

De Keizer; de grootste full service NVM
makelaar in de regio met vestigingen in
Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht,
Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 1.485.000,00,- k

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Fabeldierenlaan 8
Vleuten



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2020
Woonoppervlakte	191 m ²
Woonkamer	28 m ²
Perceeloppervlakte	625 m ²
Inhoud	844 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning



Uitnemend wooncomfort, hoogwaardige luxe en een unieke veelzijdigheid komen samen aan de Fabeldierenlaan 8 in Vleuten. Deze exclusieve vrijstaande woning uit 2021 is tot in de kleinste details afgewerkt en biedt alles wat je je kunt wensen: een royaal woonoppervlak van circa 191 m², een perceel van circa 625 m², een verwarmd buitenzwembad, een prachtige leefkeuken met kookeiland, een inpandige kantoorruimte, een garage én een volledig ingerichte tweede leefruimte op de begane grond. De ruime garage is praktisch ingedeeld met een aparte fietsenschuur. Dankzij de royale afmetingen biedt deze ruimte niet alleen plaats voor extra opslag, maar is deze ook uitstekend geschikt om in te richten als praktijk-, kantoor- of hobbyruimte aan huis. Een absolute meerwaarde is de volwaardige tweede woonruimte op de begane grond. Met alle voorzieningen binnen handbereik biedt deze ruimte volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor (oudere) inwonende kinderen, gasten of mantelzorg. Liever één royale woning? Dan is de tweede woonruimte ook eenvoudig te integreren met de hoofdwoning, waardoor een extra ruime leefomgeving ontstaat. Dankzij de 20 zonnepanelen en het energielabel A+++ woon je bovendien bijzonder duurzaam en toekomstbestendig.

De woning ligt op een fantastische locatie in Vleuten, direct grenzend aan het groene Bosje van Goes en op steenworp afstand van speeltuin Het Vissersdorpje. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en natuur, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Een ideale plek waar je comfortabel woont en volop kunt genieten van alles wat de omgeving te bieden heeft.

Indeling

Begane grond

Via de ruime eigen oprit, waar je met gemak meerdere auto's op eigen terrein parkeert, bereik je de entree van de woning. De hal biedt aan de linkerkzijde toegang tot de moderne toiletruimte en de praktische inpandige berging met de opstelling van de cv-installatie. Aan de rechterzijde bevinden zich de meterkast en de toegang tot een volledig ingerichte tweede leefruimte. Deze beschikt over een eigen woonkamer met keuken, een comfortabele slaapkamer en een badkamer. Dankzij de directe toegang tot de tuin is deze ruimte ideaal als gastenverblijf, voor thuiswonende kinderen, mantelzorg of om wonen en werken op een prettige manier te combineren.

“

Een royaal woonoppervlak van circa 191 m², een perceel van circa 625 m², een buitenzwembad, een prachtige leefkeuken met kookeiland



BIJZONDERHEDEN

Woning

Loop je vanuit de hal rechtdoor, dan kom je in het indrukwekkende hart van de woning. De luxe woonkeuken is voorzien van een stijlvol kookeiland met een gezellige bar, waar je samenkomt voor een uitgebreid diner, een kop koffie of een goed gesprek. Aansluitend loop je de sfeervolle serre binnen, een heerlijke plek waar je het hele jaar door geniet van het buitengevoel. Dankzij de grote glazen puien vormt deze ruimte een natuurlijke verbinding tussen de woning en de tuin en is het een ideale plek om in alle rust te ontspannen.

De keuken staat in open verbinding met de royale woonkamer, waar de indrukwekkende vide direct in het oog springt en zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De hoge plafonds en de grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en creëren een lichte, uitnodigende leefruimte. Vanuit de woonkamer bereik je de stijlvolle inpandige werkruimte, die dankzij de glazen deuren een open karakter heeft, maar tegelijkertijd de rust biedt om geconcentreerd te werken.

Tuin
Ook buiten is aan alles gedacht. De fraai aangelegde tuin loopt volledig rondom de woning, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. Het verwarmde zwembad vormt het absolute middelpunt en geeft de tuin een luxe resortsfeer. Hier geniet je van lange zomerdagen, gezellige barbecues en ontspannen avonden met familie en vrienden. Dankzij de royale afmetingen van het perceel ervaar je veel privacy en volop ruimte om te leven. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een ruime berging die perfect is voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en overige spullen.

