

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

AGAATVLINDERSINGEL 104 UTRECHT



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





ADRES

AGAATVLINDERSINGEL 104 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€635.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 159M²

INHOUD

CIRCA 654M³

BOUWJAAR

2008

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime 2-onder-1 kapwoning (159m²) met 4 slaapkamers, mooie keuken met schiereiland, strakke gietvloer mét vloerverwarming, nette badkamer, eigen oprit met garage en ook nog een heerlijke tuin met bijna de hele dag wel ergens de zon. De locatie is prachtig op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum, maar toch prachtig vrij gelegen met zicht op het groen en water. Het is keurig onderhouden en hier kan je dan ook heerlijk onbezorgd gaan wonen.

Ligging.

De Agaatvlindersingel ligt in de wijk Het Zand. De wijk is ideaal voor (jonge) gezinnen getuigen de vele speeltuinen en het Park Groot Zandveld. Dit is een groot groen gebied waar schapen lopen en lekker gespeeld kan worden op de verschillende plekken. Dit ligt op 1 minuut lopen van de woning. In de wijk zijn tevens verschillende basisscholen en kinderopvanglocaties.

De andere kant op ben je in een paar minuten in Leidsche Rijn Centrum. Hier vindt je o.a winkels als Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, Mango en een H&M. Ook zijn hier verschillende restaurants en kan je in de zomer op een van de terrassen heerlijk zitten.

Met de fiets ben je in ongeveer 15 minuten in het oude stadscentrum. Vanaf Leidsche Rijn Centrum kan je ook met de trein (3 minuten) richting Utrecht Centraal, maar dit kan je ook fietsen in 15 minuten. Uitvalswegen als A2 en A12 zijn in een paar minuten te bereiken.

Woning.

De woning is gebouwd in 2008 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatie voorwaarden. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming. Op het dak liggen 10 zonnepanelen, deze zijn in 2019 geïnstalleerd. De huidige eigenaren hebben keurig voor de woning gezorgd, zo zijn bijvoorbeeld de kozijnen op de begane grond in 2018 geschilderd.

De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus er is geen canon.

Indeling.

Entree, ruime hal met meterkast en toilet. Toilet is keurig betegeld met fonteintje.

Toegang tot de woonkamer met keuken. De keuken ligt aan de voorkant. Er is

een fraai (schier)eiland met een gezellige bar aan het einde van het werkblad. Er is veel werkruimte, maar ook veel kastruimte. Tegen de wand zijn hoge kasten met de oven, koelkast en vriezer. Uiteraard is er ook een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. Middels openslaande deuren heb je toegang naar de voortuin welke gelegen is op het westen. Hier kan je genieten van de laatste zonnestralen en het vrije uitzicht.

De woonkamer grenst aan de achtertuin. De vloer is uitgevoerd met een strakke gietvloer mét vloerverwarming. Met een lengte van 7.41m is dit een fijne ruimte welke goed in te delen is. Middels openslaande deuren bereik je de achtertuin, deze is gelegen op het oosten. Het is een fraai aangelegde tuin waar je in de verschillende hoeken in de zon kan zitten. Vanuit zowel de tuin als de voorkant kom je in de garage/schuur. Dit is ideaal voor fietsen, motoren en tuingereedschap. Er is ook in een vliering in de garage voor nog meer opbergruimte.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een inloopkast en als je daar doorheen loopt bereik je het slaapgedeelte. De andere slaapkamer aan de achterzijde is ideaal als kinder/werkkamer.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is over de gehele breedte. Vanuit hier heb je fraai zicht op het water aan de voorzijde en deze kamer is erg ruim. De badkamer is modern met bad, inloopdouche en een dubbele wastafel. Voor natuurlijke daglicht en ventilatie is er ook een raam aanwezig. Naast de badkamer is er een apart toilet.

Op de tweede verdieping is de vierde kamer welke te gebruiken is als kinderkamer, logeerkamer of werkplek. Tevens is er een aparte wasruimte met voldoende ruimte voor de apparaten en een werkblad. Deze ruimte is ook betegeld en beschikt over een dakraam. Dan is er ook nog een ruime overloop met een leuk "hoekje" in de nok aan de voorzijde. De huidige kinderen hebben daar hun chillhoek om te gamen. De overloop biedt ook nog ruimte voor eventueel een bureau of kasten.

