



VLEUTEN  
Eyckenstein 154

# Sfeervol woonhuis

In de populaire woonwijk "De Hoven"

**be  
umer.**

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

# Kenmerken & specificaties

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

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

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

Bouwjaar:  
2007

- ✓ Lichte woonkamer
- ✓ Sfeervolle open haard
- ✓ Houten vloer
- ✓ 4 slaapkamers (5e eenvoudig te realiseren)
- ✓ Zonnepanelen (december 2022 geplaatst!)
- ✓ Gezinswoning met een nette en moderne afwerking
- ✓ Diepe achtertuin (circa 16 meter!) met veel ruimte en groen
- ✓ Gelegen in een kindvriendelijke buurt met diverse voorzieningen





# Keurig onderhouden

Sfeervol woonhuis gelegen op een toplocatie nabij het Maximapark en winkelcentrum Vleuterweide!

Enkele highlights:

- Fraaie architectuur in Oud Hollandse bouwstijl
- Lichte en sfeervolle woonkamer met open haard
- Moderne open keuken
- Diepe achtertuin (circa 16 meter!) met veel ruimte en groen
- 4 slaapkamers (5e eenvoudig mogelijk)
- Zonnepanelen (december 2022 geplaatst)
- Energielabel A

Zoek je een ruime en karakteristieke gezinswoning in een kindvriendelijke buurt met verschillende voorzieningen in de nabije omgeving? Dan schuilt achter deze karakteristieke kopgevel van de Eyckenstein 154 in Vleuten wellicht een perfecte match voor jou. Met een sfeervolle en lichte woonkamer met open haard, een moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer én een 16 meter diepe en zonnige achtertuin is dit een plaatje om te zien van binnen en van buiten.

## Begane grond

De entree bereik je via de voorkant van de woning. Tevens is er een toilet in de hal en de gehele woning is netjes afgewerkt. Vervolgens kom je in de royale en lichte woonkamer voorzien van een mooie houten vloer. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een rijke lichtinval. Er is voldoende plek voor het plaatsen van een grote en gezellige zithoek aan de ene zijde en aan de andere kant voor een sfeervolle eettafel. Dit is een fijne plek om op zondagochtend te ontbijten met verse croissants of om urenlang aan na te tafelen. Vanaf de eettafel heb je een vrij zicht op de moderne keuken uitgevoerd in een lichte kleur. De keuken is van alle gemakken voorzien met een gasfornuis, oven, magnetron, koelkast en kastjes voor het opbergen van keukenspullen.





1e Verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn in te richten als een master bedroom en bijvoorbeeld twee kinderkamers. Er valt overal een fijn daglicht naar binnen door de raampartijen. De badkamer heeft een keurige afwerking met tegels in een antraciet kleur gecombineerd met een lichtgrijze kleur. Er is een luxe ligbad met een douche, een handdoekenrek, toilet en grote wastafel.







ze Verdieping:

Op zolder is er ruimte voor het creëren van een vierde en vijfde slaapkamer, een werkkamer of bijvoorbeeld een fitnessruimte. Door de dakramen schijnt ook hier een heerlijk daglicht naar binnen.



