



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.

40

DORPSSTRAAT

VLEUTEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
F

BOUWJAAR:
1956

WOONOPPERVLAKTE:
100 m²

INHOUD:
350 m³

PERCELOPPERVLAKE:
260 m²



OMSCHRIJVING

Wil jij een woning helemaal naar eigen wens verbouwen, verduurzamen en inrichten? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning met garage op een ruim perceel van 260 m² iets voor jou! De lichte woonkamer met sfeervolle erker staat in directe verbinding met de tuin. Daarnaast beschikt de woning over een afgesloten keuken en een praktische bijkeuken. Boven zijn vier slaapkamers en twee dakkapellen te vinden en voor extra opbergruimte is er een bergvliering aanwezig. De tuin ligt rondom de woning en grenst aan de achterzijde direct aan het water. Wat een mooie kans!

De woning ligt vlak bij de dorpskern van Vleuten, met alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels en horeca op loopafstand. Met de fiets ben je snel in de natuur van het Maximapark of kun je ontspannen bij de Haarrijnse Plas. Station Vleuten ligt op loopafstand en de dichtstbijzijnde bushalte is eveneens snel te bereiken. Tevens zijn de uitvalswegen A2 en A12 goed aan te rijden.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst stap je in de hal met toegang tot het toilet, de trap naar boven en de deuren naar de woonkamer en keuken. De woonkamer is ruim en licht, mede dankzij de karakteristieke erker aan de voorzijde. De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een directe verbinding met de tuin. De afgesloten keuken is uitgerust met diverse apparatuur en geeft toegang tot de bijkeuken, waar de opstelplaats voor de wasapparatuur en de HR CV-ketel zich bevinden.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de rechterzijde is voorzien van een dakkapel en een deur naar het balkon. De badkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en beschikt over een douche, wastafel en een tweede toilet. Vanaf de overloop is er een vlizotrap naar de bergvliering, waar je de spullen kan opbergen.

Tuin:

De tuin is rondom de woning gelegen en biedt een groene, rustige omgeving. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherf aanwezig, wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Dankzij de omvang en indeling zijn er diverse mogelijkheden voor ontspanning en gebruik. Er is voldoende ruimte voor een terras, beplanting en andere tuinwensen. De garage is direct vanuit de tuin toegankelijk en biedt parkeergelegenheid, zowel binnen als op de oprit.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1956
- Woonoppervlakte: ca m²
- Garage: ca 17 m²
- Perceel: 260 m²
- HR CV-ketel 2020
- De achtertuin grenst aan het water
- Elektrisch zonnescherf aanwezig
- Te moderniseren naar eigen smaak en inzicht
- Energielabel F
- Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING

Wil je de mogelijkheden van deze kluswoning zelf ontdekken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

The image shows the front entrance of a house. The wall is made of red bricks. The door is dark red with a white frame. Above the door is a transom window with a green diamond-patterned glass. The door has a small square window with the same green diamond-patterned glass. To the left of the door is a black lantern-style light fixture and a metal house number '40'. A teal semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the door, containing white text.

"Twee-onder-
een-kap-
woning met
garage"











