



UTRECHT
Postulaatguldenhof 27

Vraagprijs
€ 850.000,- k.k.

Royaal herenhuis

In de wijk Leeuwesteyn

**be
umer.**

030-6776000 | info@beumer.nl
www.beumer.nl

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
618 m³

Woonoppervlakte:
178 m²

Perceeloppervlakte:
119 m²

Bouwjaar:
2021

- ✓ Gelegen aan een autovrije straat nabij het Amsterdam Rijnkanaal;
- ✓ Heerlijke tuin op het noordwesten en Delftse stoep op het zuidoosten;
- ✓ Maar liefst 6 riante slaapkamers;
- ✓ Volledig voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Voorzien van zonnepanelen;
- ✓ Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. VVE bijdrage hiervoor is ca. 55,- per maand;
- ✓ Tuin grenzend aan de gemeenschappelijke en kindvriendelijke binnentuin;
- ✓ Zeer centraal gelegen nabij Oog in Al, Dafne Schippersbrug en Leidsche Rijn Centrum.





Riant herenhuis

Wil je eind dit jaar verhuizen en heb je de voorkeur voor nieuwbouw? Dan is dit je kans! Nieuwbouw kopen zonder te hoeven wachten! Dat kan in dit schitterende 3 laagse herenhuis met maar liefst 6 slaapkamers en een woonoppervlakte van ca. 178 m².

De ligging is perfect aan een autovrije straat in de schitterende kindvriendelijke woonwijk Leeuwesteijn op loopafstand van Leidsche Rijn centrum en op fietsafstand van Utrecht stad.

Geen verbouwingen van slecht gemaakte keuzes maar de keuze is aan jou hoe je de woning verder wilt afwerken!

Groen, energiezuinig en comfortabel. De woning in Vogelhof is klaar voor de toekomst! Een eigen individuele onafhankelijke installatie zorgt ervoor dat de woning extreem duurzaam is en dat je ook nog eens kunt koelen in de zomer!

Dit zeer riante herenhuis is dus zeer energiezuinig en combineert groen en duurzaam wonen met een heerlijk wooncomfort. De woning heeft een optimale isolatie en maakt gebruik van vloerverwarming, bodemwarmtepomp en zonnepanelen en behoort tot een zeer energiezuinig project waarbij de gemiddelde EPC -0,1 bedraagt (exclusief meer- en minderwerkopties). Voor jou betekent dit een forse besparing op jouw maandlasten.



De locatie is perfect!

Aan buitenruimte is geen gebrek. De aanwezige buitenruimte is verdeeld over een Delftse stoep over de breedte van de woning, een fijne achtertuin op het noordwesten grenzend aan de kindvriendelijke gemeenschappelijke binnentuin (met water- en speelpartijen). De gemeenschappelijke binnentuin is een plek waar ontspanning, sport en ontmoetingen met bewoners centraal staat en is een speelparadijs voor kinderen met een heus waterplein met drijvende objecten.

De locatie in de woonwijk Leeuwesteijn is perfect en zeer populair. Naast de ligging nabij de stedelijke voorzieningen is het ook een zeer groene wijk. De ligging tussen het Oeverpark en Willem-Alexanderpark en nabij het Amsterdam

Rijnkanaal geeft je een gevoel van rust en vrijheid. De aanwezigheid van diverse speelplekken voor alle leeftijden en een basisschool met naschoolse opvang maken deze plek perfect!

Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Leidsche Rijn Centrum. Toch de voorkeur voor Utrecht stad? Geen probleem, in minder dan 15 minuten fiets je naar de binnenstad of bereik je de stad in 4 minuten met de trein vanaf station Leidsche Rijn. Ook de autobereikbaarheid is perfect. Er is een goede ontsluiting op de uitvalswegen A2 en A12. Kortom op deze ideale woonlocatie heb je het stadse leven met alle voorzieningen om de hoek maar kun je ook in alle rust terugtrekken in de fijne woning en omliggende parken.





De ligging tussen het Oeverpark en Willem-Alexanderpark en nabij het Amsterdam Rijnkanaal geeft je een gevoel van rust en vrijheid.





