

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VAN DEN BOSCHSTRAAT 11 UTRECHT



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





ADRES

VAN DEN BOSCHSTRAAT 11 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 84M²

INHOUD

CIRCA 339M³

BOUWJAAR

1910

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: Goed onderhouden woning met een heerlijke tuin op de middag én avondzon. Dit sfeervolle en gemoderniseerde huis met 2 volwaardige slaapkamers, luxe woonkeuken/badkamer is gelegen in een rustige en aantrekkelijke straat in Lombok. De woning beschikt over mooie hoge plafonds van ca. 2,8 meter, paneeldeuren, houten vloeren en authentieke draagconstructie in het zicht. De woning kan eventueel nog worden voorzien van een dakopbouw (na verkrijgen bouwvergunning). Hiertoe kan het woonoppervlakte aanzienlijk vergroot worden.

Locatie: dit bijzondere gedeelte van Lombok is rustig, maar tegelijkertijd ook vol energie en levendig! De prachtige Rijksmunt, de historische bruggetjes, de vlonders aan het Merwedekanaal (waar je kunt zwemmen in de zomer en soms kan schaatsen in de winter) en het groene park Oog in Al brengen de nodige rust. Het hippe Cereoolterrein, het Molenpark, het Bankaplein en alle bazaars, winkeltjes en speciaalzaken op de Kanaalstraat liggen op wandelafstand en maken dit een heerlijke plek om te wonen. Om de hoek heb je leuke horeca zoals Café Lombok en Instock, daarnaast is er op 5 minuten loopafstand het winkelcentrum op de Groeneweg. Het oude stadscentrum en het Centraal Station zijn binnen 5 minuten fietsen bereikbaar. De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen en parkeren kan voor de deur (met vergunning).

Wij nodigen u graag uit om deze aantrekkelijke, kant en klare woning te komen bezichtigen!

Indeling:

Hal met tegelvloer, meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar.

Zeer royale woonkamer met fraaie eiken houten vloer (2018) en hoog plafond (2.8 meter hoog). Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de luxe uitgebouwde woonkeuken (2015) in hoekopstelling voorzien van vrijstaand gasfornuis (incl. oven), vaatwasser, magnetron, koelkast en vriezer. Door 2 lichtkoepels wordt de keuken voorzien van extra natuurlijke lichtinval.

Achter de keuken bevindt zich de vernieuwde badkamer (2014) met zwevend toilet, ligbad met douchegelegenheid, thermostaatkraan, wastafel, designradiator en wasmachineaansluiting. De begane grond is geheel voorzien van stucwerk wanden en plafonds.

Via de keuken is de gezellige, L-vormige achterplaats bereikbaar (NW, circa 5x4, deels 2,5).

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met inloopkast. De gehele verdieping is voorzien van een mooie houten vloer, stucwerk wanden en plafonds.

2e verdieping: via vaste trap bereikbare grote bergzolder (op stahoogte) met laminaatvloer en combiketel. Hier is vrij eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren.

Kenmerken/details:

- Thans is de woning (NEN2580) 82 m² woonoppervlakte, dit betreft uitsluitend de begane grond én de 1e verdieping, 2e verdieping is hierin niet meegenomen.
 - Bouwjaar ca. 1910
 - perceel eigen grond 71 m²
 - woonoppervlakte 84 m²
 - inhoud 339 m³
 - Woning is vrijwel geheel voorzien van dubbelglas
 - Warm water en verwarming middels CV combi ketel (2008)
- Schilderwerk buitenzijde is uitgevoerd in 2016/2017
- 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.

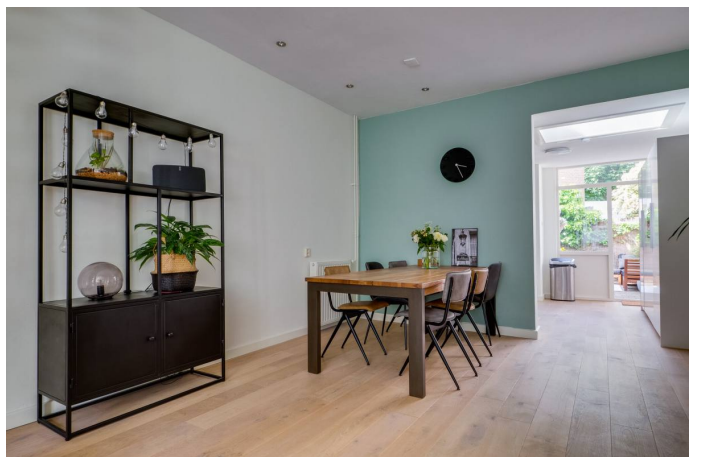
Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

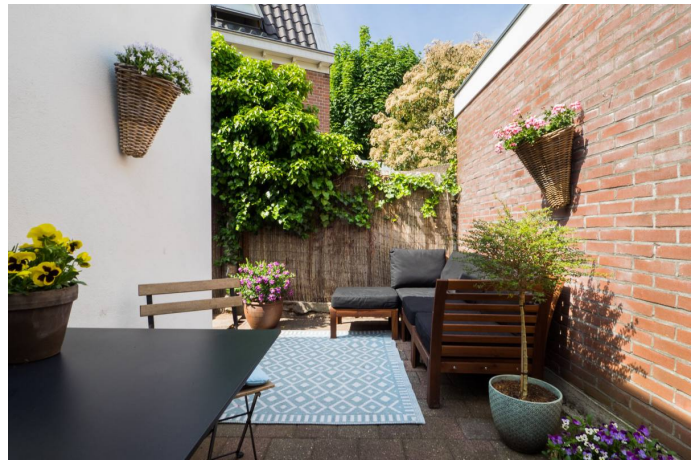
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



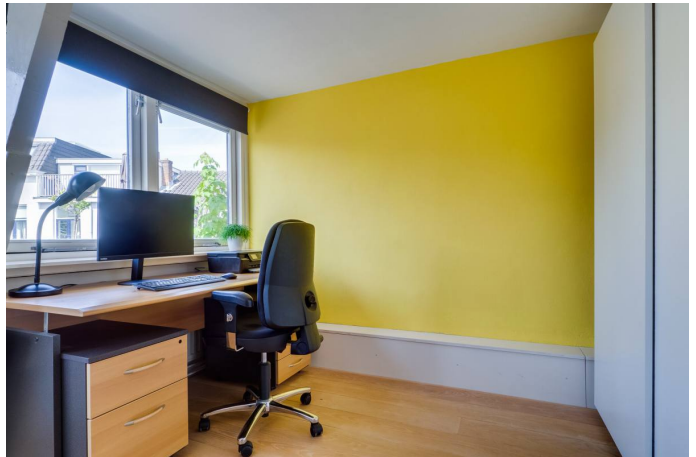












aankoopmakelaar!



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 bevologen. 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

