

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

AMSTERDAMSESTRAATWEG 461 UTRECHT





ADRES

AMSTERDAMSESTRAATWEG 461 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€319.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 78M²

INHOUD

CIRCA 298M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtige benedenwoning (78m²) tegenover het Julianapark met moderne keuken, strakke badkamer, grote tuin en 2 slaapkamers. Binnen 10 minuten fietsen sta je op Utrecht Centraal en al je dagelijkse voorzieningen heb je op loopafstand. Het is keurig onderhouden en hier kan je heerlijk wonen zonder te klussen.

Ligging.

De Amsterdamsestraatweg 461 kijkt uit op het Julianapark. In het park kan je heerlijk sporten of in de zomer naar de diverse festivals. Ook is er een enorm grasveld waar men lekker kan BBQ'en en een wijntje drinken.

Op een paar minuten lopen vind je o.a. een AH, Kruidvat en Hema, maar ook een Sandwich Company, Meneer Smakers of Bagels & Beans.

Met de fiets ben je in één rechte lijn op Utrecht Centraal of de binnenstad. Als je met de auto richting de A12 of A2 gaat ben je ook hier in een paar minuten.

Voor de deur kan je ook nog eens gratis parkeren!

Appartement.

Het appartement is gebouwd in 1926, maar sindsdien flink gemoderniseerd. In 2010 is er een grondige renovatie geweest met o.a. een nieuwe keuken, nieuwe elektra, nieuwe badkamer en nieuwe vloeren. Ook zijn de plafonds geïsoleerd. Alles is voorzien van dubbel glas en verwarming en water middels een CV-ketel (huur vanaf 2010). De gehele binnenkant is in 2019 nog geschilderd.

Het appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalige VVE, maandelijkse servicekosten bedragen €75,-.

Indeling.

Begane grond: eigen voortuin, entree, hal/tochtportaal, royale trapkast met meterkast, riante en lichte woonkamer (aan de achterzijde) met twee keer openslaande deuren naar de zeer royale achtertuin met vrijstaande (geïsoleerde) berging waar was-, droger-, en c.v.-opstelling staan. Zeer luxe open keuken voorzien van 5-pits gasfornuis (inclusief wokbrander), RVS-afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven. Luxe badkamer met inloop regendouche, dubbele ronde wastafels met steigerhoutenmeubel, vrijdragend toilet en designradiator. De twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de

woning gelegen. Beiden zijn door het ruime formaat erg goed te gebruiken en in te delen.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer met keuken: 5.56 X 7.80
- Slaapkamer 1: 4.39 X 3.57
- Slaapkamer 2: 4.39 X 1.81
- Badkamer: 1.89 X 2.57
- Tuin: 6.40 X 7.80
- Schuur: 1.71 X 3.78

Belangrijkste kenmerken:

- Fantastische ruime woonkamer met luxe open keuken.
- Dubbele openslaande deuren naar de grote achtertuin.
- Nette badkamer.
- Twee ruime slaapkamers.
- Alles voorzien van dubbel glas.
- Onderdeel van een kleinschalige VVE, maandelijkse servicekosten bedragen €75,-.
- In 2019 gehele binnenkant geschilderd.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

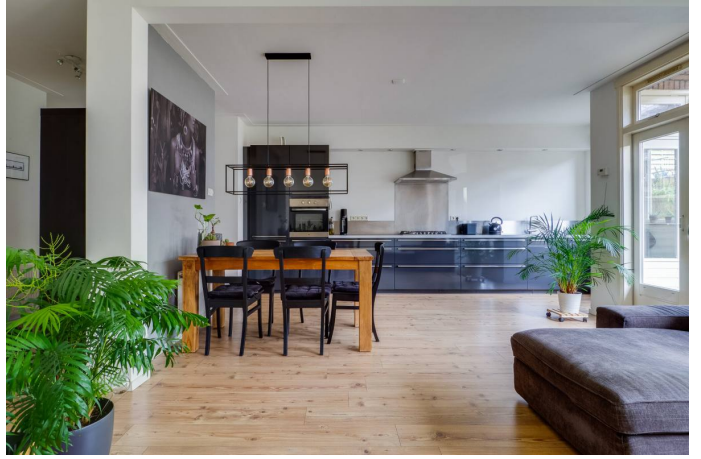
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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 bevologen. 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

