

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ROYAARDS VAN DEN HAMKADE 41 UTRECHT



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





ADRES

ROYAARDS VAN DEN HAMKADE 41 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 117M²

INHOUD

CIRCA 422M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een perfect onderhouden, sfeervolle en ruime jaren '30 tussenwoning met een enorm diepe achtertuin, royale berging én een achterom!

Locatie:

De woning ligt in de gezellige wijk Bloemenbuurt. Vanuit hier ben je binnen 5 minuten fietsen in de binnenstad van Utrecht en bij het Centraal Station. Op loopafstand bevindt zich de Amsterdamsestraatweg waar je terecht kunt voor o.a. de Albert Heijn, diverse winkeltjes en gezellige eettentjes. Vanaf je eigen voordeur loop je zo naar het Julianapark waar je in de zomer bijvoorbeeld heerlijk kan barbecueën of loop de andere kant op voor een heerlijke wandeling langs de Vecht. Het station Zuilen en verschillende bussen zijn eveneens op loopafstand. Vanuit de wijk zijn de uitvalswegen uitstekend aan te rijden.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree, een mooie en ruime hal voorzien van meterkast, toilet met fonteintje. In de hal ligt een prachtige vloer en een deur met een glas in lood raam. Toegang tot de ruime en lichte woonkamer, aan de voorzijde bevindt zich een leuke erker met vrij uitzicht op de straat. In de erker is een knusse erkerbank gemaakt. De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer en strak afgewerkte wanden en plafond. Aan de achterzijde bevindt zich de woon- leefkeuken. De eetkamer is in de serre-uitbouw met een hoogte van 2,27m en veel lichtinval. De keuken is geheel vernieuwd in 2021 door de huidige bewoners en is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit hier is de achtertuin te bereiken via een schuifpui. De achtertuin is enorm diep en zeer fraai & strak aangelegd, alle ruimte om heerlijk te kunnen genieten van de zon. Achterin de tuin staat een royale vrijstaande berging van circa 15 m², met een achterom.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop, toegang tot alle vertrekken. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van inbouwkasten. De tweede slaapkamer aan de



achterzijde heeft ook een inbouwkast én toegang tot het balkon, te bereiken middels de openslaande deuren. Ook is de nette & strakke badkamer voorzien van een dubbele wastafel, douche, ligbad én een tweede toilet. Tevens ligt hier in de badkamer vloerverwarming. Vanuit hier toegang tot het dakterras welke is gelegen aan de achterzijde van de woning. De fraaie deuren met glas in lood ramen, komen op deze verdieping ook weer prachtig terug.

Tweede verdieping:

Ook hier weer een ruime overloop met toegang tot een werkkamer aan de achterzijde van de woning met dakkapel. In deze ruimte is een mooie vaste kast, waarachter de CV ketel zich bevindt. Deze ruimte kan middels schuifdeuren worden afgesloten. Op de overloop is een vaste kast met opstelplaats voor de wasmachine en de droger, ook is er een wastafel. Aan de voorzijde van deze verdieping is er een slaapkamer met tevens nog toegang tot een handige bergzolder. Ook deze slaapkamer kan worden afgesloten met handige schuifdeuren.

Kortom een perfecte gezinswoning op een fijne locatie!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1930;
- Energielabel C
- Buitenkozijnen zijn voor het laatst geschilderd in 2023;
- Geheel dubbel glas en volledig geïsoleerd;
- Meterkast is in 2021 vernieuwd;
- Keuken, inclusief inbouwapparatuur, is in 2021 vernieuwd.
- CV ketel uit 2014;
- De badkamer is voorzien van vloerverwarming;
- 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 ***

A perfectly maintained, attractive and spacious 1930s terraced house with an enormously deep backyard, spacious storage room and a back entrance!

Location:

The house is located in the pleasant Bloemenbuurt district. From here you can cycle to the city center of Utrecht and Central Station within 5 minutes. The Amsterdamsestraatweg is within walking distance, where you can find the Albert Heijn, various shops and cozy eateries. From your own front door you can walk to the Juliana Park where you can have a delicious barbecue in the summer, or walk in the other direction for a lovely walk along the Vecht. Zuilen station and various buses are also within walking distance. The arterial roads are easily accessible from the district.

