

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BIRSTUMERRAKLAAN 20 UTRECHT



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





# ADRES

BIRSTUMERRAKLAAN 20 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€399.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 131M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 436M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1999

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Vrij gelegen hoekwoning (131m<sup>2</sup>) met 4 ruime slaapkamers, tuin op het zuiden, eigen parkeerplaats in de carport en op ongeveer 20 minuten fietsen van Utrecht Centraal. Vanuit de woonkamer heb je mooi zicht op een brede groenstrook en ook in je achtertuin heb je veel privacy. Dit is een heerlijk gezinshuis op een geliefde locatie in Langerak.

## Ligging.

De Birstumerraklaan ligt in de wijk Langerak. De wijk kenmerkt zich door veel groen en speelgelegenheden zoals bouwspeeltuin Voorn. Ook zijn er verschillende basisscholen, kinderdagverblijven en middelbare scholen in de buurt.

Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Parkwijk voor alle dagelijkse voorzieningen, zoals een Jumbo, Kruidvat en Blokker. Op een kleine 10 minuten fietsen ligt Leidsche Rijn centrum met verschillende horeca en winkels zoals Hema, Rituals en H&M. Via de Dafne Schippersbrug ben je in ongeveer 20 minuten fietsen op Utrecht CS of in het oude stadscentrum.

Met de auto ben je in een paar minuten op de A12 en A2.

## Woning.

De woning is gebouwd in 1999 en door de huidige eigenaren keurig onderhouden. Qua isolatie voldoet het aan alle huidige eisen, zoals dubbel glas en dakisolatie. Alles is voorzien van houten kozijnen en het buiten schilderwerk is in 2018 nog uitgevoerd. Verwarming en warm water middels stadsverwarming en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. Eventueel is er de mogelijkheid om aan de achterkant uit te bouwen zoals de burens reeds gedaan hebben.

## Indeling.

Entree, ruime hal met meterkast, handige trapkast en toilet met fonteintje. De woonkamer is heerlijk breed (6.34m) en licht door de grote raampartijen. Vanuit de woonkamer bereik je de open keuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je ook een deur naar de voorzijde. Terug in de woonkamer bereik je via openslaande deuren de tuin, welke gelegen is op het zuiden. Door de vrije ligging heb je hier bijna de volledige dag

de zon. Met een diepte van 12m is het heerlijk toeven en mocht je uitbouwen blijft er nog steeds een goede tuin over.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de andere aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van ligbad, douche en wastafel. Op de overloop is een apart toilet.

Op de tweede verdieping is nu één ruime slaap/werkkamer over de hele lengte van de woning. Door de hoge nok is dit erg sfeervol en ruimtelijk. Op de ruime overloop is de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is hier nog genoeg ruimte om een werkplek te maken indien gewenst. Achter deze ruimte is nog een ruime berging voor extra opbergmogelijkheden.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 6.34 X 3.70
- Keuken: 3.70 X 3.17
- Slaapkamer 1: 3.16 X 3.74
- Slaapkamer 2: 3.07 X 3.74
- Slaapkamer 3: 4.05 X 3.19
- Slaapkamer 4: 3.09 X 6.87
- Wasruimte/werkplek: 3.13 X 4.31
- Tuin: 12.00 X 6.63
- Schuur: 2.08 X 5.30

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtig vrij gelegen met veel groen in Langerak.
- Vier ruime slaapkamers.
- Tuin op het zuiden.
- Energielabel A.
- Zeer kindvriendelijke straat. (doodlopend voor maar 5 woningen).
- Eigen parkeerplaats met carport.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2018.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- 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.

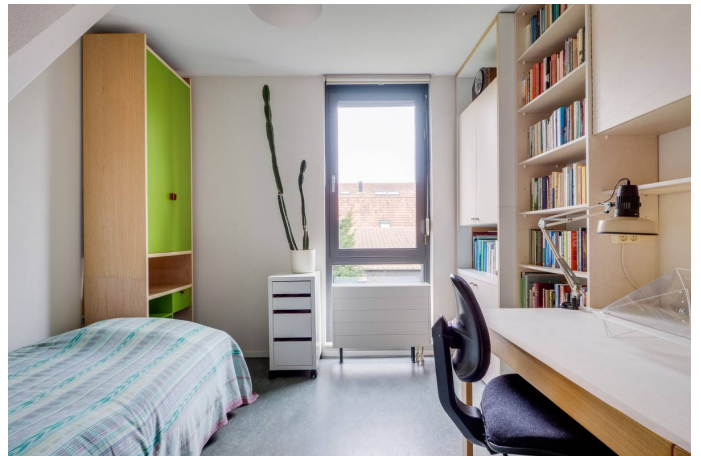


















# aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

