

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ACACIASTRAAT 10 UTRECHT



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





ADRES

ACACIASTRAAT 10 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€365.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 68M²

INHOUD

CIRCA 256M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een sfeervolle, ruime & recent uitgebouwde jaren '30 benedenwoning met een royale en zonnige achtertuin!

Ligging

De woning ligt in de gezellige woonwijk Bloemenbuurt, aan een zijstraatje van de Amsterdamsestraatweg.

Deze populaire wijk is in de afgelopen jaren flink opgeknapt en er zijn veel leuke winkeltjes en lunch- en koffietentjes. Ook zijn er verschillende supermarkten op loopafstand te bereiken. Op slechts 5 minuten fietsen sta je in het Centrum van Utrecht of juist in het groene en gezellige Julianapark. Tevens bereik je binnen 10 minuten met de auto de snelwegen zoals de A12/A2 en A27/A28.

Appartement

De Acaciastraat 10 is een sfeervolle jaren '30 benedenwoning met een fijne ruime woonkamer, woonkeuken en extra ruimtes. De woning is in 2020 uitgebouwd, de achtertuin is nog steeds flink en hier kan je heerlijk genieten van de zon. De woning is goed en netjes onderhouden, verkeert in een uitstekende staat. De originele jaren '30 details zoals twee schouwen én en suitedeuren zijn behouden gebleven.

Indeling

Entree, meterkast, hal en toilet. Sfeervolle en lichte woonkamer voorzien van een vaste kast, originele schouw en prachtige en suitedeuren met origineel gebold glas, royale leefkeuken voorzien van ook weer een originele schouw. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; 5- pits gas kookplaat, oven, magnetron en vaatwasser. Er is in 2020 een uitbouw gedaan aan de woning. Hierdoor is er nu aan de achterzijde een ruime en lichte kamer welke nu in gebruik is als kantoor met schuifdeuren naar de achtertuin. Tevens is er een bijkeuken waar de CV- ketel en de aansluiting voor de wasmachine zit. Ook vanuit deze ruimte is er toegang tot de achtertuin. De slaapkamer is te bereiken vanuit de hal, met vaste en open kastruimtes. Er is vanuit de slaapkamer toegang tot de badkamer welke voorzien is van douche en

wastafel. Aan de achterzijde van de slaapkamer is een lichte en extra open ruimte. De zonnige achtertuin is ruim en fraai aangelegd, voorzien van een handige houten berging en een achterom!

Belangrijkste kenmerken

- Bouwjaar 1930;
- CV ketel 2012;
- Energielabel B;
- Woning is in 2020 uitgebouwd;
- Buitenschilderwerk is gedaan in augustus 2021;
- Volledig dubbel glas; met uitzondering van de authentieke bovenramen in de woonkamer;
- Vloerisolatie; in november 2020 vloerisolatie gelegd met uitzondering van de slaapkamer en de gang;
- Gevelisolatie; achtergevel is in 2020 geïsoleerd tijdens uitbouw; voorzijde is niet geïsoleerd;
- Dakisolatie; in 2020 is dak uitbouw en dak van bijkeuken geïsoleerd;
- Actieve VvE, de servicekosten bedragen € 24,- per maand;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- 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.

*** ENGLISCH VERSION ***

An attractive, spacious & recently expanded 1930s ground floor apartment with a spacious and sunny backyard!

Location

The house is located in the cozy residential Bloemenbuurt, on a side street of the Amsterdamsestraatweg.

This popular neighborhood has been refurbished in recent years and there are many nice stores and lunch and coffee shops. There are also several



supermarkets within walking distance. Just 5 minutes by bike you are in the center of Utrecht or in the green and pleasant Julianapark. Also you reach within 10 minutes by car the highways such as A12/A2 and A27/A28.

Apartment

The Acaciastraat 10 is an attractive 1930s ground floor apartment with a nice spacious living room, kitchen and extra rooms. The house was expanded in 2020, the backyard is still substantial and here you can enjoy the sun. The house is well and neatly maintained, is in excellent condition. The original '30s details such as two fireplaces and and suited doors have been preserved.

