

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VLEUTENSEWEG 459 UTRECHT





ADRES

VLEUTENSEWEG 459 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€335.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 108M²

INHOUD

CIRCA 346M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer ruime bovenwoning (108m²) in Nieuw-Engeland met 4 slaapkamers, balkon, oude elementen zoals glas-en-lood en dat op 5 minuten fietsen van Utrecht Centraal. Kan ideaal bewoond met meerdere studenten via de hospita regeling of als stelletje. Het wandje in de woonkamer kan er zeer eenvoudig uitgehaald worden en dan heb je een prachtige woonkamer met open keuken en vrij uitzicht aan de voorzijde.

Ligging.

De Vleutenseweg 459 ligt in Nieuw-Engeland, op de grens met Lombok. Op loopafstand ligt winkelcentrum Groeneweg óf de multiculturele Kanaalstraat voor al je dagelijkse voorzieningen. Vanuit de woning kijk je uit op restaurant InStock, gevestigd in een fraai oud pand en er zijn diverse koffie- en lunchzaken in de buurt. In het nabijgelegen Majellapark kun je terecht om te sporten of in de zomer lekker te ontspannen. Naast de binnenstad die je per fiets in een paar minuten bereikt ligt ook het vernieuwde Leidsche Rijn Centrum met o.a. de grote Jumbo Foodmarkt, op fietsafstand. Met de auto rij je in ongeveer 10 minuten op de A12 of A2 richting Amsterdam.

Appartement.

Het complex is gebouwd in de jaren-30 en maakt onderdeel uit van een actieve VVE. De maandelijkse servicekosten bedragen €130,- per maand. Een aantal jaar geleden zijn alle dakkapellen aan de voorzijde vanuit de VVE vervangen. Het is grotendeels dubbel glas. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel uit 2014.

Indeling.

Begane grond: Entree, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Eerste verdieping: Overloop met toilet. Toegang tot de woonkamer met open keuken. Het appartement wordt nu bewoond door 4 vrouwelijke studenten en vandaar dat de woonkamer gesplitst is door een wandje. Dit wandje staat op de vloer en kan met behoud van de kamer-en-suite weer verwijderd worden. In de huidige situatie heb je een prachtige kamer aan de voorzijde met erker met glas-in-lood. Aan de achterzijde is het woongedeelte/eetgedeelte met open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit zowel de

keuken als het woongedeelte kan je op het balkon komen. Dit balkon is gelegen op het noorden.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Er zijn hier 2 ruime slaapkamers. Tevens is hier een derde kamer welke ideaal is als kledingkamer of opbergruimte. Beiden kamers hebben een handige inbouwkast en de kamer aan de achterzijde heeft ook een eigen wastafel. Op deze verdieping is ook de badkamer én een apart toilet. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche en aansluiting voor de wasmachine.

Derde verdieping:

Overloop met opbergmogelijkheden en een aparte berging waar tevens de CV ketel hangt. Ruime zolderkamer met groot dakraam. De nokhoogte is 2.72m en met een vloeroppervlakte van 4.26 bij 3.34 is dit goed te gebruiken als slaapkamer.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer/eetkamer: 8.65 X 5.43/2.60
- Slaapkamer 1: 3.82/2.26 X 5.43/2.60
- Gehele woonkamer zonder wandje: 8.65 X 5.43/2.60
- Slaapkamer 2: 4.04 X 3.33
- Slaapkamer 3: 3.37 X 3.33
- Slaapkamer 4: 4.26 (vloeroppervlakte) X 3.34
- Kledingkamer: 1.99 X 2.58
- Keuken: 2.98 X 1.93
- Badkamer: 1.96 X 2.32
- Balkon: 1.03 X 5.60

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer ruime bovenwoning op een geliefde locatie in Nieuw-Engeland, op de rand van Lombok.
- Mogelijkheid om met meerdere te bewonen.
- Eenvoudig de originele woonkamer terug te brengen.
- Onderdeel van een actieve VVE.
- Twee toiletten en een aparte badkamer.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

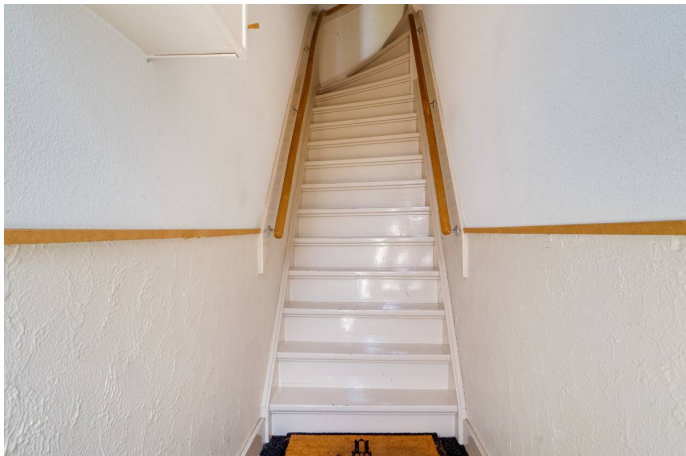
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