Layout:

Ground floor:

Through the front garden you reach the entrance, a beautiful and spacious hall with meter cupboard, toilet with sink. The hall has a beautiful floor and a door with a stained glass window. Access to the spacious and bright living room, at the front there is a nice bay window with an unobstructed view of the street. A cozy bay window bench has been created in the bay window. The living room has a beautiful wooden floor and sleek walls and ceiling. The living-kitchen is located at the rear. The dining room is in the conservatory extension with a height of 2.27 m and lots of light. The kitchen was completely renovated in 2021 by the current residents and is equipped with built-in appliances. The backyard can be reached from here via sliding doors. The backyard is extremely deep and very beautifully and neatly landscaped, with plenty of space to enjoy the sun. At the back of the garden is a spacious detached shed of approximately 15 m², with a back entrance.

First floor:

Spacious and bright landing, access to all rooms. The master bedroom at the front has fitted wardrobes. The second bedroom at the rear also has a built-in wardrobe and access to the balcony, accessible through the French doors. The neat and sleek bathroom also has a double sink, shower, bath and a second toilet. There is also underfloor heating in the bathroom. From here access to the roof terrace which is located at the rear of the house. The beautiful doors with stained glass windows are also beautifully reflected on this floor.



Second floor:

Here again a spacious landing with access to an office at the rear of the house with dormer window. In this room there is a beautiful closet, behind which the central heating boiler is located. This space can be closed off with sliding doors. On the landing there is a cupboard with space for the washing machine and dryer, and there is also a sink. At the front of this floor there is a bedroom with access to a handy storage attic. This bedroom can also be closed with handy sliding doors.

In short, a perfect family home in a great location!

Details:

- Year of construction 1930;
- Energy label C
- Exterior frames were last painted in 2023;
- Completely double glazing and fully insulated;
- Meter cupboard was renewed in 2021;
- Kitchen, including built-in appliances, was renovated in 2021.
- Central heating boiler from 2014;
- The bathroom has underfloor heating;
- 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:

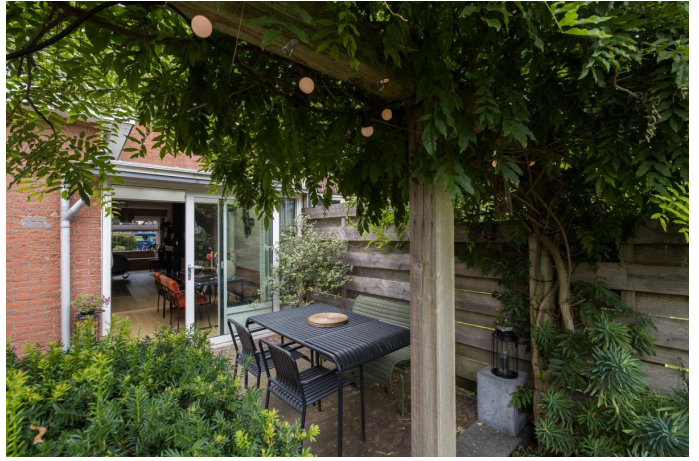
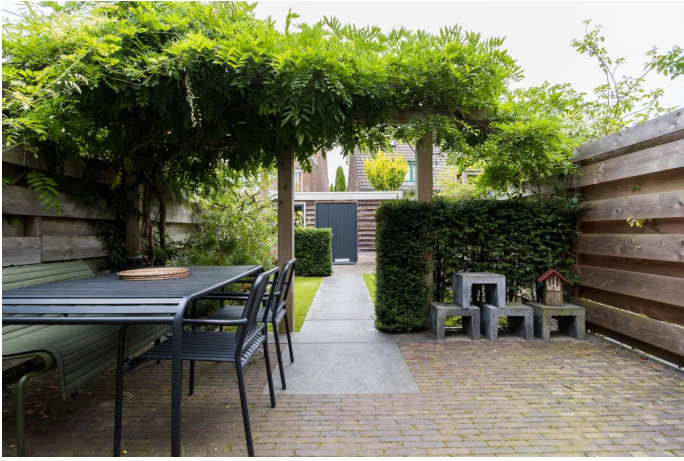
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