Geen verbouwingen van slecht gemaakte keuzes maar de keuze is aan jou hoe je de woning verder wilt afwerken! Aan ruimte geen gebrek in deze riante woonkamer met uitbouw en openslaande deuren. En kies je voor een moderne keuken of toch een industriële?







1e VERDIEPING

Op de 1e verdieping tref je 3 ruime slaapkamers aan (ca. 17,9, 8,9 en 12,9 m²) en de badkamer is casco maar voorzien van aansluitingen voor een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel.

ZOLDERVERDIEPING

Op de 2e verdieping tref je nog eens 3 ruime slaapkamers aan van dezelfde grootte als de eerste verdieping en een technische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger, warmtepomp, omvormer, WTW-installatie en boiler.

Een extra badkamer op de 2e verdieping? Geen probleem, er wordt een extra warm & koud wateraansluiting in de berging op de 2e verdieping geplaatst.







EEN ONDERGRONDSE GARAGE & EEN GEWELDIGE GEZAMENLIJKE BINNENTUIN

De woning wordt verkocht inclusief een vaste eigen parkeerplaats in de garage.

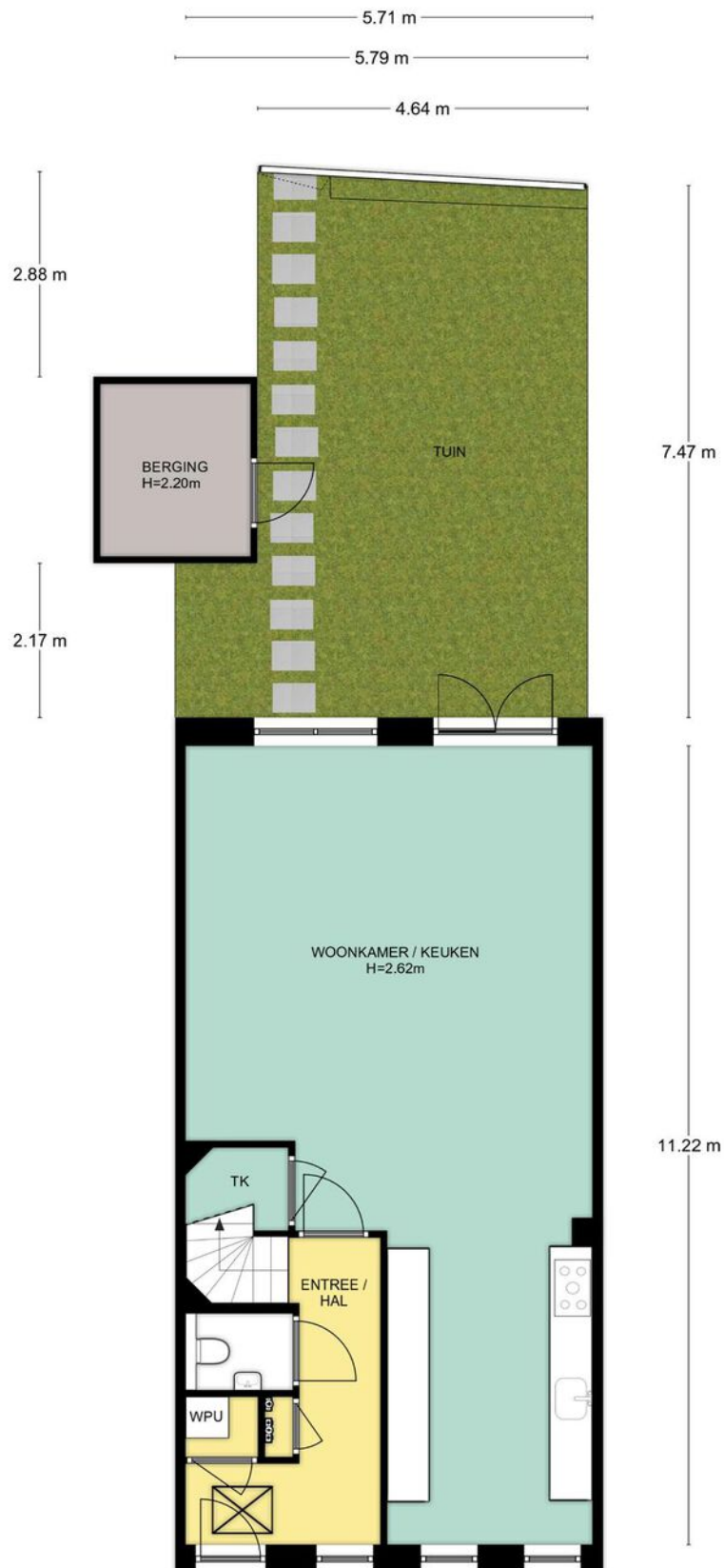
De gemeenschappelijke groene binnentuin is een plek waar ontspanning sport en ontmoetingen met andere bewoners centraal staat.

