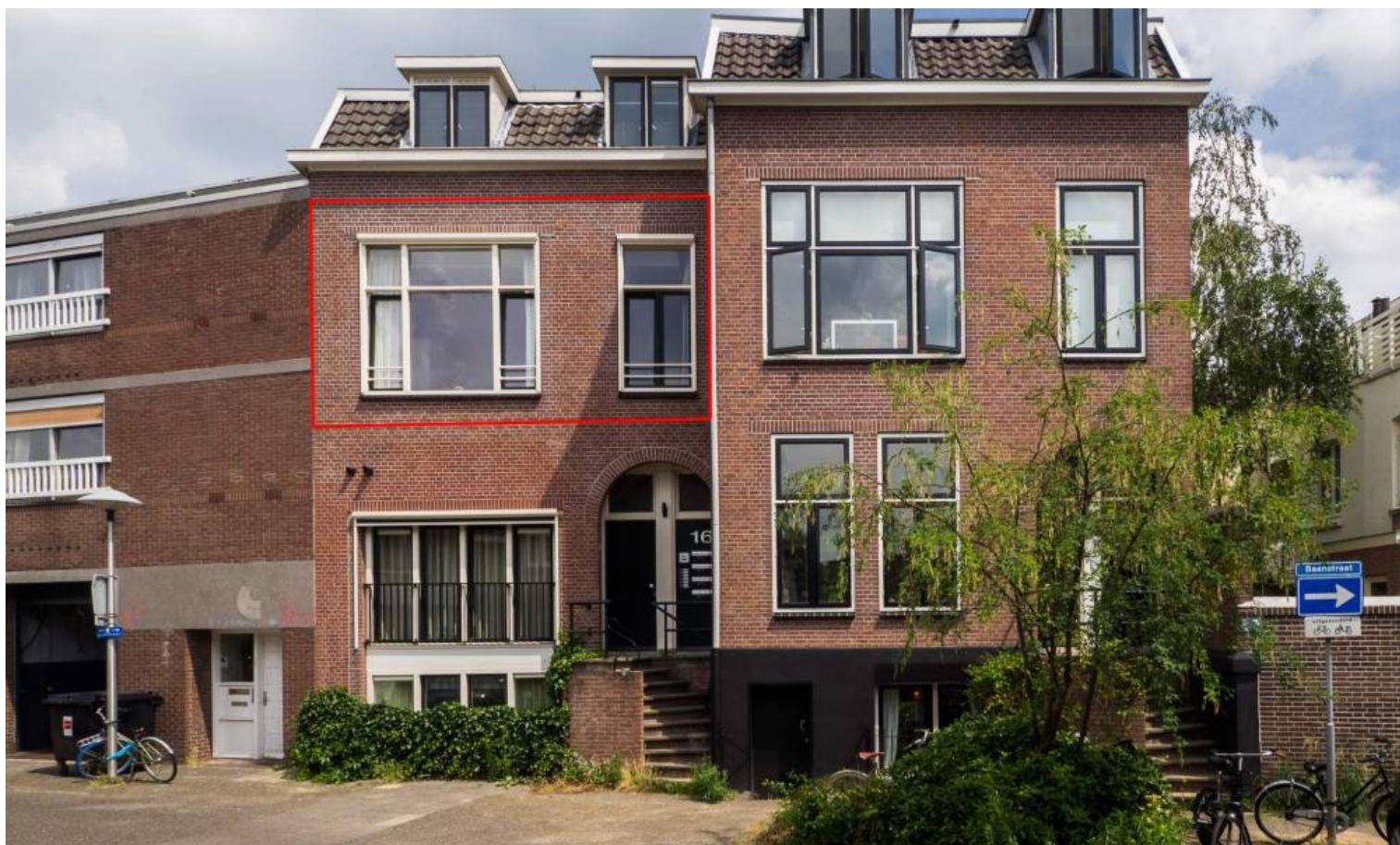


ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BAANSTRAAT 16 E UTRECHT



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





# ADRES

BAANSTRAAT 16 E TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€225.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 27M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 103M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1920

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In de statige wijk Oudwijk, in het populaire Utrecht Oost, is dit fijne appartement aan de Baanstraat in de verkoop gekomen. Het appartement is gesitueerd in een herenhuis uit 1920 waar in 2009 individuele appartementen zijn gerealiseerd. Het geheel is gemoderniseerd en de gevel en vloer zijn geïsoleerd. De houten kozijnen zijn vervangen door onderhoudsvrije kunststof kozijnen en de ramen zijn HR++. Om de hoek ligt het uitgestrekte, groene Wilhelminapark. Om de andere hoek is de gezellige Burgemeester Reigerstraat met kleine winkeltjes, maar ook een AH voor de dagelijkse boodschappen. Op de hoek het gezellige café Buurten met terras. De Uithof is makkelijk bereikbaar, de fietsroute daarheen loopt via de Burgemeester Reigerstraat. De binnenstad, het Centraal Station en het station Vaartsche Rijn zijn op 10 fietsminuten afstand te bereiken. Kortom een prima plek om te wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Mooier wordt het niet.

Dit appartement heeft een bovengemiddelde plafondhoogte en ook de ramen zijn hoog waardoor er extra veel daglicht binnenvalt.

Via de centrale toegangsdeur op de belétage ga je met de trap naar de 1e verdieping, naar de voordeur van het appartement. De luxe intercominstallatie met kleurenbeeld en het belpaneel met brievenbusunit zijn in 2020 vernieuwd.

