



VLEUTEN

Lisdoddelaan 9

Tussenwoning aan het water

In een rustige, kindvriendelijke buurt

**be
umer.**

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

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
422 m³

Woonoppervlakte:
118 m²

Perceeloppervlakte:
139 m²

Bouwjaar:
2005

- ✓ Ruime, lichte woonkamer met sfeervolle schouw
- ✓ Fraaie openhaard / houtkachel van Barbas
- ✓ Moderne open keuken
- ✓ Nieuwe badkamer & toilet (2022)
- ✓ 3 ruime, lichte slaapkamers, waaronder een grote zolderverdieping
- ✓ Ruime overloop op 1e verdieping met groot raam
- ✓ Groene, privacy rijke achtertuin op het westen met elektrisch zonnescherm
- ✓ Buitenschilderwerk 2018
- ✓ Alarmsysteem





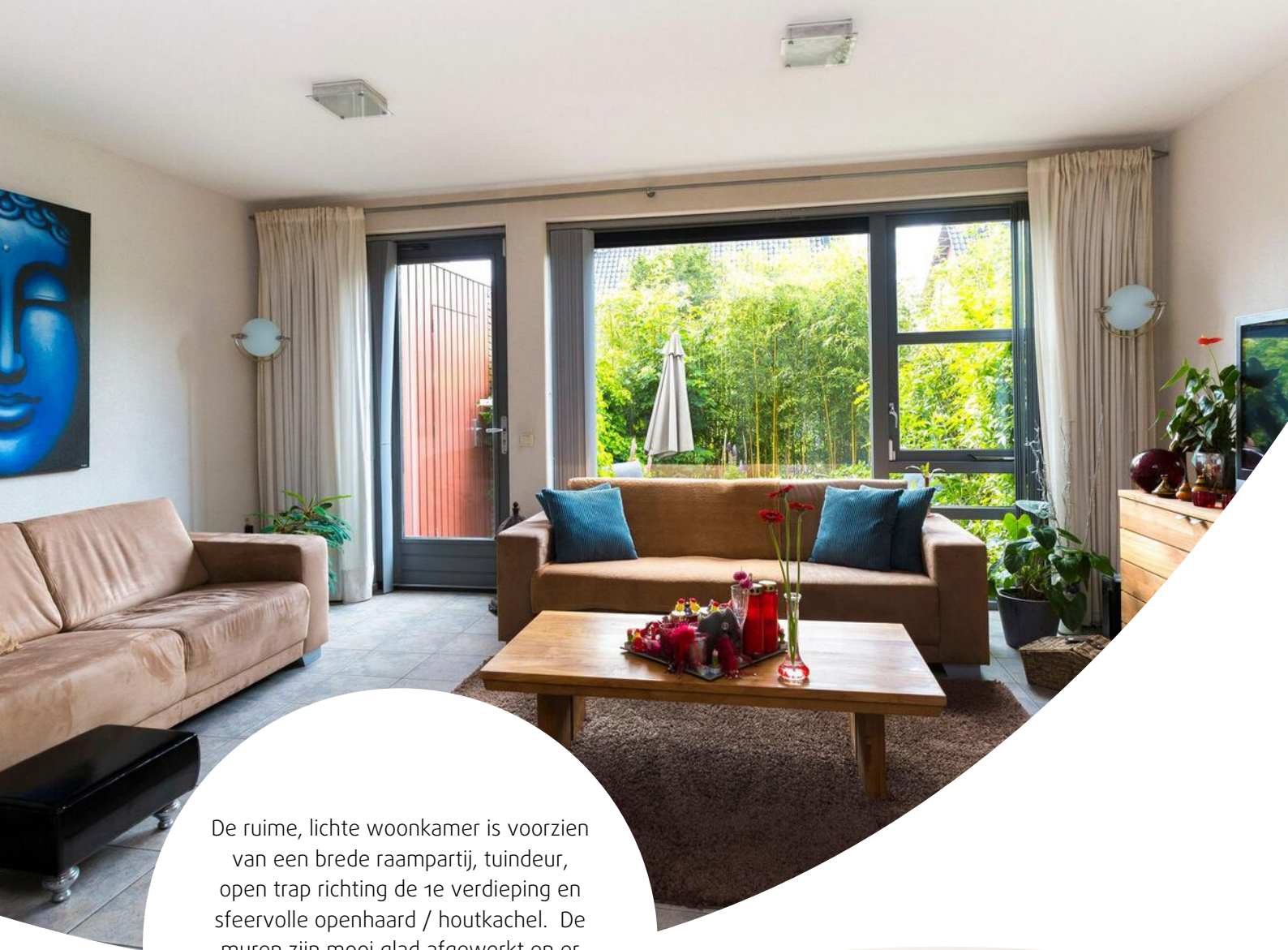
Een plaatje van binnen en buiten

Dit huis met zonnige, groene tuin aan het water is niet alleen aan de buitenkant een plaatje, ook de binnenzijde ziet er goed uit! De ruime, lichte tussenwoning heeft een gezellige woonkamer sfeervolle openhaard / houtkachel en vloerverwarming.. Aan de voorzijde bevindt zich de brede, moderne open keuken met daarin o.a. een AEG vaatwasser en vriezer uit 2020.

