



UTRECHT

Venkelhof 4

# Gelijkvloerse woning

op een centrale locatie in Utrecht

**be  
umer.**

030-6776000 | [info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)

# Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:  
350 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
90 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
119 m<sup>2</sup>

Bouwjaar:  
2000

- ✓ Gelijkvloerse woning
- ✓ Ruime woonkamer en open keuken
- ✓ Fraaie massief houten vloer
- ✓ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt
- ✓ Nabij Utrecht Leidsche Rijn Centrum en Utrecht stad





# Ruime woonkamer

Ben je op zoek naar een gelijkvloerse woning op een centrale locatie in Utrecht met het centrum binnen handbereik? Dan is deze tussenwoning aan de Venkelhof 4 in Utrecht dé ideale match. De woning heeft twee slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken én een patio om een ultiem woongenot te beleven.

De woning heeft een gunstige ligging in een rustig hofje met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen is er het winkelcentrum Parkwijk, er is een kinderopvang, er zijn scholen en verschillende sportparken. Als je zin hebt in meer drukte dan ben je met een kwartier fietsen in het bruisende centrum van Utrecht. Dit is een heerlijke stad om een dag te struinen langs de winkels en daarna neer te ploffen bij één van de vele restaurantjes. Als je de stad wilt verlaten dan is dit geen probleem, want binnen een mum van tijd ben je bij de uitvalswegen A2 en de A12.



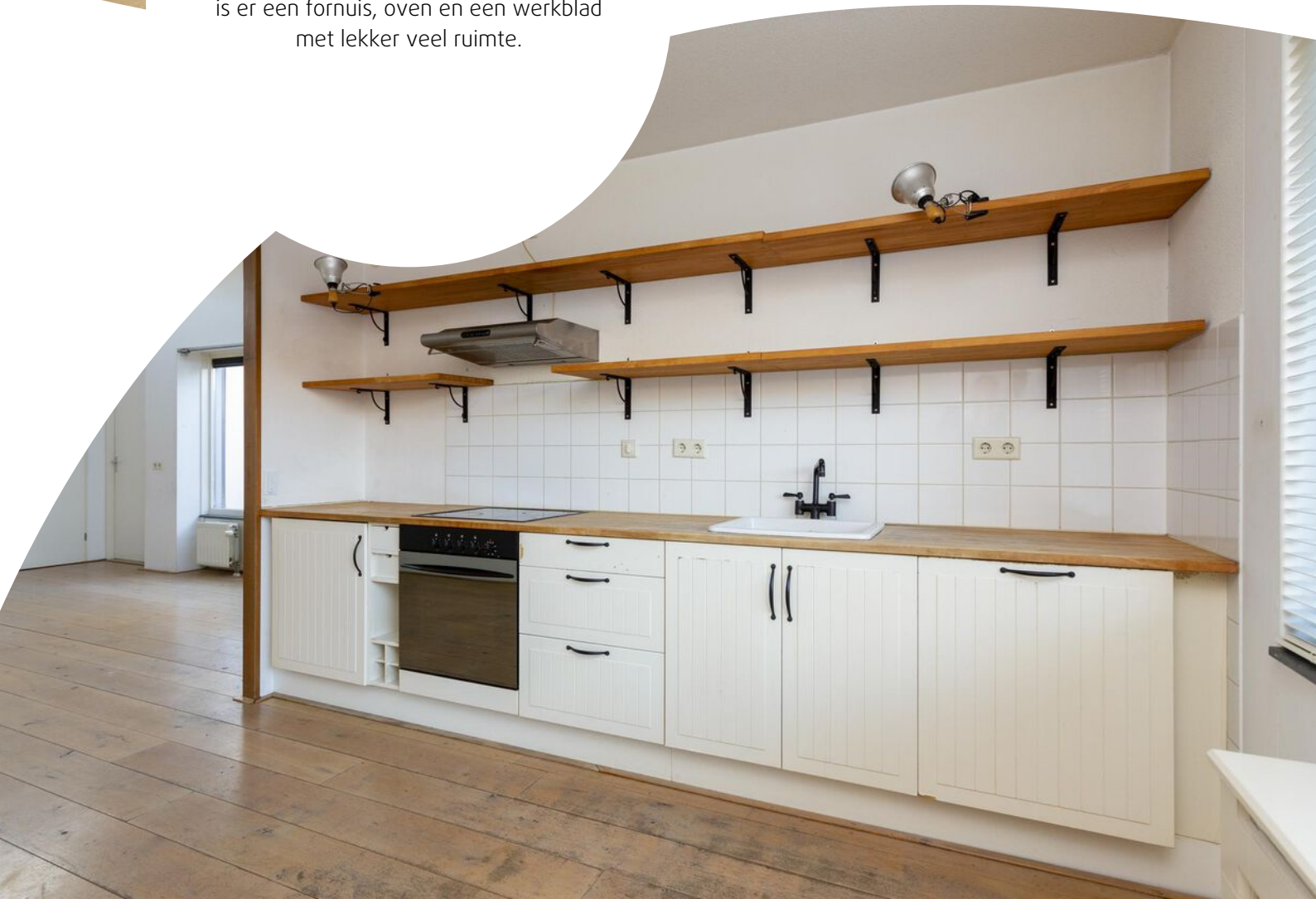
#### Begane grond:

Als je de woning binnenstapt dan valt het meteen op dat er een fijn daglicht naar binnen valt. Dit zorgt voor een open en een aantrekkelijke uitstraling. In de entree is er tevens een separaat toilet te vinden en als je verder doorloopt heb je toegang tot de woonkamer. In deze royale en lichte ruimte heb je meer dan genoeg plek om een grote zithoek neer te zetten waar je volledig tot rust komt na een lange dag. Aan de andere zijde creëer je bijvoorbeeld een sfeervol eetgedeelte met een lange tafel. Dit is een ideale plek om de dag te starten met een ontbijtje of om in de avond te genieten van een zalige maaltijd.





Vanuit het woon- en eetgedeelte heb je een mooi zicht op de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleur en voorzien van inbouwapparatuur. Zo is er een fornuis, oven en een werkblad met lekker veel ruimte.





Vanuit de entree kom je uit in de eerste slaapkamer en vanuit het woongedeelte heb je toegang tot de tweede slaapkamer. Hier is ook een fijne lichtinval door de diverse raampartijen.

Deze slaapkamers zijn perfect als master bedroom, een extra slaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld een kledingkamer. Vanaf de woonkamer kom je ook uit bij de berging voor het opbergen van diverse spullen en heb je toegang tot de badkamer.









De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel meubel. Je hebt hier alle mogelijkheden om de badkamer naar eigen wens in te richten.