Tevens is er nog opbergruimte boven het washok voor de koffers en wintersportspullen.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 7.41 X 5.40
- Keuken: 3.01 X 5.40
- Slaapkamer 1: 5.48 X 3.19
- Slaapkamer 2: 5.39 X 3.11
- Slaapkamer 3: 4.22 X 2.15
- Slaapkamer 4: 3.33 X 3.36

- Badkamer: 2.30 X 3.16
- Wasruimte: 2.73 X 2.00
- Tuin: 9.61/6.67 X 9.18
- Berging: 4.63 X 3.19

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtig gelegen op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum in een kindvriendelijke omgeving.
- Ruime woonkamer met gietvloer en vloerverwarming.
- Eigen oprit met garage.
- Vier goede slaapkamers en veel opbergruimte.
- Nette keuken en badkamer.
- 10 Zonnepanelen uit 2019.
- Heerlijke achtertuin met achterom.
- Oplevering in overleg.

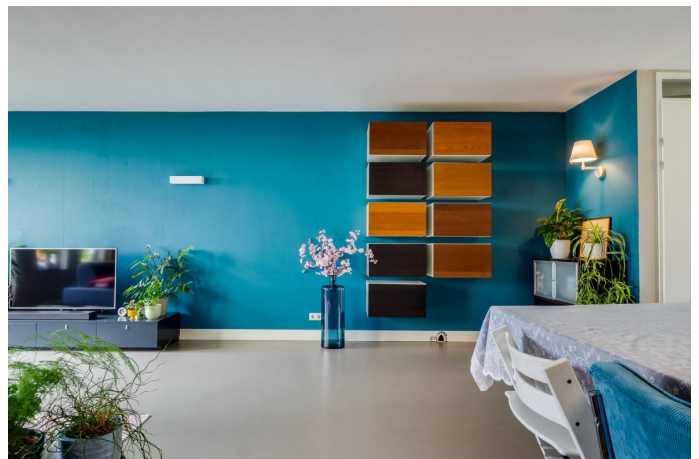
Brochure aanvragen:

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

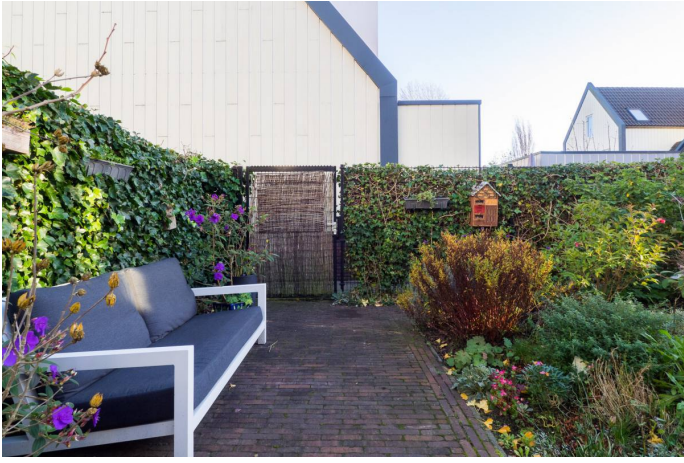
Aankoopmakelaar inschakelen:

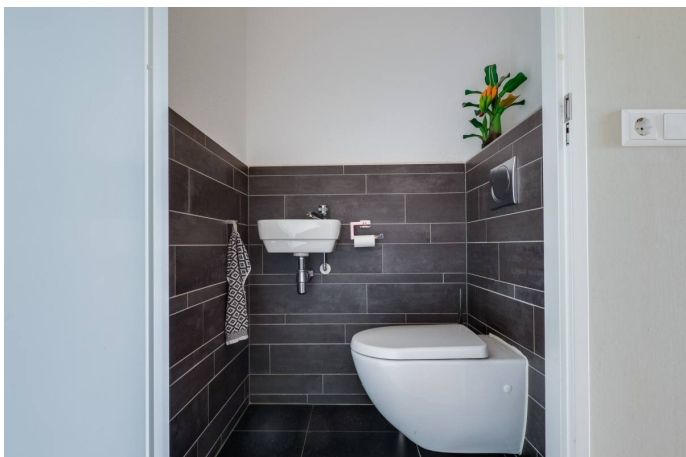
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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 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

