

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BURGEMEESTER NORBRUISLAAN 25 UTRECHT



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





# ADRES

BURGEMEESTER NORBRUISLAAN 25 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€499.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 87M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 334M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Unieke kans om vrijstaand te wonen op een perceel van ruim 300 m<sup>2</sup> en toch op fietsafstand van de binnenstad. Woning is in 2004 volledig gerenoveerd met behoud van sfeervolle details. Door het grote perceel is er genoeg ruimte om flink uit te bouwen met behoud van grote tuin.

## Omgeving.

De woning is gelegen in het sfeervolle Zuilen. Via een ventweg langs de Burgemeester Norbruislaan bereikt u de vrijstaande woning. In de directe omgeving vindt u alles voor de dagelijkse boodschappen in het winkelcentrum Rokade, maar ook de Utrechtse binnenstad is op fietsafstand. Ook scholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen zijn in de directe omgeving. De andere kant op fiets u heerlijk langs de Vecht het groen in. Uitvalswegen als A2, A12 en A27 zijn allen snel te bereiken per auto.

## Woning.

In 2004 hebben de huidige eigenaren het huis volledig gerenoveerd. Zoals ze zelf zeggen "alleen de buitenmuren zijn blijven staan". Dak is vervangen, volledige begane grondvloer, kozijnen, leidingwerk en uiteraard keuken en sanitair. Kortom, de basis is goed en van binnen kan het naar wens aangepast worden.

Door de ruimte aan de zijkant en achterkant is er genoeg gelegenheid tot uitbouwen.

## Indeling.

Entree, ruime hal met mooie granito vloer. Onder de trap een handige opbergkast. Achteraan de hal bevindt zich een ruim toilet met fonteintje. Lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Kenmerkend voor de woonkamer is de plafondhoogte, ruim 3 meter! Open keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur als vaatwasser, koel/vriescombinatie, oven, gasfornuis en afzuigkap. Ook via de keuken is de achtertuin te bereiken. De achtertuin is maar liefst 18 meter diep! De ruimte langs het huis is bijna 5 meter breed dus ideaal geschikt voor meerdere auto's.

Let op, de tuin wordt leeg opgeleverd. De volières en stacaravan worden door de huidige eigenaren verwijderd. Stacaravan wordt nu gebruikt om vader te

verzorgen.

Op de eerste verdieping liggen 3 slaapkamers. Badkamer met ligbad en aansluiting voor wasmachine/droger. Een apart toilet met wastafel.

Belangrijkste afmetingen.

- woonkamer: 3.73 x 8.48
- keuken: 2.08 x 3.77
- achtertuin: 10.8 x 18.0
- slaapkamer 1: 3.74 x 3.50
- slaapkamer 2: 3.56 x 2.40/3.63
- slaapkamer 3: 2.40 x 3.63

Bijzonderheden.

- zeer ruim perceel van 330 m<sup>2</sup>
- vrijstaand wonen op korte afstand van Utrecht Centrum
- voldoende kansen om uit te bouwen
- volières en stacaravan worden verwijderd (indien gewenst kan caravan achterblijven)
- plafondhoogte van ruim 3 meter
- parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- in 2004 groot onderhoud uitgevoerd
- erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- oplevering in overleg

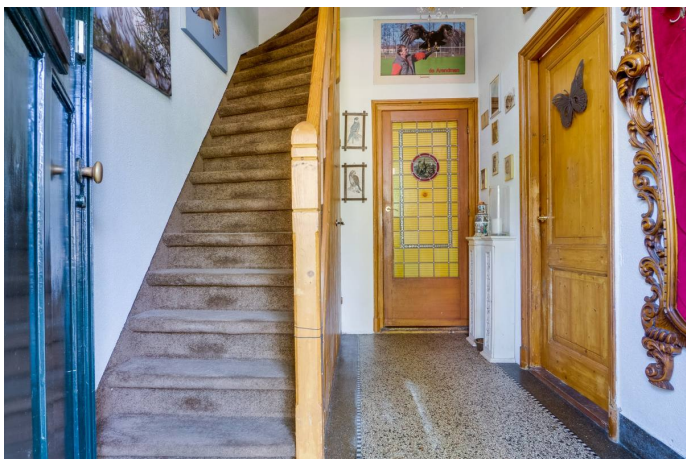
Brochure aanvragen:

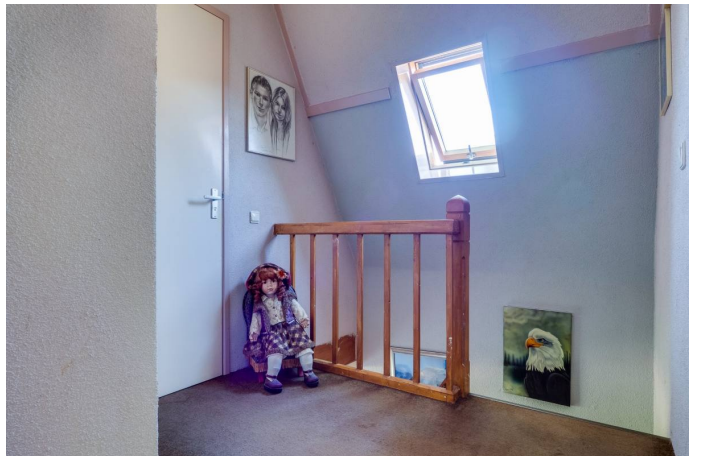
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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.









Leuk huis  
gezien?

Schakel nú  
een NVM-aankoopmakelaar in!







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