De badkamer en het toilet zijn in 2022 geplaatst! Je hebt de beschikking over een schitterende moderne badkamer, stijlvol ingericht met een inloop regendouche, wastafelmeubel en ronde spiegel met backlight verlichting en spiegelverwarming. Boven bevinden zich drie ruime, lichte slaapkamers, waaronder de open zolderverdieping, die

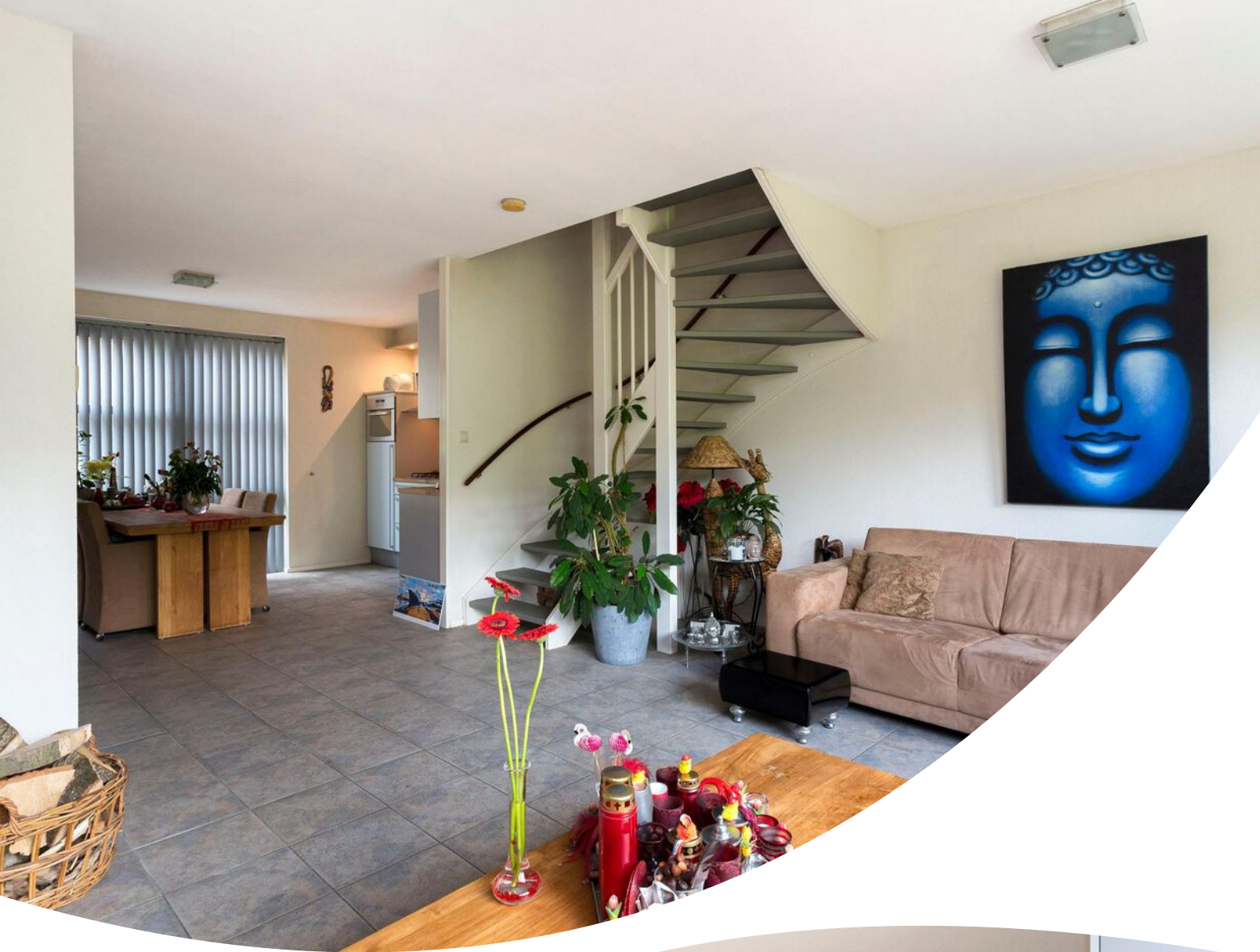
je naar eigen inzicht in kunt delen. Ook de overloop van de 1e verdieping biedt ruimte en mogelijkheden! Zowel in de voor- als achtertuin is een kleine bergruimte aanwezig. Ook heb je de beschikking over een alarmsysteem en elektrisch zonnescherm (in de achtertuin)

De woning bevindt zich aan een doodlopende straat met kinderspeelplaatsje in de rustige, groene, kindvriendelijke buurt Vleuterweide-West. Je bevindt je hier dichtbij kinderboerderij Vleuten, Recreatie terrein Hampoort en kasteel Hamtoeren. Alle wenselijke voorzieningen liggen op loopafstand. Het centrum van Vleuten bevindt zich op ca. 5 minuten fietsen.



