

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# RUBENSLAAN 71 UTRECHT



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





# ADRES

RUBENSLAAN 71 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 71M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 226M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1955

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Ontdek dit prima onderhouden vierkamer appartement op de eerste verdieping, ideaal gelegen ten opzichten van het Utrecht Science Park en het bruisende Centrum. Winkelvoorzieningen vind je om de hoek en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Dit appartement biedt een perfecte combinatie van comfort, ruimte en een uitstekende locatie. Doordat het appartement maar liefst drie prima slaapkamers heeft is het perfect voor gezinnen, thuiswerkers of woningdelers. Geniet van de ochtendzon op het balkon aan de oostkant en de avondzon op het balkon aan de westkant, perfect voor ontspanning en gezellige avonden. Er is een fietsenberging in de onderbouw.

Dit appartement ligt in een groene omgeving, met de Kromme Rijn om de hoek voor prachtige wandel- en fietsmogelijkheden. Het centrum van de stad is slechts 5 minuten fietsen, waar je kunt genieten van winkels, restaurants en cultuur. Ook het recreatiegebied Amelisweerd ligt dichtbij, perfect voor een ontspannen dag in de natuur.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Gezamenlijke entree, toegang tot de fietsenberging, trapopgang naar

1e Verdieping:

Entree appartement, hal met meterkast en toilet met fonteintje, keurige keuken aan de achterzijde met diverse apparatuur, vanuit de keuken is er toegang tot de nette badkamer met inloopdouche en wastafel, drie prima slaapkamers, vanuit de slaapkamer aan de achterzijde alsmede de badkamer is er toegang tot het balkon op het Oosten met vaste kast, vanuit de heerlijk lichte woonkamer is er toegang tot het balkon op het Westen met middag- en avondzon.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 507 x 381

balkon: 381 x 120



slaapkamer1: 380 x 296

balkon: 264 x 126

slaapkamer2: 407 x 276

slaapkamer3: 407 x 198

keuken: 370 x 235

badkamer: 265 x 109

Bijzonderheden:

- Actieve, gezonde VvE
- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- Uitstekend locatie in Utrecht Oost

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 \*\*\*

Discover this well-maintained four-room apartment on the first floor, ideally located in relation to the Utrecht Science Park and the bustling city centre. Shopping facilities are just around the corner and there is ample parking in the immediate vicinity. This apartment offers a perfect combination of comfort, space and an excellent location.

Because the apartment has no fewer than three top bedrooms, it is extremely suitable for families, home workers or house sharers. Enjoy the morning sun on the balcony on the east side and the evening sun on the balcony on the west side, perfect for relaxation and cozy evenings.

There is one bicycle storage room in the basement.

This apartment is located in a green area, with the Kromme Rijn around the corner and beautiful walking and cycling opportunities. The city centre is only a 5-minute bike ride away, where you can enjoy shops, restaurants and culture. The Amelisweerd recreation area is also nearby, ideal for a relaxing day in nature.



The layout is as follows:

Ground floor:

Shared entrance, access to the bicycle shed, staircase to

1st floor:

Entrance apartment, hall with meter cupboard and toilet with washbasin, neat kitchen at the rear with various appliances, from the kitchen there is access to the neat bathroom with walk-in shower and sink, three fine bedrooms, from the bedroom at the rear as well as the bathroom there is access to the balcony on the east with fixed cupboard, from the lovely bright living room there is access to the balcony on the west with afternoon and evening sun.

The main dimensions are:

living room: 507 x 381

balcony: 381 x 120

bedroom1: 380 x 296

balcony: 264 x 126

bedroom2: 407 x 276

bedroom3: 407 x 198

kitchen: 370 x 235

bathroom: 265 x 109

Special features:

- Active, healthy VvE
- Delivery in consultation, can be done soon
- Excellent location in Utrecht East

Request brochure:

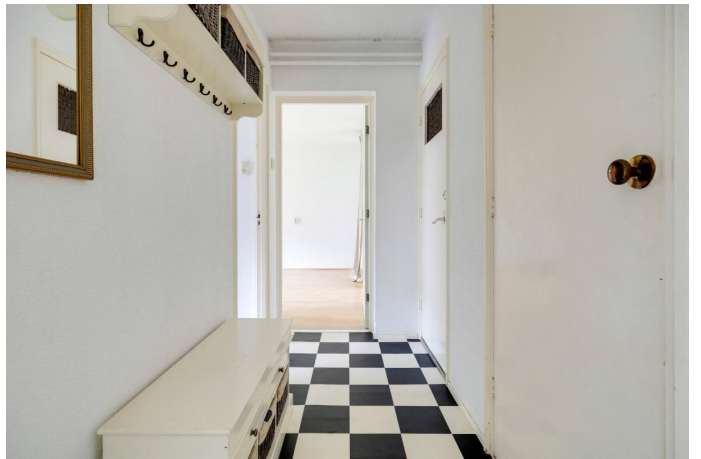
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

