

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOSBOOM TOUSSAINTSTRAAT 27

UTRECHT





ADRES

BOSBOOM TOUSSAINTSTRAAT 27 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M²

INHOUD

CIRCA 398M³

BOUWJAAR

1928

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Goed onderhouden jaren '30 woning in Nieuw Engeland met een energielabel A en 3 ruime slaapkamers. De woning beschikt over een zonnige achtertuin én een dakterras (1,66 bij 1,81) gelegen op het zuid-oosten.

Locatie:

Nieuw Engeland is een gezellige, actieve wijk met verschillende eetgelegenheden om de hoek zoals bijvoorbeeld Bij Bram, Café West, Koffe en Ik, Café Kanaalzicht of lekker aan het water aan de Keulsekade. De dagelijkse boodschappen doe je in het levendige Lombok met de vele winkels. Een wandeling naar Molen De Ster, De Munt, het Majellapark en Park Oog in Al is populair. Het Centraal Station en het historisch stadscentrum liggen op loopafstand. De snelwegen A12/A2 en A27/A28 zijn snel en makkelijk bereikbaar. De woning ligt naast het schimmelplein, een heerlijke plek voor kinderen om veilig te spelen.

Indeling:

Begane grond:

Royale entree/hal, nette en strakke toiletruimte met fonteintje, toegang tot de kelder en de meterkast. Vanuit de hal toegang tot de ruime woonkamer met mooie vloer en hoge plafonds van bijna 3 meter. Aan de achterzijde is de lichte eetkamer, met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals vaatwasser, oven en 5 pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast met vriezer. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.

Eerste verdieping:

Royale overloop, twee fijne slaapkamers aan de voorzijde van de woning. Een prettige tussenkamer (voorzien van een lichtkoepel) in het midden van deze verdieping. Aan de achterzijde tref je de ruimste slaapkamer aan met een vaste kast. De badkamer is voorzien van een wastafel en een inloopdouche, tevens is hier de CV (2013) en de wasmachine opgesteld. Vanuit de badkamer is er toegang tot het zonnige dakterras. Alle kamers beschikken ook op deze

woonverdieping over een prettige plafondhoogte van ca. 2.8 meter.

Kenmerken/details:

- Meetrapport aanwezig, 99 m2 woonoppervlakte
- Bouwjaar 1928
- Energielabel A, geldig t/m 2033
- Dakbedekking is in 2020 (april) vervangen
- In 2020 zijn er zonnepanelen & airco aangelegd
- Houten buitenkozijnen (voorzijde begane grond) geschilderd in 2024 en
- Houten buitenkozijnen (voorzijde eerste verdieping plus achterzijde) geschilderd in 2017
- Voorzien van HR++ beglazing
- In 2019 Tonzon vloerisolatie aangebracht
- CV- ketel bouwjaar 2013
- LG Airco bouwjaar 2020
- 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 ***

Well-maintained 1930s house in New England with an energy label A and 3 spacious bedrooms. The house has a sunny backyard and a roof terrace (1.66 by 1.81) located on the south-east.

Location:

New England is a pleasant, active neighborhood with various dining options around the corner, such as Bij Bram, Café West, Koffe en Ik, Café Kanaalzicht or on the water on the Keulsekade. You can do your daily shopping in lively Lombok with its many shops. A walk to Molen De Ster, De Munt, the Majella Park and Park Oog in Al is popular. Central Station and the historic city center are within walking distance. The A12/A2 and A27/A28 motorways are quickly and easily accessible. The house is located next to the fungus square, a wonderful



place for children to play safely.

Layout:

Ground floor:

Spacious entrance/hall, neat and sleek toilet room with sink, access to the basement and the meter cupboard. From the hall access to the spacious living room with beautiful floor and high ceilings of almost 3 meters. At the rear is the bright dining room, with French doors to the backyard. The kitchen is equipped with various built-in appliances, such as dishwasher, oven and 5-burner gas stove, extractor hood, refrigerator with freezer. There is also access to the beautifully landscaped backyard from the kitchen.