De ruime, lichte woonkamer is voorzien van een brede raampartij, tuin deur, open trap richting de 1e verdieping en sfeervolle openhaard / houtkachel. De muren zijn mooi glad afgewerkt en er ligt een nette grijs gemêleerde tegelvloer met daaronder vloerverwarming. De open keuken is gelegen aan de voorzijde.





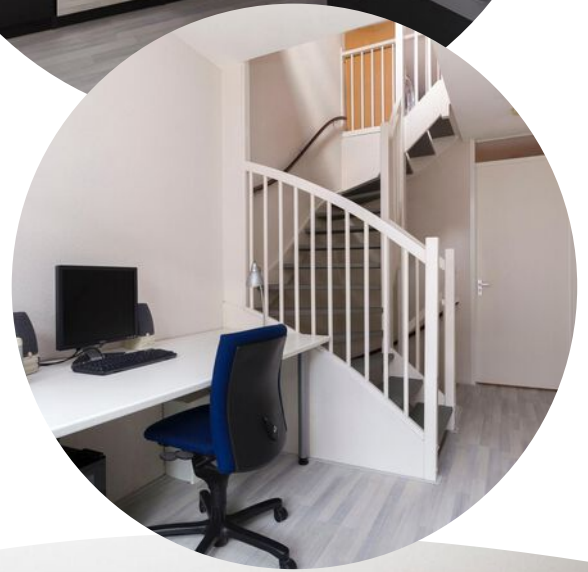


Het huis heeft een mooie brede open keuken, waarin je met gemak een grote eettafel met stoelen kunt plaatsen. Je hebt de beschikking over een uitgebreide, moderne hoekkeuken met houtlook werkblad, die van alle gemakken is voorzien: een AEG vaatwasser (nov. 2020), grote koelkast, aparte vriezer (okt.2020), combi magnetron, AEG gaskookplaat, RVS afzuigkap en koof met inbouwspots.

De bovenkasten bieden lekker veel bergruimte. Vanuit de keuken kijk je door een groot keukenraam uit op de rustige straat.

Op de 1e verdieping bevindt zich een ruime overloop. Deze is voorzien van een grote raampartij en biedt mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een bureau en/of kast. Vanaf de overloop bereik je twee slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers zijn mooi ruim en licht, voorzien van een fraaie laminaatvloer en gladde muren. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde beschikt over een grote raampartij, de master bedroom (gelegen aan de achterzijde) is voorzien van drie hoge ramen. Het huis heeft een schitterende, nieuwe badkamer (uit 2022!). Deze is bijzonder smaakvol ingericht met grote witte tegels, keramisch parket, een inloop regendouche, zwevend toilet en wastafelmeubel met daarboven een prachtige ronde spiegel met backlight verlichting en spiegelverwarming.







Op de 2e verdieping bevindt zich een grote open ruimte, die je prima in kunt richten als derde slaapkamer (of eventueel meerdere kamers). Deze ruimte is prachtig afgewerkt, voorzien van een puntplafond, twee dakramen, de cv-installatie, wasmachine- en drogeraansluiting.

