

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BIRSTUMERRAKLAAN 21 UTRECHT





ADRES

BIRSTUMERRAKLAAN 21 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 144M²

INHOUD

CIRCA 474M³

BOUWJAAR

1999

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Uitgebouwde en ruime (144 m²) tussenwoning in een klein doodlopend straatje in het geliefde Langerak. Een fijne tuin op het zuiden, 4 goede slaapkamers, sfeervolle houtkachel, carport met eigen parkeerplaats en heel veel opbergruimte zijn een paar van de kenmerken van dit huis. De huidige eigenaren hebben alles keurig onderhouden en er liggen 3 zonnepanelen op de uitbouw. Hier zal je heerlijk wonen in alle rust omgeven door groen en toch binnen 15 minuten fietsen in de Utrechtse binnenstad staan.

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 een kwartier 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. In 2003 is de uitbouw geplaatst en afgelopen jaren zijn een aantal dakramen vervangen en toegevoegd aan de voorzijde. 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 2018/2019 gedaan. Verwarming en warm water middels stadsverwarming en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

Indeling.

Entree, ruime hal met meterkast, trapkast en toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer welke erg licht is door de grote raampartijen en ligging op het zuiden. Mede door de uitbouw is het erg ruim en sfeervol. De houten kachel is nóg geen jaar geleden geplaatst. In de hele woonkamer ligt een fraaie

hardhouten vloer en alle wanden zijn voorzien van glad stucwerk. De tuin ligt op het zuiden en achterin staat een heerlijke veranda waar je ook in de schaduw kan zitten als dat gewenst is.

De keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van een stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, inductie kookplaat en afzuigkap. Bij de keuken is ook een deur waardoor je gemakkelijker aan de voorkant van de woning gaat zitten of de boodschappen kan inladen.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft 2 dakramen die volledig open kunnen waarmee je veel licht en ruimte binnen krijgt. De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn beiden goed in te delen door de rechte achtergevel. Op de overloop zit een apart toilet. Naast het toilet is de badkamer met aparte douche, ligbad en wastafel. Ook hier een dakraam voor extra licht.

Op de tweede verdieping is een vierde slaapkamer. Deze is erg groot en de huidige eigenaren hebben deze via een kast opgesplitst met een werkruimte. Deze kamer is met een vloeroppervlak van 6.75 X 3.15 erg ruim te noemen. Aan de andere kant van de verdieping is een wasruimte met veel extra ruimte voor een wasrek of kasten. Aansluitend deze wasruimte is een ruime berging voor extra opslag.

Aan de overzijde van de woning is een carport met nog een berging voor eventueel fietsen en tuingereedschap. In deze berging is nog een vliering aanwezig.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 6.19 X 6.20
- Keuken: 3.66 X 3.20
- Slaapkamer 1: 4.11 X 3.20
- Slaapkamer 2: 4.40 X 3.16
- Slaapkamer 3: 3.07 X 3.72
- Slaapkamer 4: 6.75 X 3.15
- Badkamer: 3.10 X 2.10
- Wasruimte: 3.78 X 3.08
- Berging: 3.09 X 3.04
- Tuin: 9.55 X 6.40
- Schuur/berging: 3.84 X 2.53

Belangrijkste kenmerken:

- Uitgebouwde tussenwoning van 144 m² met 4 slaapkamers en veel bergruimte
- Tuin op het zuiden



- Eigen parkeerplaats in een carport
- Doodlopend straatje en veel ruimte op straat om te spelen
- In de wijk Langerak met veel groen en nog meer speelgelegenheden
- 3 Zonnepanelen (2013)
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Zeer gunstig gelegen tov Utrecht Centrum en uitvalswegen
- Goed onderhouden, buitenschilderwerk gedaan in 2018/2019
- Oplevering in overleg

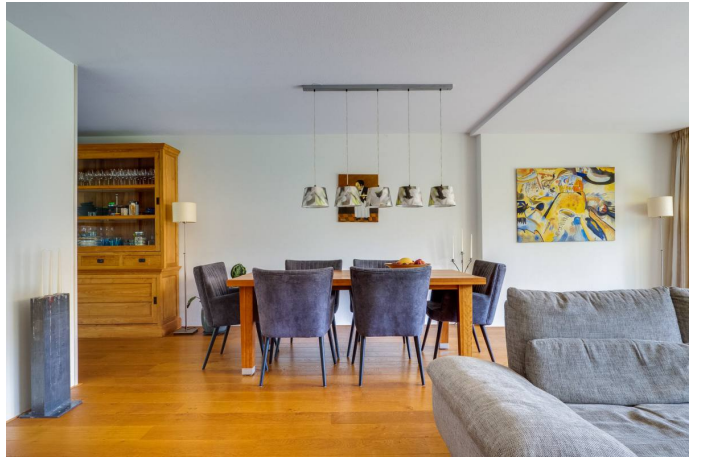
Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

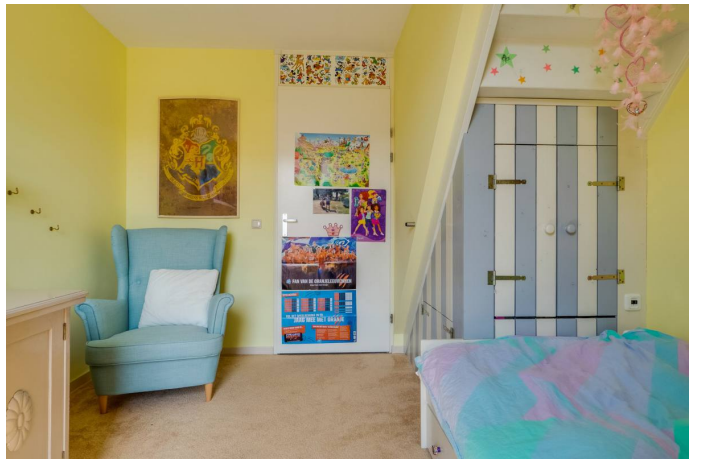
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



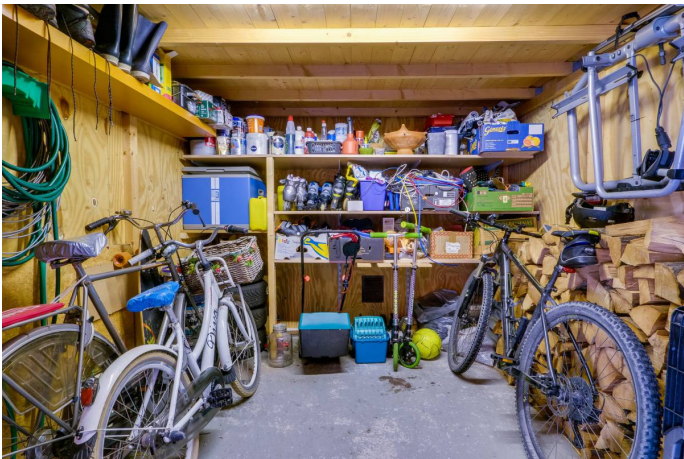














aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