De binnentuin van ruim 1.700 m² grenst direct aan de privétuin. Er wordt gekozen voor beplanting die jaarrond in bloei staat met veel kleur. Het water stroomt als verbindend element over de grote gezamenlijke binnentuin. Het waterplein is bij droogte een stoere speelkuil en bij veel regen wordt dit een grote vijver, waarin stapstenen en drijvende speelobjecten uitnodigen om te spelen.

Middels infiltratiekragen wordt efficiënt gebruik gemaakt van de waterhuishouding.

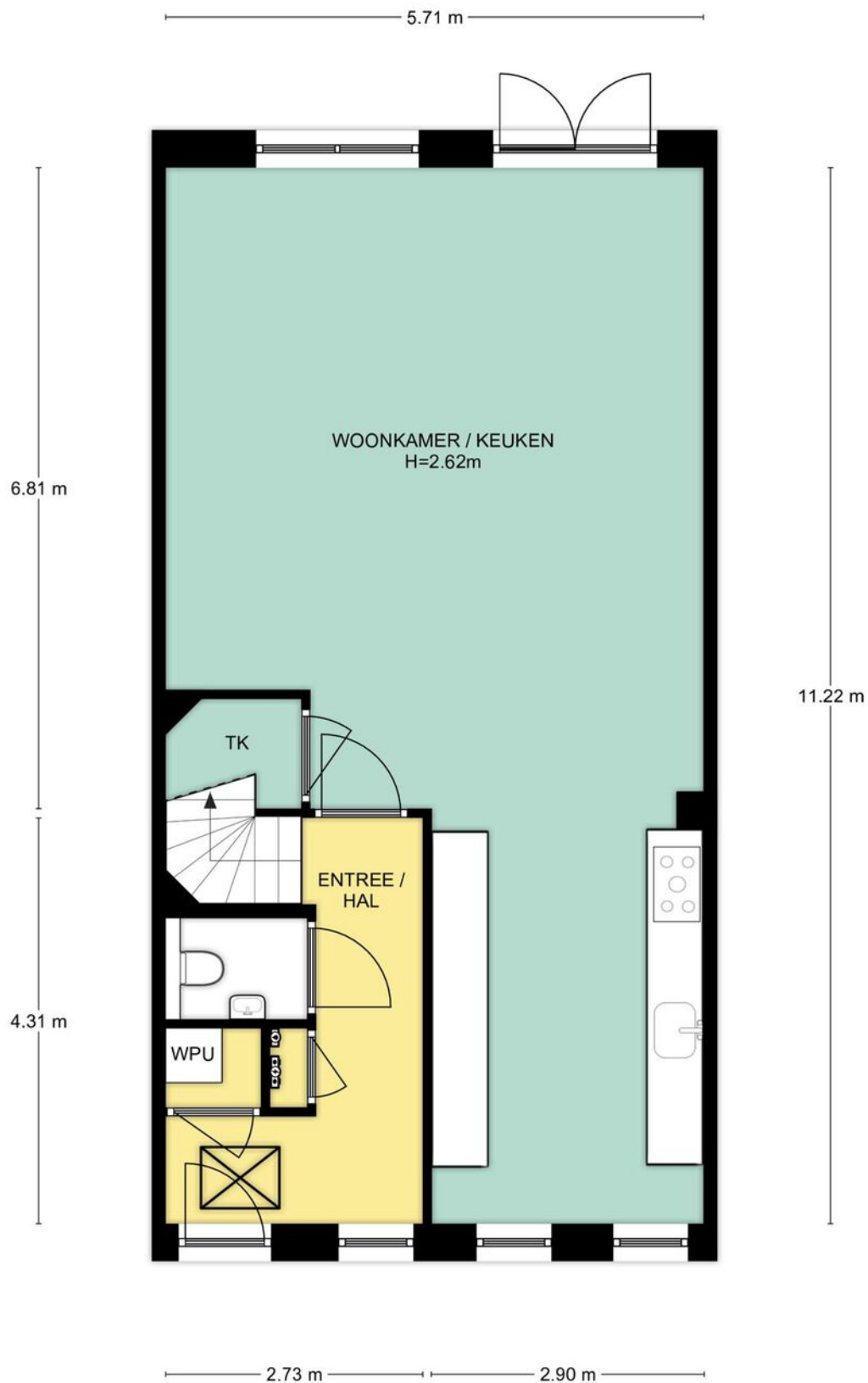


Plattegrond



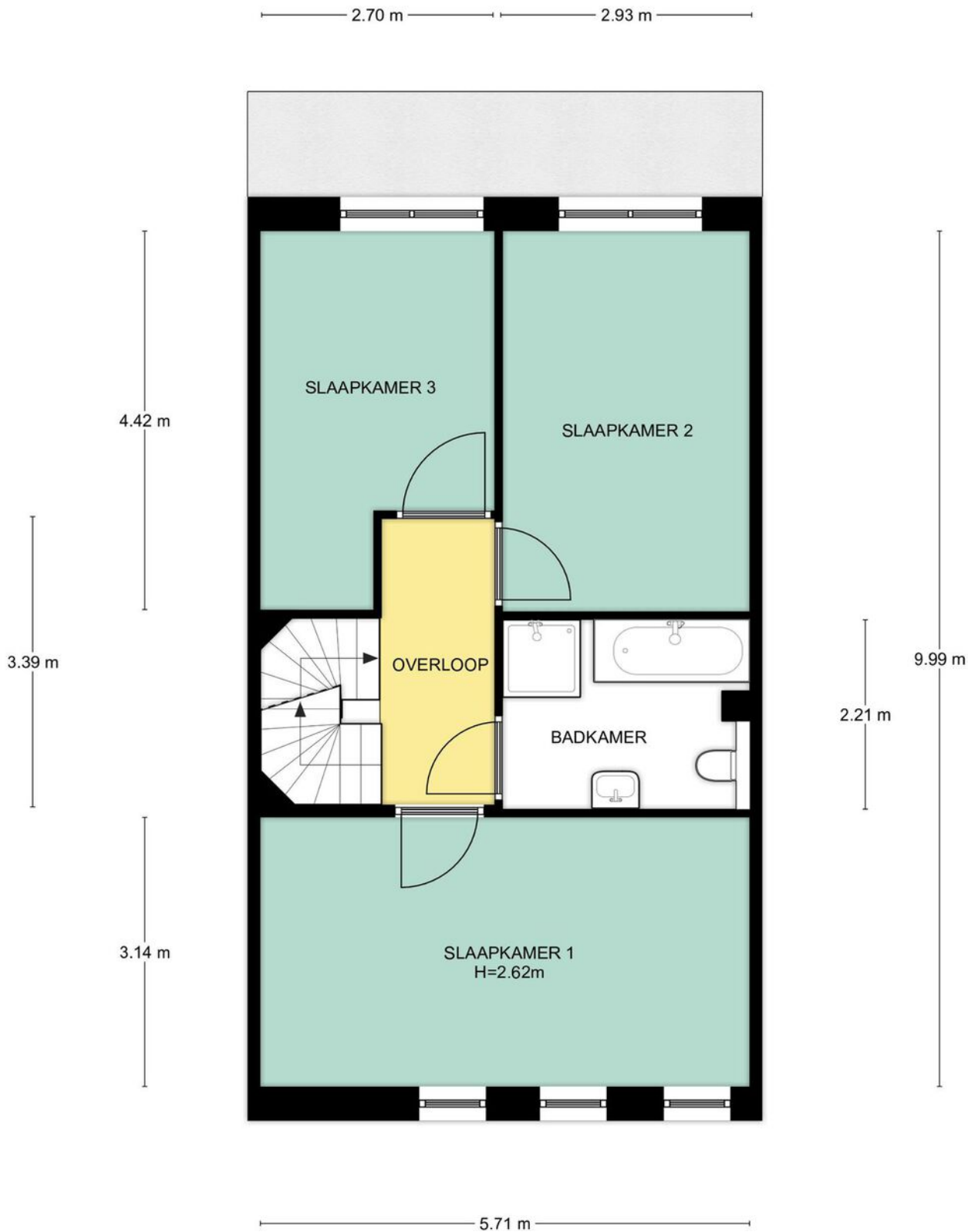
Situatie, Postulaatguldenhof 27 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Begane grond, Postulaatguldenhof 27 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond

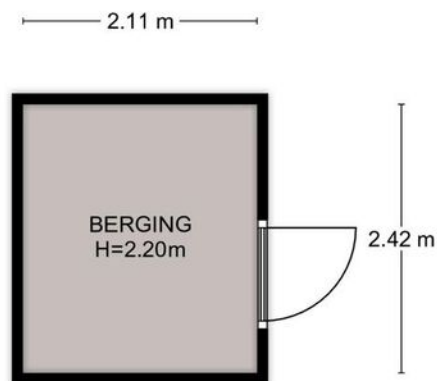


Plattegrond



2e Verdieping, Postulaatguldenhof 27 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



Begane grond, Postulaatguldenhof 27 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

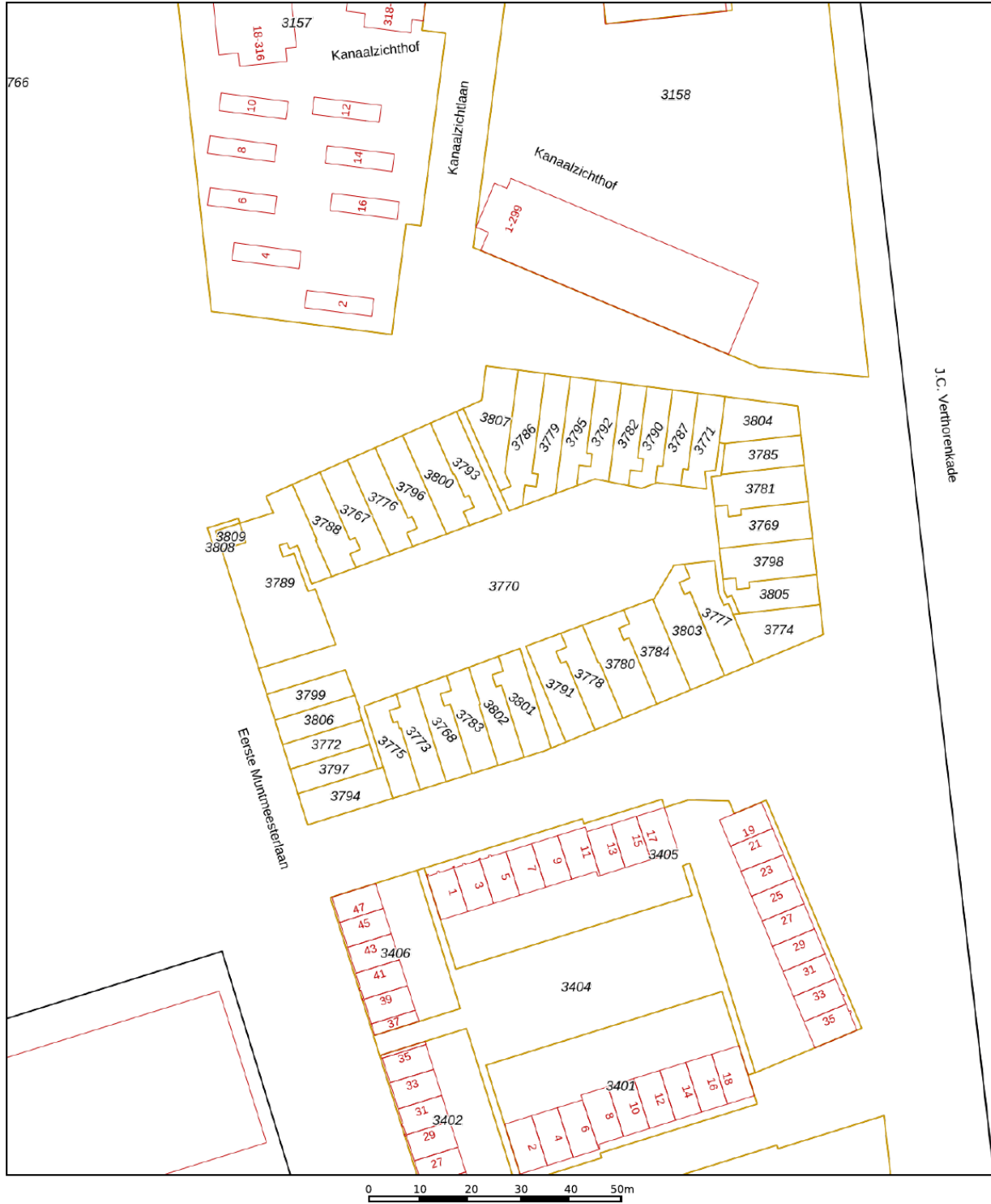
Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2019315801/KJO



