

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

1E DELISTRAAT 3 UTRECHT





ADRES

1E DELISTRAAT 3 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€635.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 109M²

INHOUD

CIRCA 410M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Wauw! Wat een tophuis is dit. Volledig gerenoveerde en uitstekend onderhouden woning met energielabel B, patio tuin, dakterras, luxe complete woonkeuken, moderne badkamer en 4 ruime slaapkamers: Bij deze woning hoeft je niet eerst naar de Hornbach te rijden voor de klusspullen, het is uitsluitend verhuizen en direct luxe wonen! De grote renovatie, inclusief het realiseren van de dakopbouw stamt uit ca. 2017.

Locatie:

Deze fraaie woning is gelegen in een rustige zijstraat van de J.P. Coenstraat in de wijk Lombok in het Westen van Utrecht. Alle voorzieningen zoals winkels, busverbindingen, het centraal station en diverse leuke restaurantjes zijn op loopafstand gelegen. De gezellige Utrechtse binnenstad is eveneens op loopafstand of minder dan 10 minuten fietsen.

Begane grond:

We komen binnen in de hal met toegang tot de moderne, separate w.c. met fonteintje. In de hal bevindt zich ook de uitgebreide (vernieuwde) meterkast. De lichte doorzon woonkamer heeft hoge plafonds (3,04 meter) en een houten vloer. De brede (4 meter) woonkamer heeft aan zowel de voor- als de achterzijde grote raampartijen waardoor de woonkamer veel lichtinval heeft.

De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot de besloten stadstuin welke op het noordoosten ligt (ochtendzon).

Achter de woonkamer treffen we de moderne, luxe keuken (bouwjaar 2017) welke is voorzien van alle denkbare luxe inbouwapparatuur (twee ovens, groot fornuis, vaatwasser), zelfs de wijnklimaatkast ontbreekt niet. Ook vanuit deze keuken is de stadstuin toegankelijk. Daar bevindt zich tevens de extra berging.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn alle ruimtes op deze verdieping toegankelijk. Er zijn hier 2 royale slaapkamers gesitueerd en een moderne badkamer welke is voorzien



van een tweede toilet, inloopdouche en een fraai wastafelmeubel.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het dakterras bereikbaar. Op de overloop treffen we dan nog een aparte ruimte voor de wasmachine en de droger.

Tweede verdieping:

Ook hier treffen we 2 royale slaapkamers.. Op deze volledig nieuwe verdieping zijn 4 grote dakvensters geplaatst zodat er ook hier ruim voldoende daglicht is. Tevens treffen we op de overloop nog een vaste kast met de cv-opstelling

Bijzonderheden:

- Volledige renovatie opgeleverd in 2017
- Verwarming en warm water middels combi CV-ketel (2017)
- Voorzien van dubbele beglazing
- Tweede verdieping gerealiseerd in 2017
- Volledig gestuct en geschilderd en op meerdere plaatsen voorzien van inbouwspots.
- 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 ***

Wow! What a great house this is. Completely renovated and excellently maintained home with energy label B, patio garden, roof terrace, luxurious fully equipped kitchen, modern bathroom and 4 spacious bedrooms: With this home you do not have to drive to the Hornbach first for the handyman supplies, it is just moving and immediate luxury living ! The major renovation, including the realization of the roof structure, dates from approximately 2017.

Location:

This beautiful house is located in a quiet side street of the J.P. Coenstraat in the



Lombok district in the West of Utrecht. All amenities such as shops, bus connections, the central station and several nice restaurants are within walking distance. The pleasant city center of Utrecht is also within walking distance or less than 10 minutes by bike.

Ground floor:

We enter the hall with access to the modern, separate toilet. with fountain. The hall also houses the extensive (renewed) meter cupboard. The bright living room has high ceilings (3.04 meters) and a wooden floor. The wide (4 meters) living room has large windows at both the front and the rear, giving the living room a lot of light.

The French doors at the rear provide access to the private city garden which faces northeast (morning sun).

Behind the living room we find the modern, luxurious kitchen (built in 2017), which is equipped with all conceivable luxury built-in appliances (two ovens, large stove, dishwasher), even the wine climate cabinet is not missing. The city garden is also accessible from this kitchen. The extra storage room is also located there.

First floor:

All rooms on this floor are accessible from the landing. There are 2 spacious bedrooms here and a modern bathroom which is equipped with a second toilet, walk-in shower and a beautiful washbasin.

The roof terrace is accessible from the bedroom at the rear. On the landing we find a separate room for the washing machine and dryer.

Second floor:

Here too we find 2 spacious bedrooms. On this completely new floor, 4 large skylights have been installed so that there is also plenty of daylight here. We also find a fixed cupboard on the landing with the central heating system

Particularities:

- Complete renovation completed in 2017
- Heating and hot water through combination central heating boiler (2017)
- Equipped with double glazing
- Second floor completed in 2017
- Completely plastered and painted and equipped with recessed spotlights in

several places.

- Delivery in consultation.