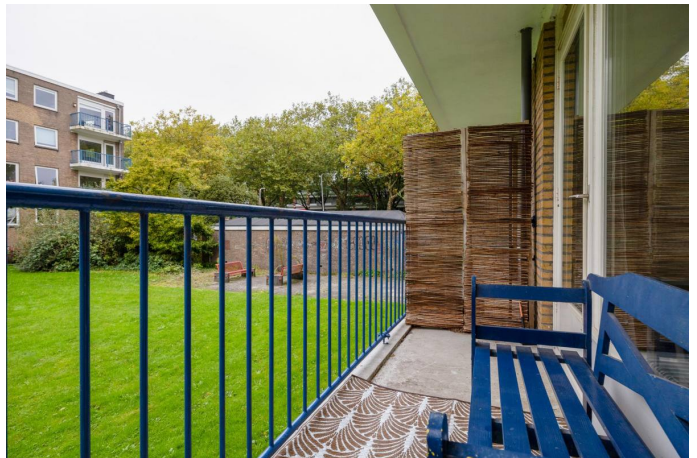
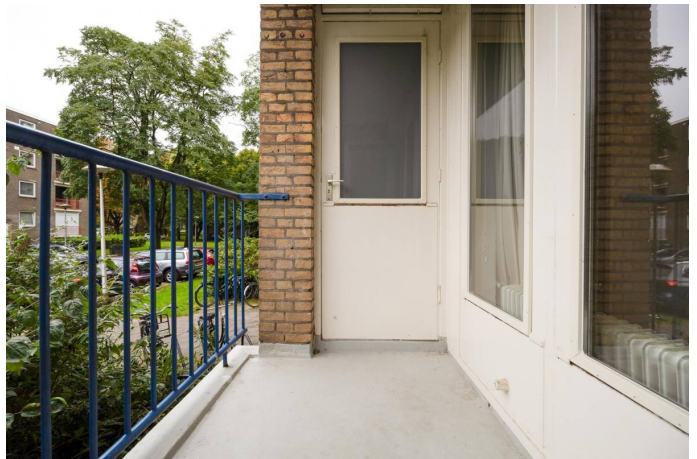
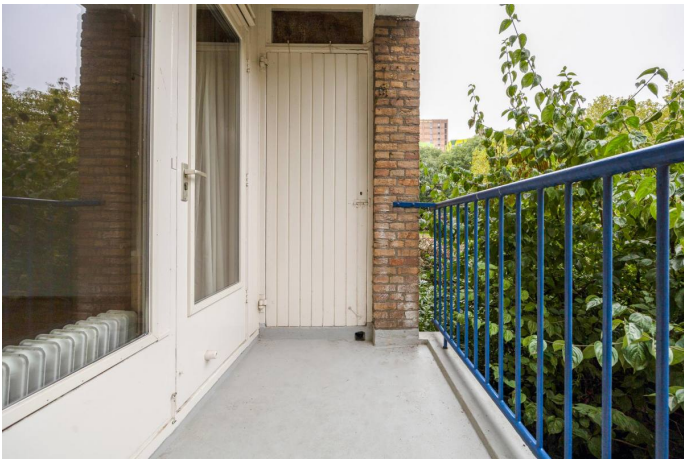
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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





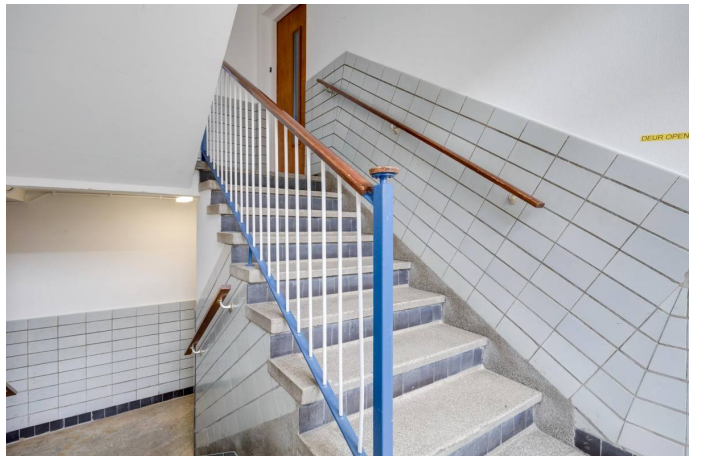
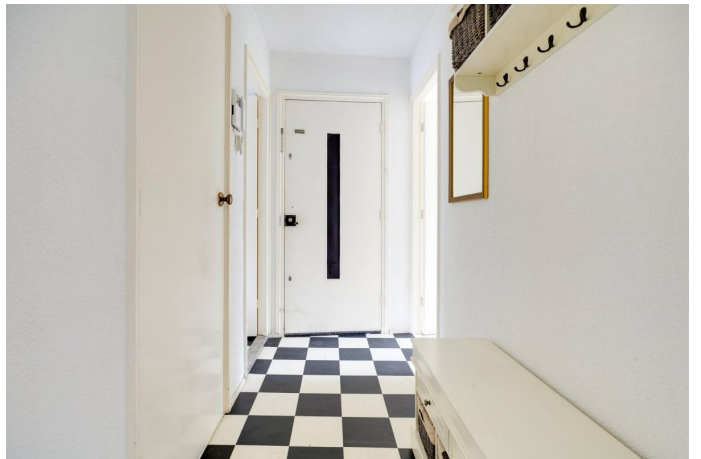




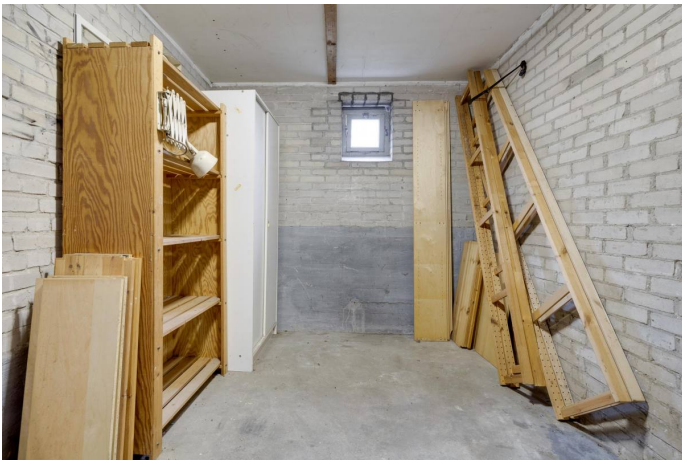












# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