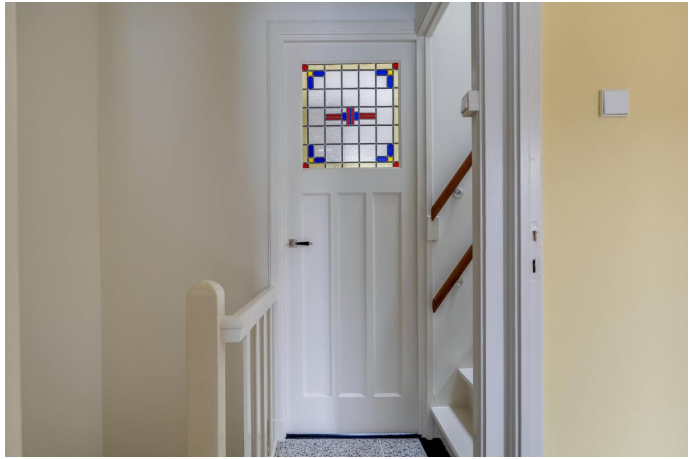
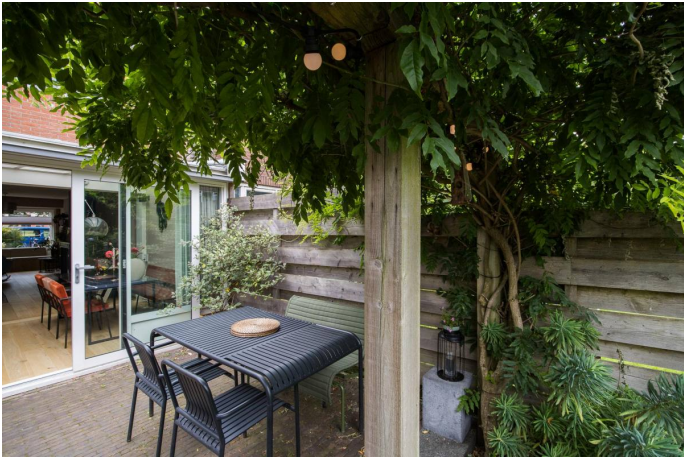
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



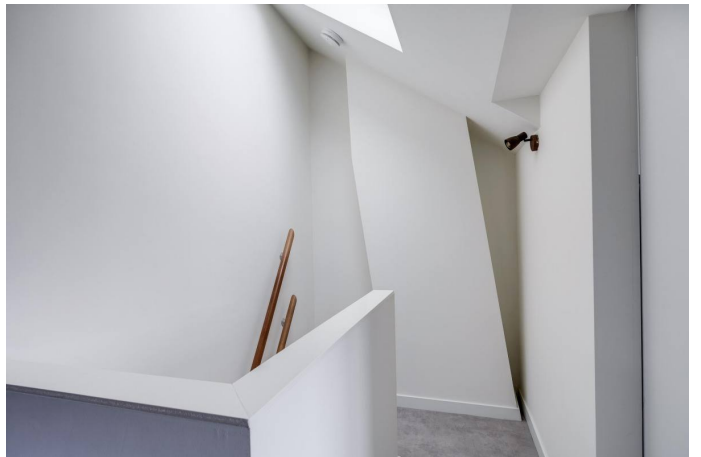
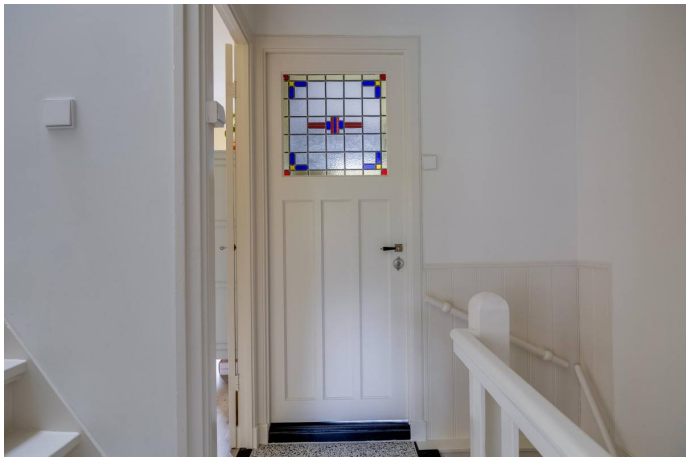
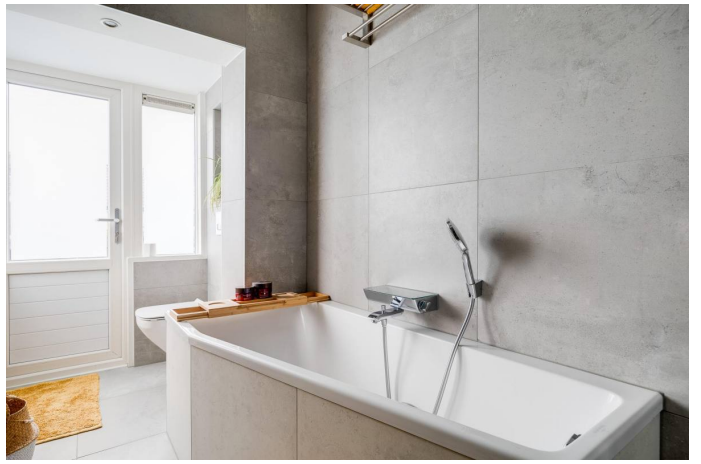














aankoopmakelaar!



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. 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

