



VLEUTEN

Wilgenrooslaan 15

VRAAGPRIJS

€ 1.379.000,- k.k.



Hallo!

Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

thuiskomen op z'n **sijmons**

Heb je interesse of vragen?

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

VLEUTEN

Wilgenrooslaan 15

Deze uitermate smaakvol gebouwde villa met eigen oprit, garage en tuin op het zuiden is in 2006 gebouwd. Het gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst 211 m² en de gehele villa is in top conditie! De ruime en lichte woning ligt aan het water en in een rustige doodlopende weg.

Er zijn 4 slaapkamers, 2 badkamers, een aparte was/droogruimte en de hoofdslaapkamer is voorzien van een ruime walk-in-closet.

In 2020 zijn er 27 zonnepanelen geïnstalleerd, en in 2022 zijn zowel het toilet als de vloer op de begane grond vernieuwd en van vloerverwarming voorzien (inclusief garage).

De ruime en zonnige tuin beschikt over een overdekte veranda met twee lichtkoepels, terrasverwarming, inbouwspots en wind/zonneschermen, een veranda met schaduwdoek, een trampoline, en een 6-persoons jacuzzi met lichttherapie en geluid.

Aan het water is een vlonder gesitueerd en een pomp met bewateringssysteem geïnstalleerd om de tuin bij droge dagen van water te kunnen voorzien.

De woning is centraal gelegen op fietsafstand van Winkelcentrum

Vleuterweide, scholen, leuke speeltuinen, sportfaciliteiten en op loopafstand van

NS station Vleuten. Hierdoor is het centrum van Utrecht binnen 10 minuten bereikbaar.

Snelwegen A2 en A12 met knooppunt Oudenrijn zijn op enkele auto-minuten bereikbaar.

De woning heeft een inhoud van 823 m³, gebruiksoppervlakte wonen 211 m² en is gelegen op 510 m² eigen grond.

OPPERVLAKTE

211 m²

ENERGIELABEL

A+ label

PERCEELOPPERVLAKTE

510 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

De entree is royaal met een indrukwekkend trappenhuis met vide. In de hal bevinden zich het toilet, garderobe en meterkast. Het toilet is vrijhangend en is voorzien van een fontein. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

Middels de dubbele glazen deuren is de woon-/eetkamer te betreden. Deze heeft een stenen vloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. De ruime woon-/eetkamer kenmerkt zich door het vele glas, ramen met roedeverdeling, meerdere zithoeken en de aanwezigheid van een gashaard. De dubbele glazen deuren aan de achterzijde verbinden de woon-/eetkamer met de tuin en overdekte veranda en zijn voorzien van een plissehor.

Aan de linker voorzijde is de keuken met diverse inbouwspots gesitueerd. In 2019 is deze voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, combi oven/magnetron, vaatwasser, inbouw koffiemachine, 3 inbouwkoelkasten en een Quookerkraan. Kortom, de ideale keuken voor een groot gezin of om lang te kunnen tafelen met veel vrienden.

Vanuit de keuken is via de bijkeuken zowel de tuin als de naastgelegen garage te bereiken. De garage is voorzien van dubbele buitendeuren aan de voorzijde, vloerverwarming, radiator, opbergkasten en een lichtkoepel. Alle inbouwspots op de begane grond zijn te bedienen met Hue of Homey.

Zowel vanuit de woon-/eetkamer als via de achterdeuren van de garage en bijkeuken (met plissehor) is de achtertuin te bereiken.



Woon-/eetkamer incl keuken ca. 73 m²

- Stenen vloer met vloerverwarming
- Gestuukte wanden en plafond
- Dubbele glazen deuren vanuit de hal en naar de achtertuin
- Gashaard
- Mogelijkheid tot meerdere zithoeken
- Ruimte voor een royale eettafel
- Rolgordijnen



Vanuit de hal zijn er dubbele glazen deuren



FOTO'S

Moderne en ruime keuken

5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, combi oven/magnetron, vaatwasser, inbouw koffiemachine, 3 inbouwkoelkasten en een Quookerkraan



WILGENROOSLAAN 15 + VLEUTEN

Indeling

Eerste verdieping

Vanuit de hal is de eerste verdieping te bereiken. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en 2 badkamers.

