

DIRK WITTELAAN 43 UTRECHT





ADRES

DIRK WITTELAAN 43 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 176M²

INHOUD

CIRCA 670M³

BOUWJAAR

1978

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

In een kindvriendelijk en rustig straatje, in het groene Rijsweerd, is te koop gekomen deze goed onderhouden, ruime hoekwoning op een ruim bemeten perceel (334m²). Er zijn nog diverse mogelijkheden tot het uitbouwen van deze ruime (176m²) gezinswoning, een uitbouw aan de achterzijde en het opbouwen van de 2e verdieping behoort allemaal tot de mogelijkheden. Er is in het verleden aan de achterzijde van het perceel een extra strook grond bijgekocht waardoor er maar liefst een 26 meter diepe achtertuin is ontstaan.

Het betreft dan ook een heerlijke gezinswoning, geschikt voor gezinnen met 2, 3 of zelfs 4 kinderen! Er zijn in de directe omgeving diverse goede scholen aanwezig. Het Wilhelminapark, Rhijnauwen of Amelisweerd liggen op enkele minuten fietsen als je je wilt laten omringen door groen. De winkel- en horecavoorzieningen van de Adriaen van Ostadelaan en de Burgemeester Reigerstraat liggen eveneens op korte fietsafstand.

Kortom; ruim en groen wonen op fietsafstand van al het leuks wat Utrecht-Oost te bieden heeft!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, ruime hal met meterkast, modern vrijhangend toilet en ruimte voor een garderobenis, de voormalig garage is omgebouwd tot een werk-/hobbykamer of eventueel slaapkamer, lichte ruime woonkamer met houten vloer, open haard, fraaie elektrische zonneschermen en schuifpui naar de riante en fraai aangelegde achtertuin ca. 26 meter diep, open keurige keuken voorzien van inbouwapparatuur, vanuit de tuin is er toegang tot een ruime schuur voor de fietsen en de tuingereedschappen, vanuit de schuur is de openbare weg te bereiken

1e Verdieping:

Overloop, ruime slaapkamer aan de achterzijde (voormalig twee slaapkamers en eenvoudig weer zo terug te brengen), prima slaapkamer aan de voorzijde, ruime en moderne badkamer met twee inloopdouches, wastafel, 2e toilet en

wasmachine-/droger aansluiting, trapopgang naar

2e Verdieping:

Overloop, toegang tot het dakterras en twee slaapkamers, beide met toegang tot het dakterras. Op deze verdieping zijn doormiddel van een uitbouw op deze verdieping nog 1 a 2 extra slaapkamers of badkamer te creëren.

De belangrijkste afmetingen zijn:

Kantoor 378 x 296

woonkamer 880 x 577

keuken 268 x 271

berging 315 x 176

achtertuin ca. 2600 x 600

slaapkamer1 577 x 550

slaapkamer2 423 x 349

badkamer 295x 498

slaapkamer3 297 x 268

slaapkamer4 471 x 296

dakterras 982 x 243

Bijzonderheden:

- Woning is voorzien van 2 airconditioning units
- Riant perceel
- Erfpachtscanon eeuwigdurend afkopen kan voor € 137.565,36 (vastgeklikt) of jaarlijkse bedrage van € 6.878,27 (fiscaal aftrekbaar)
- Oplevering kan eventueel spoedig

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 ***

This well-maintained, spacious corner house on a spacious plot (334m²) has been put up for sale in a child-friendly and quiet street in the green Rijsweerd. There are various options for expanding this spacious (176m²) family home, an



extension at the rear and building the 2nd floor are all possible. In the past, an additional strip of land was purchased at the rear of the plot, creating a backyard that is no less than 26 meters deep.

This is a wonderful family home, suitable for families with 2, 3 or even 4 children! There are several good schools in the immediate area. The Wilhelmina Park or Amelisweerd are a few minutes' bike ride away if you want to be surrounded by greenery. The shopping and catering facilities of Adriaen van Ostadelaan and Burgemeester Reigerstraat are also within a short cycling distance.

In short; spacious and green living within cycling distance of all the fun that Utrecht-East has to offer!

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance, spacious hall with meter cupboard, modern wall-mounted toilet and space for a wardrobe alcove, the former garage has been converted into a work/hobby room or possibly bedroom, bright spacious living room with wooden floor, fireplace and sliding doors to the spacious and beautifully landscaped backyard approx. 26 meters deep, neat open kitchen with built-in appliances, from the garden there is access to a spacious shed for bicycles and garden tools, from the shed you can reach the public road.

