

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOOMSTRAAT 26 BIS UTRECHT



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





ADRES

BOOMSTRAAT 26 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€439.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 297M³

BOUWJAAR

1925

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Sfeervolle, goed onderhouden 4-kamer bovenwoning gelegen op een mooie locatie in Utrecht-Oost, op steenworp afstand van het Wilhelminapark. De woning wordt met zorg en aandacht bewoond en kan zo betrokken worden. Kenmerkend voor dit gave huis is de fraaie bouwstijl met fraaie authentieke details (paneeldeuren, kamer-en-suite deuren, aansprekende gevel, etc.). De woning heeft een ruim woonoppervlak, dat uitermate efficiënt en praktisch is ingedeeld over 2 volwaardige woonlagen met fraaie lichtbeleving door de hoge plafonds en grote raampartijen.

Kortom, de woning biedt zoveel leuke verrassende elementen dat het echt de moeite waard is om een kijkje te komen nemen! De ligging is verder centraal en bijzonder gunstig ten opzichte van vele wenselijke voorzieningen zoals; winkels aan de Adriaen van Ostadelaan en Jan van Scorelstraat, leuke trendy restaurants, Het Wilhelminapark, sportfaciliteiten, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, OV voorzieningen en de uitvalswegen van de stad. De binnenstad van Utrecht is bereikbaar op slechts 10 minuten fietsafstand.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Ruime overloop, trapopgang naar de tweede verdieping, deur naar de moderne keuken en woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gesitueerd welke is voorzien van kamer-en-suite-deuren (v.v. glas-in-lood) alsmede een leuk Frans balkon (westligging).

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne en complete keuken, geplaatst in een lange rechte opstelling met veel opbergruimte. De keuken is voorzien van alle wenselijke apparatuur (gasfornuis met combi (magnetron/oven), Quooker, koel-/vriescombinatie, vaatwasser) en RVS werkblad. De keukenruimte biedt plaats aan een royale eettafelopstelling om lekker aan te dineren en borrelen met vrienden en familie. Dankzij de grote raampartijen in de keuken, is deze voorzien van heerlijk veel daglichttoetreding. Ook de kast met de wasmachine

en droger is in de keuken te vinden. Deze woonlaag is voorzien van een sfeervolle massieve visgraatparketvloer, strak gestuikte wanden en plafonds alsmede dubbele beglazing in houten kozijnen.

Vanuit de keuken is het dakterras te bereiken middels openslaande deuren. Dit terras is gesitueerd op het Oosten en biedt een heerlijke buitenruimte met uitzicht op de groene binnentuin.

Tweede verdieping:

Overloop, toiletruimte v.v. hangend toilet met fontein en kast voor de CV installatie. Aan de achterzijde van deze strak afgewerkte woonlaag bevindt zich een fijne slaapkamer waar een grote kastenwand geplaatst kan worden. De slaapkamer biedt een mooi uitzicht op de omgeving.

Aan de voorzijde bevinden zich twee multifunctionele (slaap-)kamers, welke beide ook netjes zijn afgewerkt. De luxe en complete in pandige badkamer uitgevoerd in een strakke vloer- en wandafwerking, is volledig vernieuwd in 2017 en voorzien van een fraaie wastafelmeubel, een heerlijke douche en een mooie lichtkoepel ten behoeve van daglicht en ventilatie en voorzien van vloerverwarming. Deze woonlaag is voorzien van een nette tapijtafwerking, lichte strakke wanden en plafonds alsmede (gedeeltelijk) dubbele beglazing in houten kozijnen.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 400 x 270

keuken: 467 x 468

dakterras: 320 x 408

slaapkamer: 447 x 319

slaapkamer: 336 x 277

kantoor: 208 x 187

badkamer: 277 x 200

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 84 m²;
- Bouwjaar: medio 1910;
- Inhoud: ca. 329 m³;
- Bijdrage aan de VVE per maand: € 35,= ;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels een CV-installatie (merk: Smartline HRC Nefit / bouwjaar: 2004);
- Badkamer is in 2017 volledig vernieuwd;

- Het is verkoper niet bekend of het dakterras met vergunning van de gemeente Utrecht is aangebracht;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