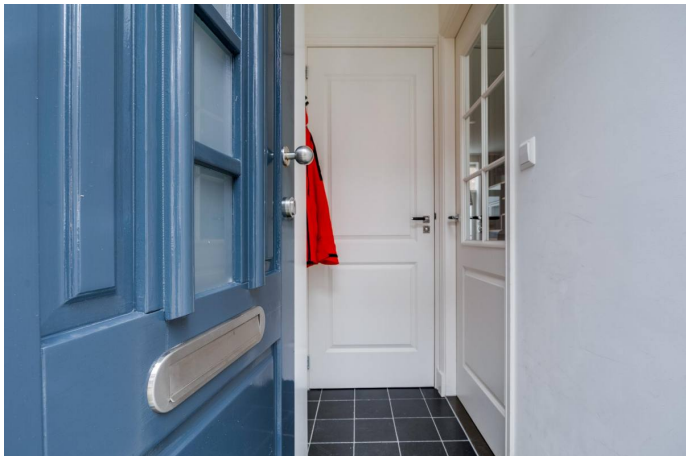
Request brochure:

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

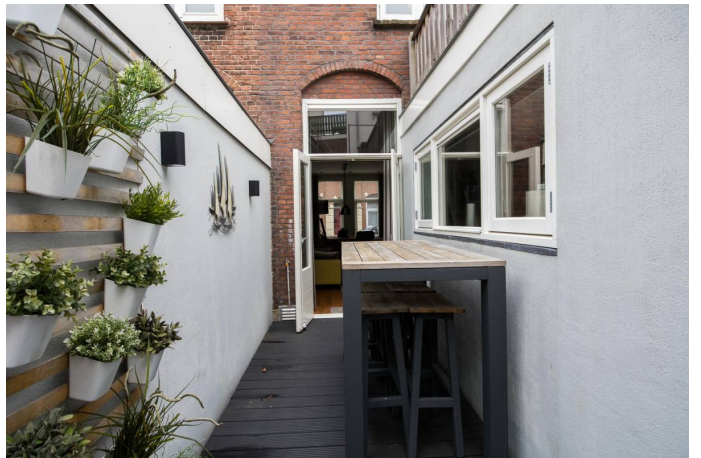
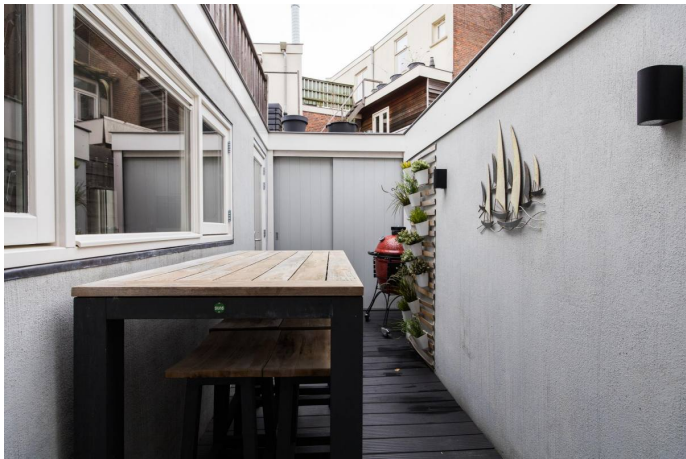
Enable purchase broker:

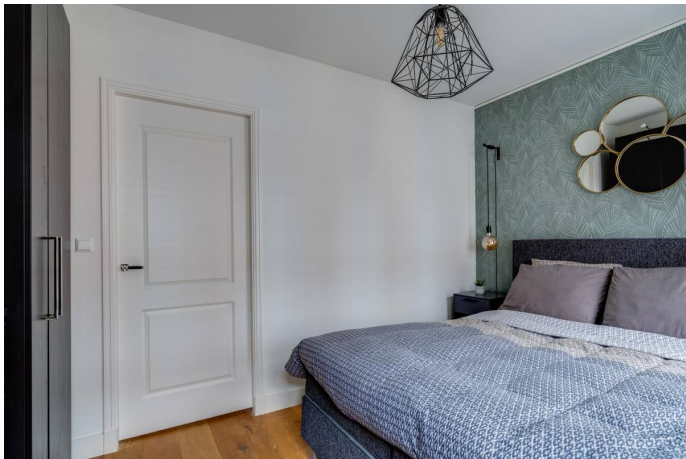
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

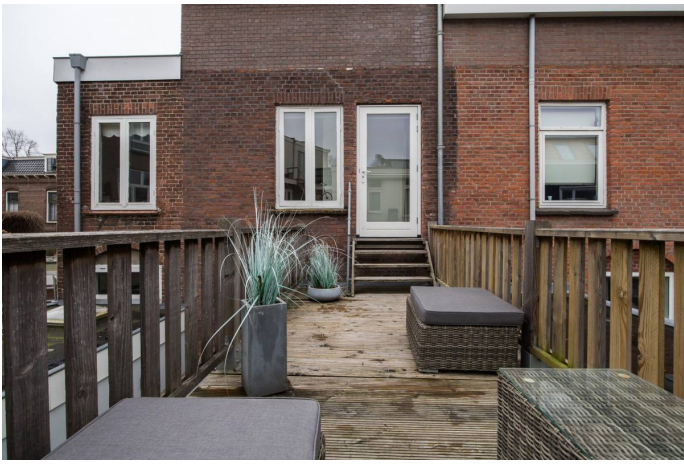
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.















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

