

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 11 BIS UTRECHT



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





ADRES

DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 11 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 82M²

INHOUD

CIRCA 290M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een ruime jaren dertig bovenwoning (82 m2 woonoppervlakte) in de rustige De Savornin Lohmanstraat. Aan zowel de voor- als achterzijde uitzicht uit op veel groen, aan de voorzijde op de grote tuin van de voormalige Rijkslandbouwschool en aan de achterzijde op de groene tuinen van de achterburen met daarachter hoge bomen. Een fijne ligging met op korte afstand voorzieningen als winkels en horeca (Amsterdamsestraatweg en de Plantage), scholen, kinderopvang, Julianapark, openbaar vervoer (verschillende buslijnen en trein) en uitvalswegen. Voor de deur is gratis parkeergelegenheid. De woning heeft een drietal slaapkamers en is voorzien van originele details zoals glas-in-loodramen, een marmeren schouw, hoge plafonds en originele paneeldeuren. In het appartement ligt bovendien een mooie houten vloer.

Locatie:

Het appartement ligt op de rand van de Utrechtse wijk Ondiep. Deze wijk is de laatste jaren steeds leuker geworden met een mix van starters, tweeverdieners, singles en jonge gezinnen. De woning bevindt zich op zeer korte afstand van Albert Heijn, HEMA, toko en de vele andere voorzieningen van de gezellige Amsterdamsestraatweg. Tegelijk zijn de uitvalswegen naar de A2 en de A28 snel bereikbaar. Met treinstation Zuilen en meerdere bushaltes op loopafstand is ook met het OV alles snel bereikbaar. Om de hoek ligt het mooie Julianapark, waar je heerlijk kunt wandelen, joggen of relaxen. Het centrum van Utrecht en Utrecht Centraal zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar en Station Zuilen ligt op nog geen 10 minuten loopafstand. Vrij parkeren is mogelijk voor de deur.

Indeling:

Eigen entree op straatniveau, vaste trap naar de 1e verdieping.

Eerste verdieping: overloop, ruime woonkamer met zitgedeelte aan de voorzijde en eetgedeelte aan de achterzijde. De verdieping beschikt over mooie hoge plafonds, houten vloeren, paneeldeuren en een natuurstenen schouw. Aan de achterzijde tref je de keuken aan, deze is functioneel maar is (wellicht) toe aan modernisering. Vanuit de woonkamer openslaande deuren naar een fijn balkon

op de ochtendzon met uitzicht op groen van de tuinen van de achterburen en daarachter prachtige oude, hoge bomen.

Tweede verdieping: overloop, vaste kast met de cv-combi ketel (2018). Drie slaapkamers met een prettige hoogte van ca. 2,7 meter. Badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting.

Via een van de kinderkamers is een bergvliering te bereiken (ca. 4.72 x 1.50 meter).

Verduurzaming vanuit de VvE:

In 2024 willen we met de straat onze huizen collectief verduurzamen. Een geweldig project waar we met de hele straat (met aan het hoofd een kundige buurman) veel tijd en onderzoek in hebben gestoken, wat zich vanaf komend jaar moet gaan uitbetalen. De financiering vindt plaats m.b.v. een warmtefondslening. De aflossing van de lening wordt betaald vanuit de VvE. De servicekosten blijven wel hetzelfde (zie notulen van de laatste overleggen).

De warmtefondslening moet nog worden toegekend. We verwachten dat dit in maart 2024 gebeurt. Als de lening wordt toegekend betekent dat het volgende voor het appartement:

- Alle gevels worden geïsoleerd d.m.v. spouwmuurisolatie
- Het nieuw te leggen pannendak krijgt isolatiefolie (Rd 2.9)
- De platte daken worden met PIR geïsoleerd (Rd 4.5).
- Het gehele dak wordt opnieuw bekleed
- Er komen zonnepanelen op het dak te liggen
- Het nieuw aangebrachte hout wordt geschilderd

Bovenstaande werkzaamheden vinden plaats aan de buitenzijde van de woning.

Kenmerken/details:

- vanuit de meterkast naar de keuken liggen er diverse kabels (5), waaronder een 5-polige perilex stekker voor inductie koken.
- de gehele woonverdieping (exclusief w.c.) is voorzien van een geluidsisolerende Fermacell ondervloer.

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.

*** ENGLISH VERSION ***

A spacious 1930s upstairs apartment (82 m² living space) in the quiet De Savornin Lohmanstraat. At both the front and rear there are views of lots of greenery, at the front of the large garden of the former National Agricultural School and at the rear of the green gardens of the rear neighbors with tall trees behind them. A nice location with amenities such as shops and restaurants (Amsterdamsestraatweg and the Plantage), schools, childcare, Juliana Park, public transport (various bus lines and train) and arterial roads a short distance away. There is free parking in front of the door. The house has three bedrooms and is equipped with original details such as stained glass windows, a marble mantelpiece, high ceilings and original panel doors. The apartment also has a beautiful wooden floor.