Eerste verdieping
Via de open trap bereik je de prachtige vide, een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, leeshoek of hobbyruimte. Vanaf hier ervaar je opnieuw de bijzondere hoogte van de woning en het open karakter van de leefruimte.



“

20 zonnepanelen en het energielabel A+++ woon je bovendien bijzonder duurzaam en toekomstbestendig

BIJZONDERHEDEN

Woning

Op deze verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een fraaie inloopkast, waardoor luxe en praktisch gemak perfect samenkomen. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een vrijstaand ligbad met een elegante vrijstaande vloerkraan, een royale inloopdouche, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate wasruimte, waardoor het wooncomfort compleet is.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergverlating van circa 11 m². Ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen, koffers en overige zaken die je graag uit het zicht bewaart.

Fabeldierenlaan 8 is een woning die moeiteloos meegroeit met iedere levensfase. De royale leefruimtes, de multifunctionele indeling, de hoogwaardige afwerking en de duurzame voorzieningen zorgen ervoor dat je hier jarenlang zorgeloos kunt genieten van optimaal wooncomfort op een prachtige locatie.

Ervaar zelf de ruimte, luxe en veelzijdigheid van deze bijzondere woning. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze unieke woning te bieden heeft.

Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vleuten zijn te vinden op Funda.

Deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

De woning ligt op een fantastische locatie in Vleuten



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*



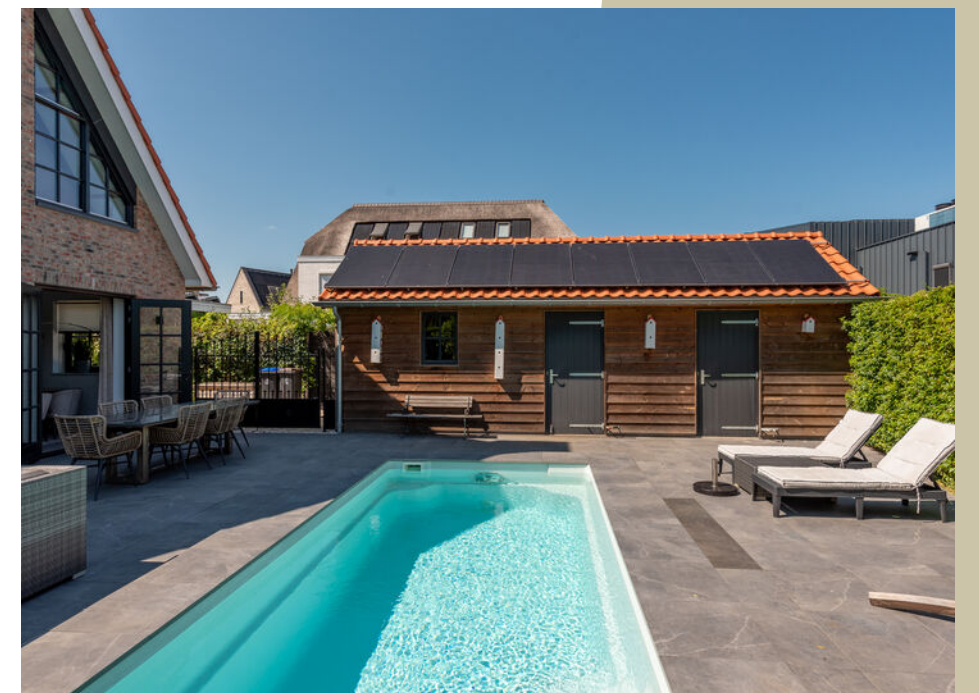


KENMERKEN

Buitenruimte	tuin rondom
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging/ garage	28 m²
Buitenzonwering	aanwezig
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, aardwarmte
Warmwater	aardwarmte