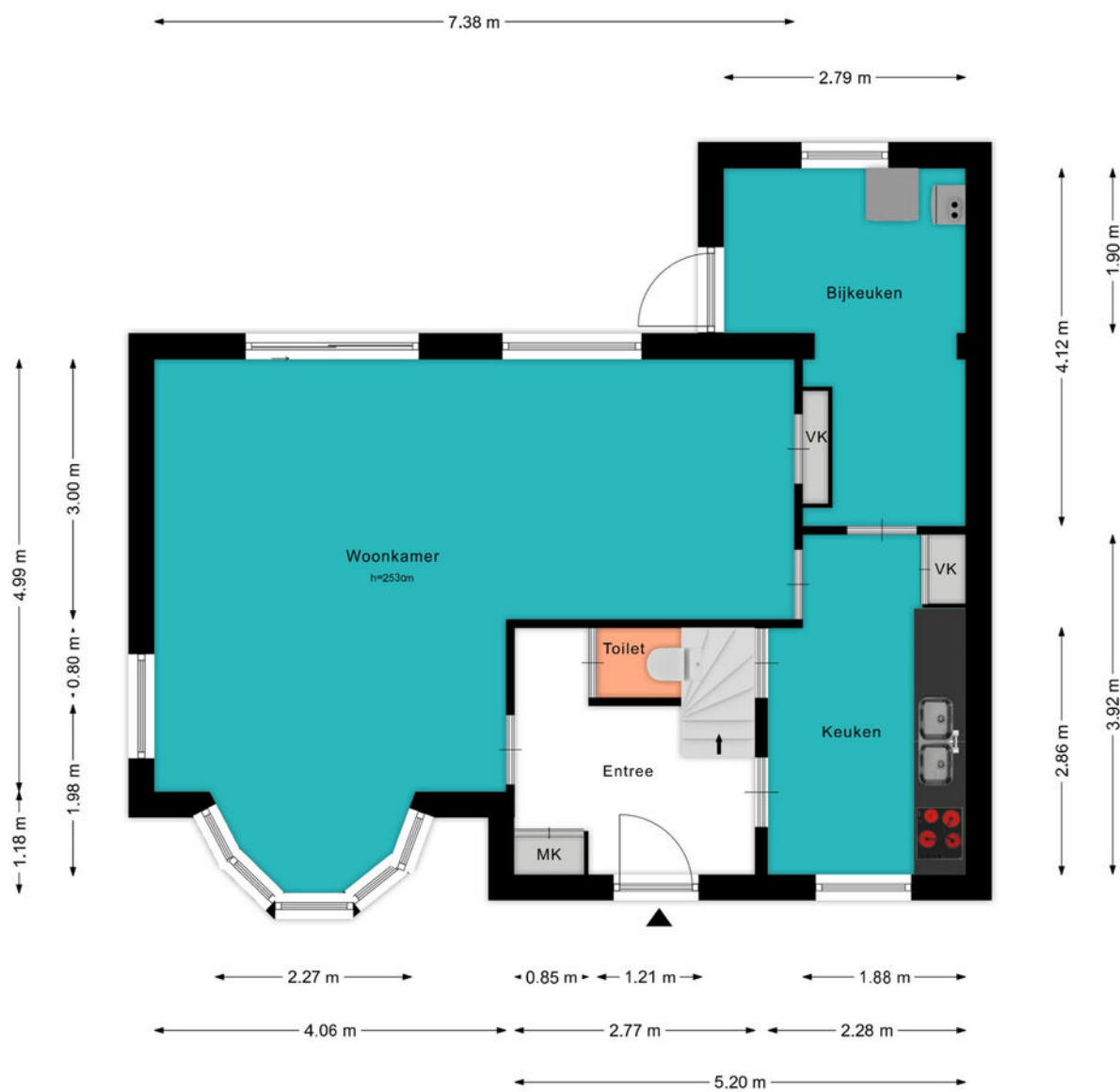








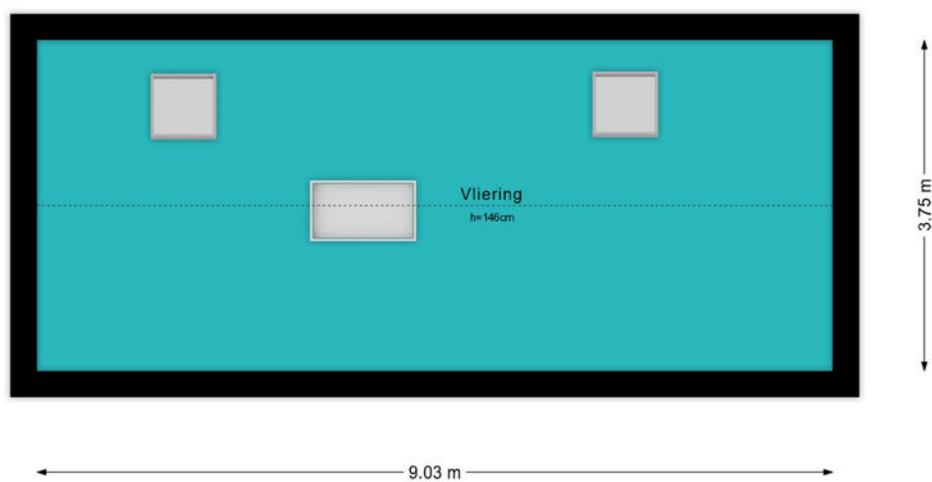