Location:

The apartment is located on the edge of the Utrecht Ondiep district. This neighborhood has become increasingly nice in recent years with a mix of starters, dual-income couples, singles and young families. The house is located a very short distance from Albert Heijn, HEMA, toko and the many other amenities of the cozy Amsterdamsestraatweg. At the same time, the highways to the A2 and A28 are quickly accessible. With Zuilen train station and several bus stops within walking distance, everything is also quickly accessible by public transport. Around the corner is the beautiful Juliana Park, where you can walk, jog or relax. The center of Utrecht and Utrecht Central Station can be reached within 10 minutes by bike and Zuilen Station is less than a 10-minute walk away. Free parking is possible in front of the door.

Layout:

Private entrance at street level, staircase to the 1st floor.

First floor: landing, spacious living room with seating area at the front and dining area at the rear. The floor has beautiful high ceilings, wooden floors, panel doors and a natural stone fireplace. At the rear you will find the kitchen, which is functional but is (perhaps) in need of modernization. From the living room, French doors lead to a nice balcony on the morning sun with a view of the greenery of the rear neighbors' gardens and beautiful old, tall trees behind



them.

Second floor: landing, closet with the central heating combination boiler (2018). Three bedrooms with a pleasant height of approximately 2.7 meters. Bathroom with shower, sink and washing machine connection.

A storage attic can be reached via one of the children's rooms (approx. 4.72 x 1.50 meters).

Sustainability from the VvE:

By 2024, we want to collectively make our homes more sustainable with the street. A great project in which the entire street (led by a knowledgeable neighbor) has invested a lot of time and research, which should pay off from next year. The financing takes place through a heating fund loan. The repayment of the loan is paid from the VvE. The service costs remain the same (see minutes of the last meetings).

The heating fund loan has yet to be granted. We expect this to happen in March 2024. If the loan is granted, this means the following for the apartment:

- All facades are insulated by means of cavity wall insulation
- The new tiled roof to be installed will receive insulation foil (Rd 2.9)
- The flat roofs are insulated with PIR (Rd 4.5).
- The entire roof will be re-clad
- There will be solar panels on the roof
- The newly applied wood is painted

The above work takes place on the outside of the house.

Features/details:

- from the meter cupboard to the kitchen there are various cables (5), including a 5-pin perilex plug for induction cooking.
- the entire living floor (excluding toilet) is equipped with a sound-insulating Fermacell subfloor.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

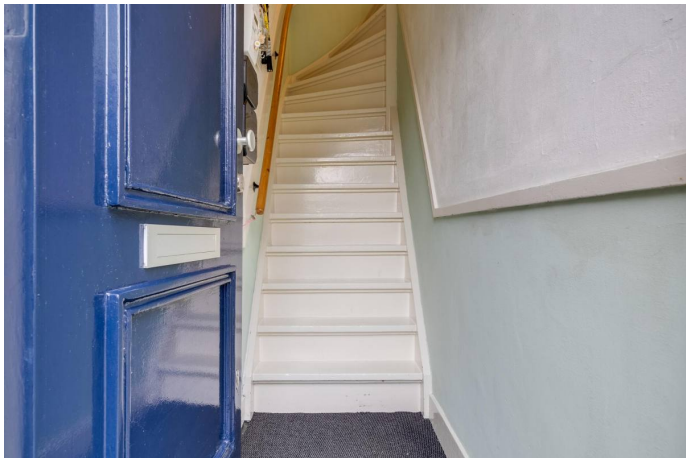
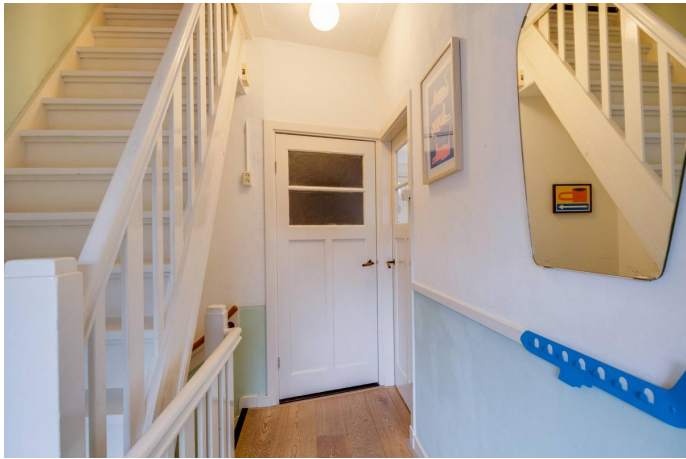
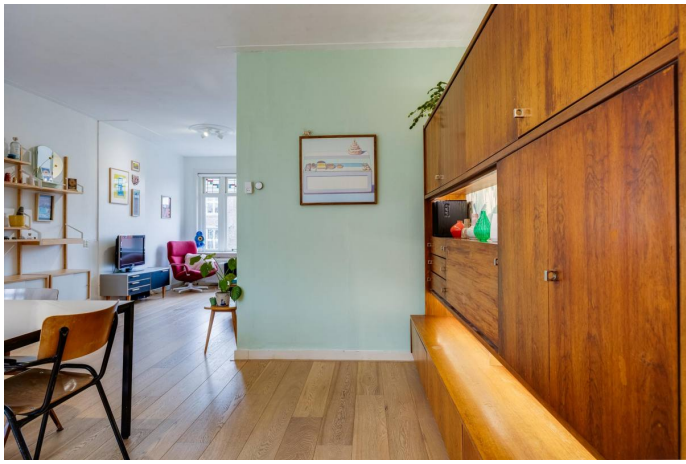
Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

