

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

AHORNSTRAAT 50 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

AHORNSTRAAT 50 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 113M²

INHOUD

CIRCA 408M³

BOUWJAAR

1936

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Te koop gekomen is deze sfeervolle, royale en goed onderhouden 6- kamer jaren '30 tussenwoning met een fijne tuin!

Locatie:

Deze fijne gezinswoning ligt in de gezellige wijk Ondiep. Het is een getransformeerde wijk, nieuwbouw wisselt zich af met de karakteristieke, gerenoveerde jaren '30 woningen. Je vindt er veel jong werkenden en toch proef je nog de sociale sfeer tussen burens. Om de hoek van de woning ligt een heerlijk rustige, door de buurt onderhouden kloostertuin. Je loopt vanaf de woning zo naar het Noordsepark met een prachtige beheerde speeltuin. Heb je geen zin om te koken dan kun je aanschuiven bij het hippe eetcafé MOOS of restaurant Satriale's aan de bruisende Amsterdamsestraatweg. Vlakbij aan de Vecht vind je het heerlijke restaurant Blij en het leuke koffiezaakje Dagger Coffee. Voor je dagelijkse boodschappen loop of fiets je naar bakker Boonzaaijer of Winkelcentrum De Plantage. Voor je wekelijkse hardlooppandje of in de zomer een flink stuk roeien ligt de Vecht om de hoek. Op minder dan 10 minuten fietsen ben je in de historische binnenstad van Utrecht, of pak de bus op twee minuten lopen! Ook met de auto ben je binnen een kwartier op de uitvalswegen zoals de A2, A12 en A27.

Indeling:

Begane grond:

Entree, royale hal met prachtige originele jaren '30 wandtegels, mooie vestibule naar de hal. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet, de vaste kast en natuurlijk de woonkamer. De woonkamer is ruim, licht en voorzien van mooie strakke wanden en plafond. Aan de voorzijde van de woonkamer is een leuke erker gesitueerd vanwaar er uitzicht is over de straat. Door de mooie bomen aan de voorkant van de woning blijft deze ook bij warme zomerdagen heerlijk koel. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de eethoek. In 2020 is hier een muur tussen de woonkamer en keuken doorgebroken waardoor er nu een open keuken is gesitueerd. De keuken is tevens vernieuwd in 2020, inclusief al het inbouwapparatuur, het kookeiland verbindt nu goed de ruimte van de keuken

en de eetkamer. Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er toegang naar de fijne en ruime achtertuin. Deze is gelegen op het zuidoosten, in de tuin kan je genieten van de zon, maar ook beschut in de schaduw zitten. Achterin de tuin staat een ruime en fijne vrijstaande berging, hier is voldoende bergruimte. Tevens is er een achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, een kleinere slaapkamer aan de voorzijde, een tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze tweede slaapkamer beschikt over een groot raampartij waardoor het een fijne en lichte slaapkamer is. Aan de achterzijde van de woning is nog een derde en ruime slaapkamer, met openslaande deuren heb je vanuit deze slaapkamer toegang tot het balkon. Tenslotte op deze verdieping de nette badkamer, deze is circa 5 jaar oud. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een douche en een toilet.

Tweede verdieping:

Overloop, op deze verdieping zijn er nog twee slaapkamers aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Op dit moment wordt er één kamer gebruikt als werkkamer. Door de dakkapellen is er veel licht en ruimte ontstaan. Tevens zijn hier handige vaste kasten met voldoende opbergmogelijkheid. Ook is er op deze verdieping de wasmachine aansluiting én is de CV- ketel opgesteld.

Kortom, een perfecte & royale gezinswoning op een geweldige locatie!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936;
- Bitumen dak bij de dakkapel aan de tuinzijde is in oktober 2020 vervangen;
- Dakbedekking bij de dakkapel aan de straatzijde is in april/mei 2020 vervangen;
- Houten buitenkozijnen zijn voor het laatste geschilderd in 2015;
- Volledige woning beschikt over HR beglazing;
- CV ketel geplaatst in juli 2020;
- Schoorsteen is verwijderd en het dak is dicht gemaakt in mei/juni 2020;
- Keuken inclusief inbouwapparatuur is vernieuwd in 2020;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van



roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

This attractive, spacious and well-maintained 6-room 1930s terraced house with a lovely garden is for sale!