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3770</p>	
--	---	---

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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Adres: Postulaatguldenhof 27
Woonplaats: Utrecht
Postcode: 3541 GC

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping	Begane grond			Totaal m ² :
Gebruiksoppervlakte wonen	64.07	57.04	57.04	0	0	0	178.15
Overige in pandige ruimte	0	0	0	0	0	0	0
Gebouwgebonden buitenruimte	0	0	0	0	0	0	0
Externe bergruimte	0	0	0	5.11	0	0	5.11

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping	Begane grond			Totaal m ³ :
Brutto inhoud m ³ (wonen + overige)	240	189	189	0	0	0	618
Inhoud bijgebouw m ³	0	0	0	16	0	0	16

Getekend door:
Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



Vertrouwd bij jou om de hoek

Beumer is al 42 jaar jouw vertrouwde makelaar in Utrecht, Maarssen, Wijk bij Duurstede, Vleuten–De Meern en Leidsche Rijn. Met een gespecialiseerde vestiging in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn kunnen we onze klanten hier nóg beter bedienen. Onze ervaren makelaars en binnendienst medewerkers hebben ruime kennis van de verschillende wijken en buurten en staan voor je klaar met bewezen woondiensten en vrijblijvend woonadvies. We zijn gecertificeerd volgens de laatste vereisten van het NVM en werken ieder jaar hard om gecertificeerd te blijven.

De Beumer missie is helder: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid. Ben je op zoek naar een ervaren fullservice makelaar die jou volledig ontzorgt op jouw woondossier in Vleuten-De Meern of Leidsche Rijn? Dan zijn wij jouw woonspecialist.



Beumer
Meerndijk 7
3454 HM De Meern
030-6776000



Hypotheekshop
Meerndijk 7
3454 HM De Meern
030-6775800

Het team van Beumer Nieuwbouw

Daniël



Kim



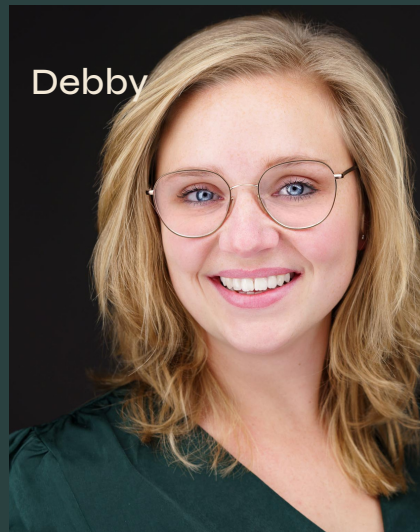
Anneliz



Gordon



Debby



Vivian-Esmée



Julius



Daphne



Maike



Heb je
interesse?

**be
umer.**

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
info@beumer.nl
www.beumer.nl