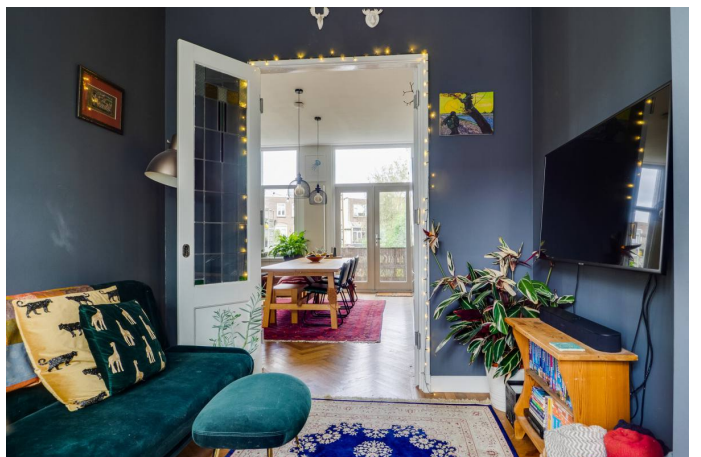
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

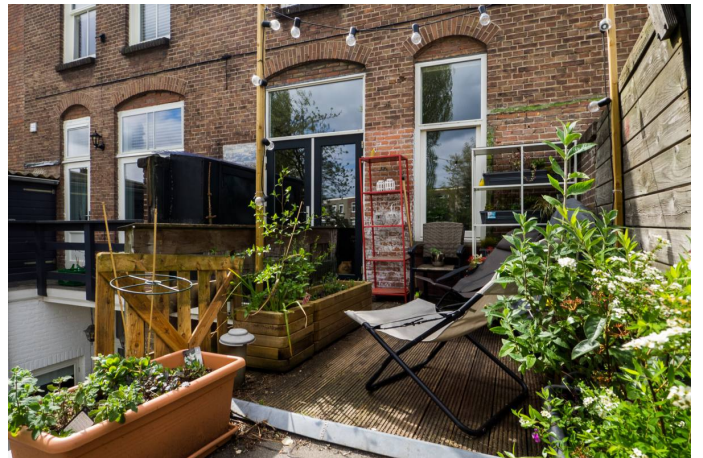
Aankoopmakelaar inschakelen:

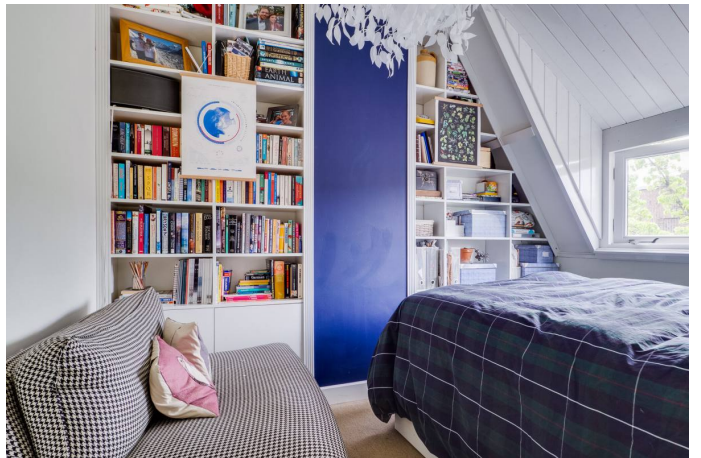
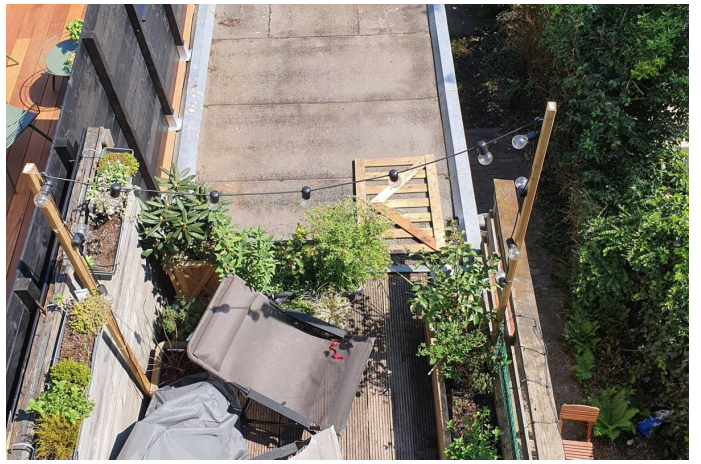
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