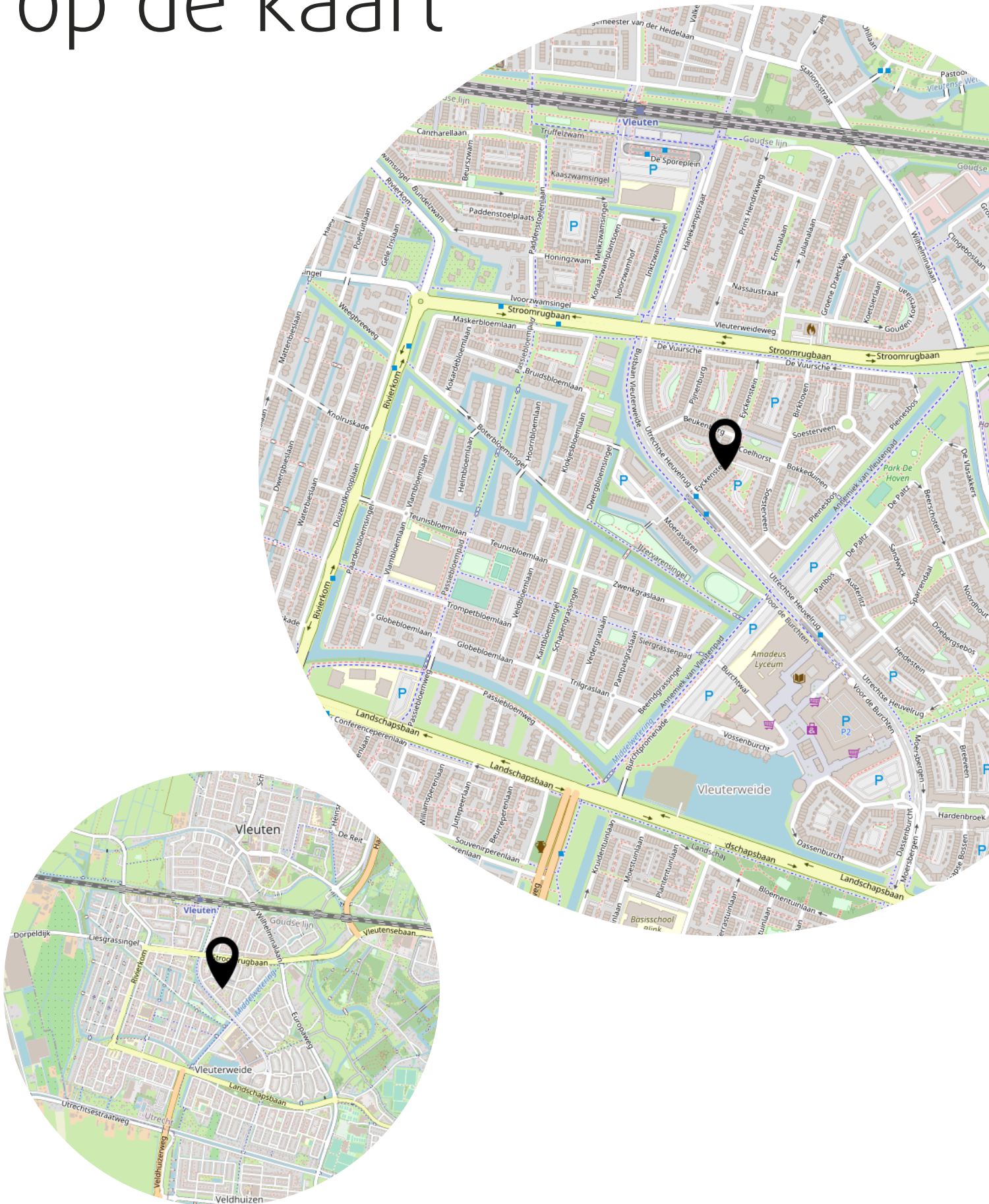


## Buiten:

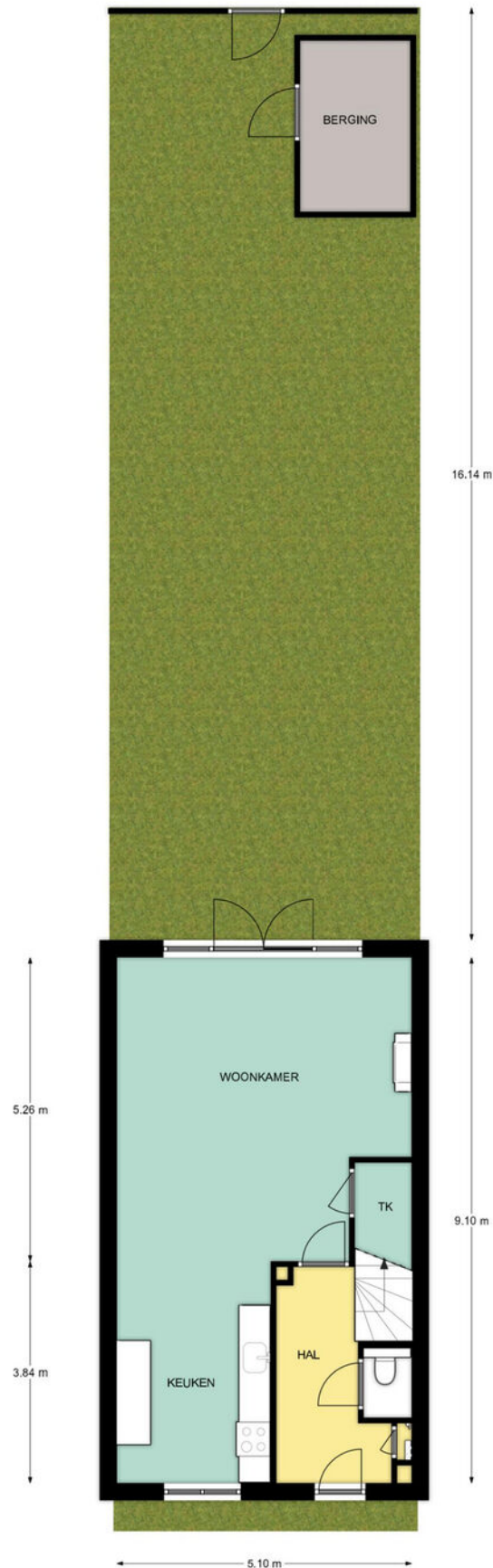
Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de mooie en diepe achtertuin. De tuin is deels betegeld en er is een fijn grasveldje waar de kinderen op kunnen spelen. Er is meer dan genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en een buitentafel voor de zonnige zomeravonden. Achterin vind je een schuur om diverse tuinspullen handig in op te bergen. De tuin is gelegen aan een van de populairdere hofjes in Vleuterweide, de Eyckensteinplaats. Bij dit hof zijn er mogelijkheden voor kinderen om lekker buiten te spelen en is er voldoende parkeergelegenheid.



