

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

JUJUBESTRAAT 2 UTRECHT



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





ADRES

JUJUBESTRAAT 2 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€925.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 183M²

INHOUD

CIRCA 724M³

BOUWJAAR

2019

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtige uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning (183m²) in het zeer geliefde Rijnvliet. De woning is bijzonder hoogwaardig afgewerkt met o.a. een luxe Siematic-keuken, gietvloeren op alle verdiepingen (vloerverwarming op de begane grond én in de badkamer op de eerste verdieping), 2 volledige badkamers, een garage, mooie binnendeuren met modern zwart beslag, een strakke wandafwerking, en is uiteraard voorzien van een energielabel A. Parkeren op eigen oprit, een ruim perceel van 245m² met ruime, prachtig aangelegde tuin en toch binnen 15 minuten fietsen in de Utrechtse binnenstad. Dat vind je niet snel ergens anders!

Woning

De woning is gebouwd in 2019 en is direct vanuit de bouw aan de achterzijde uitgebouwd. Alles is voorzien van houten kozijnen met HR++-glas. Verwarming en warm water worden voorzien via stadsverwarming.

De huidige eigenaren hebben gekozen voor een hoogwaardige afwerking, die je terugziet op elke verdieping. Alle wanden zijn strak afgewerkt, wat in combinatie met de gietvloeren zorgt voor een moderne uitstraling. De zolderverdieping is direct vanuit de bouw uitgebouwd met een grote dakkapel aan de achterzijde, waardoor de bovenverdieping extra licht en ruim is. Hier kun je gaan wonen zonder te hoeven klussen of verbouwen.

Ligging

De Jujubestraat ligt in de populaire wijk Rijnvliet. De korte straat is erg rustig i.v.m. het eenrichtingsverkeer. De wijk kenmerkt zich door het vele groen en de waterpartijen zodat vogels, egels, vlinders en bijen zich ook welkom voelen in deze stadsoase. Het Voedselbos (van ruim 15.000 m²) en een buurtboomgaard zijn in ontwikkeling. Op loopafstand vind je bovendien de Strijkviertelplas waar je in de zomer heerlijk kunt zwemmen, wandelen of recreëren en de kinderen op het strandje kunnen spelen. De wijk is gelegen in de directe nabijheid van Sportpark Rijnvliet, waar zich diverse sportverenigingen bevinden (voetbal, hockey, tennis, rugby en een manege). Rijnvliet heeft een Kindcentrum met een basisschool, bso en kinderopvang en her en der bevinden zich mooie, natuurlijk aangelegde speeltuinen. Mede door al deze voorzieningen is deze wijk bijzonder kindvriendelijk.

Achter het Voedselbos ligt de Metaalkathedraal, een culturele en culinaire broedplaats op het snijvlak van ecologie, kunst en samenleving.

Met de fiets ben je in 10 minuten in het bruisende Leidsche Rijn Centrum, waar je diverse horecagelegenheden vindt, de XL Jumbo Foodmarkt, een bibliotheek en vele winkels. In LRC is ruimschoots (gratis) parkeergelegenheid. Ook het winkelcentrum The Wall, de bioscoop Pathé Leidsche Rijn, het Berlijnplein, het ziekenhuis Antonius Leidsche Rijn en de supermarkten in Parkwijk en De Meern bevinden zich op slechts enkele (fiets)minuten afstand, net als diverse andere voorzieningen.

Wil je liever naar de Utrechtse binnenstad, dan fiets je 15 minuten en sta je op de Neude of het Centraal Station.

Met de auto rijd je in een minuut de snelweg op richting Amsterdam (A2), Den Bosch/Maastricht (A2), Den Haag/Rotterdam (A12) of Arnhem (A12). Ook zijn er diverse busverbindingen.

Kortom, alles is binnen handbereik.

Indeling

Mooi aangelegde voortuin met eigen oprit en toegang tot de woning en de garage. De garage heeft aan de voorzijde dubbele deuren zodat deze makkelijk toegankelijk is. Deze ruimte heeft een oppervlakte van ruim 17m² en is geïsoleerd zodat je hem kunt gebruiken voor verschillende doeleinden. Je kunt hem zelfs ombouwen naar woonruimte of kantoor aan huis. Als we de voordeur openen, komen we in de ruime hal. Hier bevinden zich ruimte voor een kapstok/garderobe en er is bergruimte onder de trap, waar eventueel nog een trapkast in kan worden gebouwd.

Een gezellig toilet, voorzien van luxe marmeren mozaïektegels, een hangend toilet en een fonteintje van natuursteen.

Middels een fraaie, zwarte deur met glas bereik je de woonkamer. Het zitgedeelte is aan de voorzijde van de woning, en direct vallen de vele ramen en de mooie lichtinval op. Hier is plek voor een ruime zithoek, waar je goed kunt toeven met het hele gezin of een groep vrienden.