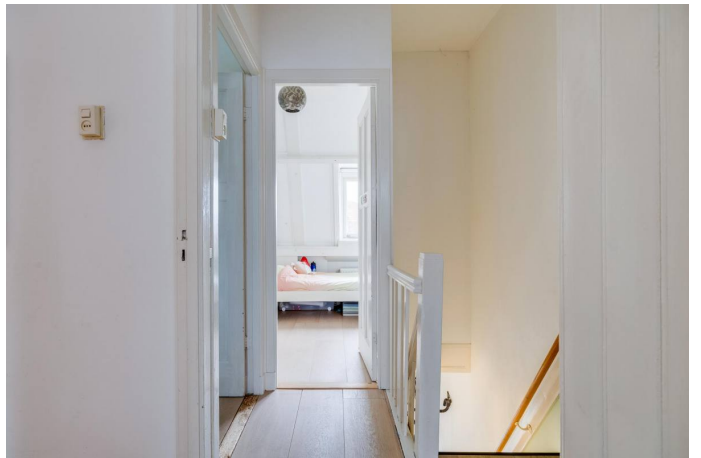
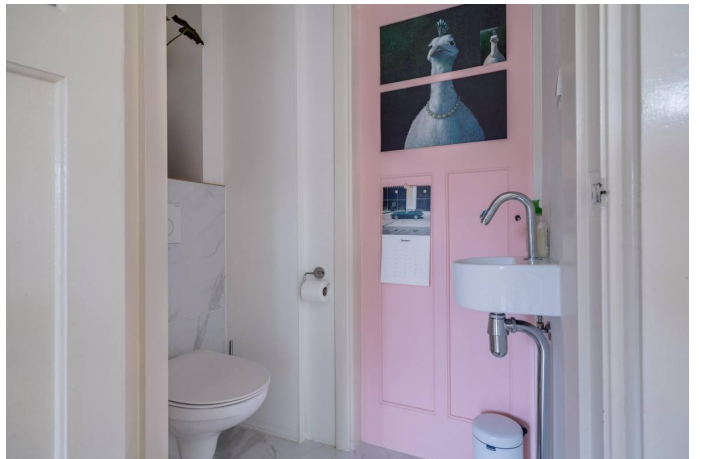


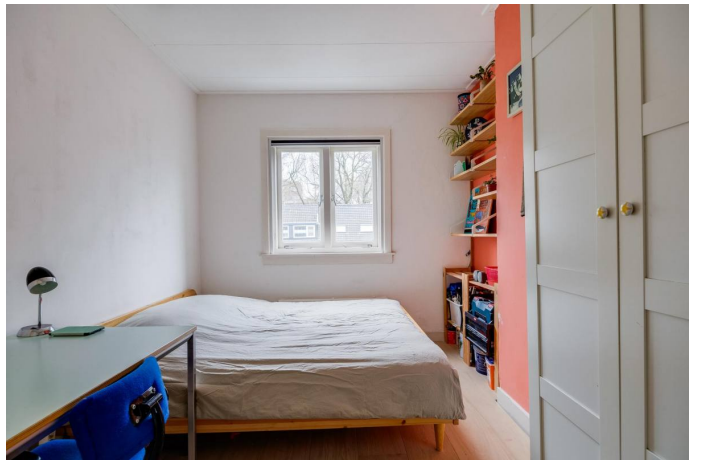
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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