PLATTEGROND



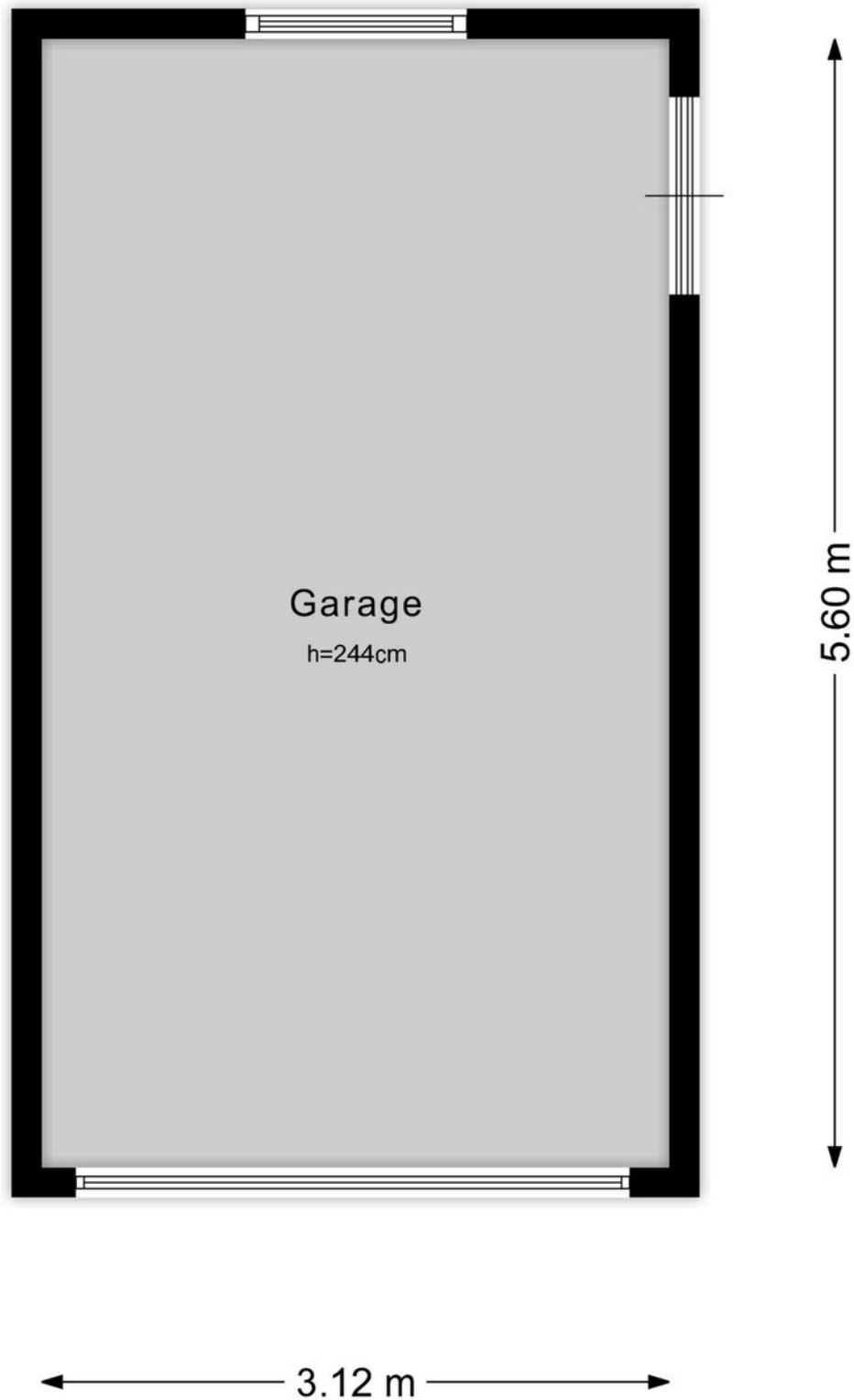
PLATTEGROND



PLATTEGROND