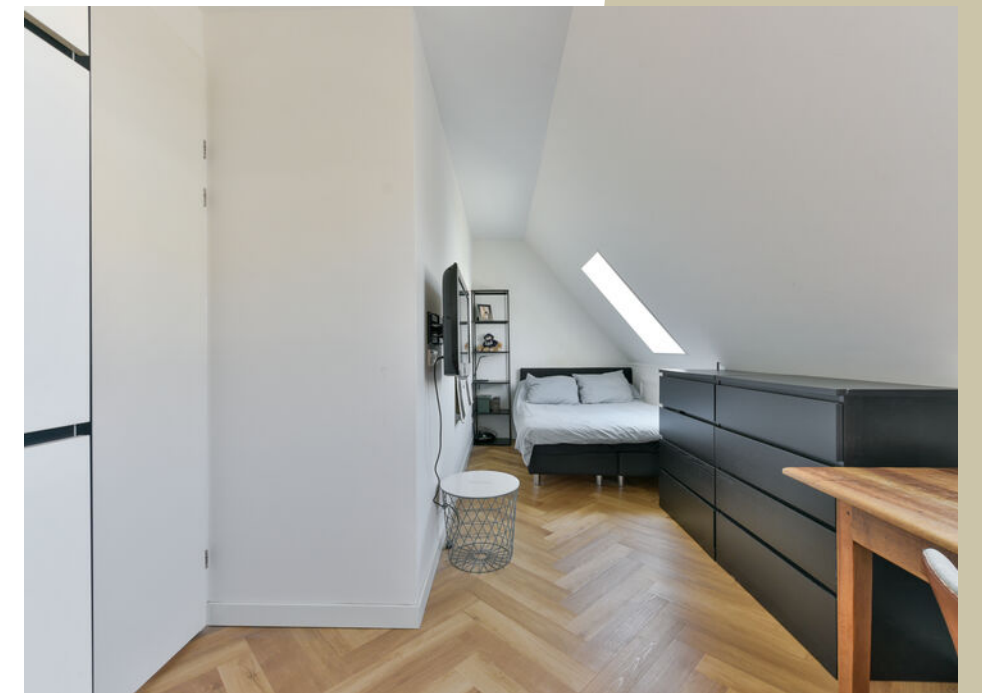


















PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Woning

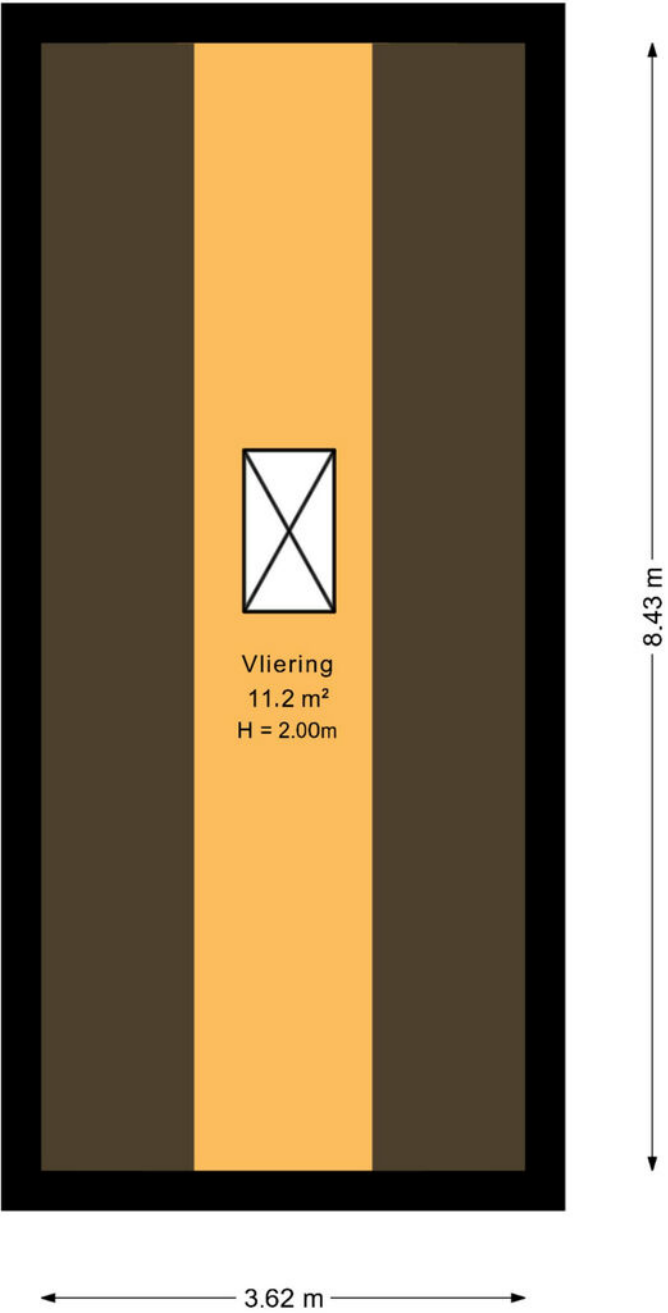


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