First floor:

Spacious landing, two nice bedrooms at the front of the house. A pleasant intermediate room (equipped with a skylight) in the middle of this floor. At the rear you will find the most spacious bedroom with a closet. The bathroom has a sink and a walk-in shower, and the central heating (2013) and washing machine are also located here. From the bathroom there is access to the sunny roof terrace. All rooms on this living floor also have a pleasant ceiling height of approximately 2.8 meters.

Features/details:

- Measurement report available, 99 m2 living space
- Year of construction 1928
- Energy label A, valid until 2033
- Roof covering was replaced in 2020 (April).
- Solar panels & air conditioning were installed in 2020
- Wooden exterior frames (front ground floor) painted in 2024 and
- Wooden exterior frames (front of first floor plus rear) painted in 2017
- Equipped with HR++ glazing
- Tonzon floor insulation installed in 2019
- Central heating boiler built in 2013
- LG Air conditioning built in 2020
- 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.

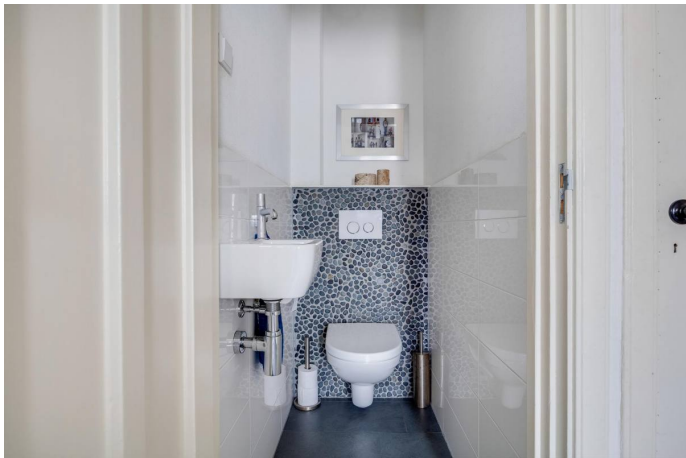
Enable purchase broker:



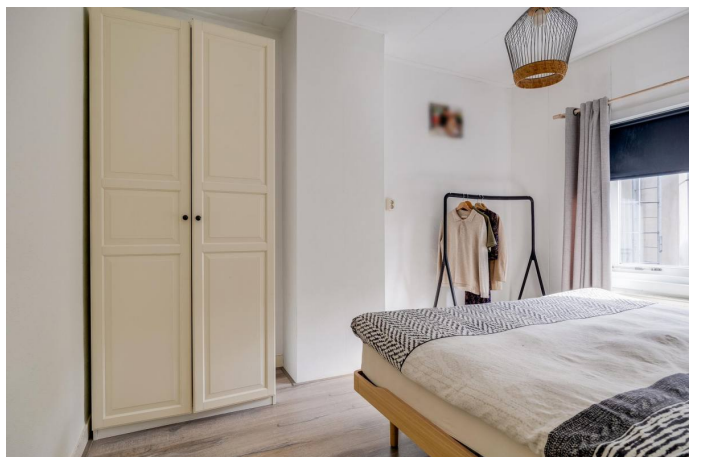
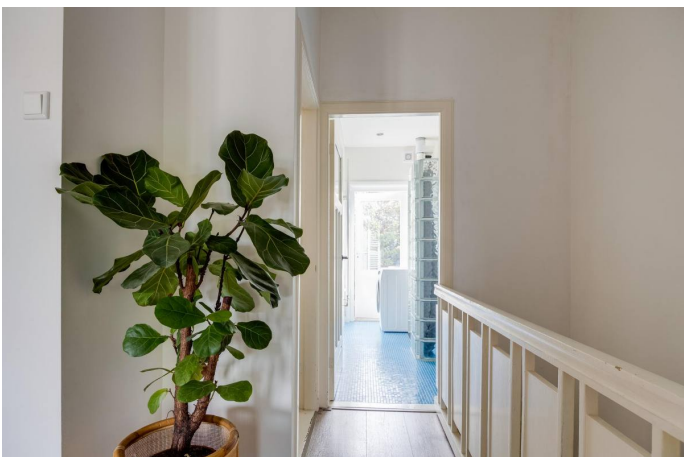
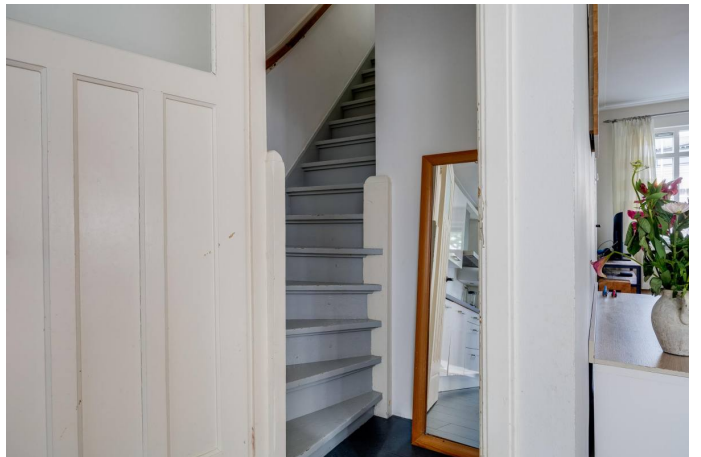
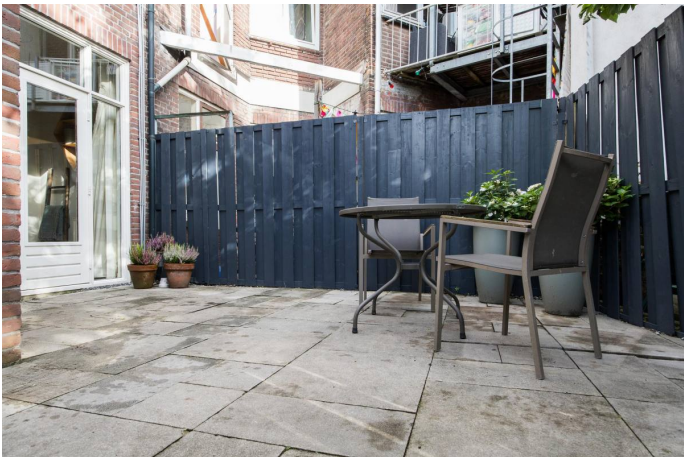
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time,
money and worries.

