

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BAANSTRAAT 19 UTRECHT





ADRES

BAANSTRAAT 19 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 101M²

INHOUD

CIRCA 373M³

BOUWJAAR

1900

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

English version below.

Op een heerlijke plek in Oudwijk is te koop gekomen deze uitgebouwde en compleet gemoderniseerde fraaie tussenwoning met heerlijke tuin op het Zuiden. De woning is de afgelopen jaren flink onder handen genomen, er is een compleet nieuwe 2e etage gebouwd, er is aan de achterzijde uitgebouwd en er is een fraaie ruime badkamer gerealiseerd. Je kunt wel stellen dat het huis naar de huidige woonwensen is gebracht met behoud van het authentieke karakter!

Het is eigenlijk de ideale gezinswoning in Oudwijk waar je, zonder te klussen, vrijwel direct kunt gaan wonen!

De locatie is werkelijk top. Met de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat om de hoek, ben je zo bij gezellige koffietentjes, restaurantjes, de slager, supermarkt en alle leuke delicatessen winkeltjes. Ook het Wilhelminapark ligt op een steenworp afstand. Bovendien loop je in 15 minuten naar het centrum van Utrecht. Diverse uitvalswegen (A27, A28 en A12) zijn goed bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en toegang tot het moderne vrijhangend toilet, lichte woonkamer met hoog plafond en fraaie houten vloer, achter de woonkamer vind je de sfeervolle en moderne woonkeuken, deze is voorzien van vrijwel alle denkbare inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er toegang tot de heerlijke stadstuin op de Zuiden en met achterom,

1e Verdieping:

Overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kastenwand, aan de achterzijde is de nieuwe ruime badkamer gerealiseerd met ligbad, inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel, aan de achterzijde bevindt zich ook de waskamer, deze is overigens gemakkelijk aan te passen naar een vierde slaapkamer, trapopgang naar

2e Verdieping:

Deze etage is helemaal nieuw, aan de voor- en achterzijde heb je twee ruime

slaapkamers met veel bergruimte door vaste kasten, de slaapkamer aan de achterzijde heeft tevens nog een eigen frans balkon

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 871 x 329

keuken: 413 x 204

tuin: 421/602 x 401

slaapkamer1: 437 x 369

waskamer: 267 x 175

badkamer: 430 x 215

slaapkamer2: 408 x 351

slaapkamer3: 521 x 377

Bijzonderheden:

- opbouw 2e verdieping gerealiseerd in 2018
- buitenschilderwerk 2019
- 8 zonnepanelen aanwezig
- oplevering in overleg
- groepenkast en vrijwel volledige elektra vernieuwd in 2014

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.

Baanstraat 19

This extended and completely modernized beautiful house with a lovely south-facing garden has come up for sale in a wonderful location in Oudwijk. The house has been thoroughly overhauled in recent years, a completely new 2nd floor has been built, the rear has been expanded and a beautiful spacious bathroom has been realized. You can say that the house has been brought to the current living requirements while retaining the authentic character!

It is actually the ideal family home in Oudwijk where you can move in almost



immediately without doing odd jobs!

The location is really great. With the Burgemeester Reigerstraat and the Nachtegaalstraat around the corner, you can easily reach cozy coffee shops, restaurants, the butcher, supermarket and all the nice delicacy shops. The Wilhelminapark is also a stone's throw away. Moreover, you can walk to the center of Utrecht in 15 minutes. Various roads (A27, A28 and A12) are easily accessible.

The format is as follows:

Ground floor:

Entrance / hall with meter cupboard and access to the modern free-hanging toilet, bright living room with high ceiling and beautiful wooden floor, behind the living room you will find the attractive and modern kitchen, which is equipped with almost all conceivable built-in appliances, from the kitchen there is access to the lovely city garden on the South and with the back,

1st floor:

Landing, spacious bedroom at the front with fixed cupboard wall, at the rear the new spacious bathroom has been realized with bath, walk-in shower, 2nd toilet and double sink, at the rear is also the laundry room, which can easily be converted into a fourth bedroom, stairs to

2nd Floor:

This floor is completely new, at the front and rear you have two spacious bedrooms with plenty of storage space due to fitted wardrobes, the bedroom at the rear also has its own French balcony

The main dimensions are:

living room: 871 x 329

kitchen: 413 x 204

garden: 421/602 x 401

bedroom1: 437 x 369

laundry room: 267 x 175

bathroom: 430 x 215

bedroom2: 408 x 351

bedroom3: 521 x 377

Particularities:

- construction 2nd floor realized in 2018
- exterior painting 2019
- 8 solar panels present



- Delivery in consultation
- group box and almost complete electricity renewed in 2014

Request brochure:

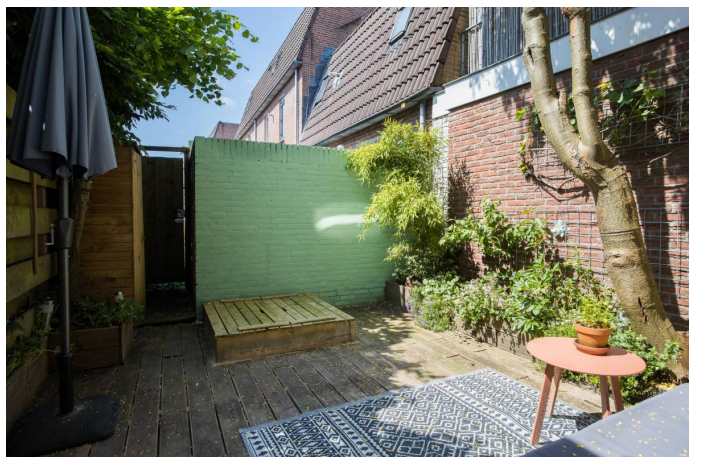
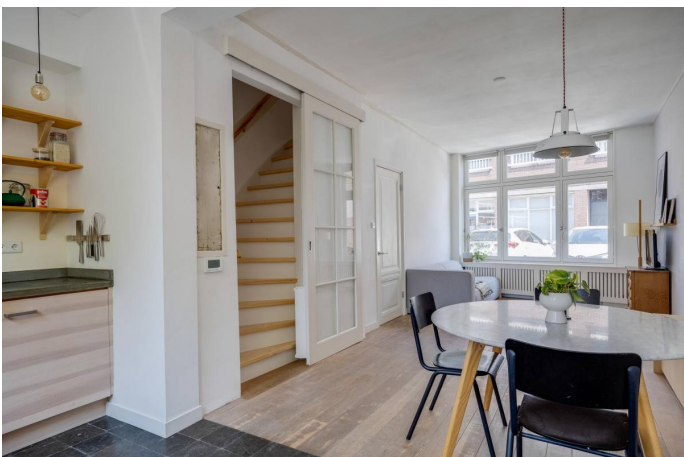
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

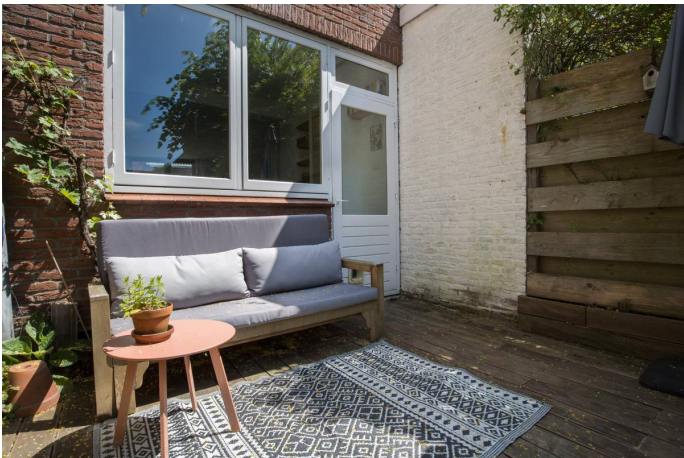
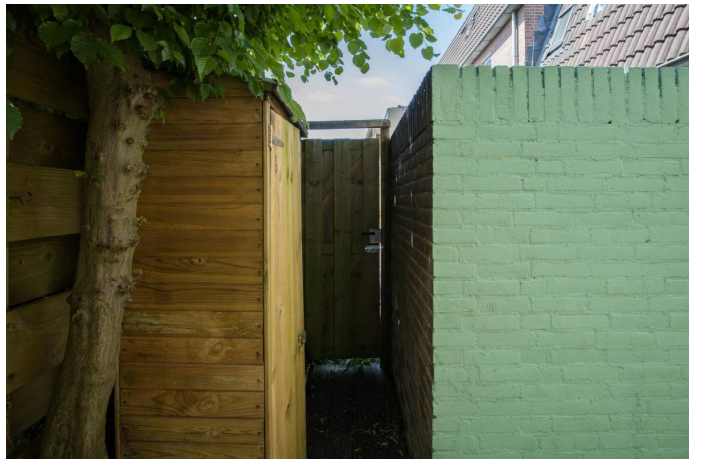
Enable purchase broker:

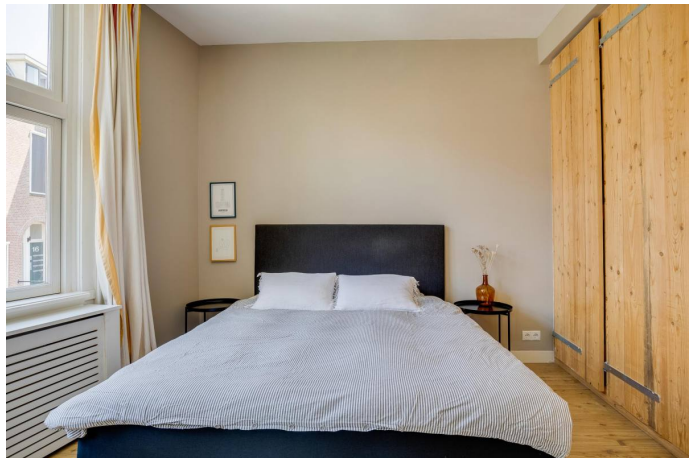
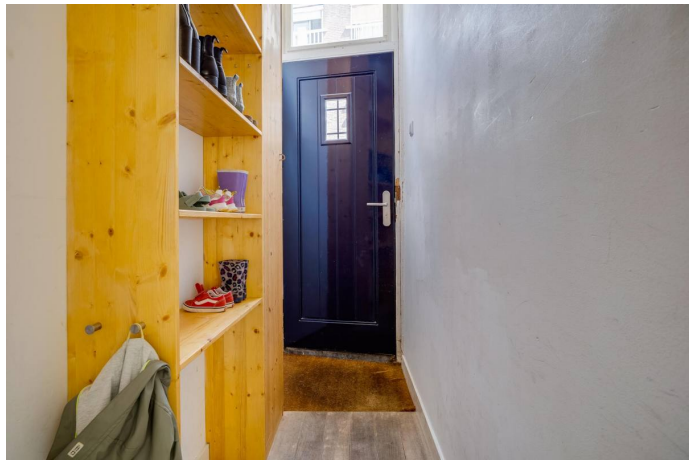
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

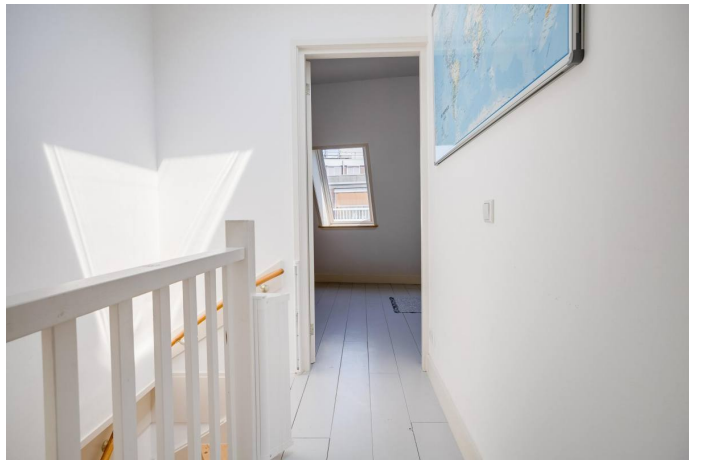
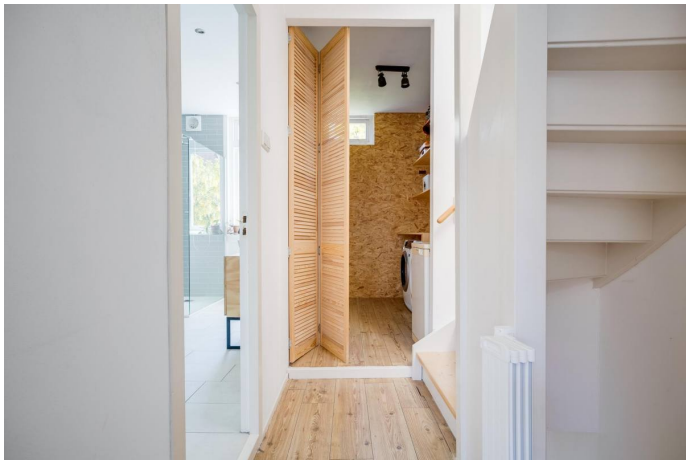














aankoopmakelaar!



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. 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