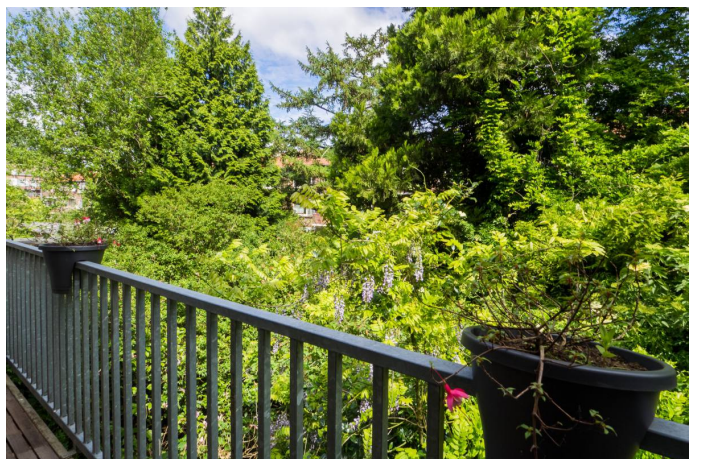


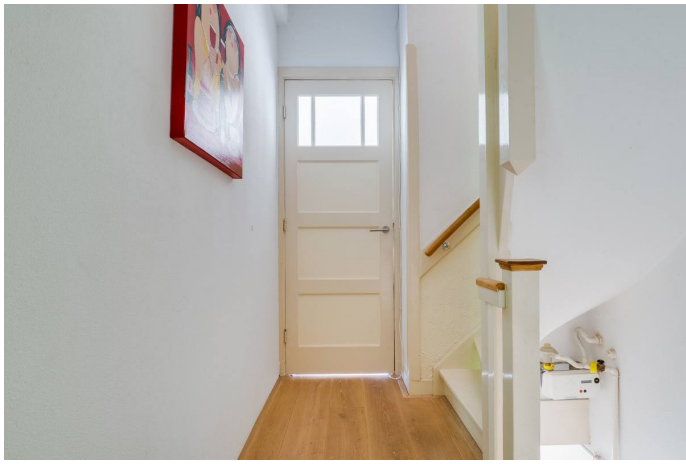
Aankoopmakelaar inschakelen:

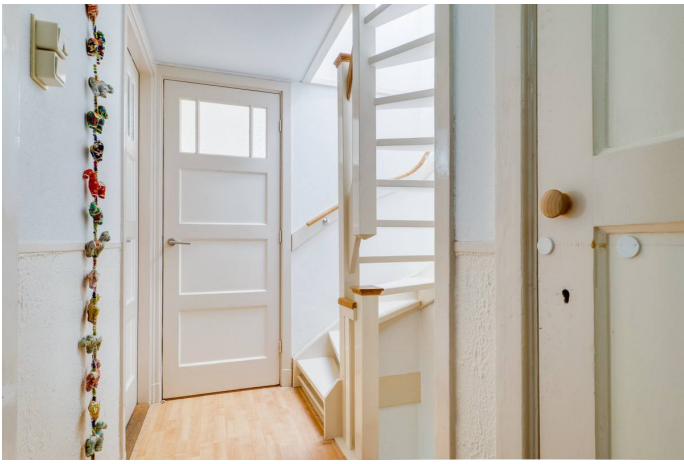
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

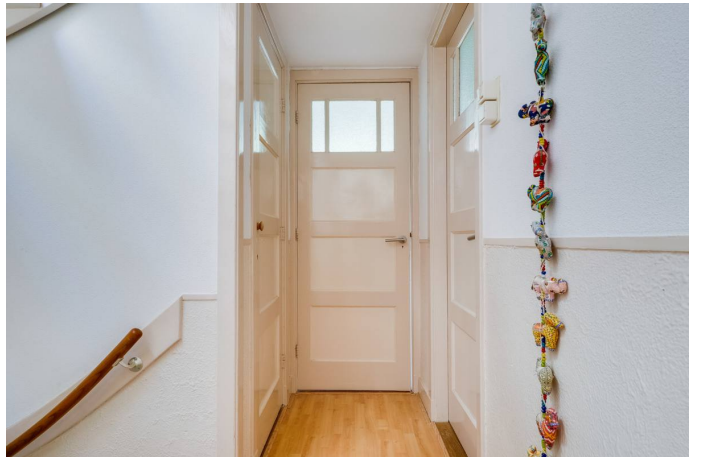
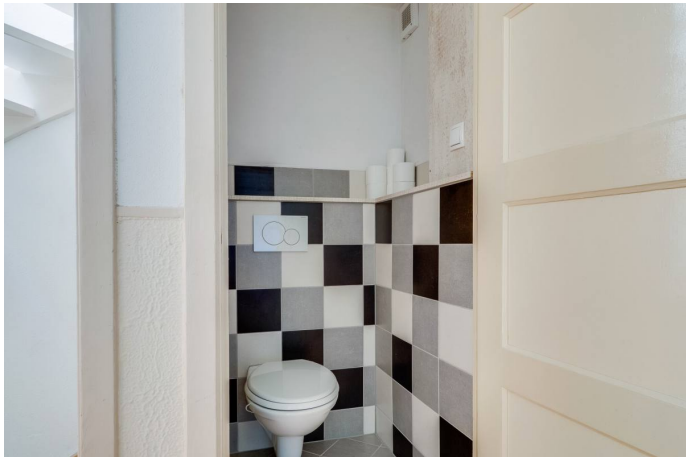
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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. 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

