

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DUURSTEDELAAN 61 UTRECHT



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





ADRES

DUURSTEDELAAN 61 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 85M²

INHOUD

CIRCA 306M³

BOUWJAAR

0

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Heerlijke lichte tussenwoning met vernieuwde badkamer, dakkapel uit 2018 en een zeer ruime tuin op het westen met een diepte van meer dan 12 meter. Woning is door de jaren heen gemoderniseerd en ligt in de gezellige en kindvriendelijke wijk Hoograven-Zuid, gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A27/A12/A2). Op 10 minuten fietsafstand zijn de binnenstad en Utrecht CS te bereiken. Parkeren kan gratis voor de deur en openbaar vervoer is om de hoek. In de woning kan eenvoudig een open keuken gecreëerd worden en de woning biedt goede mogelijkheden voor een uitbouw.

Ligging

De Duurstedelaan is een rustige straat in de gezellige wijk Hoograven-Zuid. Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum 'Hart van Hoograven' voor alle dagelijkse boodschappen en ook op loopafstand vindt u de recent geopende bistro 'Op Zuid'. In de wijk zijn verschillende basisscholen en kinderdagverblijven aanwezig.

Binnen 5 minuten fietsen vindt u bij Rotsoord diverse restaurants en cafés. Iets verder fietsen en u zit op het Ledig Erf waar in de zomer verschillende festivals gehouden worden. Utrecht CS en het stadscentrum zijn binnen 10 minuten fietsen te bereiken. Met de auto bent u binnen 5 minuten op de A12, A2 en A27.

Woning

De huidige bewoners hebben een aantal jaar geleden de badkamer verplaatst en vernieuwd. Hierdoor is er een aparte wasruimte ontstaan op de plek van de oude badkamer en is er een moderne, ruime badkamer aan de achterzijde gemaakt.

In 2018 is er een dakkapel over de volle breedte van het huis geplaatst, is het dak geïsoleerd en is een extra kamer gemaakt op zolder.

Onderscheidend voor deze woning is de diepe tuin op het westen, ideaal voor een borrel of barbecue in de middag- en/of late avondzon. Voor de liefhebber van meer ruimte binnenshuis is er de mogelijkheid om de woning uit te bouwen met behoud van een ruime tuin.

Indeling

Voortuin, entree, hal met toilet en kelder-/trapkast. Toegang vanuit de hal tot



de woonkamer en keuken. Keuken is eenvoudig met "doorgeefluik" naar de woonkamer. Via de keuken is er een toegang tot de tuin. De tuin ligt perfect voor de middag- en avondzon en beschikt over een ruime achterom en vrijstaande berging.

De woonkamer is erg licht door de grote raampartijen, zowel voor als achter. Ook vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin. Wanden zijn netjes afgewerkt en de plafondhoogte bedraagt bijna 3 meter.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer heeft een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. De slaapkamer aan de achterzijde is erg ruim en biedt voldoende plek voor een grote kast en een tweepersoonsbed. De slaapkamer aan de voorzijde is zeer geschikt als kinderkamer of werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een handige wasruimte voor de wasmachine en/of droger en op de overloop zit een handige inbouwkast.

Op zolder is er door de grote dakkapel een ruime verdieping ontstaan. Er is een grote kamer aanwezig die kan dienen als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Op de overloop is ruimte die gebruikt kan worden als opbergruimte of werkplek en hier hangt de CV-ketel uit 2011.

Belangrijkste afmetingen

Woonkamer: 3.49 x 6.34

Keuken: 2.07 x 2.45

Tuin: 12.42 x 5.26

Slaapkamer 1: 3.06 x 3.78

Slaapkamer 2: 3.49 x 2.50

Badkamer: 2.07 x 2.47

Slaapkamer 3: 3.00 x 6.33

Overloop zolder: 2.16 x 6.33

Belangrijkste informatie

- Volle eigendom, geen erfpacht
- Dakkapel en dakisolatie aangebracht in 2018 en badkamer uit 2011
- Tuin van ruim 12 meter diep op het westen
- CV-ketel en groepenkast (elektra) vernieuwd in 2011
- Dakje schuur is asbesthoudend
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur
- Goede locatie t.o.v. stadscentrum, uitvalswegen en openbaar vervoer
- Eenvoudige mogelijkheid tot het maken van een open keuken
- Oplevering in overleg

