

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ALBERT VAN DALSUMLAAN 613 UTRECHT





ADRES

ALBERT VAN DALSUMLAAN 613 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 93M²

INHOUD

CIRCA 300M³

BOUWJAAR

1979

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

**** FOR ENGLISH SEE BELOW ****

Nieuw in de verkoop. Ontdek deze goed onderhouden 4 kamer maisonnette met energielabel A, gelegen aan de Albert van Dalsumlaan 613 te Utrecht. Het fijn ingedeelde en lichte appartement beschikt over een ruim en zonnig terras van ca. 15 m² én een fietsenberging op de begane grond. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

Deze woning, gelegen in de prettige wijk Rijnsweerd, belichaamt de perfecte combinatie van modern comfort en groen wonen aan de rand van de stad. Genesteld in één van de meest gewilde buurten van Utrecht Oost, grenst de woning aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Bovendien bevindt het zich nabij de Uithof (Utrecht Science Park), het UMC-ziekenhuis, het weelderige Amelisweerd, zwembad Krommerijn, sportvelden, het sfeervolle Wilhelminapark, en slechts 10 minuten fietsen van het bruisende centrum en de gezellige winkelstraten zoals de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat.

De woning is gunstig gesitueerd ten opzichte van het openbaar vervoer en de uitvalswegen rondom Utrecht. Scholen, crèches en kinderopvang bevinden zich op loopafstand.

Indeling:

De begane grond herbergt een handige (fietsen)berging van ca. 2.6 x 2.50 meter.

Het appartement:

1e woonlaag: entree, hal, meterkast, trapopgang naar de tweede woonlaag, nette toiletruimte met fonteintje, een ruime en lichte woonkamer (ca. 9.5 x 5 meter) met een prettige plafondhoogte van ca. 2.6 meter met een handige trapkast onder de trap. Verder beschikt de woonkamer over een nette open keuken en een deur naar het grote zonnige dakterras van ca. 5 x 3 meter met een met elektrisch bedienbaar zonnescherm en fraai vrij groen uitzicht.

Vaste trap naar de 2e woonlaag: overloop, bergruimte, 3 ruim bemeten slaapkamers en een keurige badkamer voorzien van nieuwe inloopdouche, wastafel, tweede toilet en een wasmachine-aansluiting. Eén van de 3 slaapkamers beschikt over een ruime vaste kledingkast.

Openbare buitenruimte te bereiken via hellingbaan buitenzijde en het centrale trappenhuis.

Kenmerken/details:

- Woonoppervlak ca. 93 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 15 m², externe bergruimte ruimte ca. 6.5 m², bruto inhoud ca. 297 m³, bouwjaar ca. 1979
- Erfpachtcanon gemeente Utrecht voor onbepaalde tijd afgekocht (eeuwigdurend afgekocht), erfpachtvoorwaarden Gemeente Utrecht 1989
- Verwarming middels stadsverwarming, warm water centraal geregeld met een nieuwe warmtewisselaar en close-in boiler
- Parkeervergunningen zijn eenvoudig te verkrijgen en parkeren gedurende het grootste gedeelte van de dag is gratis.
- L-vormige keuken voorzien van elektrische kookplaat, combi-oven, afzuiging en carrouselkast
- Actieve VvE welke financieel gezond is, de maandelijkse servicekosten bedragen € 174 incl. verlichting algemene ruimten, opstalverzekering en reservering onderhoud
- Energielabel A

Ontdek het comfort, de fijne locatie in combinatie met de rust en het groen, praktisch ingedeeld met ruime slaapkamers en een fijne berging.

Maak van de Albert van Dalsumlaan 613 uw nieuwe thuis in Utrecht!

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 ***



New for sale. Discover this well-maintained 4-room maisonette with energy label A, located at Albert van Dalsumlaan 613 in Utrecht. The nicely laid out and bright apartment has a spacious and sunny terrace of approx. 15 m² and a bicycle shed on the ground floor. The leasehold has been bought off perpetually.

This house, located in the pleasant Rijnsweerd district, embodies the perfect combination of modern comfort and green living on the edge of the city. Nestled in one of the most sought-after neighborhoods of Utrecht East, the house borders a quiet street with only local traffic. Moreover, it is located near the Uithof (Utrecht Science Park), the UMC hospital, the lush Amelisweerd, the Krommerijn swimming pool, sports fields, the attractive Wilhelmina Park, and only a 10-minute bike ride from the bustling center and the pleasant shopping streets such as the Burgemeester Reigerstraat and the Nachtegaalstraat.

The house is conveniently located in relation to public transport and the highways around Utrecht. Schools, nurseries and childcare are within walking distance.

Layout:

The ground floor houses a handy (bicycle) storage room of approximately 2.6 x 2.50 meters.

The apartment:

1st floor: entrance, hall, meter cupboard, stairs to the second floor, neat toilet room with sink, a spacious and bright living room (approx. 9.5 x 5 meters) with a pleasant ceiling height of approximately 2.6 meters with a handy stair cupboard under the stairs. Furthermore, the living room has a neat open kitchen and a door to the large sunny roof terrace of approximately 5 x 3 meters with an electrically operated awning and a beautiful unobstructed green view.

Stairs to the 2nd floor: landing, storage space, 3 spacious bedrooms and a neat bathroom with new walk-in shower, sink, second toilet and washing machine connection. One of the 3 bedrooms has a spacious wardrobe.

Public outdoor space accessible via exterior ramp and the central stairwell.

Features/details:

- Living area approx. 93 m², building-related outdoor space approx. 15 m²,



external storage space approx. 6.5 m², gross volume approx. 297 m³, year of construction approx. 1979

- Leasehold canon of the municipality of Utrecht bought off for an indefinite period (purchased perpetually), leasehold conditions of the Municipality of Utrecht 1989
- Heating through district heating, hot water centrally controlled with a new heat exchanger and close-in boiler
- Parking permits are easy to obtain and parking is free for most of the day
- L-shaped kitchen with electric hob, combination oven, extractor and carousel cupboard
- Active VvE which is financially healthy, the monthly service costs are € 174 incl. lighting in general areas, building insurance and maintenance reservation
- Energy label A

Discover the comfort, the great location in combination with the peace and greenery, practically laid out with spacious bedrooms and a nice storage room.

Albert van Dalsumlaan 613 your new home in Utrecht?!

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.

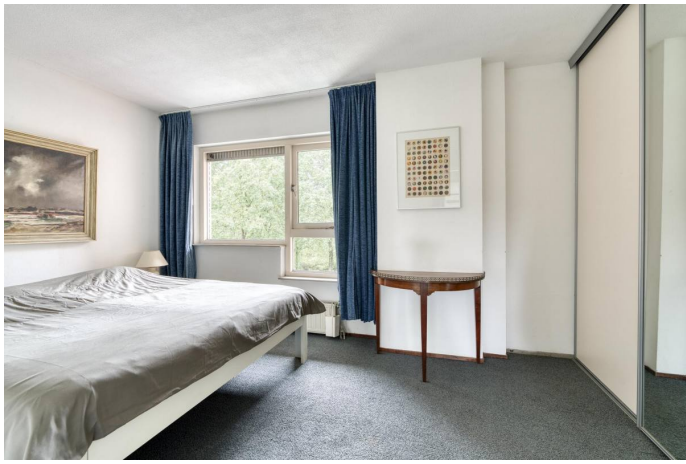
Enable purchase broker:

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. 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