Fabeldierenlaan 8, Utrecht
Vliering

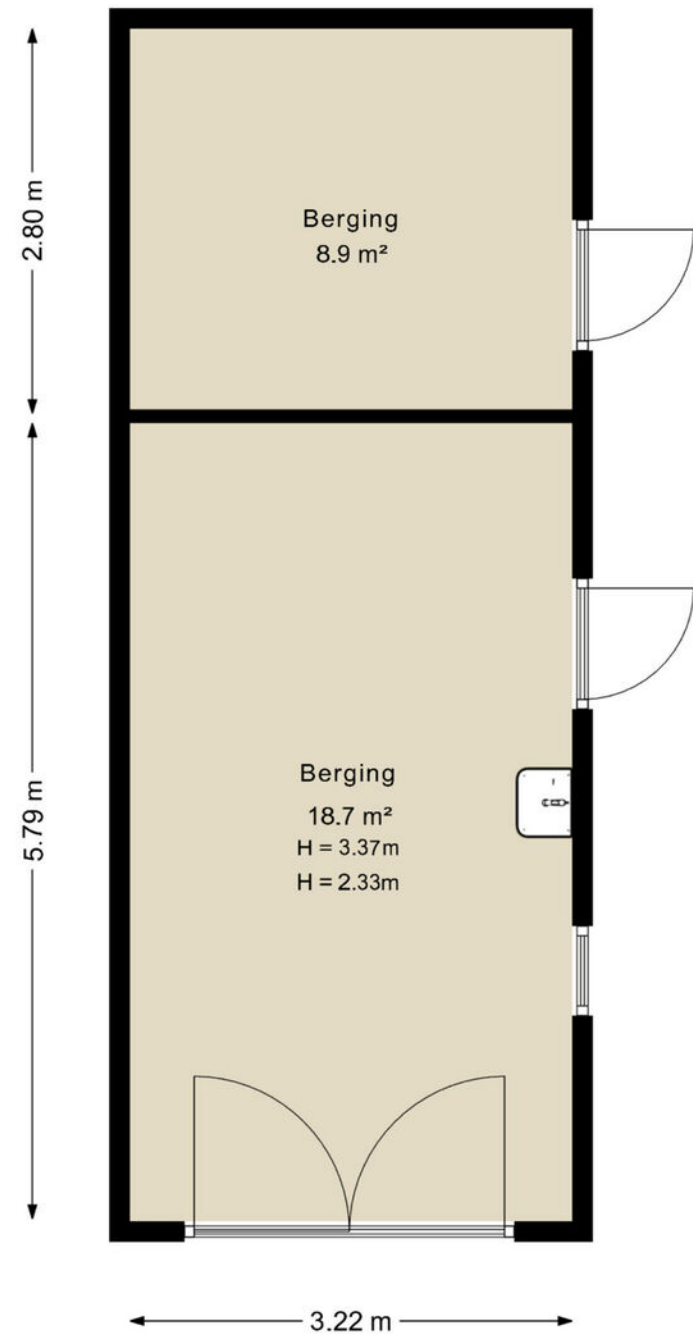


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Fabeldierenlaan 8, Utrecht Berging



