

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BLAUWKAPELSEWEG 3 UTRECHT



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





ADRES

BLAUWKAPELSEWEG 3 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€519.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 91M²

INHOUD

CIRCA 303M³

BOUWJAAR

1900

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtige sfeervolle bovenwoning (91m²) met 3 slaapkamers, vernieuwde keuken én badkamer, nieuwe elektra, houten visgraatvloer en bovenal prachtige elementen zoals de ornamenten en het glas-in-lood. Vanuit de ruime en lichte woonkamer heb je prachtig zicht op het Griftpark. Iedereen die weleens over de Blauwkapelseweg rijdt kent de gevel "Tabak & Sigaren". Locatie is fantastisch tegenover het Griftpark en op loopafstand van de binnenstad. Hier kan je heerlijk onbezorgd gaan wonen zonder iets te doen.

Ligging.

De Blauwkapelseweg ligt aan het Griftpark. In het park is het heerlijk sporten, spelen voor kinderen en (pré Corona) worden er diverse festivals georganiseerd. Ook alle dagelijkse voorzieningen voor boodschappen vind je op loopafstand, tevens diverse horeca en speciaalzaken.

Via de singel loop je in een paar minuten de binnenstad binnen. Met de fiets ben je in 10 minuten op Utrecht Centraal.

Aan de overzijde is een ruime parkeerterrein waar je middels vergunning of betaald kan parkeren.

Woning.

De huidige eigenaren hebben de bovenwoning compleet gerenoveerd. Een paar maanden geleden is de keuken vervangen, elektra gedaan, houten visgraat gelegd, trappen gedaan en de badkamer op de eerste verdieping vervangen.

Ook is alles van binnen fris geschilderd.

Alle ramen zijn voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

Indeling.

Begane grond: Gezamenlijke entree, hal met voordeur voor de benedenwoning en voordeur voor de bovenwoning.

Eerste verdieping: Overloop. Toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is bijzonder sfeervol door de hoge plafonds (2.79m) met ornamenten en de glas-in-lood ramen. Er ligt een houten visgraatvloer en met oude kamer-en-suite deuren is een handige inbouwkast gemaakt. De woonkamer is bijna 5 meter breed dus je hebt ruimte genoeg om het in te

delen. De keuken ligt aan de achterzijde en is bijzonder strak afgewerkt. Fraai werkblad, afzuigkap in de inductiekookplaat weggewerkt, vaatwasser, vriezer en een koelkast maken dit tot een complete keuken. Vanuit de keuken bereik je het terras welke op het oosten is gelegen.

Op de tweede verdieping zijn 2 slaapkamers, badkamer en een wasruimte. De master bedroom ligt aan de voorzijde en is bijzonder sfeervol vanwege de balken. Grenzend aan de slaapkamer ligt een prachtige nieuwe badkamer met ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een hangend toilet. Je waant je hier in een prachtige hotelkamer. De slaapkamer biedt volop ruimte voor een flinke kast en tweepersoonsbed. Aan de achterzijde ligt een handige werk of kinderkamer. Naast deze kamer ligt de wasruimte met een vaste trap naar de zolderverdieping.

De zolderverdieping is erg verrassend, want hier is een tweede badkamer met douche, wastafel én toilet. Door de twee grote dakramen is dit een volwaardige slaapkamer of logeerkamer met eigen sanitair. Ook is er nog een handige berging voor de koffers en wintersportspullen.

Belangrijkste kenmerken:

- Fantastische locatie tegenover het Griftpark.
- Vernieuwde keuken én badkamer. (er zijn zelfs 2 badkamers)
- Lichte woonkamer met uitzicht op het Griftpark.
- Sfeervolle woonkamer met visgraatvloer, ornamenten en mooie raampartijen.
- Herkenbare gevel vlakbij de bloemenkiosk.
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- VVE is recent opgericht.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

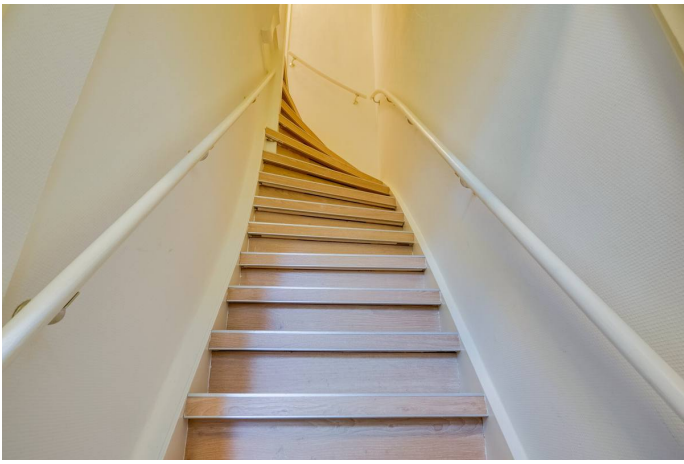
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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 **méer** 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 méer 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