1st floor:

Landing, spacious bedroom at the rear (formerly two bedrooms and easy to return), excellent bedroom at the front, spacious and modern bathroom with two walk-in showers, sink, 2nd toilet and washing machine/dryer connection, stairs to

2nd Floor:

Landing, access to the roof terrace and two bedrooms, both with access to the roof terrace. On this floor, 1 or 2 additional bedrooms or bathroom can be created by means of an extension on this floor.

The most important dimensions are:

Office 378 x 296

living room 880 x 577

kitchen 268 x 271

storage room 315 x 176

backyard approx. 2600 x 600

bedroom1 577 x 550



bedroom2 423 x 349
bathroom 295x 498
bedroom3 297 x 268
bedroom4 471 x 296
roof terrace 982 x 243

Particularities:

- House is equipped with 2 air conditioning units
- Spacious plot
- Perpetual leasehold canon can be bought off for € 137,565.36 (clicked) or annual amount of € 6,878.27 (tax deductible)
- Delivery may be possible soon

Request brochure:

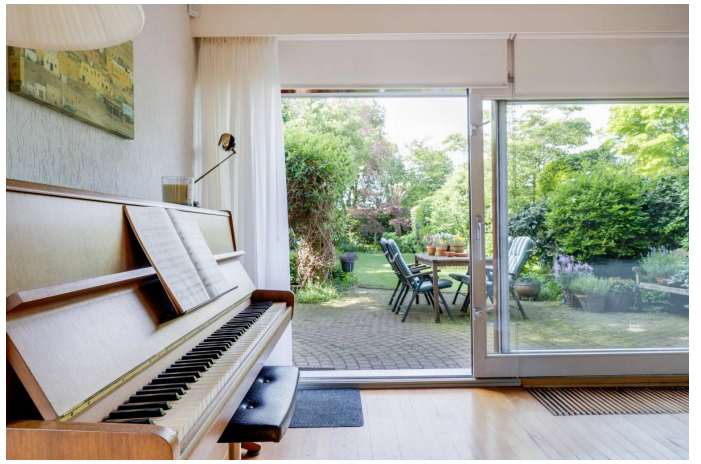
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

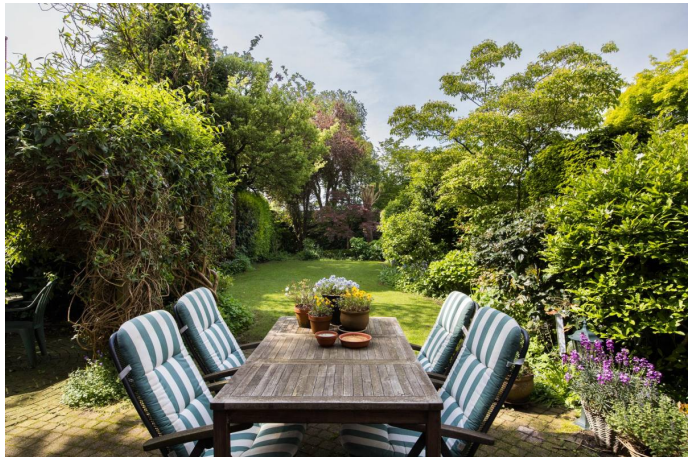
Enable purchase broker:

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.