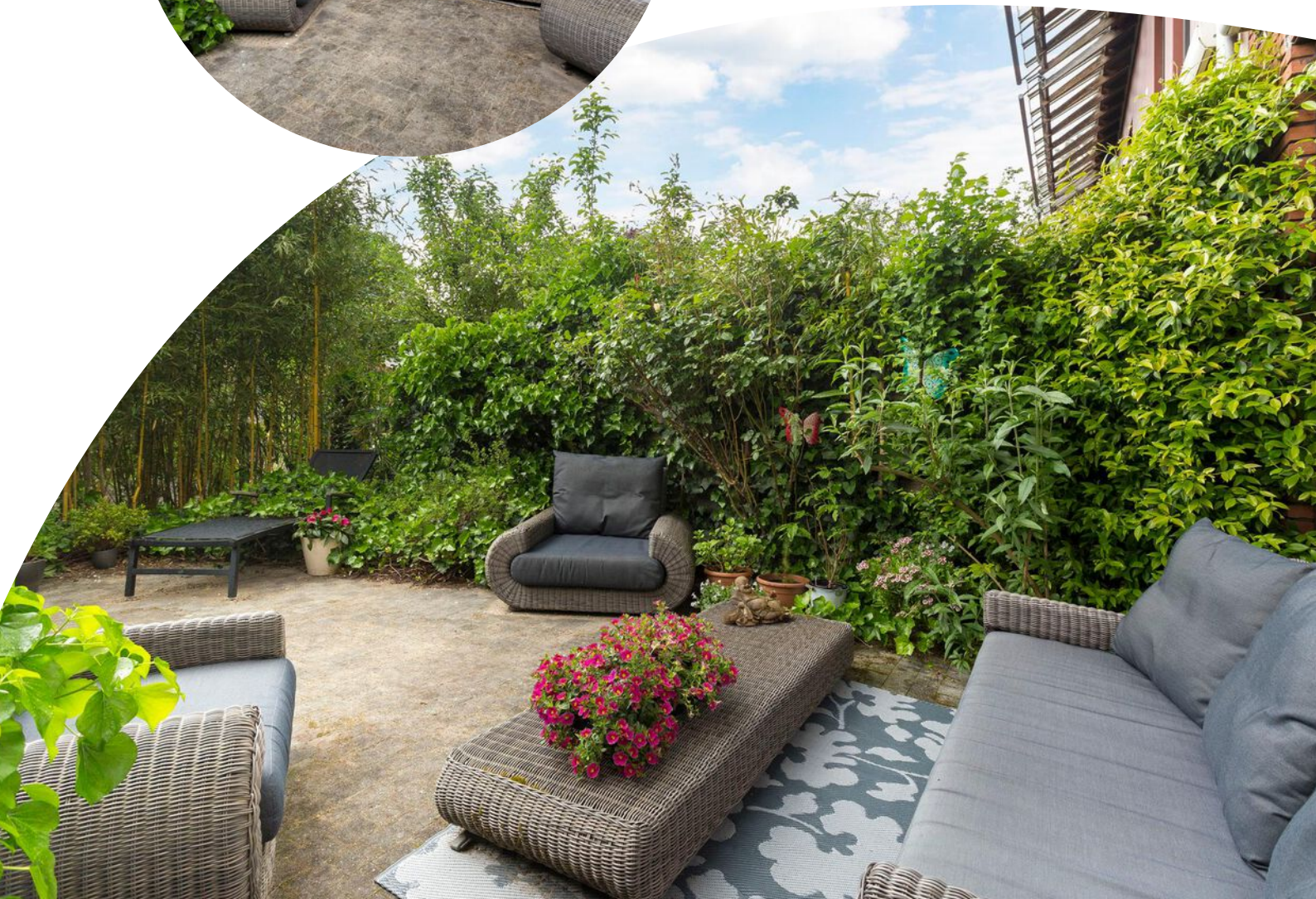




Het huis heeft een ruime voortuin met daarin een bergruimte (aan huis) van ruim 2 m². De tuin wordt omsloten door lage hagen.

De achtertuin op het zonnige westen is mooi aan het water gelegen. Je hebt de mogelijkheid tot het bouwen van een vlonder aan het water! De tuin is prachtig groen ingericht met borders en hoge hagen rondom die zorgen voor veel privacy.

Het terras biedt een heerlijke zonnige zitplek. Schaduw is ook mogelijk met behulp van het elektrische zonnescherm. In de achtertuin bevindt zich (grenzend aan de woning) een tuinkast voor tuinkussens en tuingereedschap enzovoort.