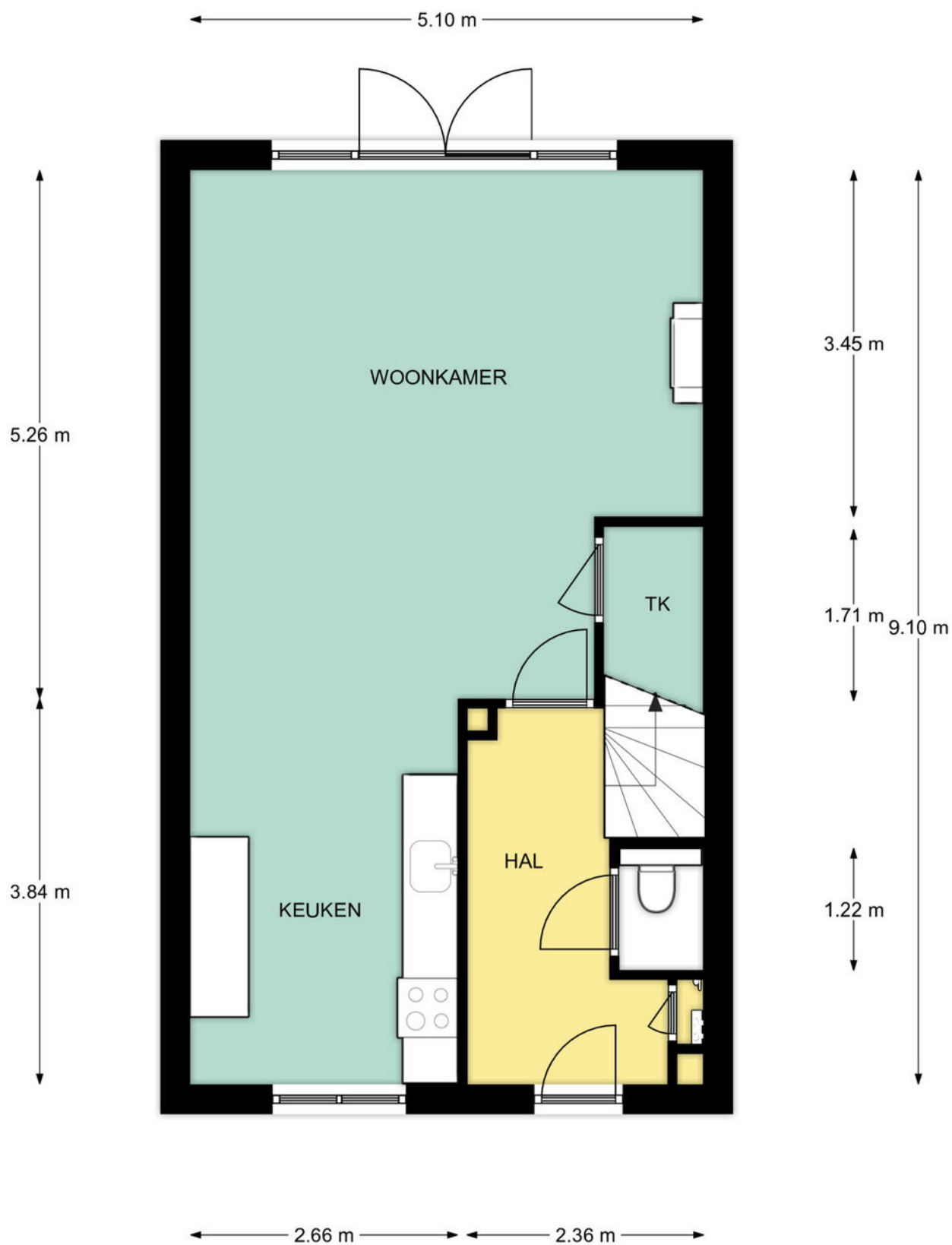
# Locatie op de kaart



# Situatie tekening