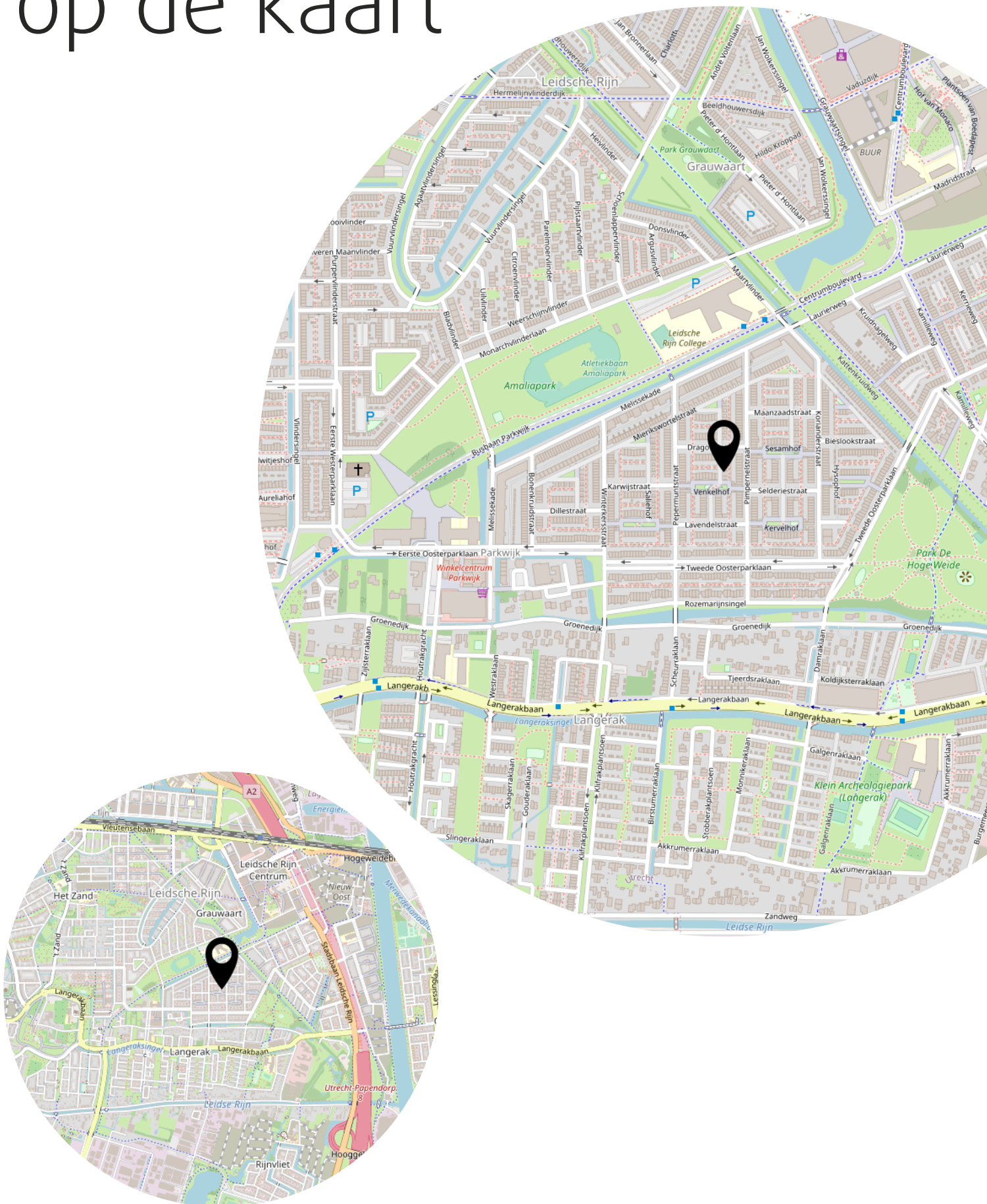


Buiten: Vanuit de woonkamer wandel je door naar de fraaie en beschutte patio. Hier heb je voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellige lounge. Doordat de patio beschut is geniet je van een fijne privacy en zoninval onder het genot van een hapje en een drankje.





