

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MUYLENBORCHDREEF 28 UTRECHT



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





# ADRES

MUYLENBORCHDREEF 28 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 80M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 315M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1964

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Welkom op de Muylenborchdreef! In deze sfeervolle eengezinswoning vind je alles wat je zoekt. De woning is keurig afgewerkt en beschikt over een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur. Gelegen aan een autovrije straat, is dit een perfecte plek voor gezinnen met kinderen. De rustige omgeving nodigt uit tot buitenspelen en samenkomen met burens.

Achter de woning ligt een fijne, ruime tuin met een grote schuur en een praktische achterom. Hier kun je heerlijk genieten van zonnige dagen of een gezellige barbecue. Boven vind je drie slaapkamers, ideaal voor een gezin of voor het creëren van een thuiswerkplek.

De locatie is eveneens een groot pluspunt. Het winkelcentrum Overvecht ligt op steenworp afstand, en in de directe omgeving vind je prachtige natuur en recreatiemogelijkheden. Of je nu kiest voor een wandeling door het Gagelbos, een fietstocht naar Fort de Gagel en Fort Maarsseveen, of een dagje ontspannen bij de Maarsseveense Plassen, alles is binnen 10 à 15 minuten te bereiken. Diverse scholen zijn aanwezig in de wijk!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de leuke voortuin kom je binnen in de hal, toilet met fonteintje, lichte L-vormige woonkamer met moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er toegang naar de serre, hier is het in de zomer lekker vertoeven, zonnige tuin met berging en achterom

1e Verdieping:

Overloop, drie slaapkamer waarvan twee voorzien van vaste kasten, badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel, er is tevens een wasmachine ruimte aanwezig.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 705 x 350/575

keuken: 292 x 198

serre: 543 x 274/186

tuin: 515 x 575



schuur: 300 x 198

slaapkamer: 331 x 347

slaapkamer: 304 x 347

slaapkamer: 231 x 197

badkamer: 176 x 94

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden gezinswoning
- Geen autoverkeer in de straat
- Uitermate kindvriendelijk

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 \*\*\*

Welcome to the Muylenborchdreef! You will find everything you are looking for in this attractive single-family home. The house is neatly finished and has a modern kitchen with various built-in appliances. Located on a car-free street, this is a perfect place for families with children. The quiet environment invites you to play outside and get together with neighbors.

Behind the house is a nice, spacious garden with a large shed and a practical back entrance. Here you can enjoy sunny days or a nice barbecue. Upstairs you will find three bedrooms, ideal for a family or for creating a home office.

The location is also a big plus. The Overvecht shopping center is a stone's throw away, and in the immediate vicinity you will find beautiful nature and recreational opportunities. Whether you choose a walk through the Gagelbos, a bike ride to Fort de Gagel and Fort Maarsseveen, or a day of relaxing at the Maarsseveense Plassen, everything can be reached within 10 to 15 minutes. Various schools are present in the neighborhood!



The layout is as follows:

Ground floor:

Through the nice front garden you enter the hall, toilet with sink, bright L-shaped living room with modern open kitchen with various built-in appliances, from the kitchen there is access to the conservatory, where you can relax in the summer, sunny garden with storage and back entrance

1st Floor:

Landing, three bedrooms, two of which have fitted wardrobes, bathroom with walk-in shower and sink, there is also a washing machine room.

The most important dimensions are:

living room: 705 x 350/575

kitchen: 292 x 198

conservatory: 543 x 274/186

garden: 515 x 575

shed: 300 x 198

bedroom: 331 x 347

bedroom: 304 x 347

bedroom: 231 x 197

bathroom: 176 x 94

Details:

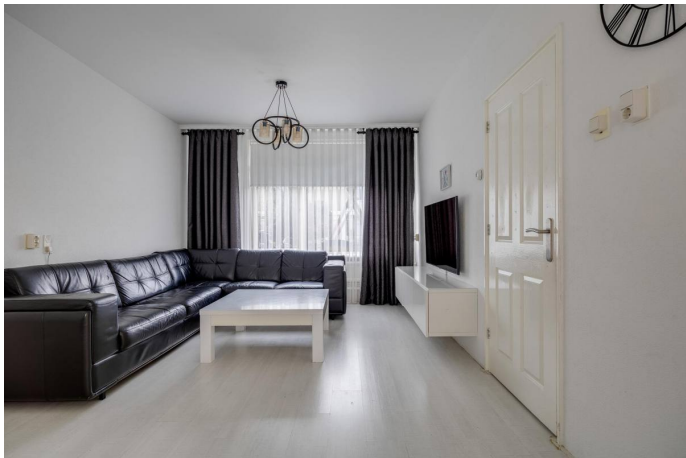
- Well maintained family home
- No car traffic in the street
- Extremely child-friendly

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

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

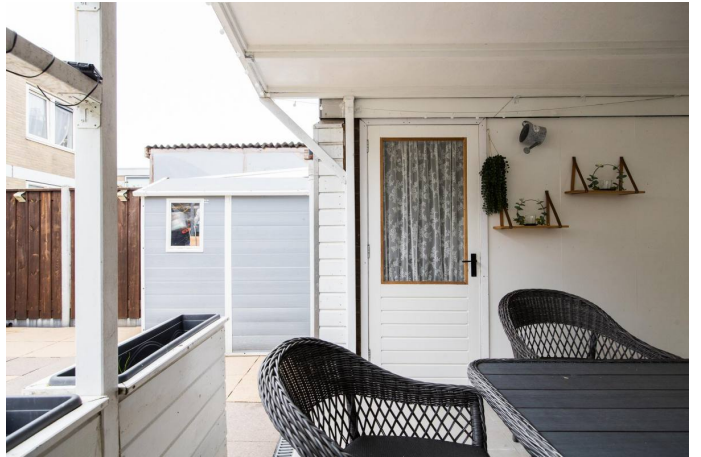
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

















## 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