Layout

Entrance, meter cupboard, hall and toilet. Attractive and bright living room with a closet, original fireplace and beautiful and sliding doors with original curved glass, spacious kitchen with original fireplace. The kitchen is equipped with various appliances, namely; 5-burner gas hob, oven, microwave and dishwasher. There is in 2020 an extension done to the house. As a result, there is now at the rear a spacious and bright room which is now used as an office with sliding doors to the backyard. There is also a utility room which houses the central heating boiler and the connection for the washing machine. Also from this room there is access to the backyard. The bedroom can be accessed from the hall, with fixed and open closet spaces. There is access from the bedroom to the bathroom which is equipped with shower and sink. At the rear of the bedroom is a bright and extra open space. The sunny backyard is spacious and beautifully landscaped, with a handy wooden shed and a back!

Most important features:

- Built in 1930;
- Central heating boiler 2012;
- Energylabel B;
- House is expanded in 2020;
- Exterior painting was done in August 2021;
- Fully double glazed; except authentic upstairs windows in living room;
- Floor insulation; floor insulation laid in November 2020 with the exception of the bedroom and hallway;
- Facade insulation; rear facade was insulated in 2020 during expansion; front is not insulated;
- Roof insulation; in 2020 roof of extension and roof of utility room has been insulated;
- Active, the service costs are € 24, - per month;

- Ground lease is perpetual;
- Delivery in consultation.

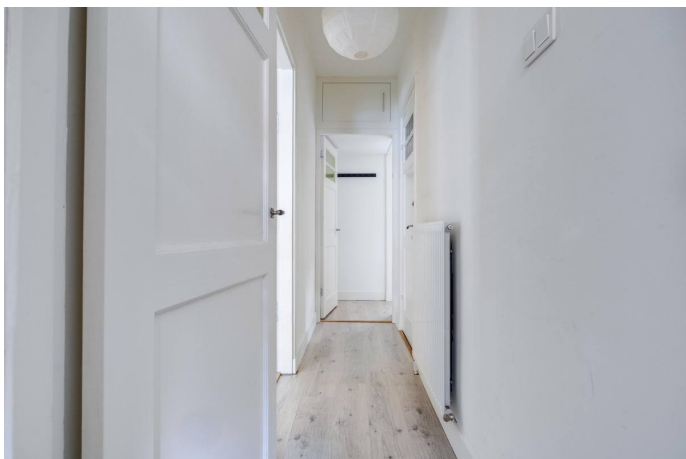
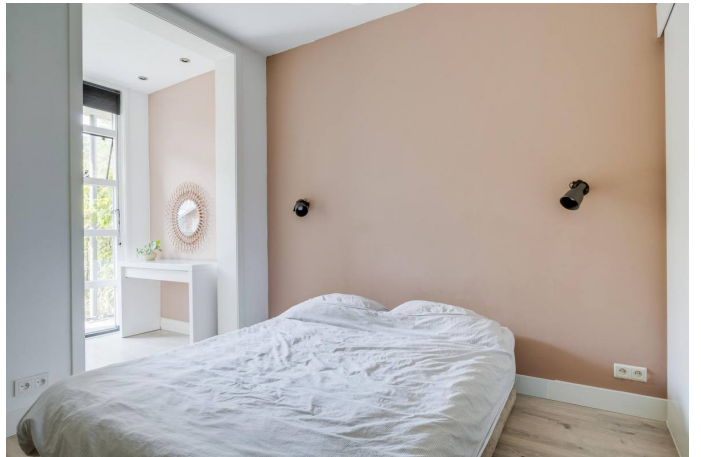
Request brochure:

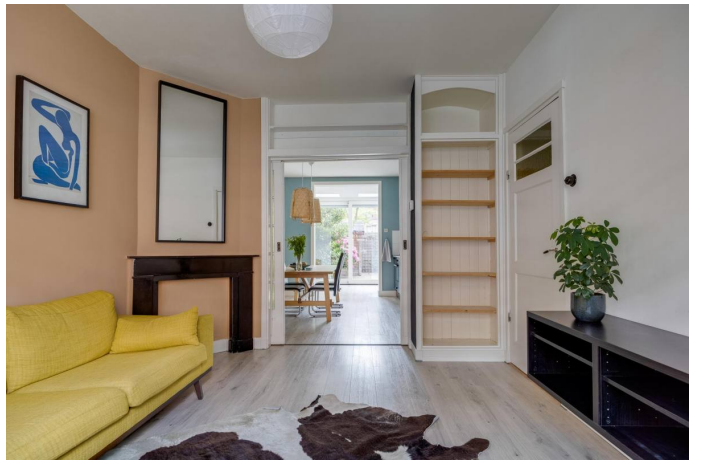
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

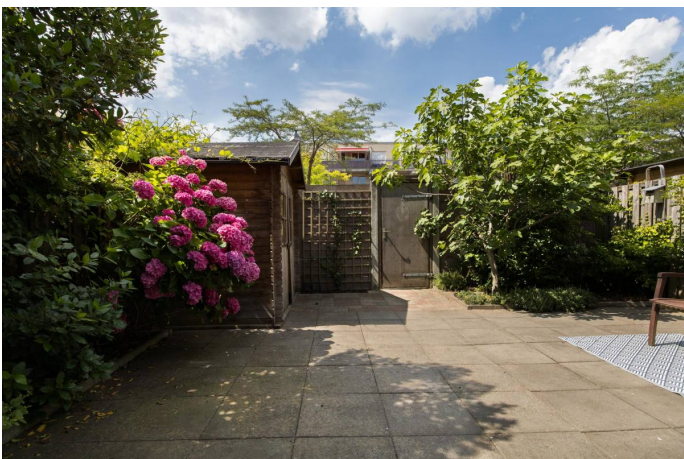
Enable purchase broker:

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

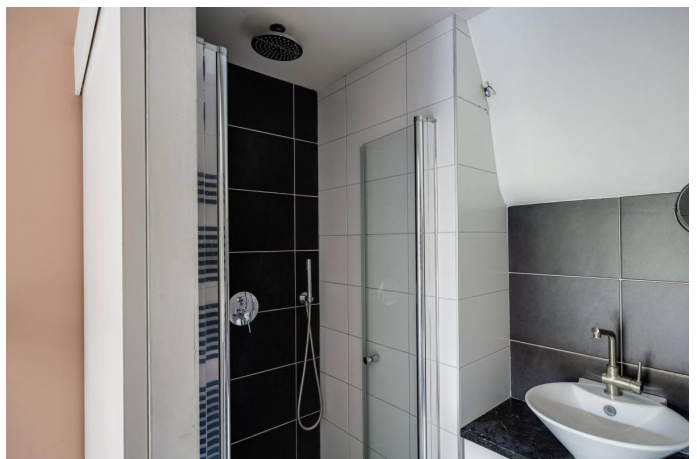
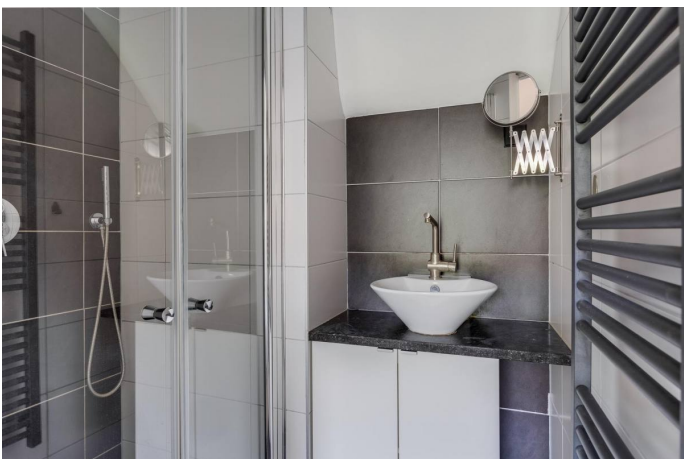
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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