Location:

This nice family home is located in the pleasant Ondiep district. It is a transformed neighborhood, new construction alternates with characteristic, renovated 1930s homes. You will find many young workers there and yet you can still taste the social atmosphere between neighbors. Around the corner from the house is a wonderfully quiet monastery garden, maintained by the neighborhood. You can walk from the house to the Noordsepark with a beautiful managed playground. If you don't feel like cooking, you can join the trendy MOOS eatery or Satriale's restaurant on the bustling Amsterdamsestraatweg. Nearby on the Vecht you will find the delicious restaurant Blij and the nice coffee shop Dagger Coffee. For your daily shopping, walk or cycle to the Boonzajer bakery or De Plantage shopping center. The Vecht is just around the corner for your weekly run or a long rowing session in the summer. You can reach the historic city center of Utrecht in less than 10 minutes by bike, or take the bus within a two-minute walk! You can also reach highways such as the A2, A12 and A27 within fifteen minutes by car.

Layout:

Ground floor:

Entrance, spacious hall with beautiful original 1930s wall tiles, beautiful vestibule to the hall. From the hall there is access to the toilet, the closet and of course the living room. The living room is spacious, light and has beautiful sleek walls and ceiling. At the front of the living room is a nice bay window with a view over the street. The beautiful trees at the front of the house keep it nice and cool, even on hot summer days. The dining area is located at the rear of the living room. In 2020, a wall between the living room and kitchen was broken through here, so that there is now an open kitchen. The kitchen was also renovated in 2020, including all built-in appliances, the cooking island now



connects the kitchen and dining room space well. Both the kitchen and the living room provide access to the nice and spacious backyard. This is located on the southeast, in the garden you can enjoy the sun, but also sit sheltered in the shade. At the back of the garden there is a spacious and nice detached shed, with plenty of storage space. There is also a back entrance.

First floor:

Landing, a smaller bedroom at the front, a second bedroom at the front of the house. This second bedroom has large windows, making it a nice and bright bedroom. At the rear of the house is a third and spacious bedroom, with French doors you have access to the balcony from this bedroom. Finally, on this floor is the neat bathroom, which is approximately 5 years old. The bathroom has a double sink, a shower and a toilet.

Second floor:

Landing, on this floor there are two more bedrooms at both the front and rear of the house. One room is currently used as an office. The dormer windows create a lot of light and space. There are also handy fixed cupboards with sufficient storage space. The washing machine connection and the central heating boiler are also located on this floor.

In short, a perfect & spacious family home in a great location!

Details:

- Year of construction 1936;
- Bitumen roof at the dormer window on the garden side was replaced in October 2020;
- The roof covering of the dormer window on the street side was replaced in April/May 2020;
- Wooden exterior frames were last painted in 2015;
- The entire house has HR glazing;
- Central heating boiler installed in July 2020;
- Chimney was removed and the roof was closed in May/June 2020;
- Kitchen including built-in appliances was renewed in 2020;
- Energy label C;
- Delivery in consultation.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of



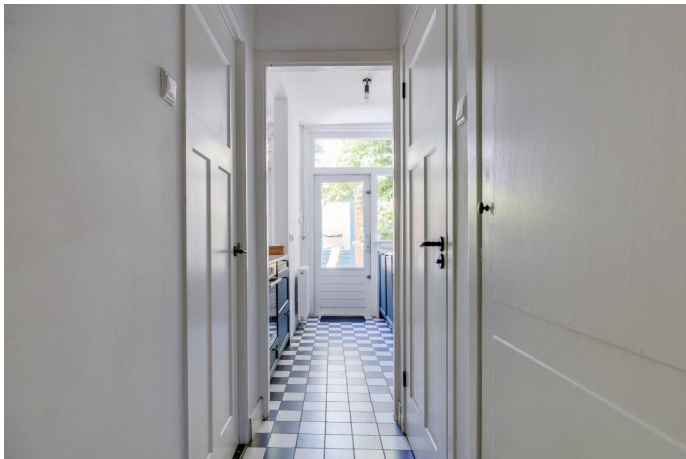
movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