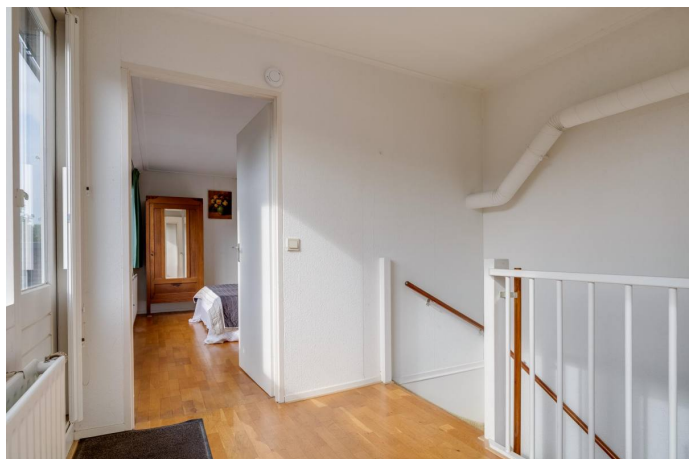
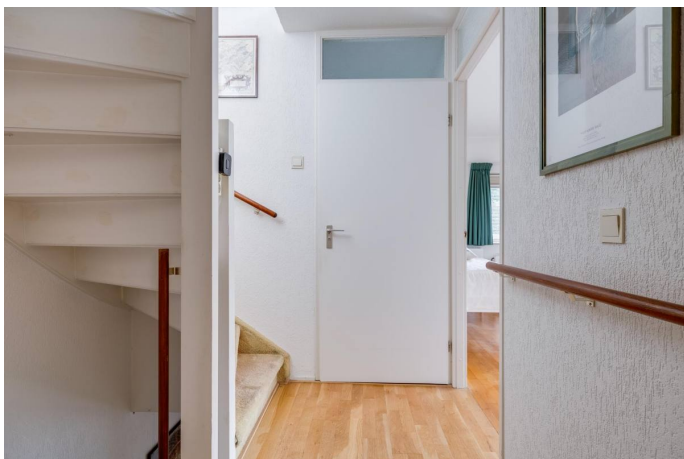
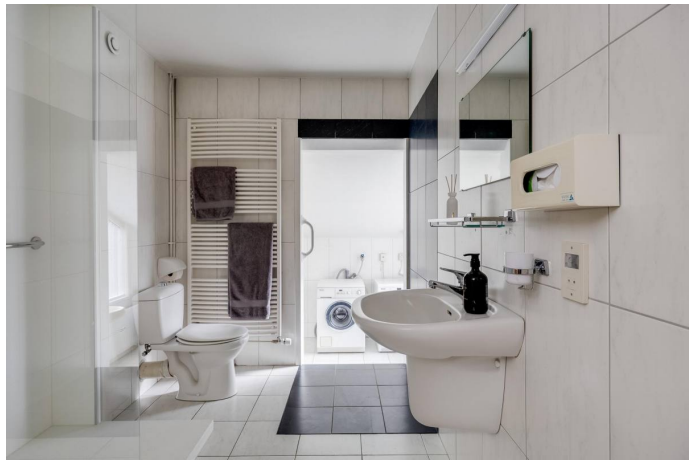


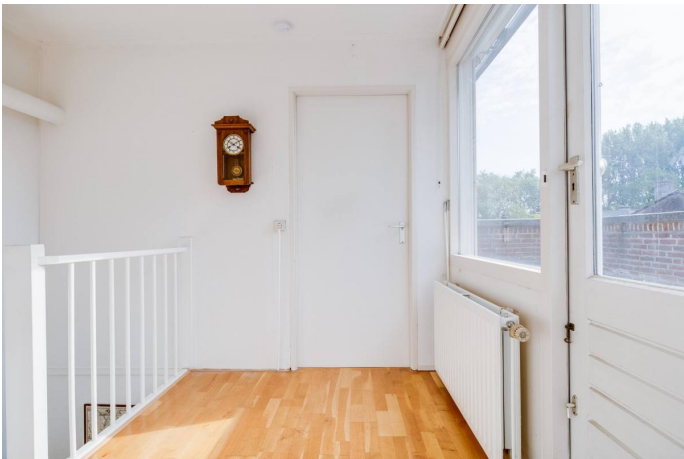
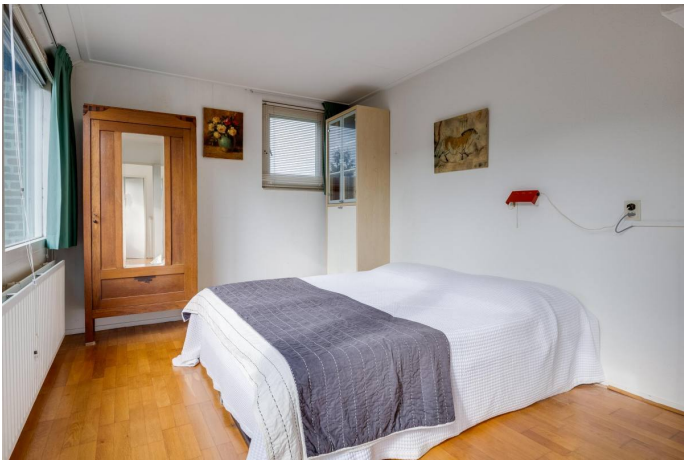














aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