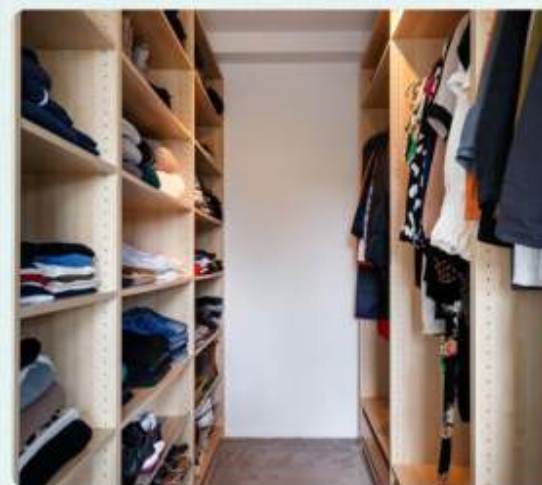
De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en beschikt over dubbele buitendeuren naar het balkon, een ruime walk-in-closet, gestuukte wanden en lichte vloerbedekking. In 2021 is deze slaapkamer voorzien van airco.

De 2 andere slaapkamers hebben een keurig formaat met gestuukte wanden, gestuukte plafonds en door de hoekligging komt er veel licht binnen. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft ook toegang tot het balkon en is voorzien van grote opbergkasten.

De hoofdbadkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, ruime regendouche met aparte handdouche, whirlpool ligbad en vrijhangend toilet. Het geheel is tot het plafond betegeld en beschikt over een design radiator en inbouwspots.

De 2e badkamer is ideaal voor de kinderen of aupair en is voorzien van een douche en wastafel, inbouwspots en een opbergkast.

Alle ramen op de 1e verdieping hebben een rolhor, de dubbele openslaande deuren en de enkele deur naar het balkon hebben plissehorren.



FOTO'S

Fraai trappenhuis met vide



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN

Slaapkamers 2 en 3



Complete badkamer(s)

- dubbel wastafelmeubel
- ruime inloop regendouche met aparte handdouche
- whirlpool ligbad
- vrijhangend toilet
- tot het plafond betegeld
- design radiator
- inbouwspots

2e badkamer in dezelfde stijl

- douche
- wastafel
- design radiator
- inbouwspots
- opbergkast



Indeling

Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier bevindt zich een overloop en een zeer ruime slaapkamer (eventueel nog op te splitsen naar twee kamers).

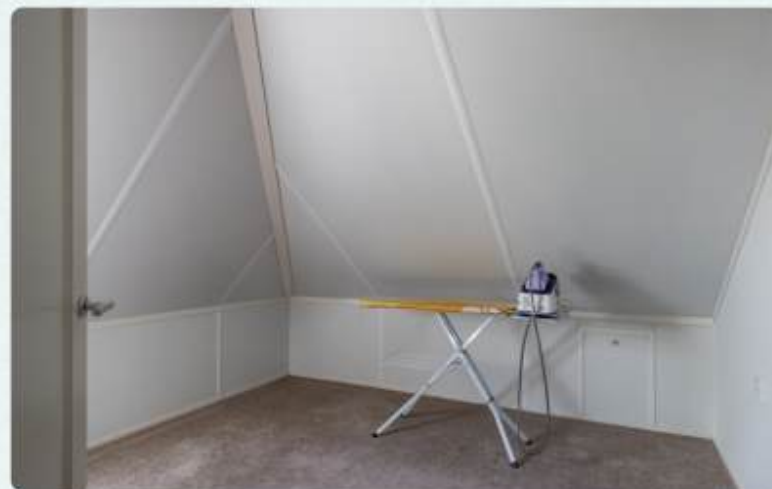
De slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, schilderwerk wanden en een in 2021 geïnstalleerde airco. Het raam in de kleine dakkapel aan de voorzijde van de woning is voorzien van een rolhor en rolgordijn. Het dakraam in de schuine zijde van het dak is voorzien van zonwering/verduistering.

Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger, droogrek(ken) en de strijkplank. De ruimte is voorzien van een praktische plank voor het opvouwen van de was. Ook deze ruimte is voorzien van een dakraam met zonwering.

Zowel vanuit de overloop en de slaapkamer is er achter de knieschotten veel bergruimte aanwezig. Achter het knieschot van de overloop ligt reservemateriaal t.b.v. de woning (o.a. reserve badkamertegels, vloerbedekking)



FOTO'S



Indeling

Tuin

De achtertuin is op het zuiden gelegen en heeft diverse terrassen. Voor het voor- en najaar is er een terras met veranda aangelegd voorzien van twee lichtkoepels, terrasverwarming, inbouwspots (te bedienen via Hue of Homey) en wind/zonneschermen.

Daarnaast is er een veranda met schaduwdoek, een trampoline, en een 6-persoons jacuzzi met lichttherapie en geluid (bedienbaar met app).

Aan het water ligt over de volledige breedte van de tuin een vlonder en is een heerlijke plek gecreëerd om rust te kunnen vinden bij het water. Om de achtertuin bij droge dagen gemakkelijk van water te kunnen voorzien is er een pomp geïnstalleerd met bewateringssysteem. Er is ook nog een aparte buitenkraan.

De tuin is met groen omsloten, onderhoudsarm en parkeren op eigen terrein kan voor de garage op de oprit (2 plaatsen), in de garage en op het grind.

De parkeerplaats op de oprit is voorzien van een laadpaal en een buitenkraan.



Overdekte veranda

- twee lichtkoepels
- terrasverwarming
- inbouwspots (te bedienen via Hue of Homey)
- wind/zonneschermen



FOTO'S

Terras aan het water



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN

FOTO'S

Terras met schaduwdoek



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN



FOTO'S

Statige entree



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN

Wilgenrooslaan 15

Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons - Dolata, telefoon 0348 - 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website sijmons-dolata.nl kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op sijmons-dolata.nl blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

Kenmerken van deze woning

SOORT	eengezinswoning
TYPE	vrijstaande woning
AANTAL KAMERS	5
AANTAL	4
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	2006
INHOUD	823 m ³
PERCEEL	510 m ²
WOONOPPERVLAKTE	211 m ²

**OPP. WOONKAMER
INCL. KEUKEN**

LIGGING aan water, in woonwijk

ONDERHOUD BUITEN goed tot uitstekend

ONDERHOUD BINNEN goed tot uitstekend

ISOLATIE	volledig geïsoleerd
ENERGIELABEL	A+
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	
BOUWJAAR	2006
GAS/OLIE	

TUIN	tuin rondom
LIGGING	
GARAGE	aangebouwd steen
SCHUUR/BERGING	

AANVAARDING maart 2025

VRAAGPRIJS € 1.379.000 k.k.

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Vleuten

SECTIE PERCEEL
5425 E

OPPERVLAKTE PERCEEL
510 m²

SOORT
Volle eigendom



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



WILGENROOSLAAN 15 + VLEUTEN

PLATTEGROND

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd naar proportionale tekeningen en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen metingen worden ontleend.