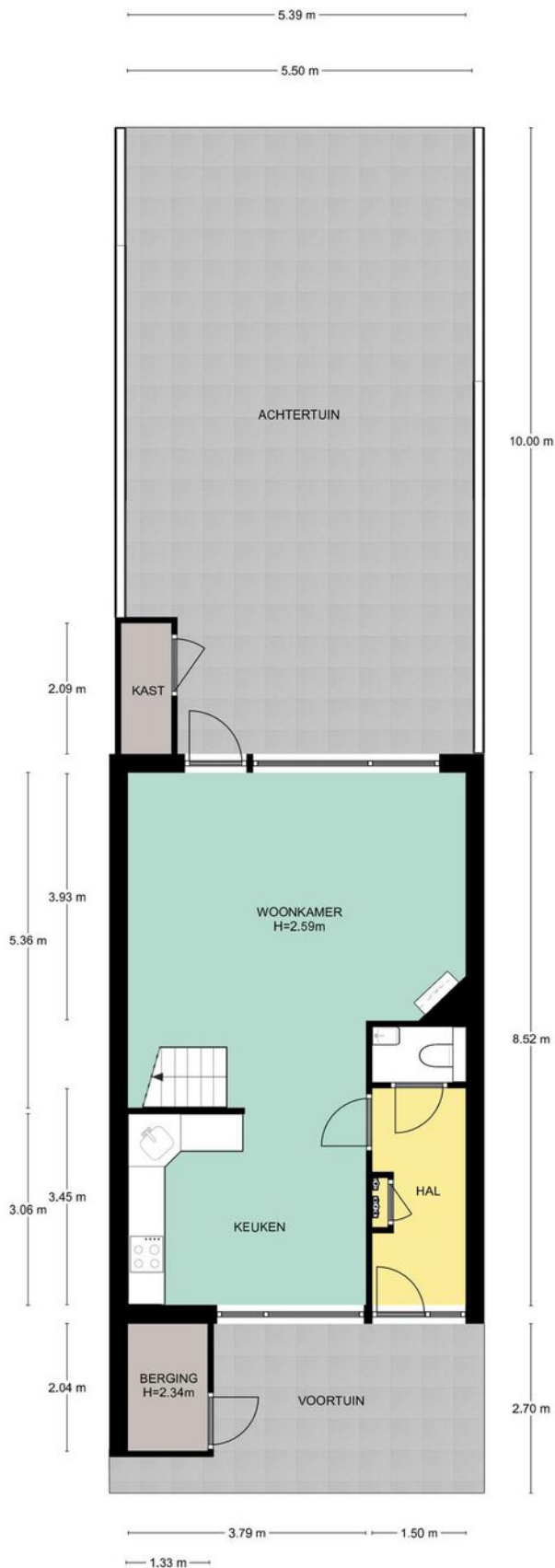




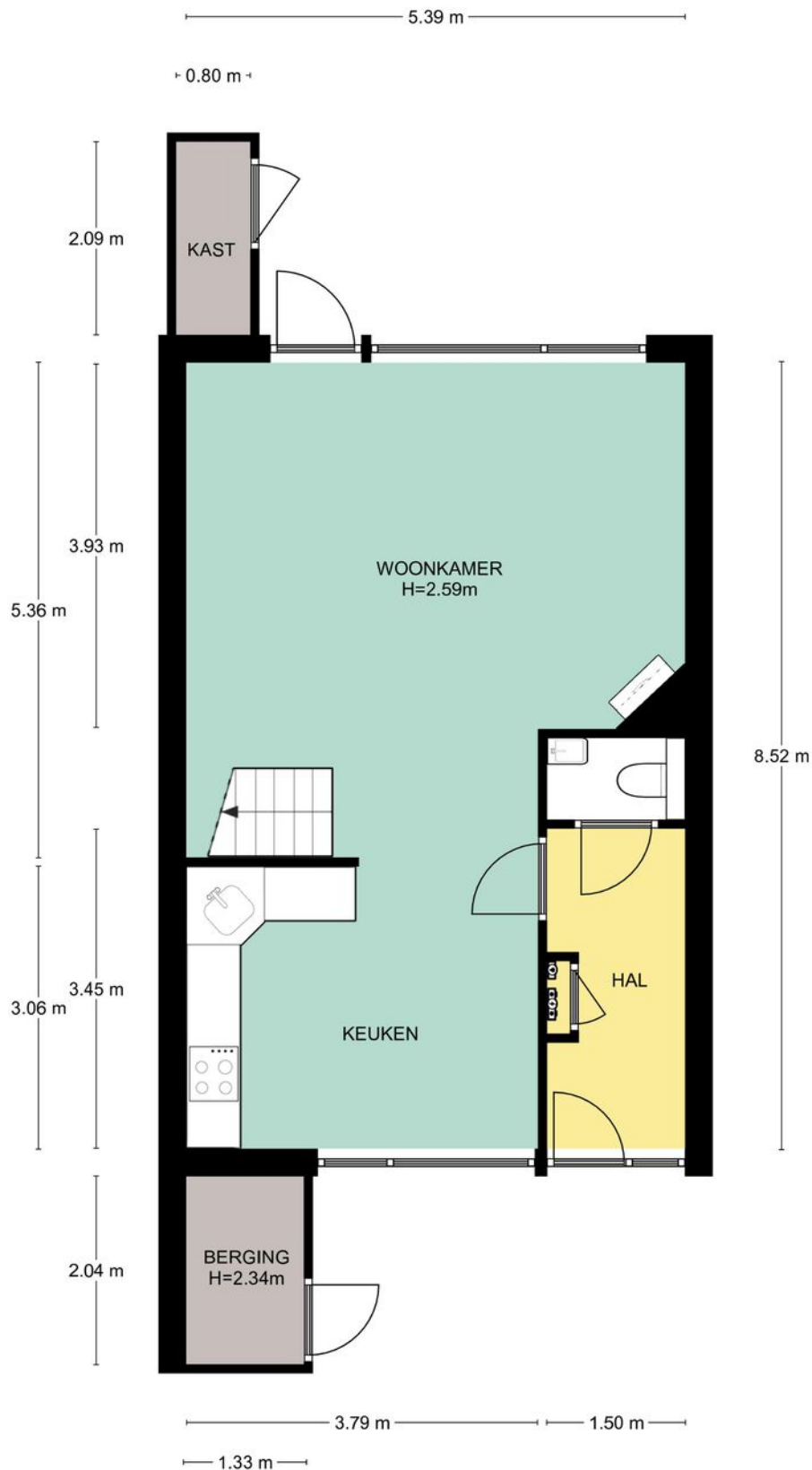
Je woont hier in een rustige en kindvriendelijke wijk. Naast natuur zijn er ook vele wenselijke voorzieningen op loopafstand gelegen, zoals treinstation Vleuten, sportfaciliteiten, gezondheidscentra en scholen. Het gezellige centrum van Vleuten bevindt zich op ca. 5 minuten fietsen.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen: de A2 en A12 liggen op maar een paar minuten rijden.

