

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DRAGONSTRAAT 24 UTRECHT





ADRES

DRAGONSTRAAT 24 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€395.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 89M²

INHOUD

CIRCA 346M³

BOUWJAAR

2000

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW***

Zeer goed verzorgde tussenwoning (89m²) aan een autoluwe straat met o.a 2 ruime slaapkamers (mogelijkheid tot een 3e), vernieuwde (2022) keuken, vloerverwarming, hoog (3.30 meter) plafond in de woonkamer, 6 zonnepanelen (2022), tuin met veel privacy en dat alles op 5 minuten fietsen van Leidsche Rijn Centrum. Hier kan je wonen zonder te hoeven klussen of verbouwen én woon je op een zeer rustig plekje.

Woning.

De huidige eigenaren hebben in 2022 een aantal punten flink gerenoveerd. In de woonkamer en keuken hebben ze vloerverwarming aangelegd. De keuken is vernieuwd in een moderne kleur met veel kast én werkruimte. Overal is een nieuwe laminaat visgraatvloer gelegd.

Ook qua onderhoud en duurzaamheid hebben ze geïnvesteerd. Het dak is vernieuwd en er zijn 6 zonnepanelen geïnstalleerd in 2022. Recent is ook nog het buitenschilderwerk gedaan en zodoende is alles klaar voor jou/jullie als nieuwe bewoners.

Ligging.

De Dragonstraat ligt in Leidsche Rijn in de wijk Parkwijk. De woning ligt in een autoluwe straat wat dus zorgt voor rust rondom de woning. Op ongeveer 50 meter ligt een openbaar parkeerterrein waar je de auto kunt parkeren. Voor kinderen dus een ideale plek om veilig op straat te spelen. Er zijn ook diverse speeltuintjes op korte afstand gelegen, zelfs in de straat. Daarbij ligt Park de Hoge Weide op een paar minuten lopen met o.a een kinderboerderij, voetbalkooi en andere speeltuin.

Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in Leidsche Rijn Centrum of het kleinere winkelcentrum Parkwijk. In Leidsche Rijn Centrum heb je tevens diverse horeca gelegenheden en winkels zoals de H&M, Rituals en de Hema. Naast het grote winkelcentrum zit je ook dichtbij de Pathé bioscoop, treinstation Leidsche Rijn Centrum en andere restaurants zoals Buiten bij de Sluis, Brouwerij Maximus en Bierbrouwerij Roodnoot.

Met de fiets ben je in ongeveer 15 minuten fietsen in de oude binnenstad van



Utrecht.

Uitvalswegen als de A2 richting Amsterdam/Den Bosch en A12 richting Den Haag/Rotterdam zijn ook in een paar minuten te bereiken.

Indeling.

Entree, ruime hal met meterkast en toiletruimte. Bij binnenkomst is aan de rechterkant de eerste slaapkamer. Dit is een ruime slaapkamer met grote ramen aan beiden kanten. Met een oppervlakte van 3.59m X 3.61m is dit ook een goede werkkamer én logeerkamer.

Terug naar de hal heb je toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt is het hoge plafond met extra ramen bovenin. Dit zorgt voor veel lichtinval en maakt het een prettige ruimte. Alle wanden én het plafond zijn hier geschilderd in 2022. Er is vloerverwarming aangelegd en daaroverheen een fraaie (visgraat) laminaat vloer. Deze vloer loopt door in de keuken, welke aan de voorzijde ligt. Door de hoekopstelling heb je met recht een grote keuken. Ook hier is een groot raam voor extra lichtinval in je keuken. In 2022 is de keuken geplaatst inclusief het werkblad.

Aan de achterzijde heb je de tweede slaapkamer. Ook dit is een erg ruime slaapkamer met dus veel ruimte voor een flink tweepersoonsbed en een grote kast. De huidige eigenaren hebben hier zelfs nog een plek om te werken. Naast deze slaapkamer ligt de badkamer met inloopdouche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Dan is er, grenzend aan de woonkamer, nog een inpandige berging. De huidige eigenaren gebruiken dit als berging en vanuit hier heb je ook de achter ingang voor fietsen eventueel. Het is ook mogelijk om deze berging te verbouwen naar een extra werkkamer of kinderkamer bijvoorbeeld.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot je tuin of patio. Doordat de woningen eromheen allen laagbouw zijn heb je hier de gehele dag de zon in schijnen. Daarbij heb je extreem veel privacy en zit je heerlijk besloten in je eigen oase. Met een oppervlakte van 3.84m X 4.56m heb je genoeg ruimte voor een flinke lounge set!

Belangrijkste kenmerken:

- Grotendeels gerenoveerd in 2022.
- Gelegen in een autovrije straat dus erg rustig.
- Twee ruime slaapkamers.
- Vernieuwde keuken.
- Op het platte dak liggen 6 zonnepanelen (2022).
- Vloerverwarming in de woonkamer én keuken.
- Tuin met veel privacy én altijd zon!

- 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.

*** ENGLISH VERSION***

Very well maintained terraced house (89m²) on a (almost) car-free street with, among other things, 2 spacious bedrooms (possibility of a 3rd), renovated (2022) kitchen, underfloor heating, high (3.30 meters) ceiling in the living room, 6 solar panels (2022), garden with lots privacy and all that within 5 minutes by bike from Leidsche Rijn Center. Here you can live without having to do odd jobs or renovate and you live in a very quiet spot.