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

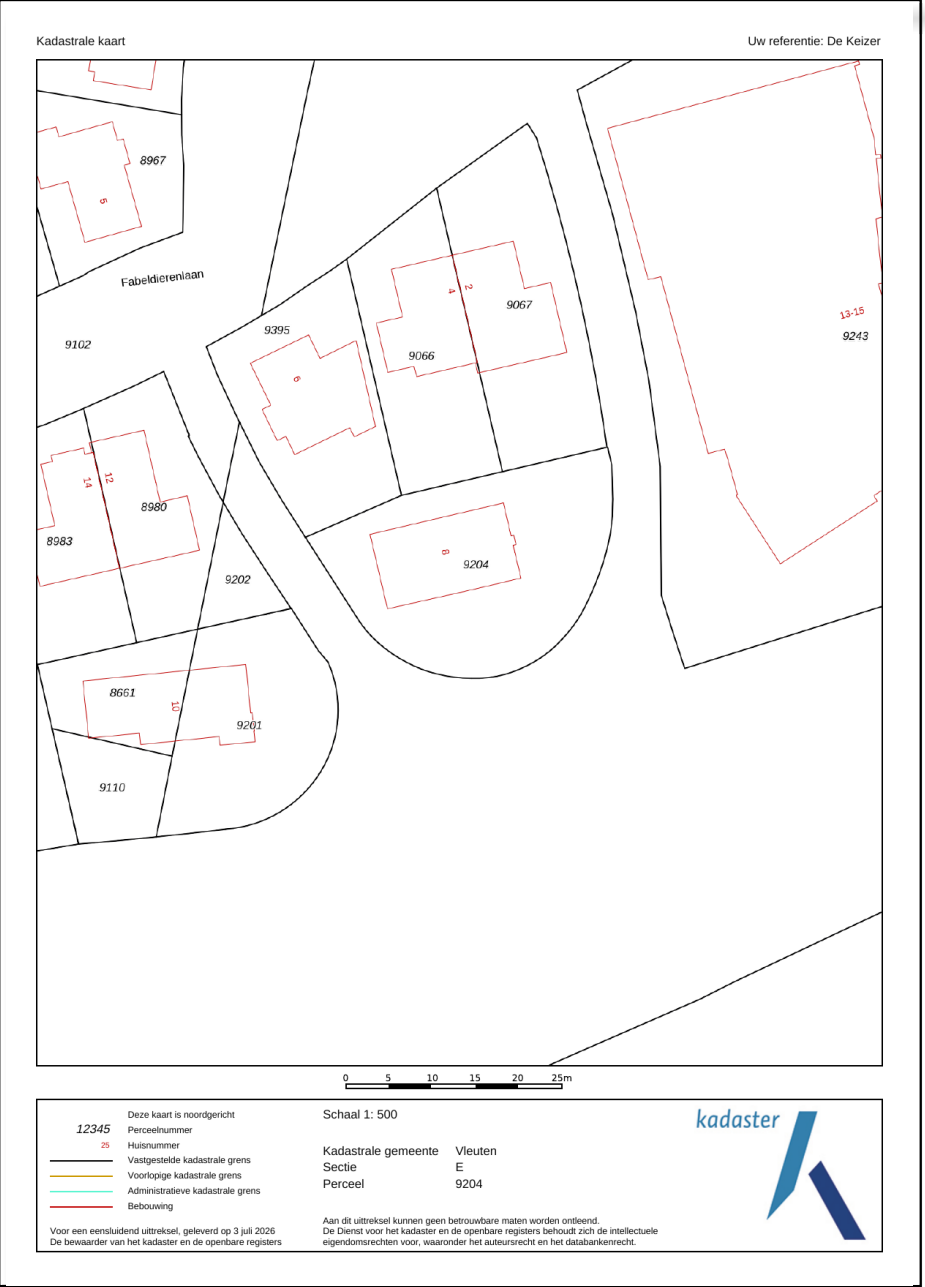
PLATTEGROND

Woning

Fabeldierenlaan 8, Utrecht Situatie



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



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Vleuten
E | 9204
Volle eigendom



Onderzoeksplicht koper
De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen
Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