Situatietekening

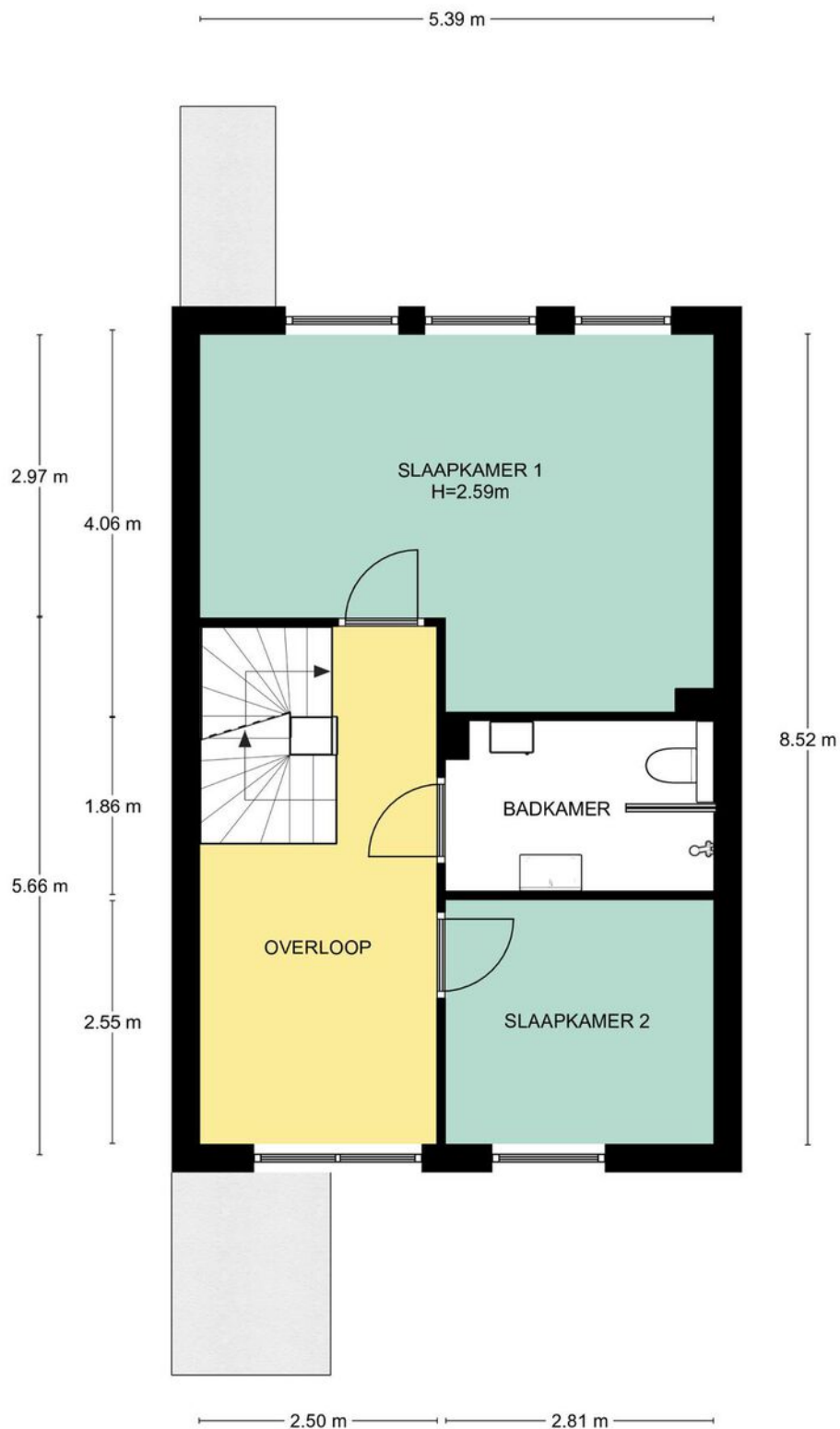


Begane grond



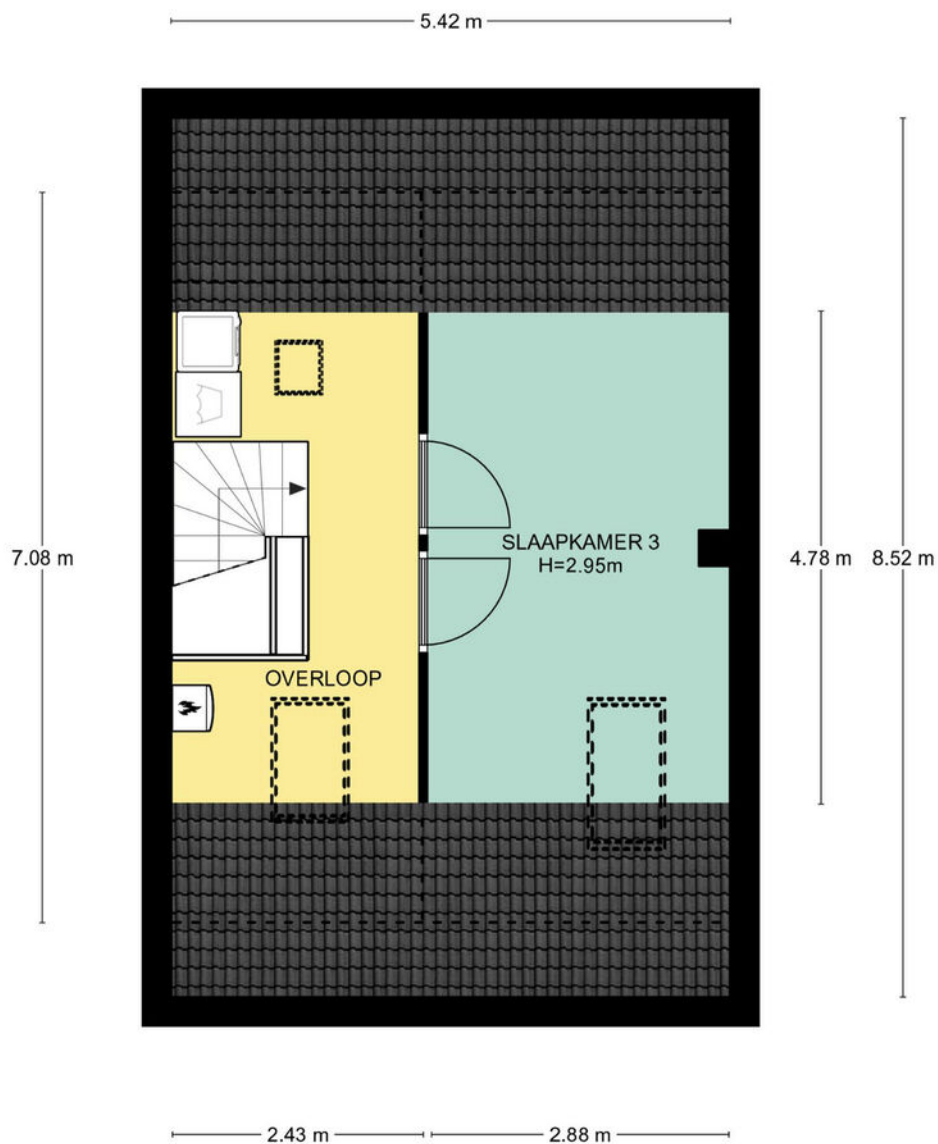
Begane grond, Lisdoddelaan 9 te Vleuten
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Eerste verdieping



1e Verdieping, Lisdoddelaan 9 te Vleuten
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Tweede verdieping



2e Verdieping, Lisdoddelaan 9 te Vleuten
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Adres: Lisdoddelaan 9
Woonplaats: Vleuten
Postcode: 3451 PL

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping				Totaal m ² :
Gebruiksoppervlakte wonen	45.92	45.92	25.9	0	0	0	117.74
Overige inpandige ruimte	4.38	0	0	0	0	0	4.38
Gebouwgebonden buitenruimte	0	0	0	0	0	0	0
Externe bergruimte	0	0	0	0	0	0	0

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping				Totaal m ³ :
Brutto inhoud m ³ (wonen + overige)	188	150	84				422
Inhoud bijgebouw m ³							0