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

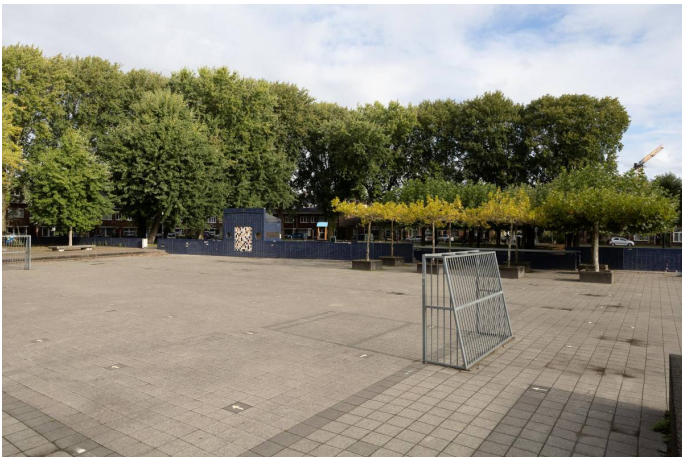
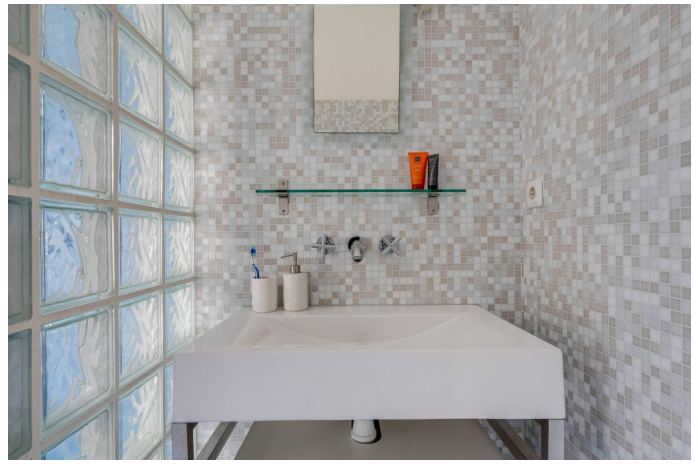












aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

