

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BERKELSTRAAT 72 UTRECHT



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





# ADRES

BERKELSTRAAT 72 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€489.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 114M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 419M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1935

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Prachtig uitgebouwde (114m<sup>2</sup>) jaren-30 woning in de geliefde Rivierenwijk. Er is een moderne keuken, prachtige vernieuwde badkamer, 4 slaapkamers en ook een erker met originele elementen zoals glas-in-lood. Door de uitbouw heb je een licht, ruime woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar de tuin. Hier kan je zonder te klussen heerlijk gaan wonen!

## Ligging.

De Berkelstraat ligt in de geliefde Rivierenwijk. Het is een kindvriendelijke straat met o.a. een jaarlijks straatfeest. Alle voorzieningen zoals supermarkt, kinderdagverblijven, basisscholen en winkels liggen binnen handbereik. Onder andere het hippe Rotsoord met diverse horeca ligt op een paar minuten fietsen. Ook de Utrechtse binnenstad bereik je binnen 10 minuten fietsen.

Voor het openbaar vervoer kan je terecht bij Utrecht Vaartsche Rijn of uiteraard Utrecht Centraal. Met de auto zit je in een paar minuten op de A12, A2 of A27.

## Woning.

De woning is gebouwd in 1935. De huidige eigenaren hebben 3 jaar geleden de woning uitgebouwd en o.a. de badkamer en het toilet vernieuwd. Ook zijn de vloer en het dak geïsoleerd. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel (2012). Er is geen erfpacht dus de grond is in volle eigendom.

## Indeling.

Entree, hal met toegang tot de woonkamer en toilet. Het toilet is 3 jaar geleden vernieuwd en ruimer gemaakt. Er is een hangend toilet met fonteintje.

De woonkamer heeft nu een lengte van ruim 11 meter! Aan de voorzijde heb je een sfeervolle erker en een ideaal zitgedeelte. Aan de achterzijde is het bijna 4,5m breed waardoor je een echte leefkeuken hebt. Er is ruimte voor een grote eettafel en staat mooi in contact met de keuken. De keuken is 3 jaar geleden geplaatst en voorzien van diverse SMEG inbouwapparatuur. Er is veel lichtinval door de grote openslaande deuren, maar ook door de lichtstraat in het dak van de uitbouw. Er ligt een mooie eiken houten parketvloer in het woon en eetgedeelte. In de keuken liggen tegels.

De tuin bereik je via de openslaande deuren of een loopdeur. De tuin is gelegen op het oosten en hier heb je het grootste gedeelte van de dag zon. Er is een

schuur en ook een achterom.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een prachtige badkamer grenzend aan de slaapkamer. Hierdoor heb je waar "hotel"gevoel. Deze badkamer is strak betegeld met een ruim wastafelmeubel en inloopdouche.

Aan de achterzijde is de andere badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Beiden badkamers hebben een raam voor natuurlijk licht en ventilatie. Op de overloop is een op maat gemaakte inbouwkast met een aansluiting voor de wasmachine en droger.

Ook de slaapkamer aan de achterzijde is ruim en goed in te delen. Beiden slaapkamers hebben ook nog een inbouwkast.

Op de tweede verdieping zijn 2 slaapkamers. Aan beide slaapkamers zijn dakkapellen voorzien en dit zijn ideale kinderkamers of een werkkamer.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 11.07 X 4.42/3.31
- Keuken: 4.64 X 1.63
- Slaapkamer 1: 4.15 X 3.08
- Slaapkamer 2: 3.99 X 2.67
- Slaapkamer 3: 3.57 X 4.46
- Slaapkamer 4: 3.60 X 4.46
- Badkamer 1: 1.24 X 2.42
- Badkamer 2: 1.68 X 2.83
- Tuin: 7.34 X 4.61
- Berging: 1.66 X 2.88

Belangrijkste kenmerken:

- Uitgebouwde woonkamer met strakke open keuken.
- Twee badkamers.
- Vier slaapkamers.
- Bijzonder sfeervol door erker met glas-en-lood.
- Zowel vloer als dak zijn geïsoleerd.
- Wanden zijn strak afgewerkt.
- Tuin met grootste deel van de dag zon én een achterom.
- Gelegen in kindvriendelijke straat in de Rivierenwijk.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van



