

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LAURENS REAALSTRAAT 15 BS UTRECHT



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





ADRES

LAURENS REAALSTRAAT 15 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 64M²

INHOUD

CIRCA 207M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Op een heerlijke locatie in Lombok is te koop gekomen deze fraaie bovenwoning welke in 2021 is gerenoveerd met aandacht voor hoogwaardige afwerking en moderne woonwensen. Tijdens de renovatie zijn de muren opnieuw gestuct en geverfd, en is het elektrawerk volledig vernieuwd. De gehele woning is voorzien van HR++ glas, wat zorgt voor extra isolatie tegen temperatuur- en geluidsoverlast. Daarnaast zijn er een nieuwe luxe haardkachel en rookkanaal geplaatst, wat zorgt voor een gezellige sfeer in de woonruimte. Zowel de haardkachel als het rookkanaal voldoen hierdoor aan de nieuwste wetgeving.

De bovenste verdieping en de tussenvloer zijn in 2021 opnieuw geïsoleerd met hoogwaardig materiaal, en beide houten vloeren zijn professioneel gelakt en afgewerkt voor een stijlvolle uitstraling. De keuken is voorzien van nieuw inbouwapparatuur van Siemens en biedt volop kookgemak. Ook de badkamer en de aparte WC-ruimte zijn gemoderniseerd. Bovendien is in 2022 het buitenschilderwerk volledig gedaan en wordt de woning jaarlijks goed onderhouden.

Onder de woning bevindt zich een berging, die gemiddeld eens per halfjaar wordt bezocht door de eigenaren die in het buitenland wonen. Hierdoor zijn er eigenlijk zowel geen onder- als bovenburen.

Lombok-West is een geliefde wijk die bekendstaat om zijn rustige, vriendelijke sfeer, gecombineerd met de levendigheid van het centrum van Utrecht, dat op slechts een steenworp afstand ligt. De wijk heeft een mix van historische panden uit de jaren '20 en karakteristieke architectuur, wat Lombok-West een authentieke uitstraling geeft. Binnen vijf minuten fietsen sta je al op Utrecht Centraal. Naast de nabijheid van het station heb je in Lombok ook snelle toegang tot de uitvalswegen (A2 en A12), ideaal voor wie snel de stad in of uit wil.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit: de recent



gerenoveerde Kanaalstraat (2024) biedt een breed scala aan winkels en speciaalzaken, en je vindt er volop gezellige restaurantjes en cafés. In de zomer kun je heerlijk zwemmen bij de steiger bij het Munt-gebouw, een populaire plek om af te koelen en te genieten van het water. Voor wie graag de natuur opzoekt, ligt het groene Oog in Al-park op nog geen tien minuten wandelen. Hier kun je ontspannen, sporten, picknicken aan het water of lunchen bij parkrestaurant Landhuis in de Stad.

Kortom, deze woning combineert charme en een hoog afwerkingsniveau, waardoor je direct kunt genieten van een instapklare, sfeervolle woonplek, gelegen in een rustige en vriendelijke wijk met de levendigheid van Utrecht altijd binnen handbereik!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, trapopgang naar

1e Verdieping:

Hal, lichte, ruime woonkamer met mooie vloer, haardkachel en hoge plafonds, aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er toegang tot het zonnige balkon, hal met toilet en trapopgang naar

2e Verdieping, ruime slaapkamer aan de achterzijde, prima slaapkamer aan de voorzijde en moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en 2e toilet, op deze verdieping is ook de wasmachine-/C.V.-ruimte aanwezig.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 753 x 329/429

balkon: 332 x 118

slaapkamer: 400 x 323

slaapkamer: 235 x 196

badkamer: 323 x 209

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd in 2021

- 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 beautiful upstairs apartment has been put up for sale in a wonderful location in Lombok, which was renovated in 2021 with attention to high-quality finishes and modern living requirements. During the renovation, the walls were plastered and painted again, and the electrical work was completely renewed. The entire house is equipped with HR++ glass, which provides extra insulation against temperature and noise pollution. In addition, a new luxurious fireplace and flue have been installed, which creates a cozy atmosphere in the living space. Both the fireplace and the flue therefore comply with the latest legislation.