Ook de woonkeuken aan de achterzijde is ruim opgezet. De fantastische Siematic-keuken heeft onder meer een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een matzwarte Quooker voor kokend én bruisend of gefilterd, gekoeld water, een vaatwasser, oven, stoomoven, een grote koelkast, een grote vriezer en veel kast- en laderuimte. De prachtige planten- en kruidenbakken maken de luxe urban look helemaal af. Je gasten kunnen gezellig bij het (schier)eiland staan terwijl je aan het koken bent, maar er is ook nog voldoende ruimte voor een flinke eettafel.

Dit is met recht een leefkeuken.

De gehele begane grond is voorzien van glad stucwerk op de wanden én het plafond. Door de openslaande tuindeuren bereik je de diepe, verzorgde, groene achtertuin, gelegen op het oosten. Met een diepte van bijna 13 meter heb je hier bijna de hele dag wel ergens de zon en kunnen de kinderen fijn spelen of kun je zelf heerlijk relaxen. Er is een achterom, maar ook de garage is bereikbaar vanuit de tuin.

Via de verzorgde trap met mooie zwartgespoten leuningën bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 grote slaapkamers en een luxe badkamer. De 'master'-bedroom ligt aan de achterzijde en is slim ingedeeld met een dubbele inloopkast. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is met een oppervlakte van ruim 20m² ook bijzonder groot te noemen. De badkamer is bijzonder luxe uitgevoerd met messing kraanwerk, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een ligbad. De wanden zijn voorzien van modern tegelwerk en betonstuc. In de badkamer is sprake van comfortabele elektrische vloerverwarming.

Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 ruime slaapkamers te vinden, een aparte waskamer én een tweede badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een brede, zeer lichte dakkapel en is mede hierdoor goed te gebruiken als werkkamer, logeerkamer of kinderkamer. De prachtige hoge geeft een ruimtelijk effect aan deze mooie kamer.

De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is bijzonder sfeervol vanwege de ligging in de punt van het dak. Ook hier zorgt de hoogte voor een mooi effect en het vloeroppervlak leent zich uitstekend om de kamer in te delen als extra logeerkamer of slaapkamer.

Op deze verdieping is de badkamer uitgevoerd met een inloopdouche en een wastafel en twee wandkastjes met ruimschoots bergruimte.

De luxe wasruimte is apart gelegen en heeft op maat gemaakte kasten voor de machines en het opbergen van schoonmaakspullen en linnengoed. Ook vind je hier een ruime en stevige vliering voor extra opbergruimte.

Belangrijkste kenmerken:

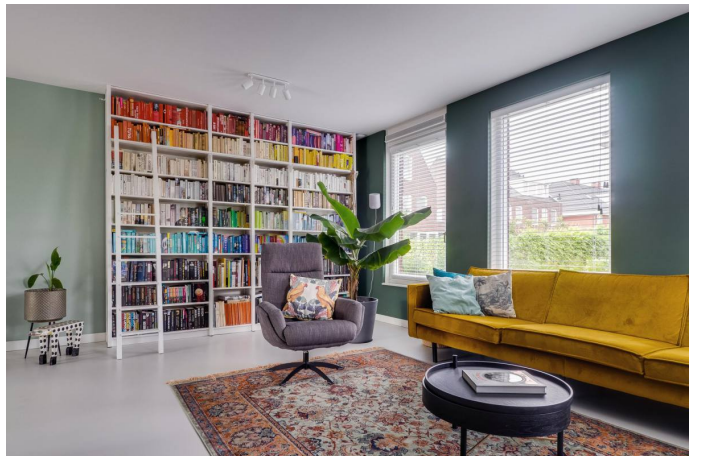
- Zeer goede ligging in het kindvriendelijke, groene Rijnvliet
- Bijzonder luxe en hoogwaardig afgewerkt met o.a. een Siemens-keuken
- Op alle verdiepingen liggen gietvloeren
- Aangrenzende, verwarmde garage met eigen oprit en buitenkraan
- Extra parkeergelegenheid in de straat voor en op het parkeerterrein achter de

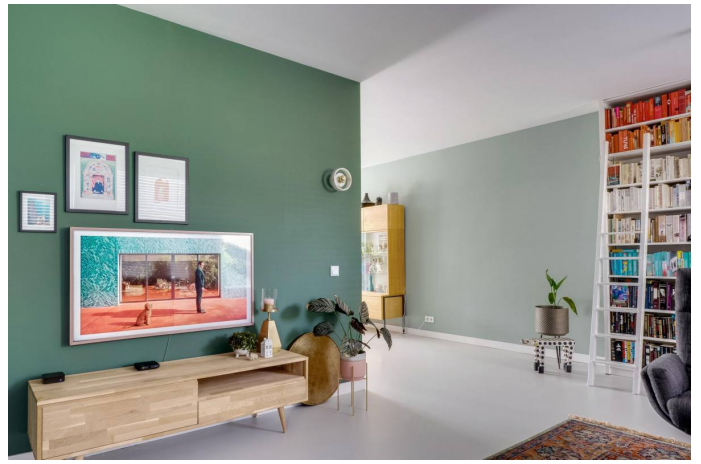
woning

- Diepe achtertuin op het oosten mét achterom
- Energielabel A
- Twee hoogwaardig afgewerkte badkamers
- 4 grote slaapkamers
- Maatwerk-waskamer met handige vliering voor extra bergruimte
- Oplevering in overleg

