

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DERDE OOSTERPARKLAAN 49 UTRECHT



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





ADRES

DERDE OOSTERPARKLAAN 49 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 152M²

INHOUD

CIRCA 525M³

BOUWJAAR

2016

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtig uitgebouwde dwarskap (152m²) in de geliefde wijk Hoge Weide. De woning heeft o.a. 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5), luxe open keuken, achtertuin van bijna 10 meter diep met berging én achterom, eigen parkeerplaats moderne badkamer, en een goede afwerking. Je hebt hier een heerlijke, ruime gezinswoning in een zeer kindvriendelijke wijk.

Ligging.

De Derde Oosterparklaan ligt in de wijk Hoge Weide. Vanaf de woning kun je lopend naar Leidsche Rijn Centrum, waar o.a. een Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, H&M, Kruidvat, Pathé bioscoop en elke donderdag een sfeervolle markt is. Ook zijn hier diverse horecagelegenheden zoals het gezellige 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, dat 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 naar het centrum of Utrecht Centraal. Voor het openbaar vervoer kun 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.

Kenmerkend voor deze woning is de mooie afwerking, de statige gevel en de ruimte die wordt geboden door de uitbouw en de diverse ruime (slaap)kamers. De woning is volledig geïsoleerd, uitgevoerd met HR++ beglazing, heeft energielabel A en stadverwarmingsinstallatie (dus geen gas!). De uitgebouwde en tuingerichte woonkamer met openslaande deuren, de heerlijke keuken, en de nette afwerking van de woning maken dat het hier zorgeloos wonen is.

Indeling.

Entree, hal met meterkast en toilet. Hangend toilet met fonteintje. Trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is tijdens de bouw uitgebouwd waardoor je nu een lengte van bijna 11 meter hebt, en dat met een breedte van 5,5 meter. Dit geeft je veel ruimte. Alle wanden zijn strak

afgewerkt én het plafond is voorzien van glad stucwerk. Op de begane grond is tevens vloerverwarming aanwezig. De open keuken ligt aan de voorzijde. Aan de linkerkant het diepe en brede aanrecht met veel werkruimte, de vaatwasser en inductiekookplaat. Aan de andere kant de hoge kasten met de koelkast, vriezer, combi-magnetron, oven en nog meer kastenruimte. De apparatuur is hoogwaardig en allemaal van Siemens. Er is tevens een handige bar voor bijvoorbeeld het koffiezetapparaat. Vanuit de keuken kun je de openslaande deuren open doen naar het geveltuintje. In de woonkamer is er een handige trapkast voor extra opbergruimte. Ook aan de achterkant heb je openslaande deuren naar de achtertuin. De tuin ligt op het noordoosten, hierdoor heb je vanaf de ochtend al zon en door de diepte van de tuin (bijna 10 meter) schijnt hij tot laat in de middag over je huis in je achtertuin. Achterin de tuin staat een handige berging en is de achterom. Achter de tuin ligt het mandelige binnenterrein waar je €130 per jaar voor betaalt. Hier heb je een eigen parkeerplek, maar is er ook een speeltuin voor de kleinsten. Op dit binnenterrein kan fijn gespeeld worden en 1x per jaar is hier het straatfeest!

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een bad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Daarbij heeft de badkamer een raam voor extra daglicht en ventilatie. De grootste slaapkamer ligt aan de achterkant en heeft een oppervlakte van 15m². Op deze kamer is over een breedte van 3 meter een kledingkast op maat gemaakt. De andere twee slaapkamers zijn heel goed te gebruiken als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer.

Op de tweede verdieping heb je eerst een overloop. Vanaf deze overloop kun je naar een aparte wasruimte en de vierde slaapkamer. Aan de achterkant is een brede dakkapel waardoor je in zowel de slaapkamer als wasruimte extra ruimte en licht krijgt. Deze verdieping is bijzonder sfeervol door de hoge nok van bijna 4 meter die in een punt loopt. Deze verdieping onderscheidt dit huis van vele anderen in de wijk! Indien je een extra kamer wenst kun je deze ruimte eenvoudig scheiden middels een wandje en dan houd je 2 prachtige (slaap)kamers over.