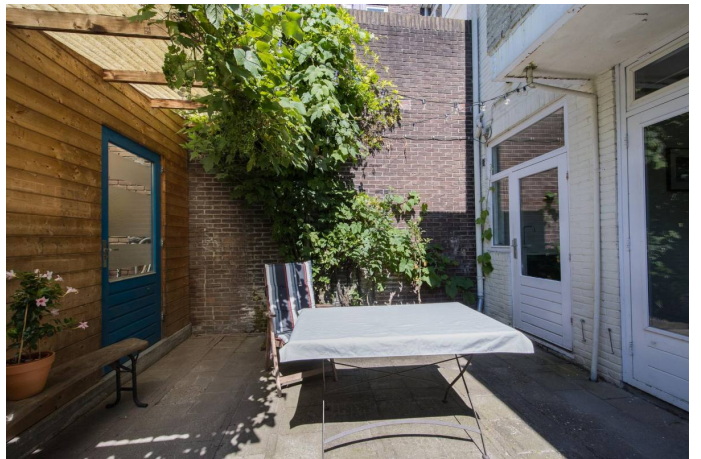
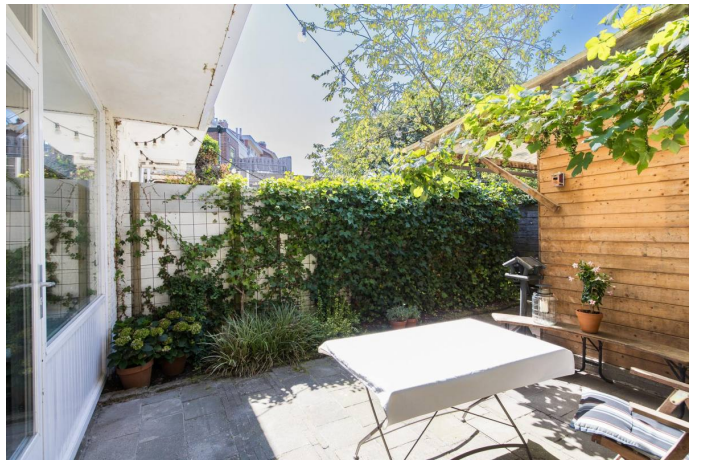
Enable purchase broker:

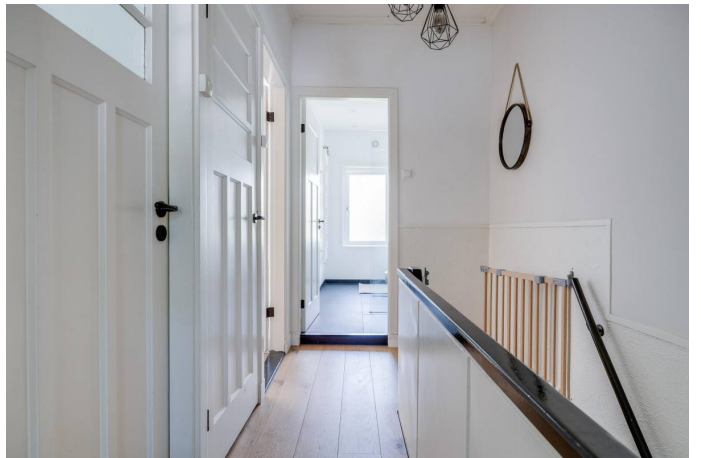
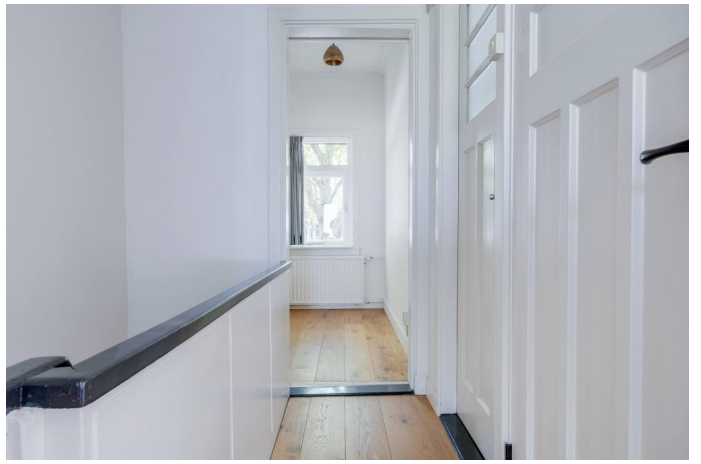
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

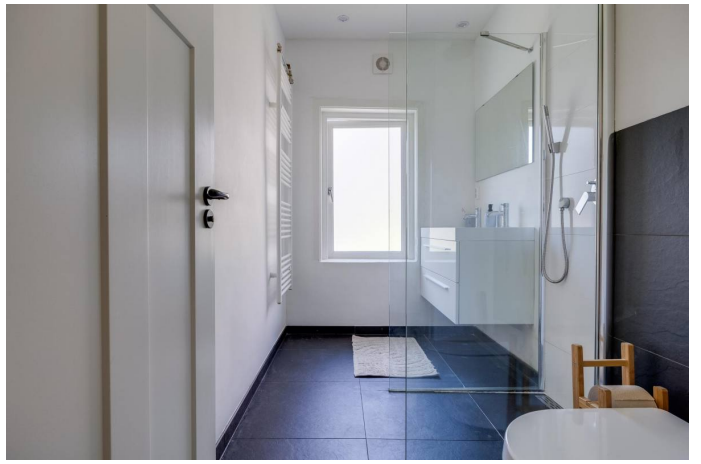
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten; hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

