

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DERDE OOSTERPARKLAAN 44 A UTRECHT



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





ADRES

DERDE OOSTERPARKLAAN 44 A TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€675.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 157M²

INHOUD

CIRCA 531M³

BOUWJAAR

2017

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Ruime tussenwoning (157m²) in de geliefde wijk Hoge Weide met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, eigen parkeerplaats, tuin op het zuiden, grotendeels voorzien van vloerverwarming, strakke keuken mét eiland, zonnepanelen en keurig afgewerkt! In 15 minuten fietsen sta je in het oude stadscentrum van Utrecht, maar op loopafstand vind je Leidsche Rijn Centrum met alle denkbare voorzieningen. Hier is het heerlijk wonen in een zeer kindvriendelijke omgeving!

Ligging.

De Derde Oosterparklaan ligt in de wijk Hoge Weide. Vanaf de woning kan je lopend naar Leidsche Rijn Centrum, waar o.a. een Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, H&M, Kruidvat, Pathé bioscoop en elke donderdag een gezellige markt is. Ook zijn hier diverse horecagelegenheden zoals een gezellig café De Baron, Buurten, de Pizzabakkers en Most wijnbar. Scholen en speeltuinen zijn op loopafstand. Natuurspeeltuin de Hoef ligt centraal in de wijk en hier kunnen kinderen (en ouders) zich uren vermaken. Voor wandelen en sport kan je ook terecht in de direct omliggende parken zoals het Willem-Alexanderpark, welke gelegen is aan de andere kant van de Stadsbaan, en langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Voor de liefhebbers van de oude binnenstad is het een klein kwartier fietsen en dan sta je in het centrum of op Utrecht Centraal.

Voor het openbaar vervoer kan je ook opstappen bij Leidsche Rijn Centrum. Met de auto ben je in een paar minuten op de A2 of A12 richting o.a. Amsterdam of Den Haag.

Woning.

De woning is gebouwd in 2017 en voldoet daarmee aan alle huidige isolatie voorzieningen en beschikt over een energielabel A. Alle ramen zijn voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, dus gasvrij. Op het platte dak liggen 4 zonnepanelen voor een stuk duurzame energie. Het perceel is in volle eigendom, er is dus geen erfpacht.

Aan de achterzijde ligt het parkeerterrein waar je als bewoner een eigen plek hebt. Hiervoor is een VVE opgericht met een jaarlijkse bijdrage van €80,-. Dit



terrein wordt bijvoorbeeld ook gebruikt voor de jaarlijkse BBQ en kinderen om te spelen.

Indeling.

Voortuin met ruimte voor een bankje of de fiets.

Entree, hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer met een lengte van ruim 11 meter en een breedte van bijna 5,5m geeft veel ruimte. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken mét kookeiland. De keuken is voorzien van alle denkbaar inbouwapparatuur en een grote Amerikaanse koelkast. Aan het kookeiland kan je leuk zitten met een paar barkrukken. Er is veel werkruimte en ook aan de kastruimte is gedacht. Het zitgedeelte is aan de achterzijde en hier bereik je middels een schuifpui de achtertuin. Middels de schuifpui krijg je veel licht en door de uitbouw heb je een ruime zithoek en ook plek voor een flinke eettafel. De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. Via de achterom bereik je het mandelige binnenterrein met je eigen parkeerplaats. In de tuin staat ook een handige berging voor het opbergen van de tuinspullen.

In de woonkamer heb je onder de trap nog een trapkast om de laatste paar dingen op te kunnen bergen.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de eerste badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en tweede toilet. Bovendien heeft de badkamer een raam voor extra ventilatie en daglicht.

De drie slaapkamers zijn bijzonder ruim en goed te gebruiken als hoofdslaapkamer, werkkamer of kinderkamer.