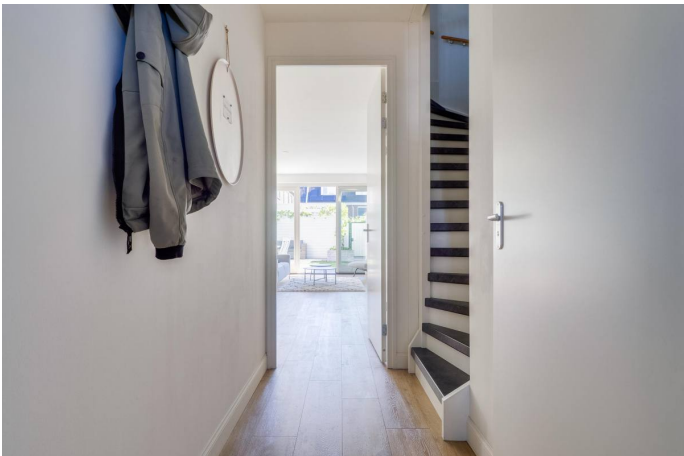
Belangrijkste kenmerken:

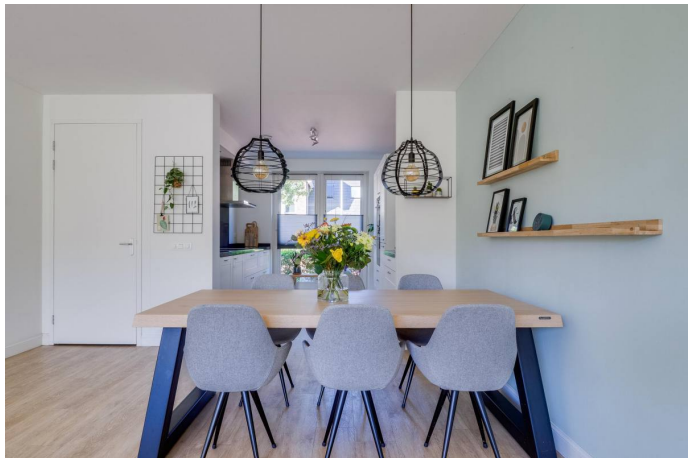
- Zeer ruime (152m²) dwarskapwoning met 4 slaapkamers.
- Gelegen in de populaire wijk Hoge Weide.
- Energielabel A.
- Eigen parkeerplaats.
- Fraaie open keuken én volledige badkamer.

- Zeer sfeervolle tweede verdieping met een nokhoogte van bijna 4 meter.
- Goed onderhouden en afgewerkt.
- Alle wanden zijn strak afgewerkt én het plafond in de woonkamer.
- Oplevering in overleg.

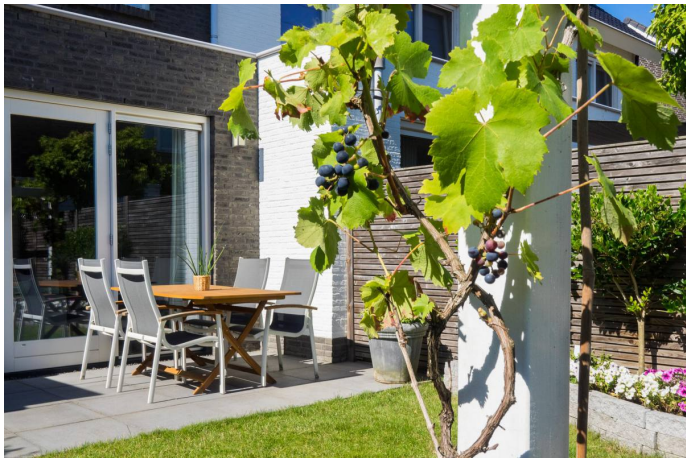
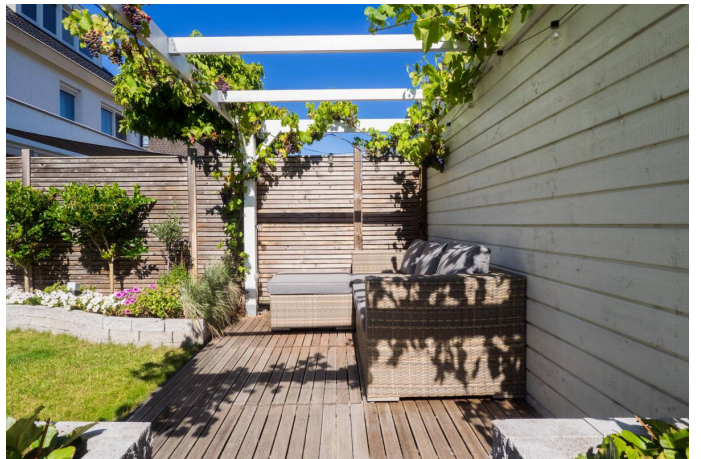
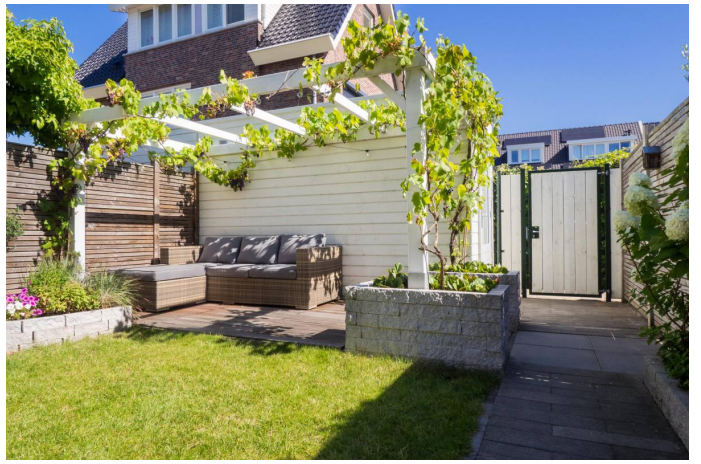
Brochure aanvragen: Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