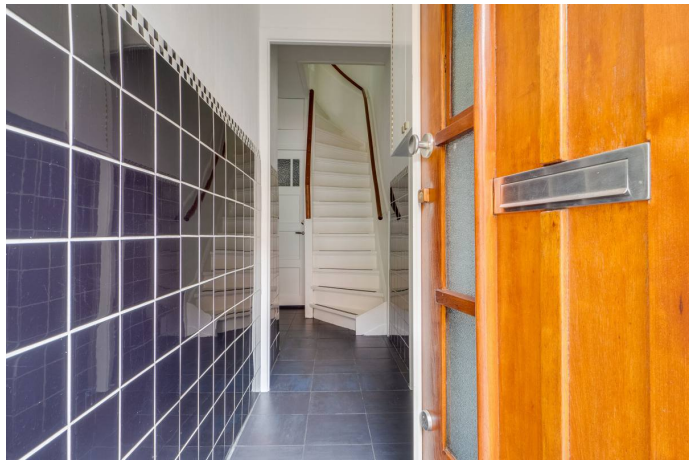
roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

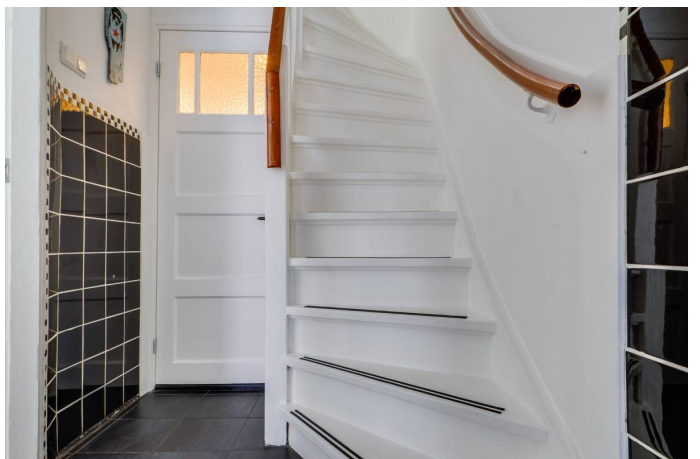
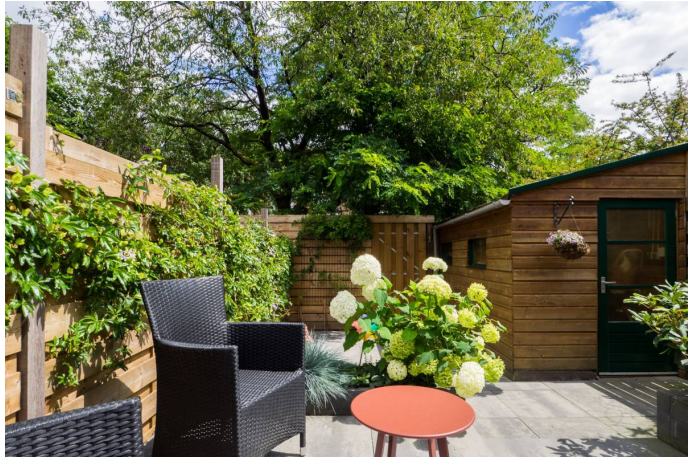
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

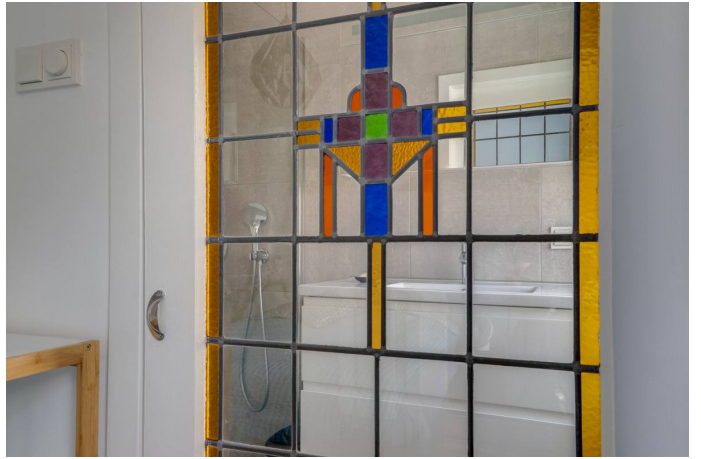
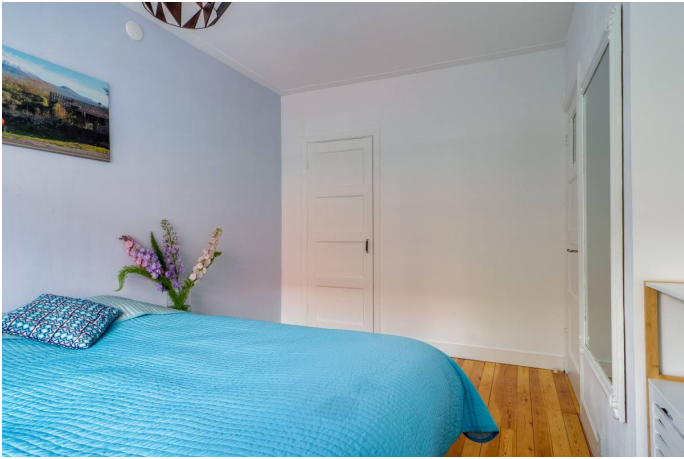
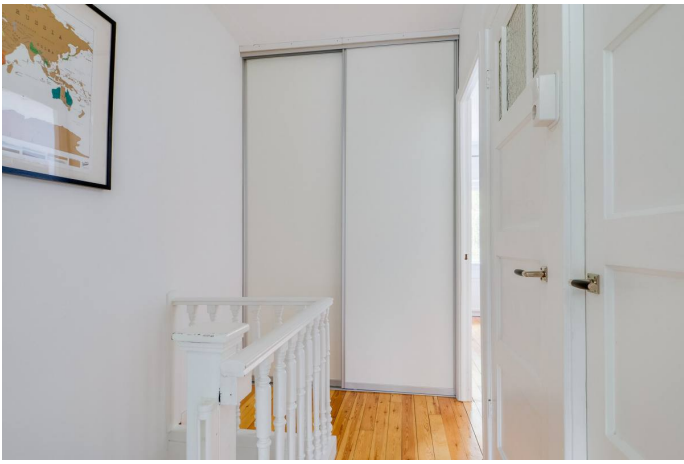


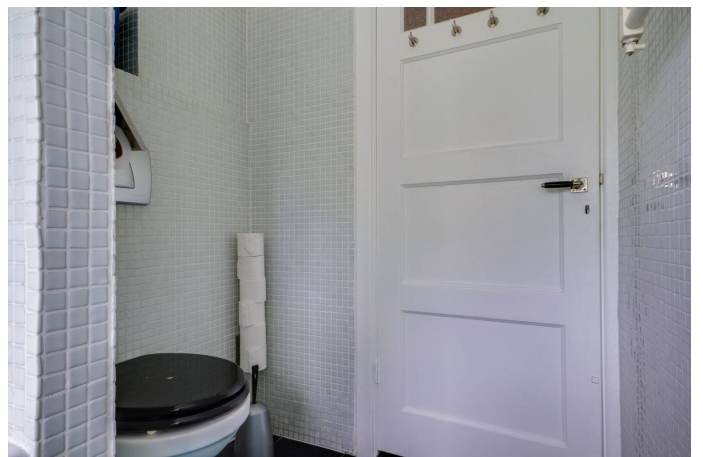


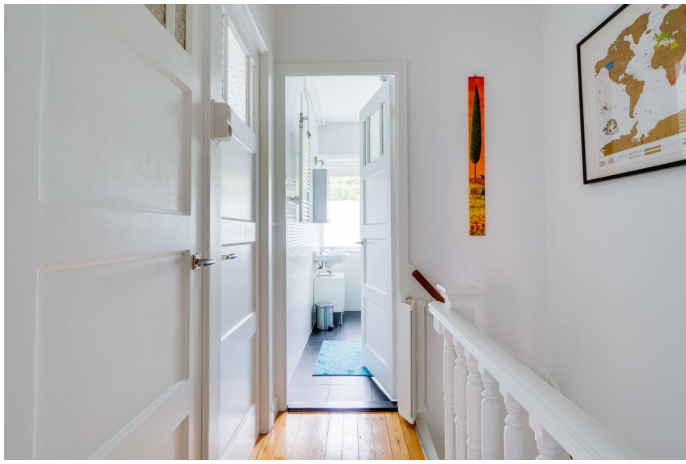














# aankoopmakelaar!



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 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