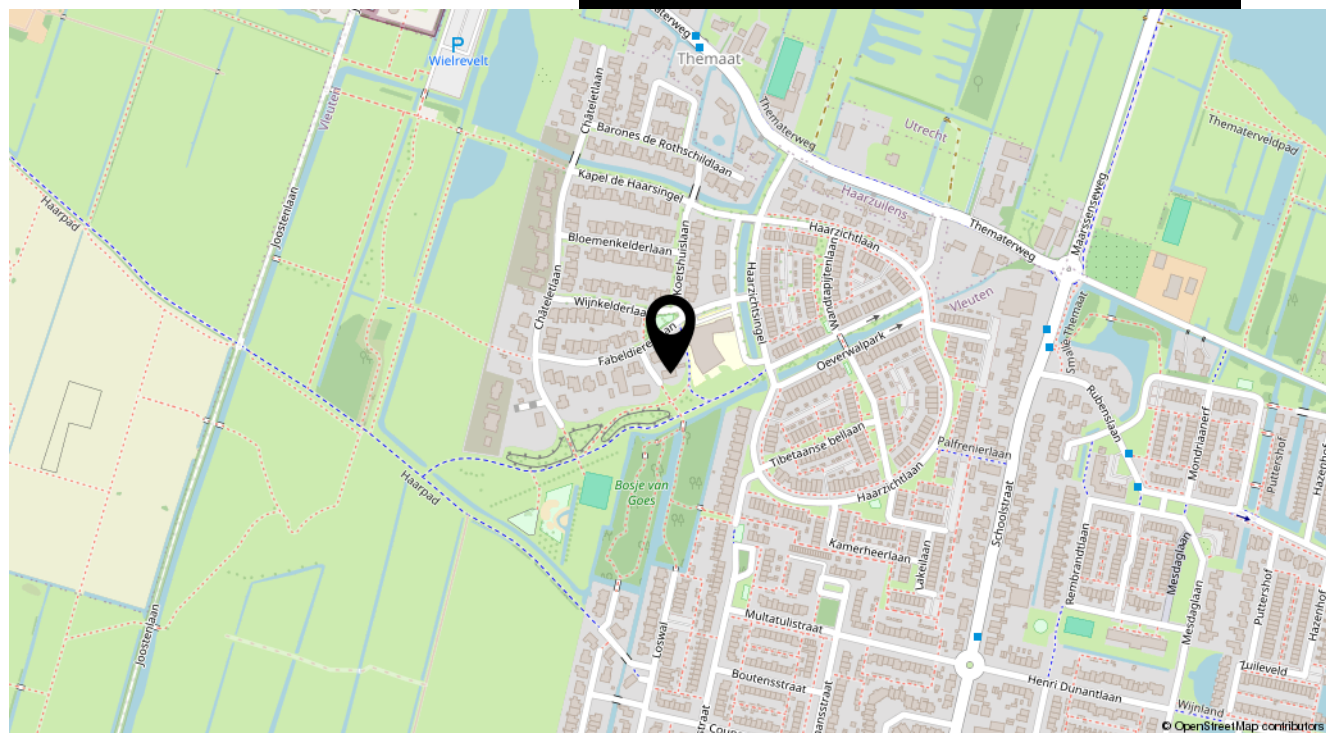
Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?
Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Vleuten is een gezellig dorp in de provincie Utrecht. Het is gelegen aan de rand van de stad Utrecht en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de auto. Het dorp heeft een mix van oudere en nieuwere wijken en biedt veel mogelijkheden voor wonen, werken en ontspanning. In het oude centrum van Vleuten zijn nog veel historische panden te vinden, zoals het oude raadhuis en de Sint-Willibrorduskerk. Hier vind je ook een diversiteit aan winkels, gezellige restaurants en cafés. Vleuten biedt daarnaast ook veel mogelijkheden voor ontspanning. Zo kun je wandelen of fietsen in het nabijgelegen Maximapark, waar ook het Castellum Hoge Woerd is gevestigd. Hier vind je onder andere een museum, theater, restaurant en een boerderij. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen in Vleuten en omgeving te vinden.

LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Susan Mesu



De Keizer; altijd een
vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én
de meeste volgers op social
media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar
een begrip in de regio
Utrecht



Pastoor Ohllaan 2, 3451 CC Vleuten
vleuten@dekeizer.nl | 030 677 47 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur