

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

AMSTERDAMSESTRAATWEG  
569 B  
UTRECHT



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





# ADRES

AMSTERDAMSESTRAATWEG 569 B TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 287M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1932

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Prachtige ruime bovenwoning (83m<sup>2</sup>) met 2 slaapkamers, groot dakterras van bijna 30m<sup>2</sup> mét vergunning, vernieuwde badkamer en keurig onderhouden. De woonkamer is bijzonder sfeervol door de erker, diverse inbouwkasten, houtkachel en de grote raampartijen. Middels een vaste trap bereik je het fantastische dakterras met prachtig uitzicht. Dit alles is gelegen schuin tegenover het Julianapark op 10 minuten fietsen van Utrecht Centraal.

Ligging.

De Amsterdamsestraatweg 569B ligt schuin tegenover 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 1932 en gelegen op de tweede (tevens bovenste) verdieping. Je maakt onderdeel uit van een VVE bestaande uit 3 leden, de maandelijkse servicekosten bedragen €67,73. Een aantal jaren geleden is onder andere de badkamer vervangen. In 2018 is het buitenschilderwerk uitgevoerd en ook is het dakterras een aantal jaren geleden gerealiseerd. Middels een vaste trap is deze te bereiken en hier is een vergunning voor afgegeven.

Indeling.

Entree op de eerste verdieping met vaste trap naar;

Tweede verdieping: Overloop met toegang tot alle vertrekken. Woonkamer over de volle breedte aan de voorzijde. Door de breedte van bijna 7 meter is dit een heerlijke ruimte. Er is een sfeervolle erker en het rookkanaal is in gebruik met een houtkachel.

Terug naar de overloop kunnen we naar 2 slaapkamers. Qua oppervlakte zijn deze gelijkwaardig en goed te gebruiken als zowel slaapkamer of als werkplek

bijvoorbeeld.

Aan het einde van de overloop is de badkamer. Deze is een aantal jaren geleden vervangen met een inloopdouche, wastafel en toilet.

Naast de badkamer is de keuken gelegen. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en aansluiting voor de wasmachine.

Tevens is er veel kastruimte. Vanuit de keuken kom je op het oorspronkelijke balkon welke nu in gebruik is als serre. Hier staat een losse koelkast en is ruimte voor een zitje. Ook is er nog een vaste inbouwkast.

Vanaf de overloop bereik je middels een vaste trap het dakterras. Dit is met een oppervlakte van 5.43 X 5.00 een heerlijk terras waar je een prachtig weids uitzicht hebt, waaronder richting de Dom en het Julianapark.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 4.34 X 6.89
- Slaapkamer 1: 4.31 X 2.39
- Slaapkamer 2: 3.86 X 2.40
- Badkamer: 2.35 X 2.25
- Keuken: 3.86 X 1.81
- Serre: 3.83 X 1.45
- Dakterras: 5.00 X 5.43

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtige en sfeervolle woonkamer.
- Ruim dakterras van bijna 30m<sup>2</sup> mét vergunning.
- Gunstig gelegen tov uitvalswegen en alle dagelijkse voorzieningen.
- Onderdeel van een actieve VVE, maandelijkse servicekosten bedragen €67,73.
- Vernieuwde badkamer (2013)
- Alles is voorzien van dubbel glas.
- Appartement mag niet commercieel verhuurd worden, het is enkel voor zelfbewoning of eerstegraads familie (met partner) te bewonen.
- 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.



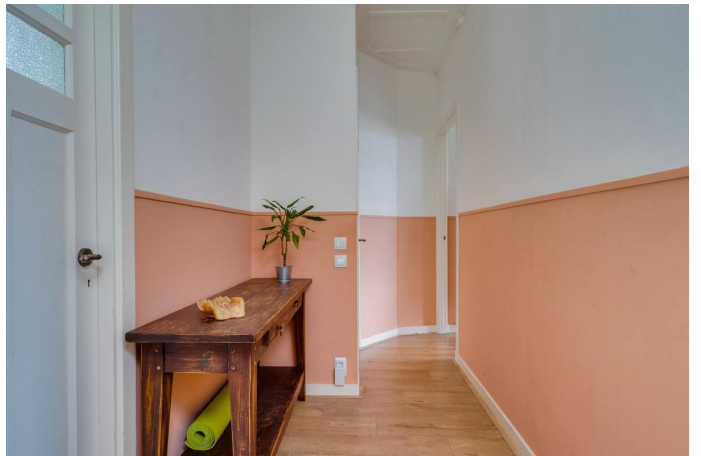
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



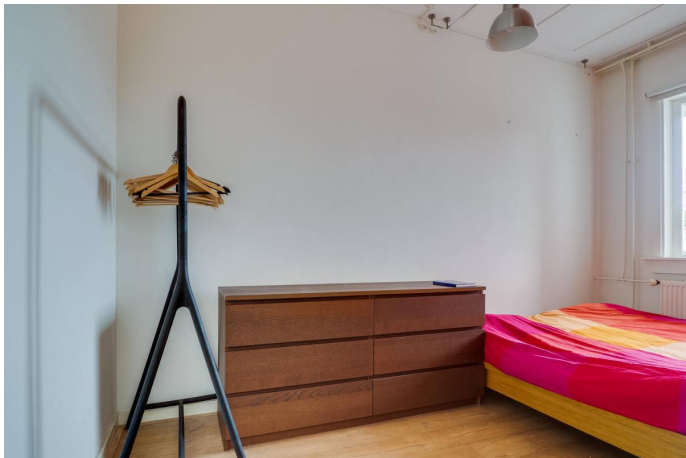
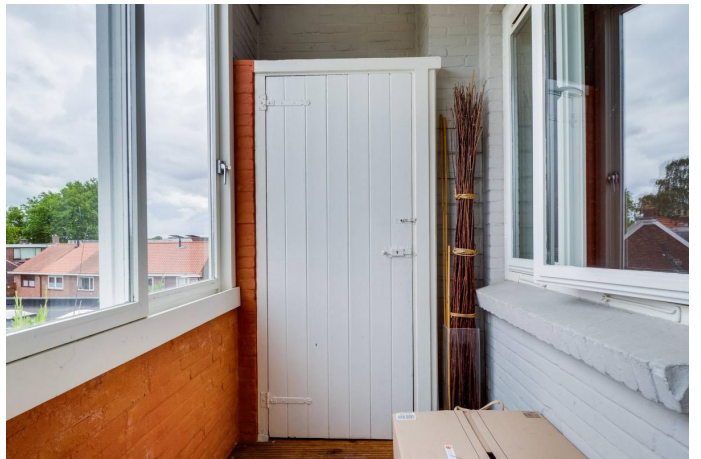
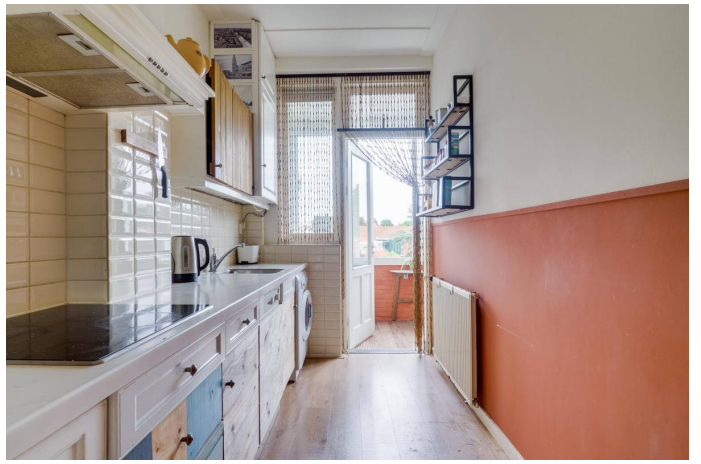








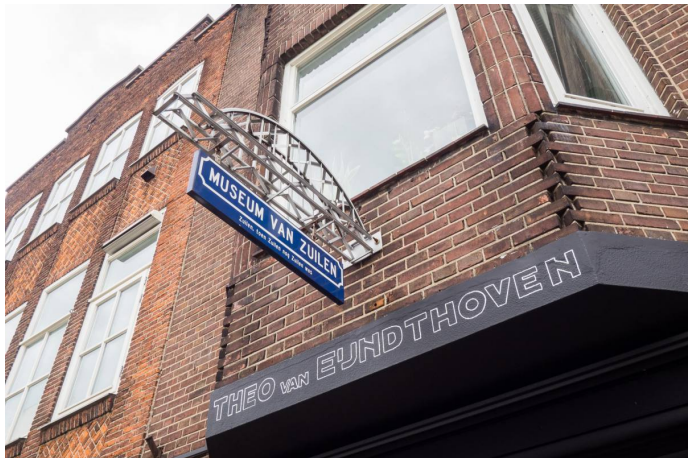
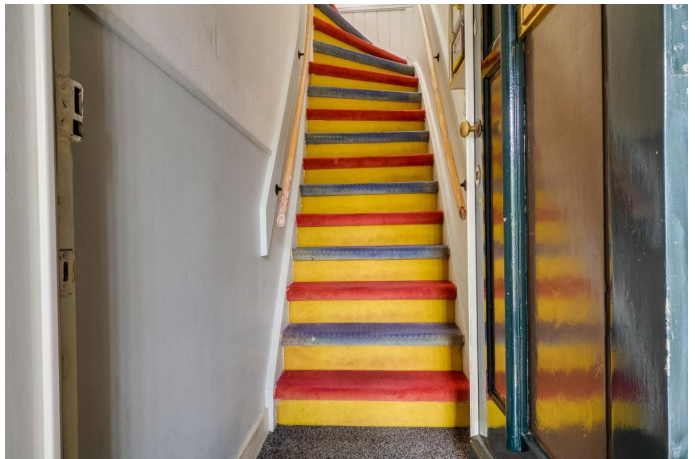
















# aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

