

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# AMSTERDAMSESTRAATWEG 504 UTRECHT



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





# ADRES

AMSTERDAMSESTRAATWEG 504 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€349.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 112M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 406M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Licht en zeer ruim appartement (112m<sup>2</sup>) met 4 slaapkamers om de hoek van het geliefde Julianapark. In het appartement (bouwjaar 1930) zijn de paneeldeuren, glas-in-lood schuifdeuren en schouwen nog aanwezig. In de keuken, hal en wc ligt de originele granito vloer. Het balkon ligt op het zuiden. Dit appartement is zonder klussen te betrekken.

## Ligging.

De Amsterdamsestraatweg 504 ligt in de wijk Zuilen-Elinkwijk. Dit is een levendige wijk met alle denkbare voorzieningen. Basisscholen, kinderopvang, winkels, sportverenigingen en zaken als The Sandwich Company en Meneer Smakers zijn hier gevestigd. Om de hoek ligt het grote Julianapark. Dit park heeft een speeltuin en dierenparkje. In de zomer wordt op het grote grasveld volop van de zon genoten en gebarbecued. Ook worden er hardloopclinics en bootcamp classes gegeven.

Station Zuilen ligt op loopafstand en Utrecht CS is nog geen 10 minuten fietsen. Vanaf station Zuilen is er een directe verbinding naar Utrecht CS, Amsterdam Centraal en Amsterdam-Zuid. De uitvalswegen A2 en A12 zijn snel te bereiken. Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de buurt.

## Appartement.

Het appartement is gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping. De huidige eigenaren hebben de woning volledig gerenoveerd en de woning met zorg bewoond. Alle wanden zijn strak gestuct en door de combinatie van de hoge ramen en hoge plafonds (bijna 3m) is de woning bijzonder ruimtelijk en licht. De woning telt drie slaapkamers. Er is op eenvoudige wijze een vierde slaapkamer te creëren. Door de inbouwkasten en ruime vliering is er volop bergruimte. Het balkon ligt op het zuiden en bereik je via de openslaande deuren.

Het woonoppervlak, de jaren '30 details en de gunstige ligging bieden een unieke kans om zonder klussen een sfeervol en ruim appartement te betrekken.

## Indeling.

Begane grond: Eigen entree.

Eerste verdieping: Overloop met toilet. Ruime woonkamer (34 m<sup>2</sup>) met de



kenmerkende kamer en suite. Hierdoor heb je een leuke scheiding tussen de eetkamer en zitkamer. Zeer licht en sfeervol. Nette vloer en strakke afwerking. Aan de voorzijde de moderne open keuken met inbouwspots die is voorzien van Bosch inbouwapparatuur: Gasfornuis, afzuigkap, oven/magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Aan de achterzijde een heerlijk balkon voor de middag én avondzon. Via de openslaande deuren haal je de zomer naar binnen en kan je hiervan tot in de avonduren genieten.

Tweede verdieping: Een grote slaapkamer van ruim 15 m<sup>2</sup> en met een ruime inbouw kast. Op deze verdieping bevindt zich ook een aparte wc en moderne badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming, inbouwspots en designradiator.

Derde verdieping: Aan de voorzijde een slaapkamer met dakkapel en een extra kamer over de volle diepte van het appartement. De ruimte is nu opgedeeld in een kantoorgedeelte en een wasgedeelte. De Velux dakramen zijn voorzien van zonwering.

De ruime overloop kan gebruikt worden als extra tv- of gameroom. Ook is het mogelijk om een grote dakkapel en wand te plaatsen en zo een extra slaapkamer te creëren.

Middels een vlizotrap is de geïsoleerde bergzolder - voorzien van verlichting en stopcontact - te bereiken.

Belangrijkste afmetingen.

- woonkamer: 9.94 X 3.55
- keuken: 2.45 X 2.31
- balkon: 1 X 3.55
- slaapkamer 1: 4.50 X 3.38
- slaapkamer 2: 2.71 X 3.38
- slaapkamer 3: 8.38 X 2.33
- zolder/slaapkamer 4: 4.55 X 3.38
- bergzolder: 3 X 5.37

Belangrijkste kenmerken.

- Zeer ruim en licht appartement op goede locatie
- Boordevol originele details
- Goed onderhouden en instapklaar
- Buiten schilderwerk in 2016 en 2017 uitgevoerd
- Alle ramen voorzien van dubbel glas
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur
- Balkon op het zuiden

- VVE is KVK ingeschreven, geen maandelijks bijdrage
- Mogelijkheid tot plaatsen dakkapel om nog meer meters toe te voegen
- Uitstekende ligging t.o.v. centrum Utrecht, Amsterdam/A2, Station CS/Zuilen, Julianapark en alle denkbare voorzieningen
- Oplevering in overleg

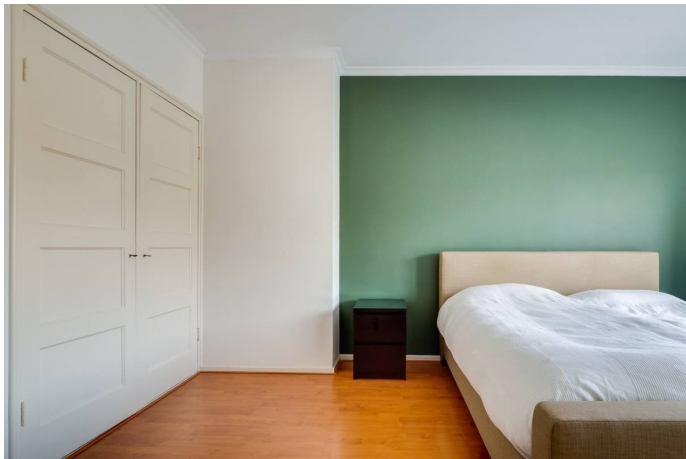
#### Brochure aanvragen:

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.

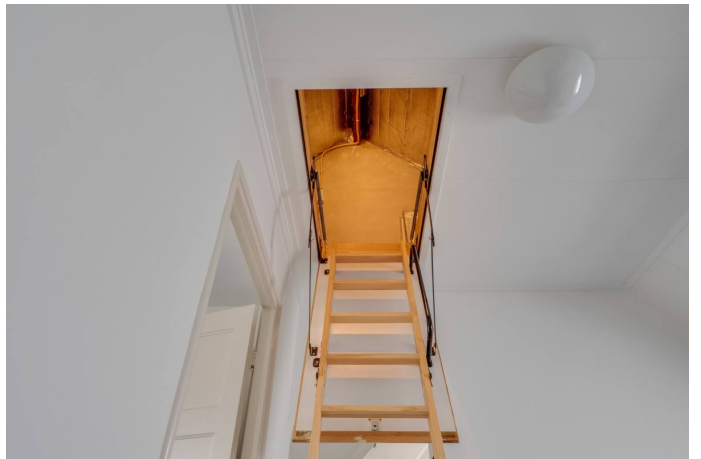
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.











# 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