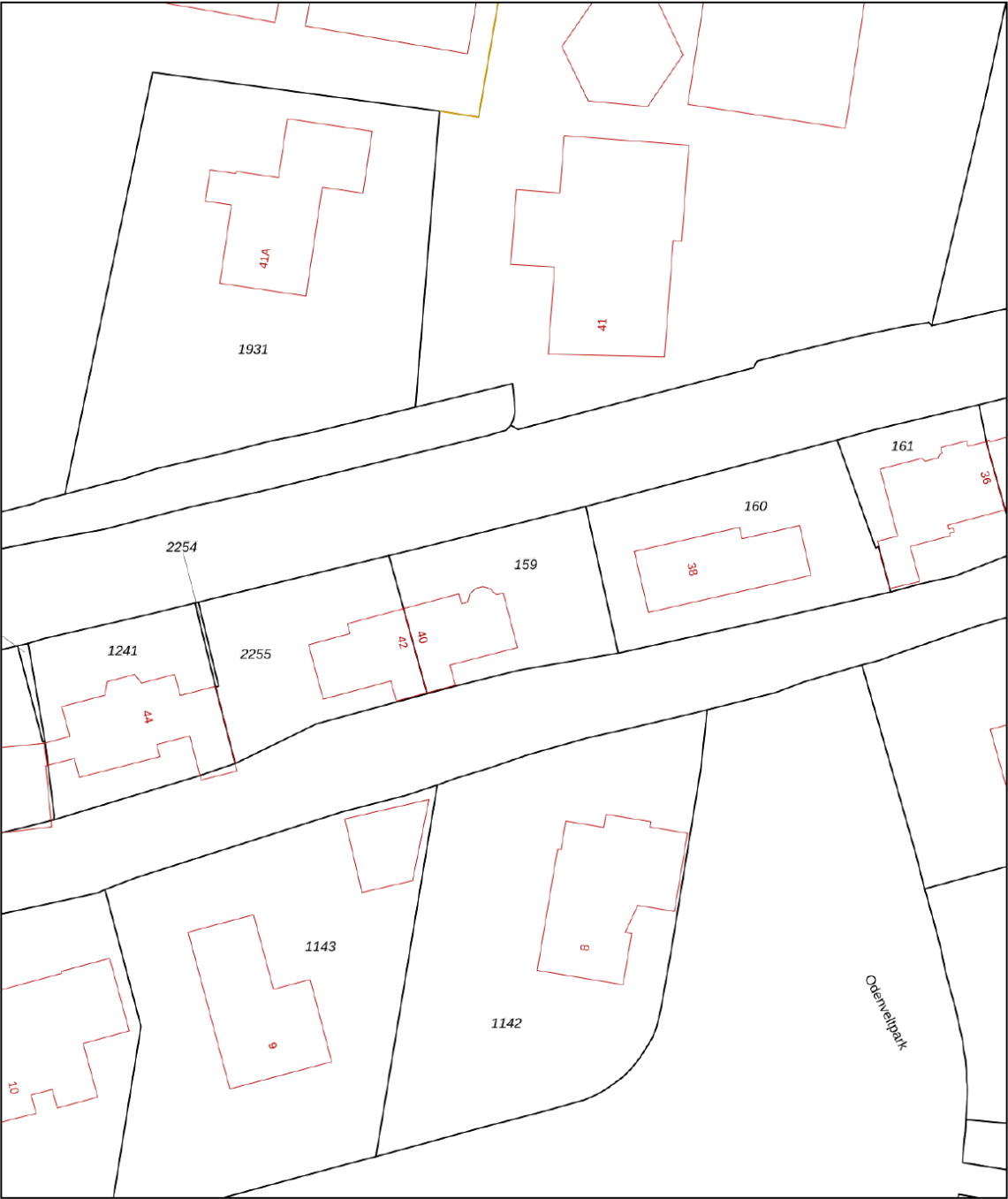
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vleuten