The top floor and the intermediate floor were re-insulated in 2021 with high-quality materials, and both wooden floors have been professionally varnished and finished for a stylish appearance. The kitchen is equipped with new built-in appliances from Siemens and offers plenty of cooking convenience. The bathroom and separate toilet room have also been modernized. In addition, the exterior painting will be completely done in 2022 and the house will be well maintained annually.

There is a storage room under the house, which is visited on average once every six months by the owners who live abroad. As a result, there are actually no downstairs or upstairs neighbors.

Lombok-West is a popular neighborhood known for its quiet, friendly atmosphere, combined with the liveliness of the center of Utrecht, which is just a stone's throw away. The district has a mix of historic buildings from the 1920s and characteristic architecture, which gives Lombok West an authentic appearance. You can be at Utrecht Central Station within five minutes of cycling. In addition to the proximity of the station, Lombok also has quick access to the highways (A2 and A12), ideal for those who want to get in or out of the city quickly.

You don't have to leave the neighborhood for your daily shopping: the recently renovated Kanaalstraat (2024) offers a wide range of shops and specialty



shops, and you will find plenty of cozy restaurants and cafés. In summer you can enjoy a swim at the jetty at the Munt building, a popular place to cool off and enjoy the water. For those who enjoy nature, the green Eye in Al Park is less than a ten-minute walk away. Here you can relax, play sports, have a picnic by the water or have lunch at the Landhuis in de Stad park restaurant.

In short, this house combines charm and a high level of finishing, so you can immediately enjoy a ready-to-live, attractive place to live, located in a quiet and friendly neighborhood with the liveliness of Utrecht always within reach!

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, stairs to

1st Floor:

Hall, bright, spacious living room with beautiful floor, fireplace and high ceilings, at the rear is the modern kitchen with various built-in appliances, from the kitchen there is access to the sunny balcony, hall with toilet and stairs to 2nd Floor, spacious bedroom at the rear, excellent bedroom at the front and modern bathroom with bath, walk-in shower, sink and 2nd toilet, the washing machine/central heating room is also located on this floor.

The most important dimensions are:

living room: 753 x 329/429

balcony: 332 x 118

bedroom: 400 x 323

bedroom: 235 x 196

bathroom: 323 x 209

Details:

- Completely renovated in 2021
- 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.

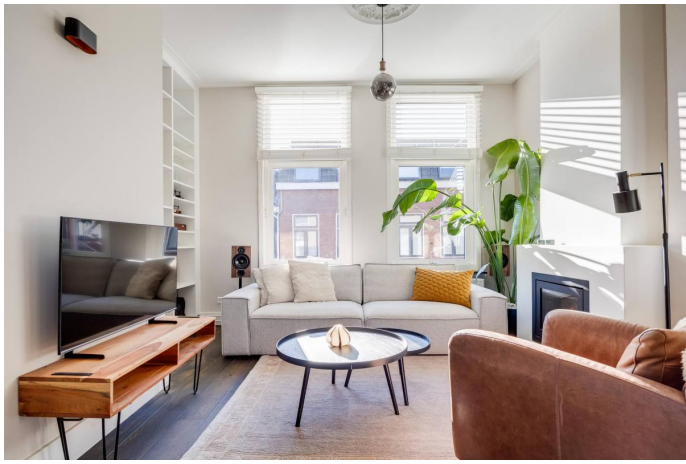
Enable purchase broker:

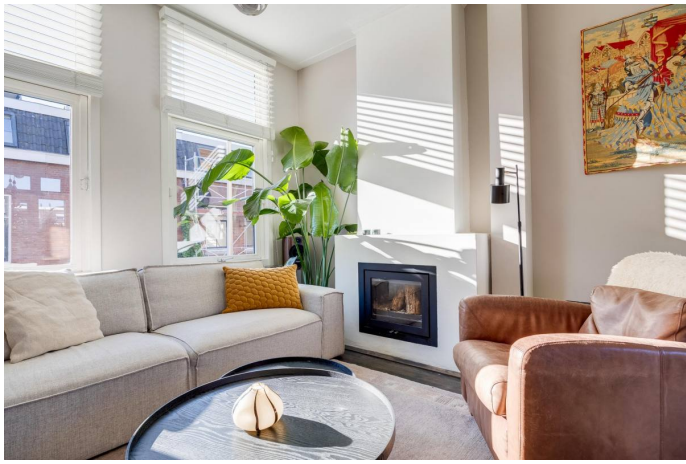
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.



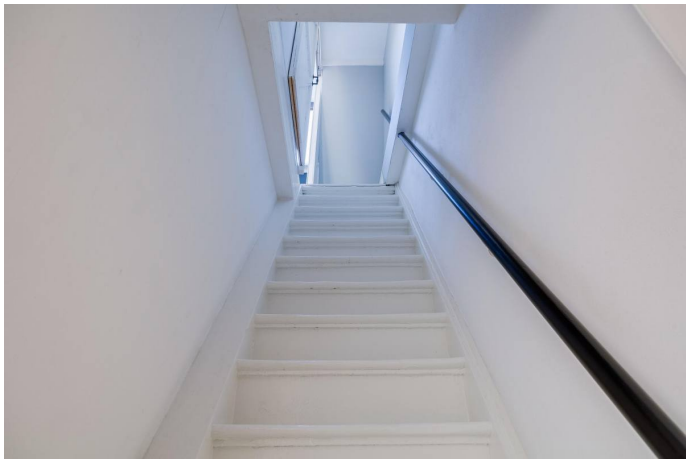
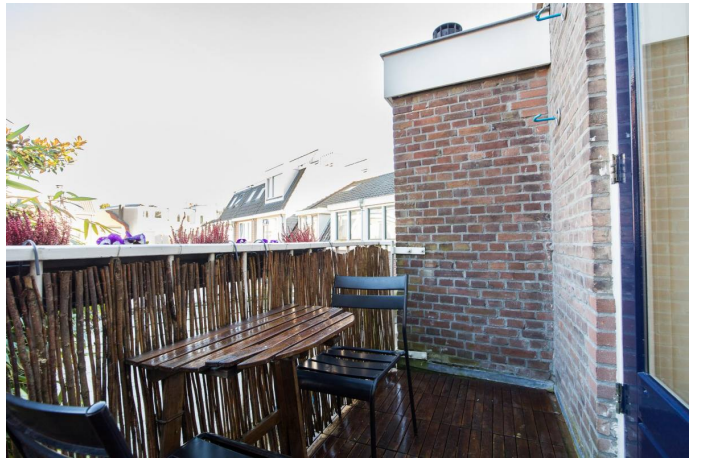
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



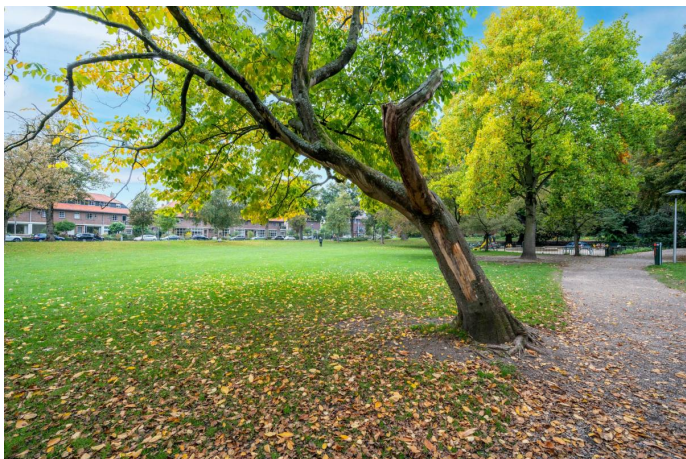












aankoopmakelaar!



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

