

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

AGAATVLINDERSINGEL 35 UTRECHT





ADRES

AGAATVLINDERSINGEL 35 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€700.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 172M²

INHOUD

CIRCA 657M³

BOUWJAAR

2009

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtige 2-onder-1 kap woning (172m²) met 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers, ruime tuin met veel privacy, moderne keuken en openhaard is te koop in 't Zand. Aan de voorkant kijk je uit op Park Groot Zandveld en een singel. Dit alles ligt op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum of 15 minuten fietsen naar de oude binnenstad. Een kans als deze komt niet vaak voorbij op deze locatie.

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. 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 2009 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatie voorzieningen. De huidige eigenaren hebben recent de keuken vernieuwd en een tweede badkamer gerealiseerd. De keuken is op maat gemaakt en zeer hoogwaardig en luxe afgewerkt. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus er is geen canon.

Indeling.

Entree, ruime hal met meterkast en toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer en keuken. Aan de voorzijde ligt de fraaie op maat gemaakte keuken. De keuken is voorzien van kookeiland welke prachtig doorloopt in een eetgedeelte. De keuken is voorzien van Quooker, inductie kookplaat, weggewerkte afzuigkap in het plafond, vaatwasser, koelkast, vriezer, grote oven (90 cm), aparte stoomoven en een warmhoud lade. Op de vloer ligt een

fraaie tegelvloer die dit tot een echte leefkeuken maakt. Vanuit de keuken heb je middels openslaande deuren toegang tot de voortuin waar je de middag en avond in de zon kan genieten.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is prachtig ruim opgezet. Er ligt een mooie houten vloer en alle wanden én plafonds zijn voorzien van glad stucwerk. Ook is er een openhaard met een strakke schouw. Via openslaande deuren bereik je de heerlijke achtertuin. Wat direct opvalt is de ligging boordevol privacy. Door de diepte van ruim 16 meter (en bijna 10 meter breed) heb je hier de hele dag wel ergens zon. De tuin is fraai aangelegd en verzorgd. Vanuit de tuin heb je ook toegang tot de garage/berging. Deze heeft openslaande deuren aan de voorzijde en is dan ook ideaal voor een aantal fietsen, bakfiets of motor. Voor nog meer opbergruimte is er nog een vliering in de berging.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer en apart toilet. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is met een oppervlakte van ruim 15 m² erg goed in te delen. De andere slaapkamers liggen aan de achterzijde en ook deze zijn goed te gebruiken als kinderkamer of werkplek. De badkamer ligt in het midden en heeft een raam aan de zijkant. De badkamer is keurig en voorzien van ligbad, wastafel en douche. Tegenover de badkamer is een apart toilet met fonteintje.

Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers, nog een badkamer en ruime overloop. Op deze overloop zijn de wasmachine en droger keurig weggewerkt en is er een handig werkblad. Beiden slaapkamers zijn erg ruim en bijzonder sfeervol door schuine kap en leuke hoekjes. Deze zijn dan ook uitermate geschikt als kinderkamers of logeerkamers. Op deze verdieping is recent een tweede badkamer gemaakt met toilet, wastafel en douche.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 7.30 X 5.39
- Keuken: 3.14 X 5.39
- Slaapkamer 1: 5.39 X 3.14
- Slaapkamer 2: 2.50 X 5.45
- Slaapkamer 3: 2.83 X 4.34
- Slaapkamer 4: 4.54 X 4.97
- Slaapkamer 5: 4.03 X 3.16
- Badkamer 1: 2.50 X 2.40
- Badkamer 2: 2.00 X 2.00
- Achtertuin: 16.15 X 9.40
- Voortuin: 4.30 (breedste punt) X 5.39
- Garage/schuur: 4.61 X 3.20

Belangrijkste kenmerken:

- Ruime 2-onder-1 kap woning op een perceel van bijna 300m².
- Zeer luxe en hoogwaardige keuken.
- Grote woonkamer met fraaie houtenvloer en openhaard.
- Extra badkamer op de tweede verdieping.
- Tuin op het zuidoosten met veel privacy.
- Veel opbergruimte middels garage/schuur.
- Eigen oprit voor de auto.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

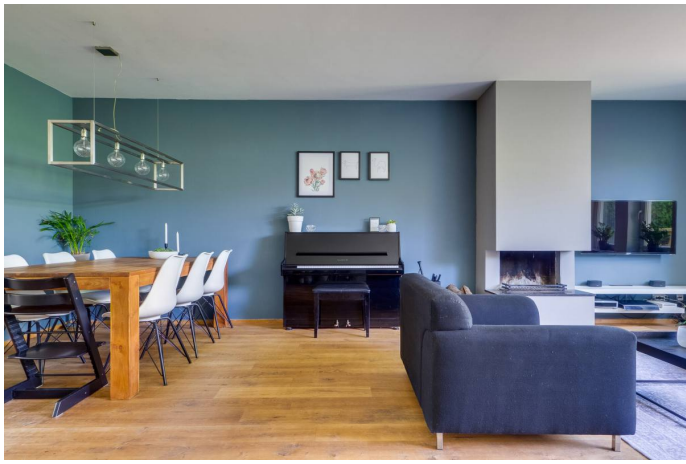
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

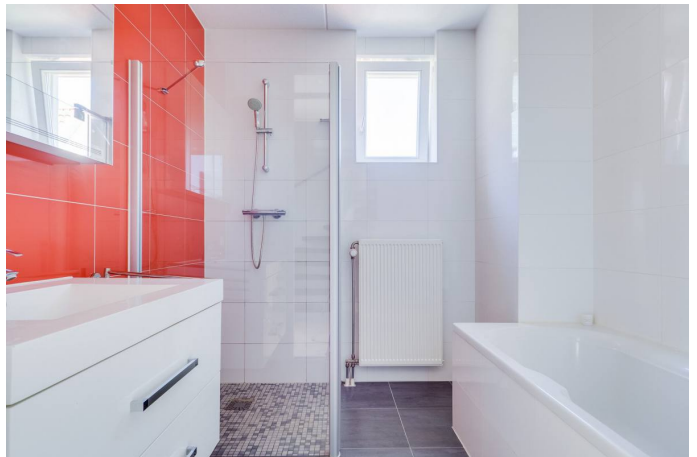
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