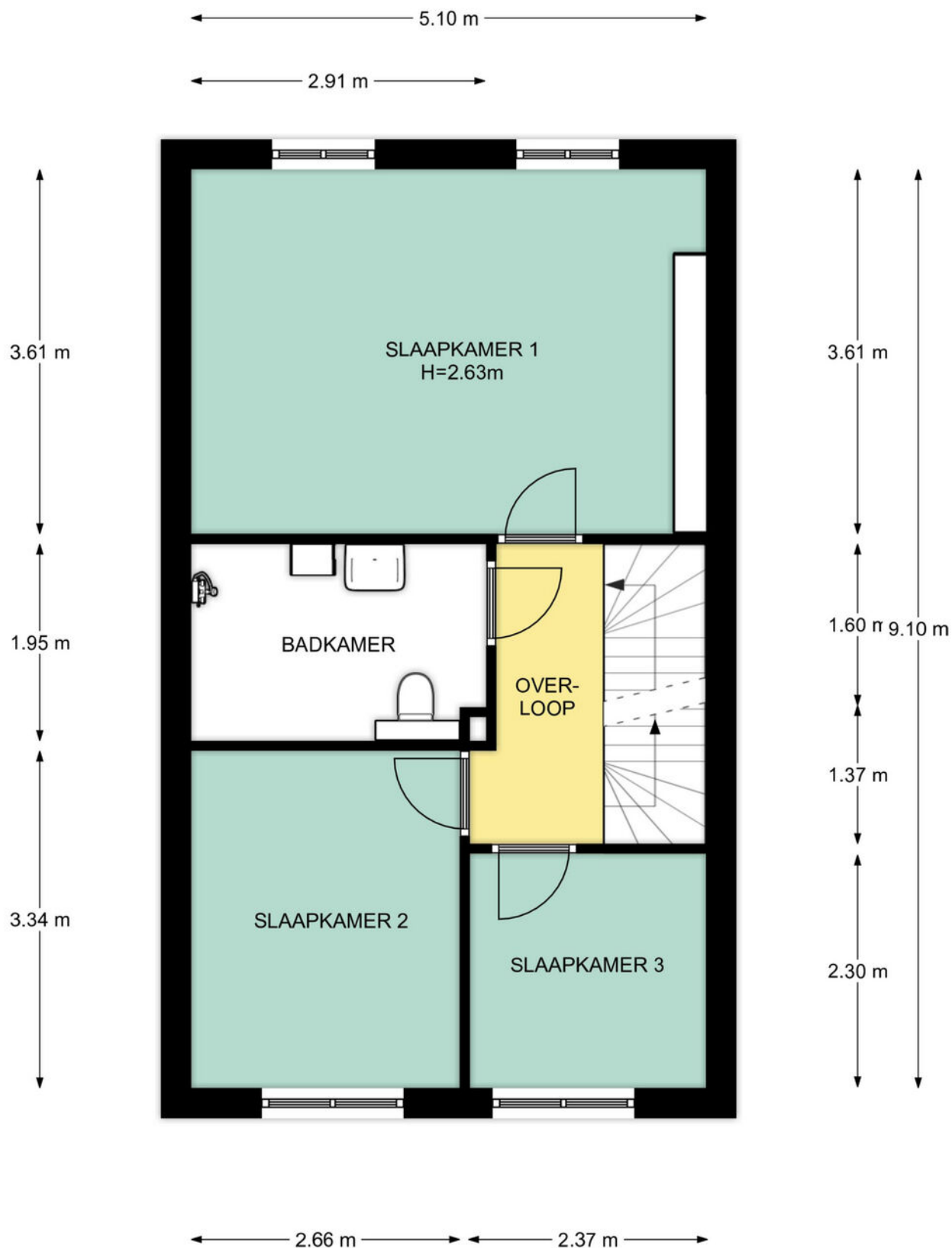


# Begane grond



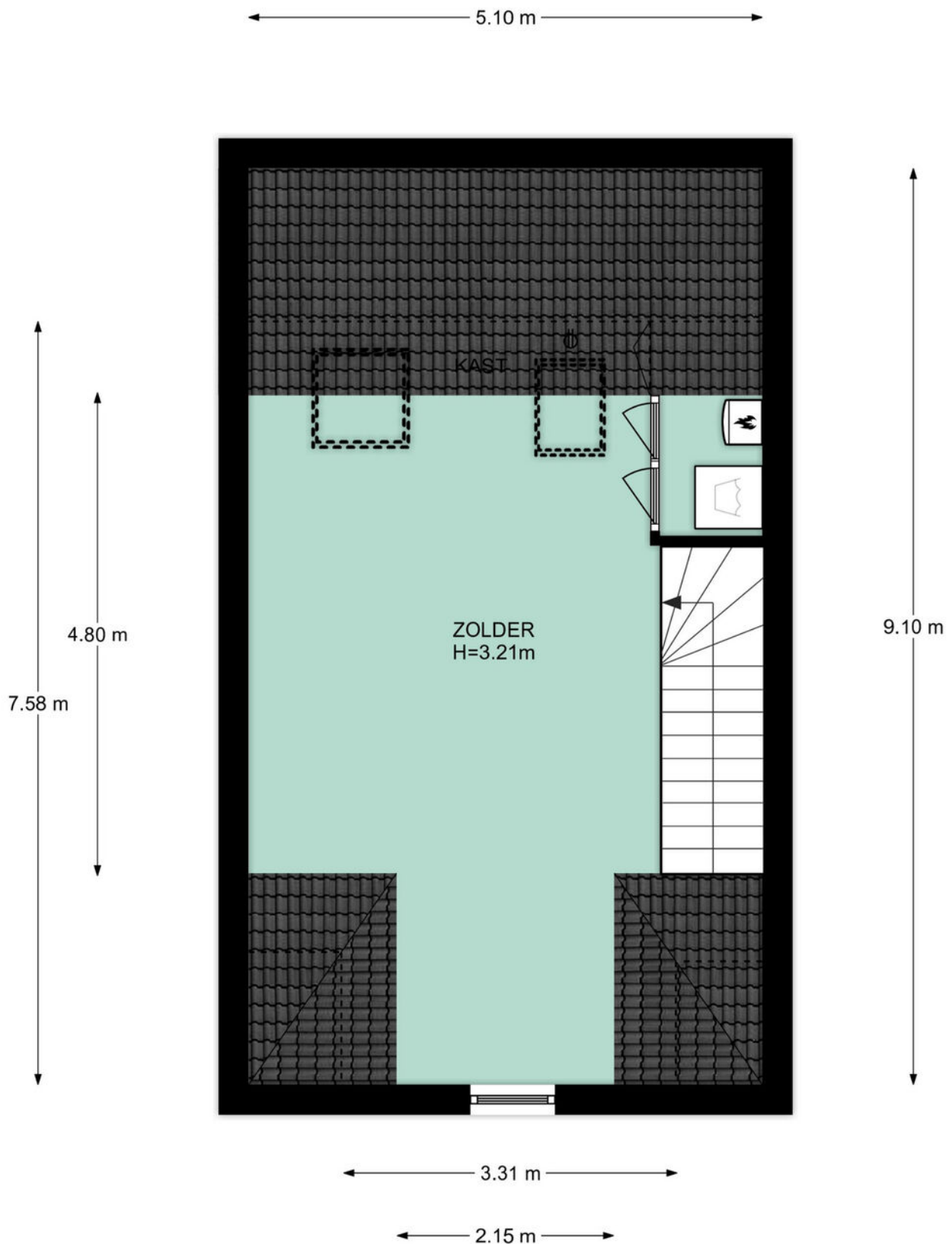
Begane grond, Eyckenstein 154 te Vleuten  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Eerste verdieping