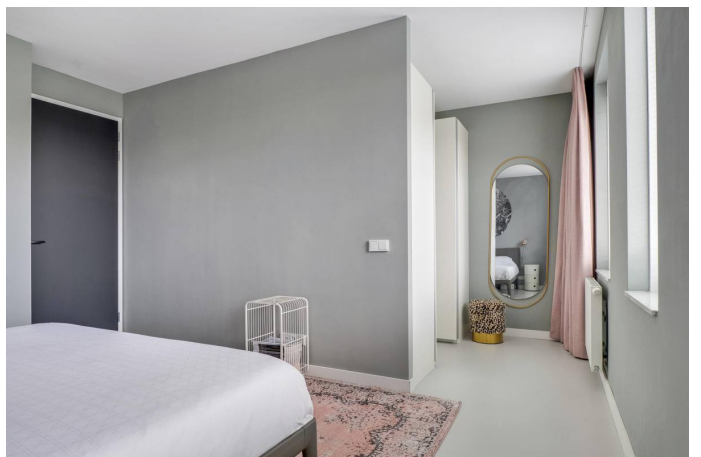
Brochure aanvragen: Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM-vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

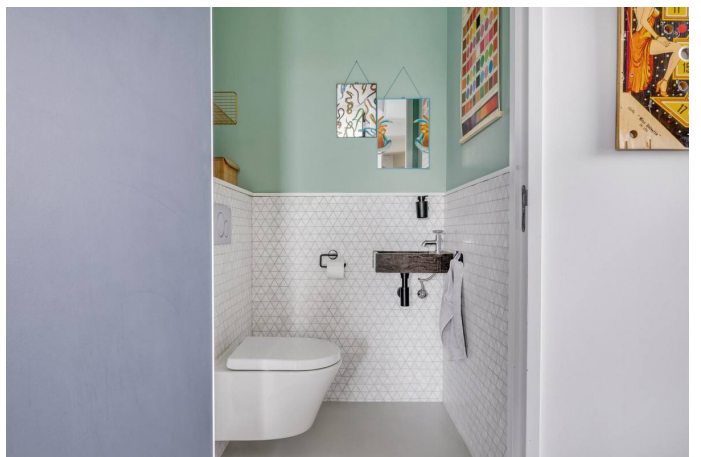
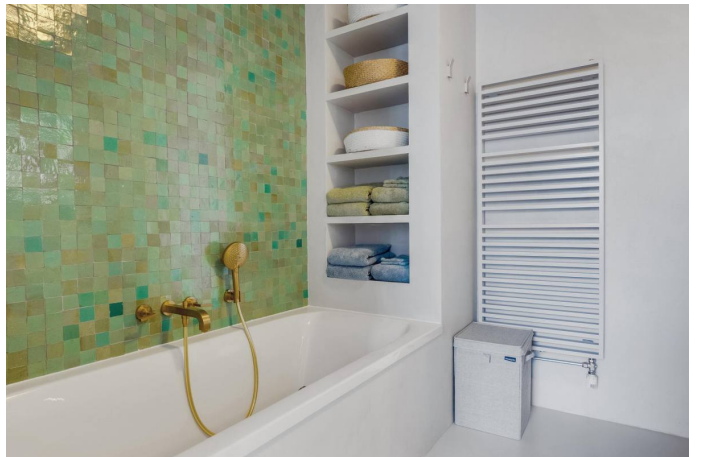
Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega-NV-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

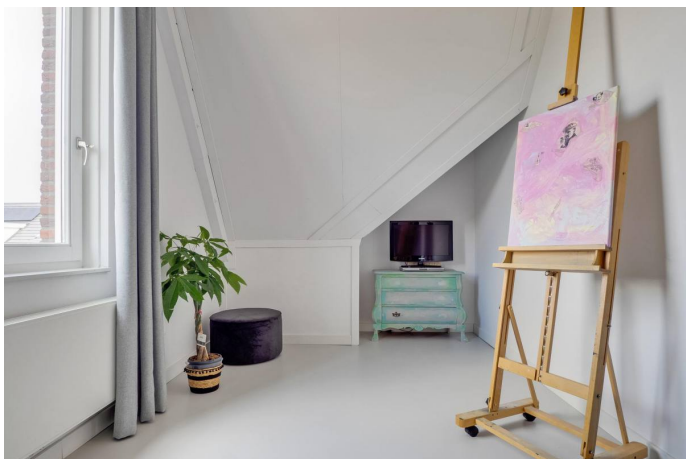














aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