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN

PLATTEGROND

Eerste verdieping



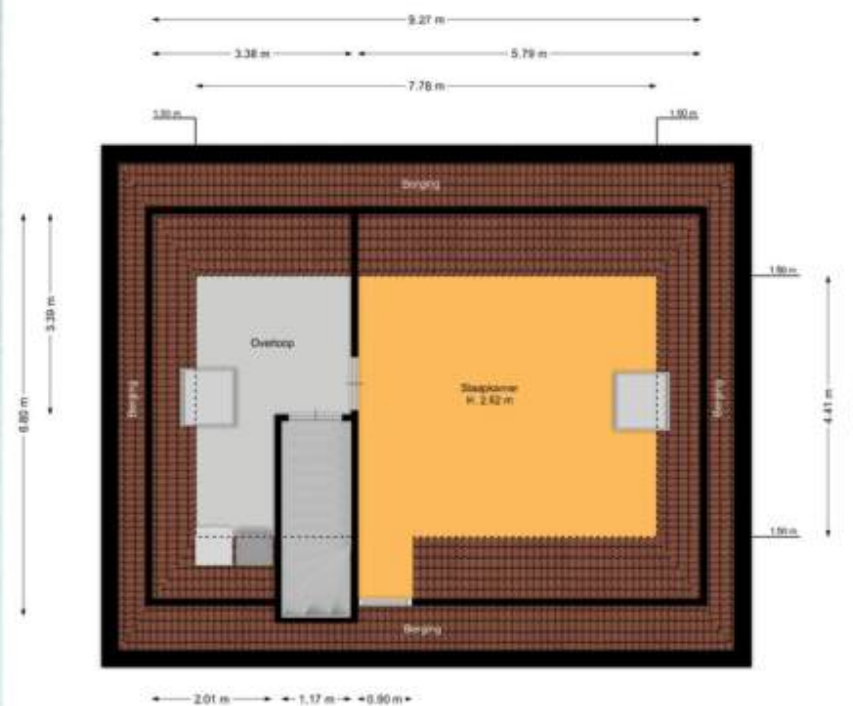
De plattegronden zijn geproduceerd naar promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



WILGENROOSLAAN 15 • VLEUTEN

PLATTEGROND

Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd naar prometteerde doelinden en te indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	Woning - Interieur			Woning - Sanitair/sauna		
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur						
(Gas)kachels	X			Woning - Sanitair/sauna		
Designradiator(en)	X			Toilet met de volgende toebehoren		
Verlichting, te weten				- toilet	X	
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletrolhouder	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toiletborstel(houder)	X	
- losse (hang)lampen		X		- fontein	X	
- Lampen in hal, en hanglampen in woonkamer	X					
				Badkamer met de volgende toebehoren		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- jacuzzi/whirlpool	X	
- Witte hang/opbergkasten kantoor + hang/legkasten kleedruimte	X			- douche (cabine/scherm)	X	
- Witte kastenwand + losse legplanken garage	X			- wastafel	X	
				- wastafelmeubel	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X	
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X	
				- Design radiatoren	X	
Vloerdecoratie, te weten				- Witte kast in 2e badkamer	X	
- vloerbedekking	X					
- plavuizen	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
				(Voordeur)bel	X	
Woning - Keuken				Alarminstallatie	X	
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Rookmelders	X	
- kookplaat	X			(Klok)thermostaat	X	
- (gas)fornuis	X			Airconditioning	X	
- afzuigkap	X			Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X	
- combi-oven/combimagnetron	X			Zonnepanelen	X	
- koelkast	X			Oplaadpunt elektrische auto	X	
- vaatwasser	X			Warmwatervoorziening, te weten		
- Quooker	X			- CV-installatie	X	
- koffiezetapparaat	X					
- Stoomoven	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten		
- 2 x koelkast (in totaal dus drie)	X			- Radiatorfolie	X	
				- Vloer- en bodemisolatie	X	
Keukenaccessoires, te weten						
- Grillplaat	X			Tuin - Inrichting		



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinaanleg/bestrating	X					
Beplanting	X					
Jacuzzi + heater onder overkapping + wind/zonneschermen overkapping + pomp met bewateringsysteem	X					
Tuin - Verlichting/installaties						
Buitenverlichting	X					
Tuin - Overig						
Overige tuin, te weten						
- Trampoline	X					



DIENSTEN

Hypotheeken

Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



WILGENROOSLAAN 15 + VLEUTEN

DIENSTEN

Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



WILGENROOSLAAN 15 • WLEUTEN

DIENSTEN

Verzekeringen

Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?

Geen zorgen...

Wij van Sijmons - Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



WILGENROOSLAAN 15 - VLEUTEN

Belangrijke informatie

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