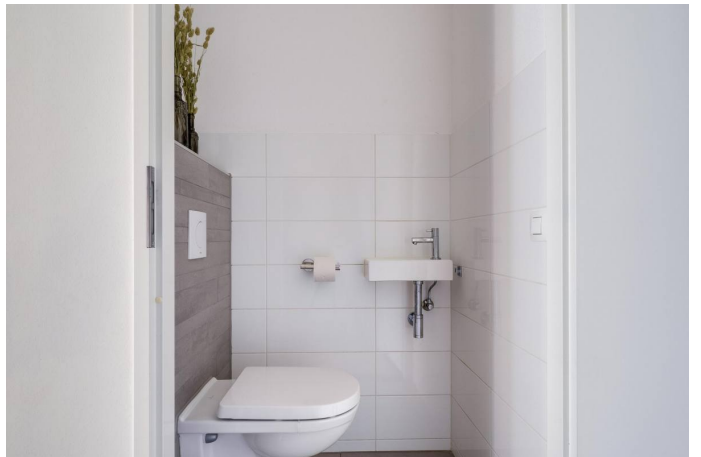
Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

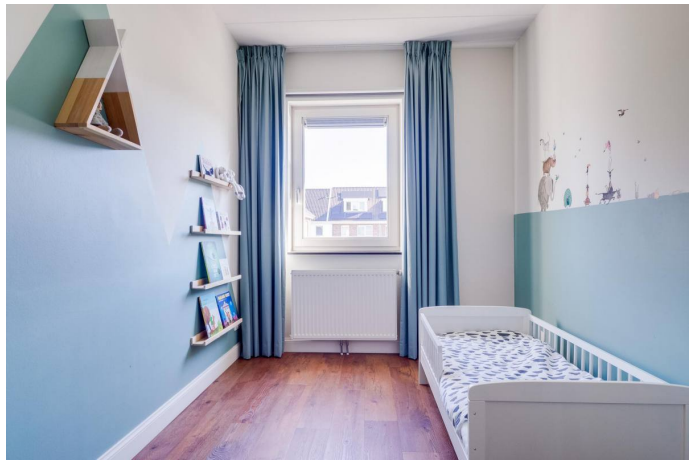


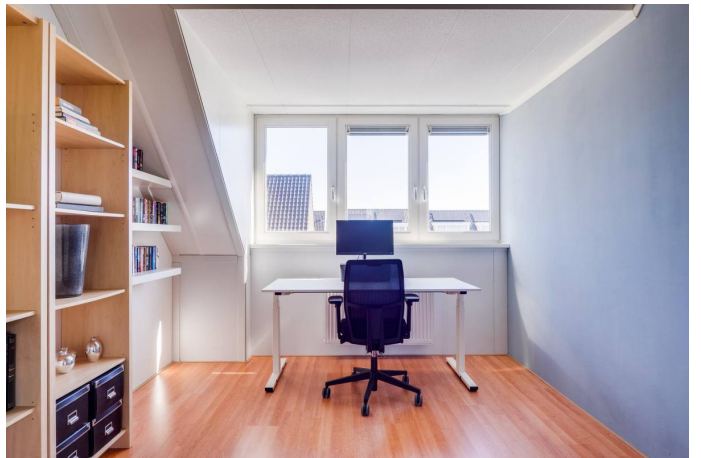














aankoopmakelaar!



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