Op de tweede verdieping is de tweede badkamer, twee slaapkamers en een aparte wasruimte. De tweede badkamer is voorzien van een (3e) toilet, inloopdouche en dubbele wastafel. Ook hier zijn de twee slaapkamers bijzonder ruim en ook te gebruiken als bijvoorbeeld een gastenkamer met een eigen badkamer op de verdieping. Aan de achterzijde is tevens een aparte wasruimte. Vanwege het platte dak is deze verdieping volledig te gebruiken en heb je geen ruimte verlies door schuine delen.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in de zeer geliefde wijk Hoge Weide.
- 5 Slaapkamers én 2 badkamers.
- Moderne keuken met eiland.
- Tuin op het zuiden met achterom.
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming (muv de badkamer).

- Eigen parkeerplaats.
- Energielabel A.
- Zonnepanelen op het dak.
- Oplevering in overleg, kan snel indien gewenst.

Brochure aanvragen:

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

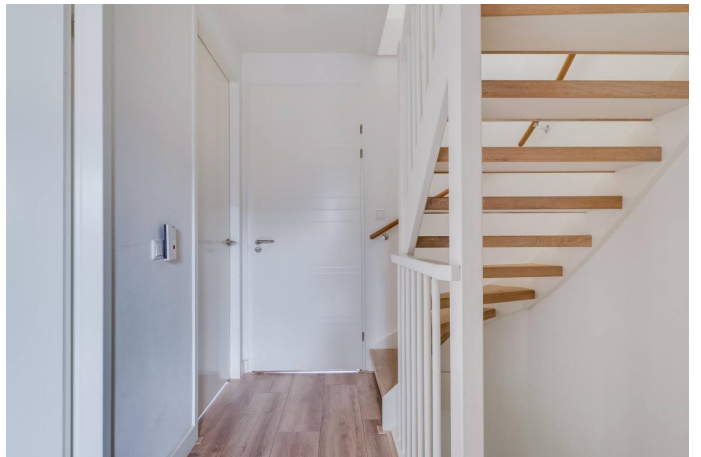
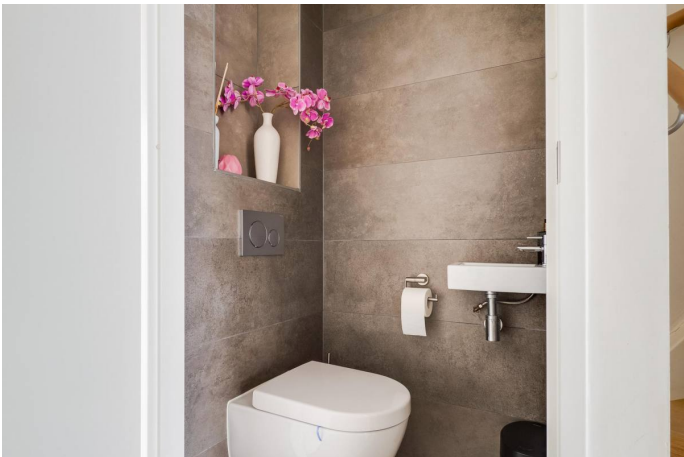
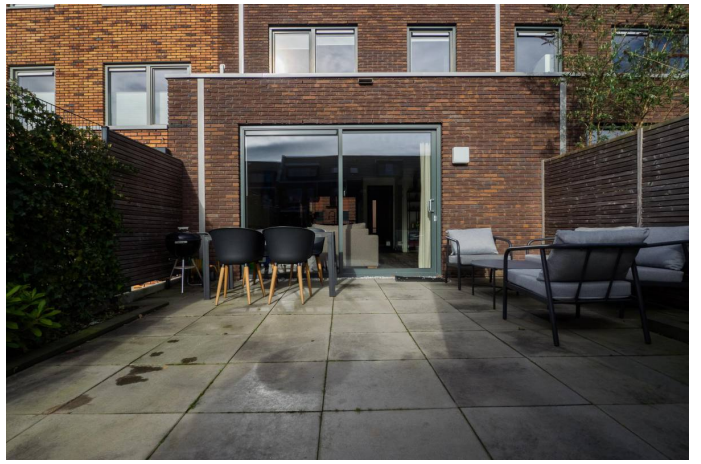
Aankoopmakelaar inschakelen:

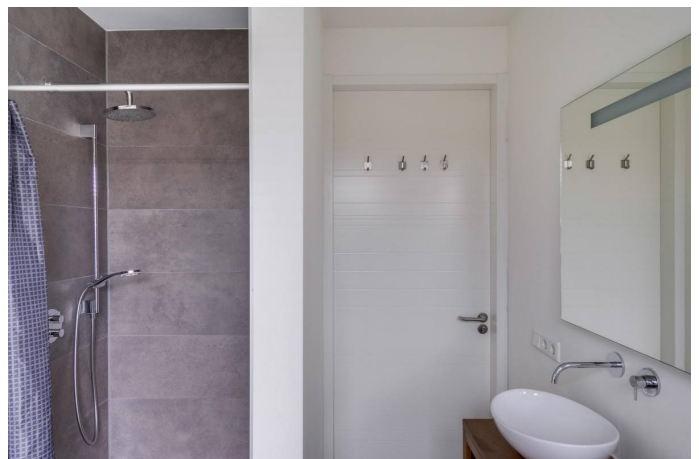
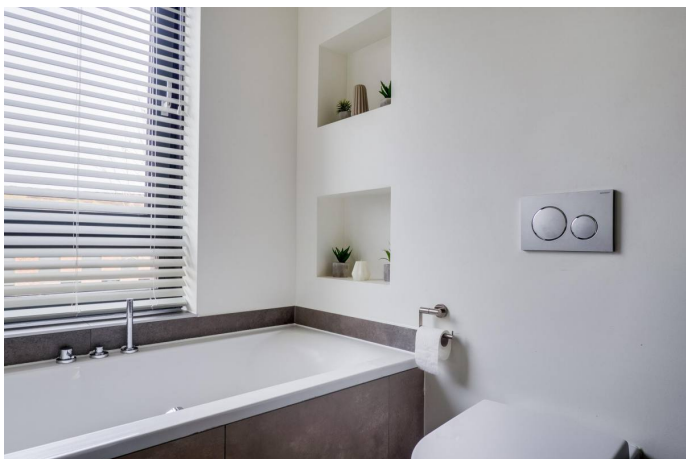
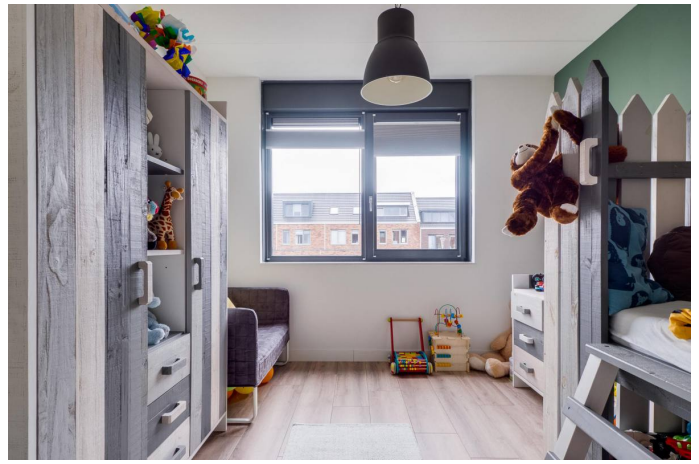
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

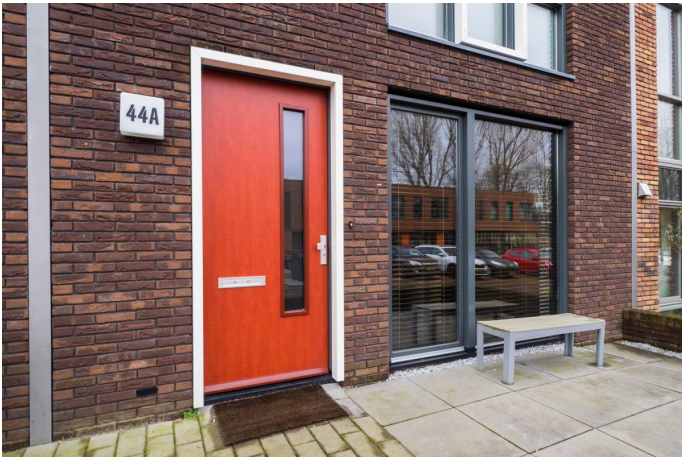












aankoopmakelaar!



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

