.

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan de plattegronden en de daarbij behorende meetstaat kunnen geen rechten worden ontleend. © www.woningperspectief.nl.

In afwijking van NEN 2580, is er geen onderscheid gemaakt tussen dragende- en niet-dragende binnenwanden

Oppervlaktes	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	
	BG	1e Verd	2e Verd			
Gebruikoppervlakte Wonen	62,6	37,3	21,3			
Overige inpandige ruimte						
Inhoud (m3)	238,0	128,8	79,7	0,0	0,0	
Externe Bergruimte						
Gebouwgebonden Buitenruimte		Dakterras				
		42,2				

Oppervlakte wonen totaal	121,2
Overige inpandige ruimte totaal	0,0
Gebruiksoppervlakte totaal (BAG)	121,2
Inhoud totaal	446,5

Hoogte verdieping	2,64	2,64	3,34	0	0
Kruipruimte/vloer	0,7	0,3	0,3	0	0
Hoogte totaal	3,34	2,94	3,64	0	0
Oppervlakte tarra	8,6475	6,5175	6,5175	0	0
BVO	71,2	43,8	27,8	0,0	0,0

# Kadaster kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Utrechtse Heuvel126



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vleuten	
—	Huizennummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4543	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



## **Wij komen graag in contact**

Heeft u vraag of wilt u slechts even kennismaken? Wat de aanleiding ook is; u kunt ons altijd bellen voor persoonlijk contact of voor het maken van een afspraak.

**085 800 1080** Algemeen

**030 7810 030** Leidsche Rijn

**0348 783 000** Woerden

**0182 783 000** Gouda

**06-16 925 630** mobiel


## **Openingstijden**

08.30 - 20.30 | maandag - vrijdag

10.00 - 15.00 | zaterdag

E-mail [info@adelmar.nl](mailto:info@adelmar.nl)

Postadres Lethmaetstraat 61 2802 KB Gouda

 [Terug naar menu](#)

*Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Echter is niet uit te sluiten dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning heeft waargenomen. Dit kan met name gelden voor plattegronden, bouwtekeningen, afmetingen en kenmerken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.*