Sectie E

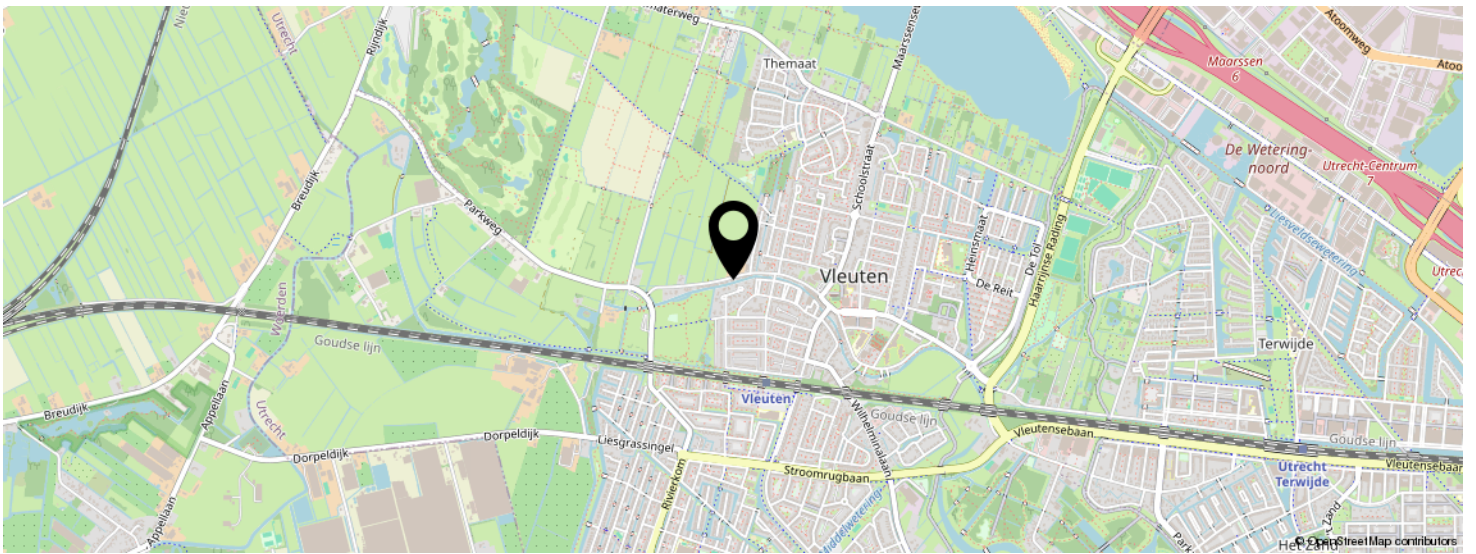
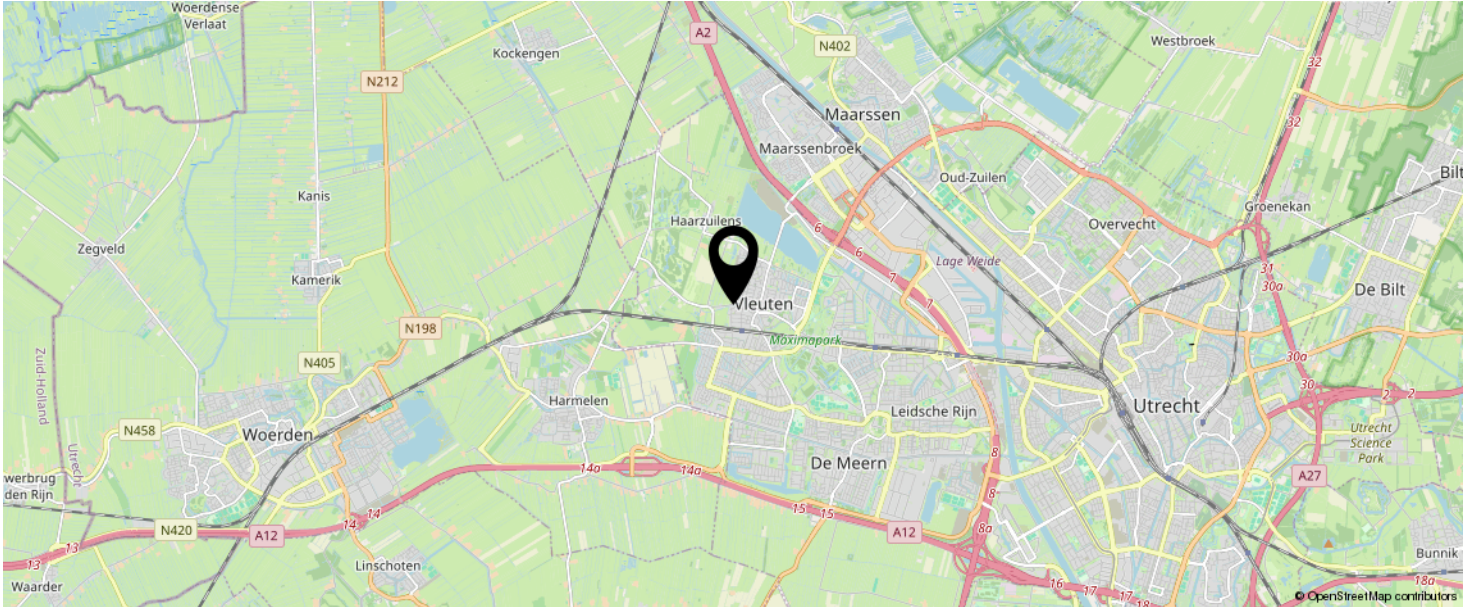
Perceel 159

kadaster

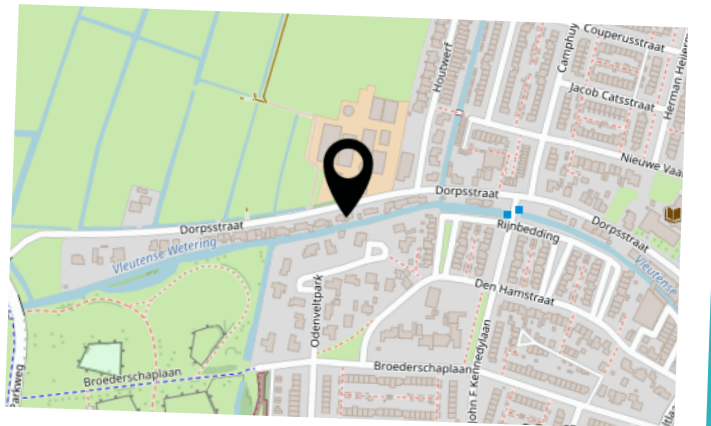
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/dorpsstraat-40



Dorpsstraat 40, Vleuten



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LiNDA
MAKELAARDIJ