Home.

The current owners have significantly renovated a number of points in 2021/2022. They have installed underfloor heating in the living room and kitchen. The kitchen has been renovated in a modern color with plenty of cupboard and work space. A new laminate herringbone floor has been laid throughout.

They have also invested in maintenance and sustainability. The roof has been renewed and 6 solar panels have been installed in 2022. The exterior painting has also been done recently, so everything is ready for you as new residents.

Location.

The Dragonstraat is located in Leidsche Rijn in the Parkwijk district. The house is located in a almost car-free street, which ensures tranquility around the house. At about 50 meters there is a public car park where you can park your car. An ideal place for children to play safely on the street. There are also several playgrounds a short distance away, even in the street. In addition, Park de Hoge Weide is a few minutes' walk away with a petting zoo, football cage and other playground.

For daily shopping you can go to Leidsche Rijn Center or the smaller Parkwijk shopping center. In Leidsche Rijn Center you also have various catering



establishments and shops such as H&M, Rituals and Hema. In addition to the large shopping center, you are also close to the Pathé cinema, Leidsche Rijn Centrum train station and other restaurants such as Buiten bij de Sluis, Brouwerij Maximus and Bierbrouwerij Roodnoot.

By bike you are in about 15 minutes cycling in the old city center of Utrecht. Major roads such as the A2 towards Amsterdam/Den Bosch and the A12 towards The Hague/Rotterdam can also be reached in a few minutes.

Layout.

Entrance, spacious hall with meter cupboard and toilet. Upon entering, the first bedroom is on the right. This is a spacious bedroom with large windows on both sides. With an area of 3.59m X 3.61m, this is also a good office and guest room.

Back to the hall you have access to the living room. What immediately stands out is the high ceiling with extra windows at the top. This provides a lot of light and makes it a pleasant space. All walls and ceiling were painted here in 2022. Underfloor heating has been installed and a beautiful (herringbone) laminate floor over it. This floor continues into the kitchen, which is located at the front. Because of the corner arrangement you rightfully have a large kitchen. Here too there is a large window for extra light in your kitchen. The kitchen will be installed in 2022, including the worktop.

At the rear you have the second bedroom. This is also a very spacious bedroom with plenty of room for a large double bed and a large closet. The current owners even have a place to work here.

Next to this bedroom is the bathroom with a walk-in shower, sink and connection for the washing machine. Then there is an indoor storage room adjacent to the living room. The current owners use this as a storage room and from here you also have the rear entrance for bicycles if necessary. It is also possible to convert this storage room into an extra office or children's room, for example.

From the living room you have access to your garden or patio. Because the houses around it are all low-rise, you have the sun shining all day long. In addition, you have an extreme amount of privacy and you are wonderfully enclosed in your own oasis. With an area of 3.84m X 4.56m you have enough space for a large lounge set!

Most important features:

- Largely renovated in 2022.
- Located in a car-free street so very quiet.
- Two spacious bedrooms.



- Renewed kitchen.
- There are 6 solar panels on the flat roof (2022).
- Underfloor heating in the living room and kitchen.
- Garden with lots of privacy and always sun!
- Delivery in consultation.

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.

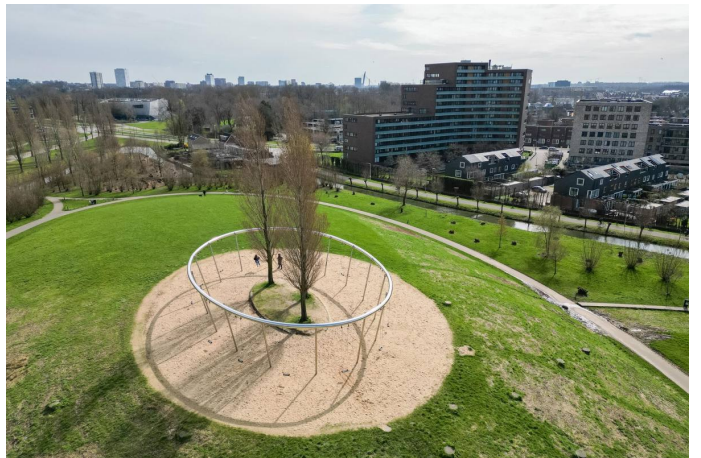
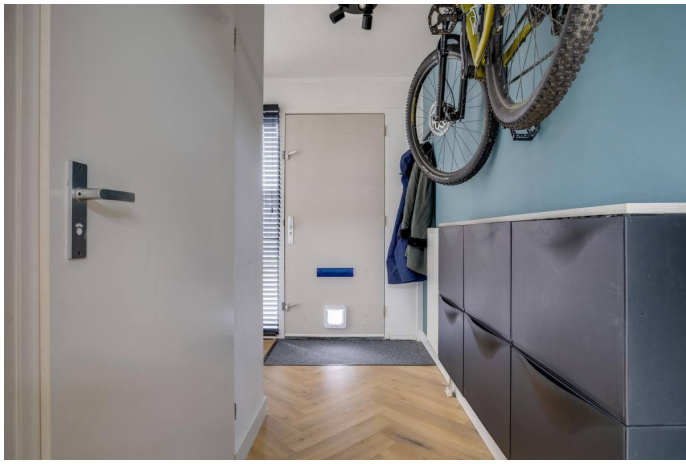
Enable purchase broker:

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