Gelijk rechts bij binnenkomst in het appartement bevindt zich de berging met een wasmachine-aansluiting. In de berging is tevens genoeg ruimte voor strijkplank, droogrek en stofzuiger. Naast de deur van de berging is de deur naar de badkamer met inloopdouche en met hangend toilet. Daar is tevens de cv ketel, keurig weggewerkt in een ombouwkast. De keuken is netjes met kooktoestel en koelkast. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een zithoek en werkplek. Eventueel is er, vanwege de bovengemiddelde plafondhoogte, gelegenheid om in de slaapkamer een hoogslaper te plaatsen met een werkplek daaronder, waardoor er in de woonkamer ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld een eethoek. Zowel woon- en slaapkamer zijn in 2019 beiden voorzien van elektrisch bedienbare screens. Verder is het appartement voorzien van een nette laminaatvloer. Via een vaste trap op de 2e verdieping en een grote daglichtkoepel is er toegang tot een heerlijk gemeenschappelijk dakterras met

uitzicht op de Dom en de skyline van Utrecht. Er is een financieel gezonde VvE en in 2018/2019 is er groot onderhoud gedaan zoals buitenschilderwerk en reparaties buiten. Komende tijd staan er nog het binnen schilderwerk en klein onderhoud op de planning.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer/keuken: 4.33 X 3.75
- Slaapkamer: 2.75 X 2.37
- Badkamer: 2.55 X 0.88
- Plafondhoogte 2.88 m(oorspronkelijk 3.07m)

Bijzonderheden:

- Rustige straat met eenrichtingsverkeer met om de hoek een prachtig monumentaal park en een levendige winkelstraat;
  - Gunstig gelegen ten opzichte van de fietsroute naar de Uithof en openbaar vervoervoorzieningen.
- De uitvalswegen A27, A28 en A12 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar;
- Betaald parkeren op de openbare weg. Vergunning is mogelijk;
  - Gezamenlijk dakterras met uitzicht op de skyline van Utrecht én de Domtoren;
  - Het appartement is in 2009 volledig gerenoveerd;
  - Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2009;
  - Gezonde en actieve VvE, servicekosten bedragen circa € 60 per maand.

Voorschot nutskosten g/w/l/+internet is

€ 40,- per maand. Wordt periodiek individueel afgerekend via eigen meter;

- Buiten schilderwerk en ander groot onderhoud is in 2019/2020 uitgevoerd;
- Woon- en slaapkamer in 2019 voorzien van elektrisch bedienbare screens, antracietgrijs;
- Kanalen en boxen mechanische ventilatie zijn gereinigd in 2021
- De notaris is keuze verkoper: van Grafhorst notarissen;
- Oplevering november 2021.

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:

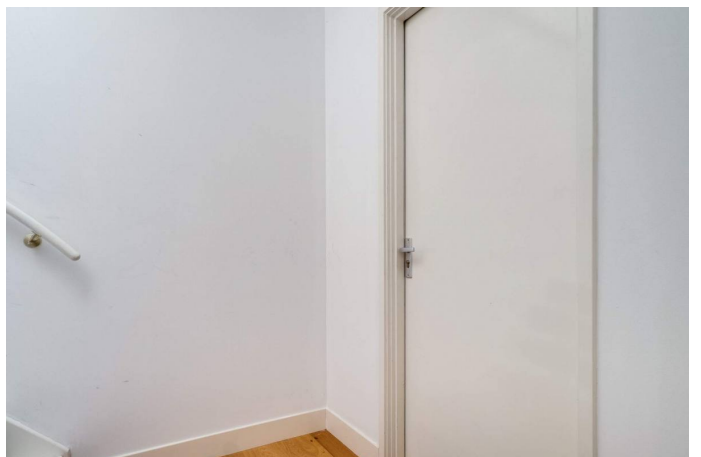
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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







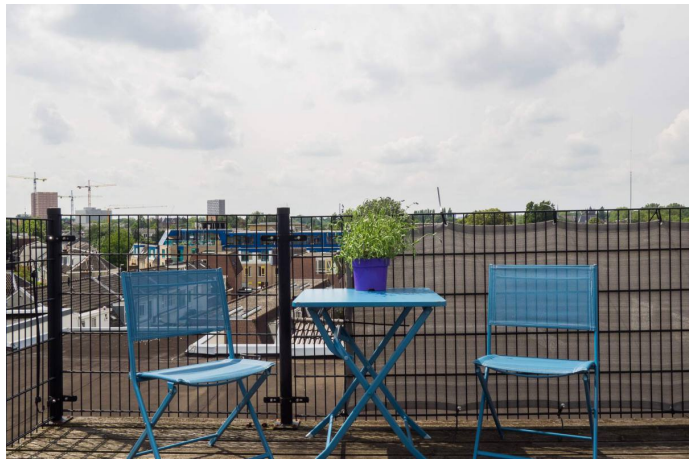
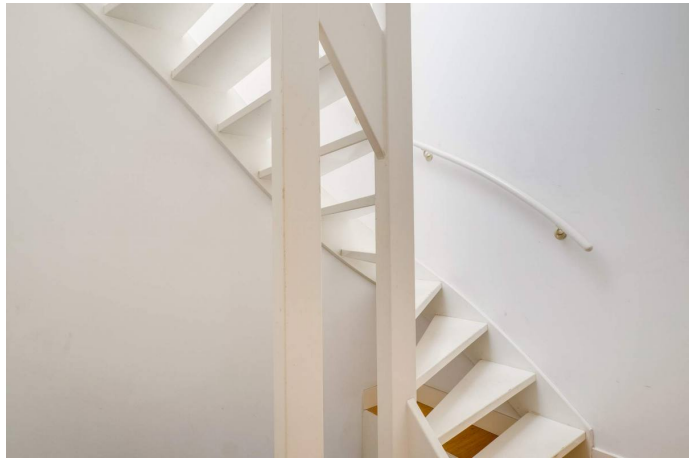
























# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