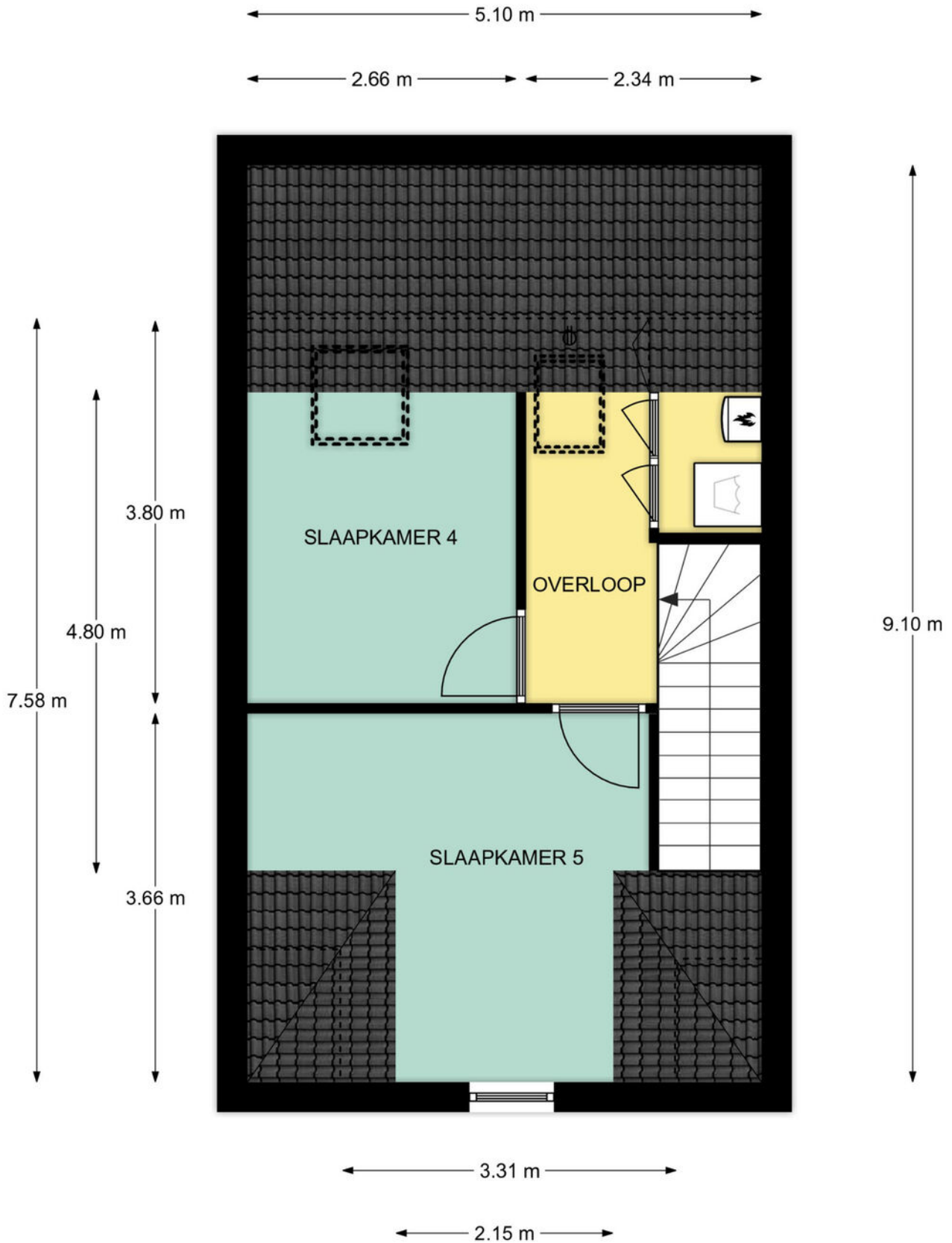
1e Verdieping, Eyckenstein 154 te Vleuten  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Tweede verdieping