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

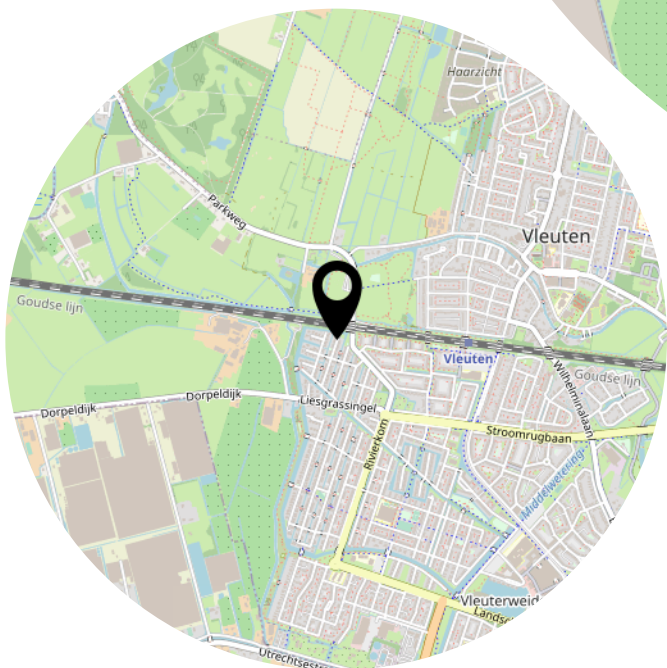
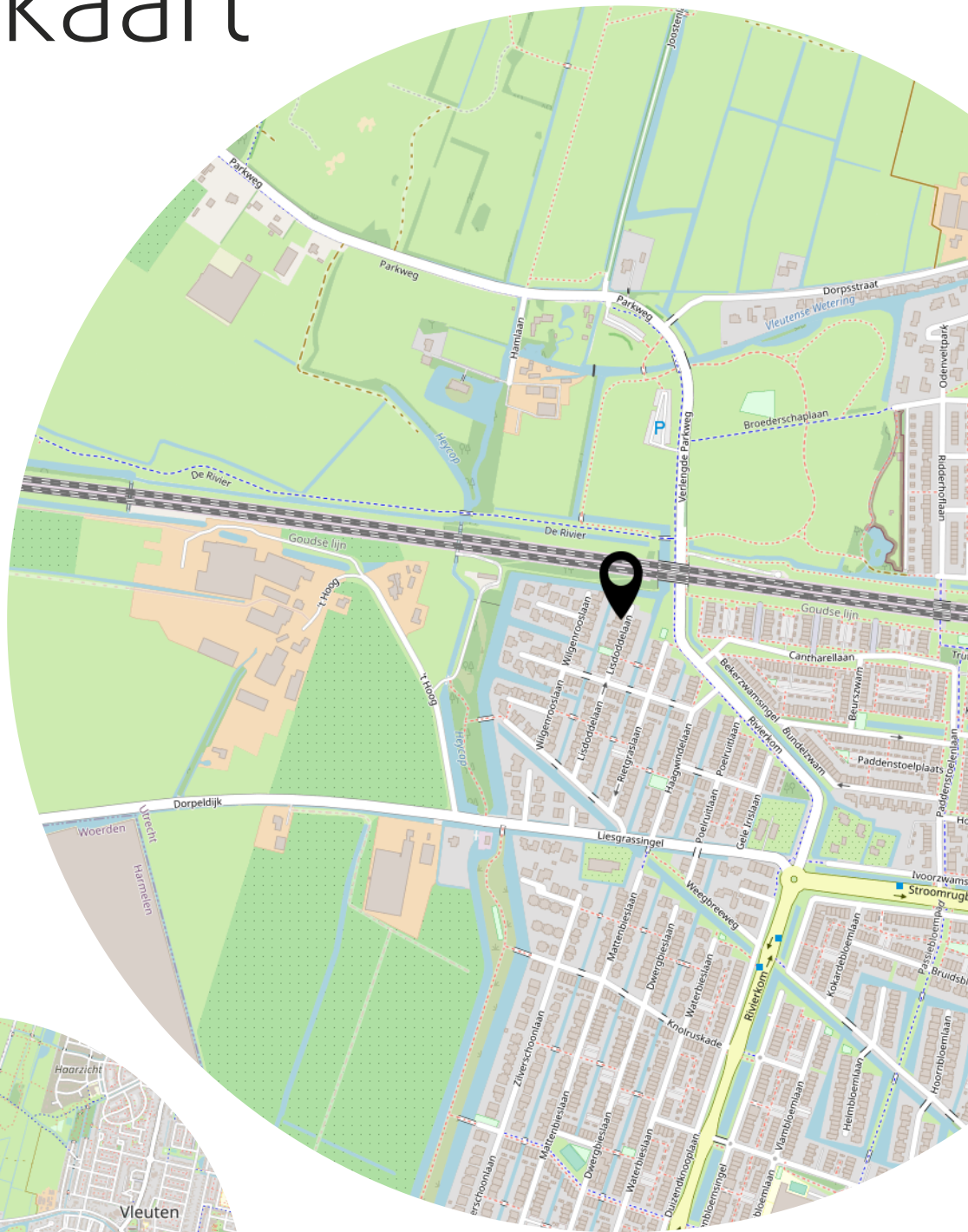
Uw referentie: Lisdoddelaan 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Vleuten
—	Huisnummer	Sectie		E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3598
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- plafondlampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

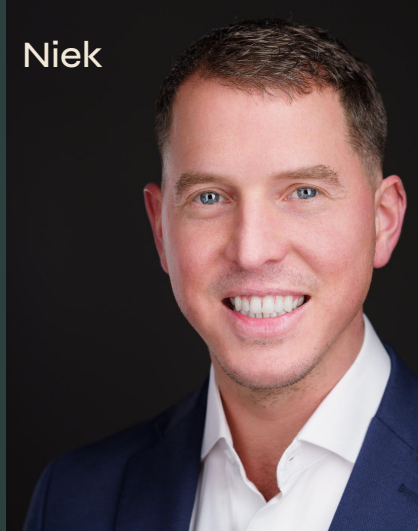
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Sandra



Bart



BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN



Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Bianca



Reinier



Laura



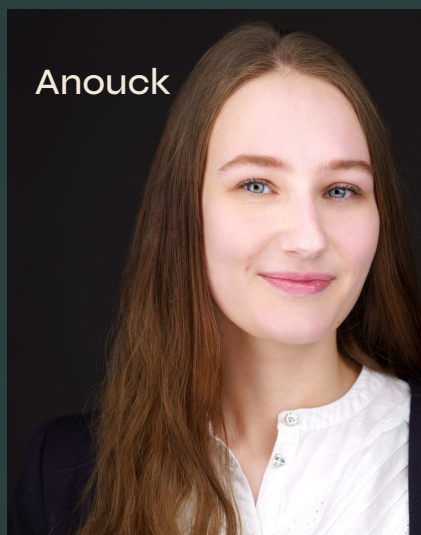
Vivian



Maurice



Anouck





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

Heb je
interesse?

**be
umer.**

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

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