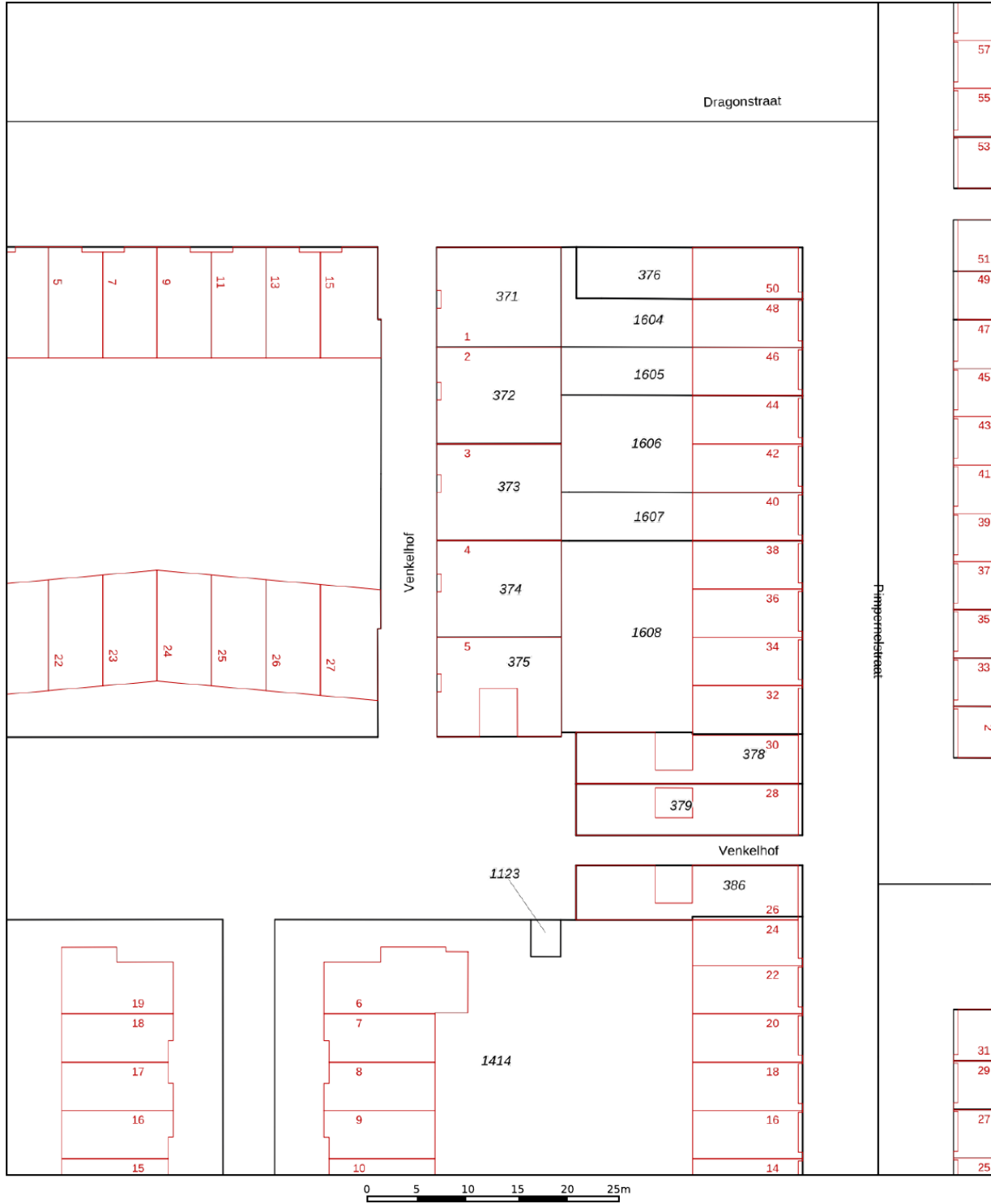
# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venkelhof 4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 374</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<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.</p>	

# Plattegrond



## Opgave van oppervlakten

Zibber B.V. heeft in opdracht van Beumer de Meern dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Venkelhof 4
Postcode/plaats	3544BB, Utrecht
Meetcertificaat type B	Niet op locatie gecontroleerd
Datum meetrapport	08-02-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	90,40	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,50	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	102,90	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	350,53	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in berging met louvre deuren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Waterslot wasautomaat	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

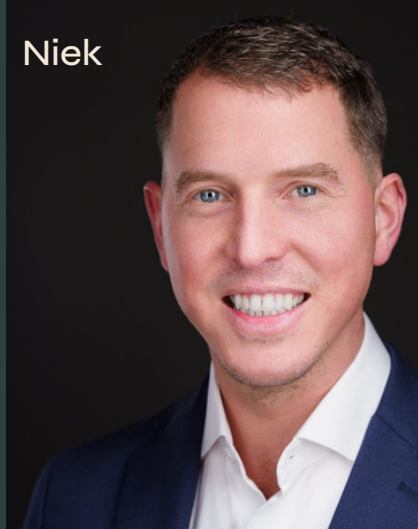


# Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Bart



# Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Vivian



Reinier



Laura



Maurice



Anouck



BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER





# 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