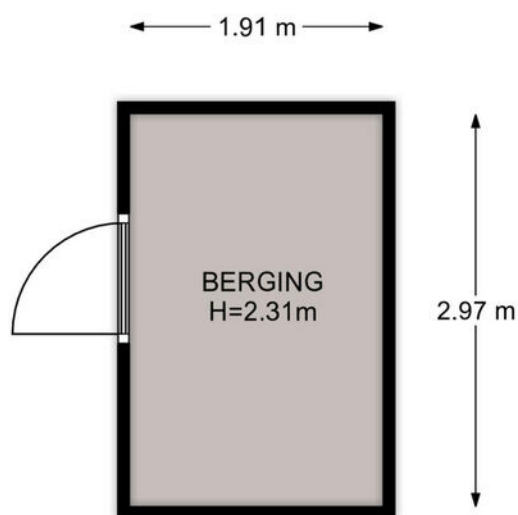
2e Verdieping, Eyckenstein 154 te Vleuten  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Tweede verdieping



2e Verdieping, Eyckenstein 154 te Vleuten - optie  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Berging



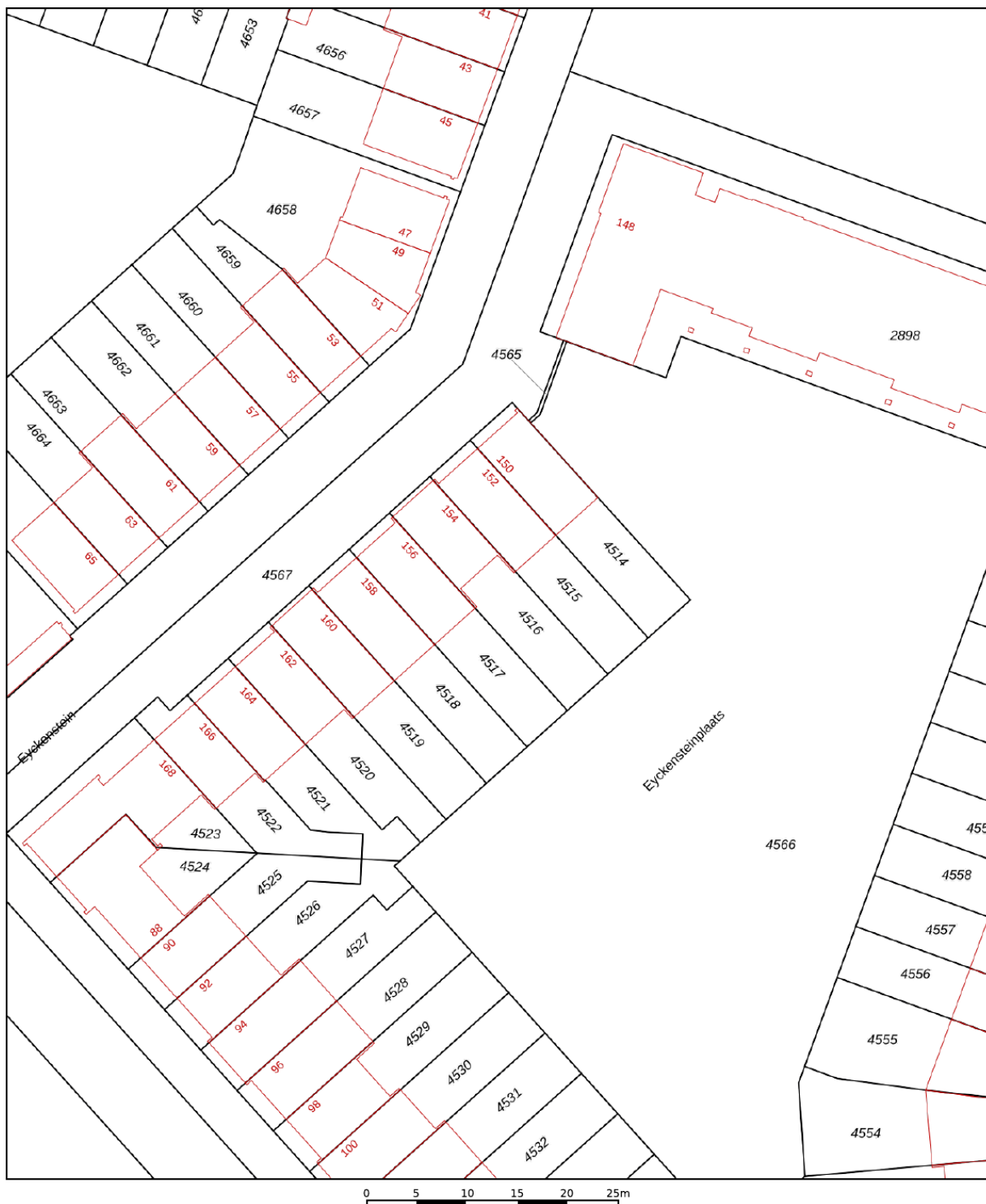
Begane grond, Eyckenstein 154 te Vleuten  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Eyckenstein 154



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vleuten
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4516
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2023  
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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kledingkast(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

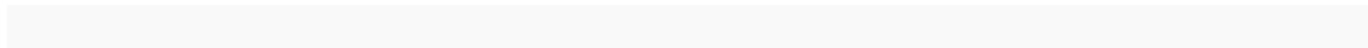
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

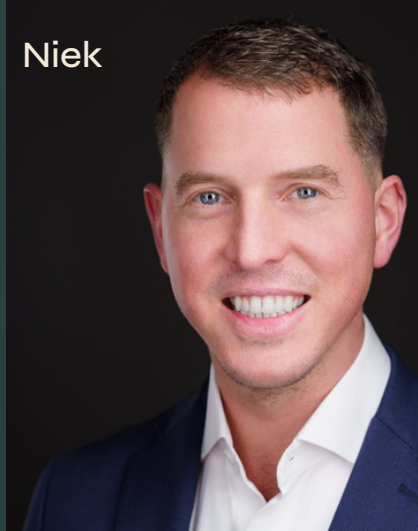


# Het team van Beumer De Meern

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](mailto:info@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)