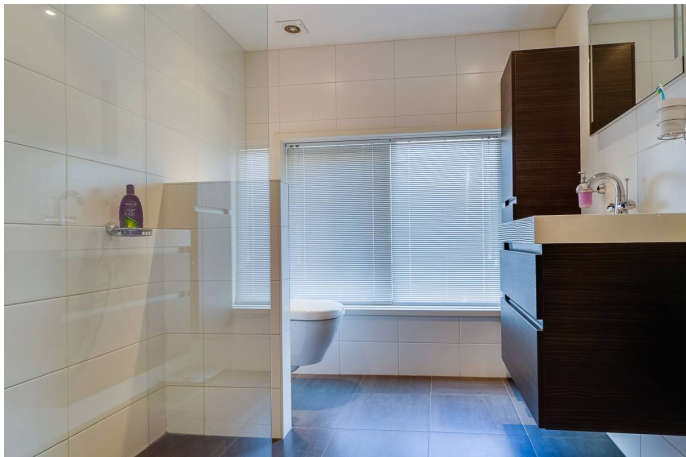
Brochure aanvragen:

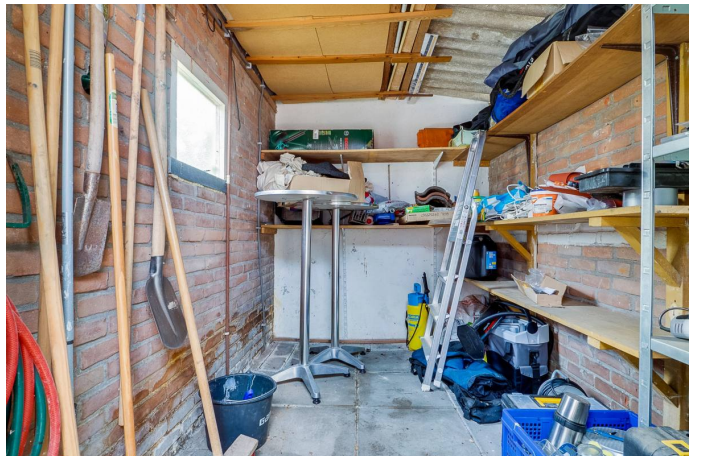
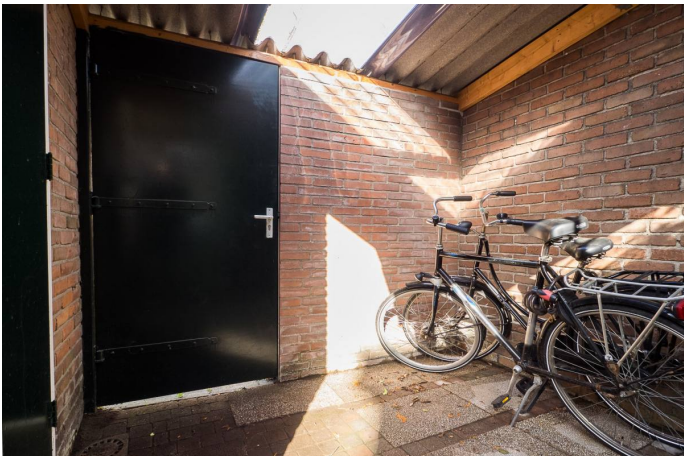
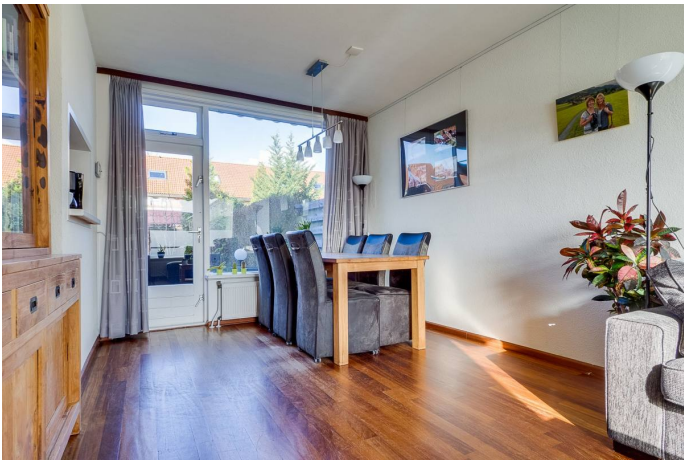
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

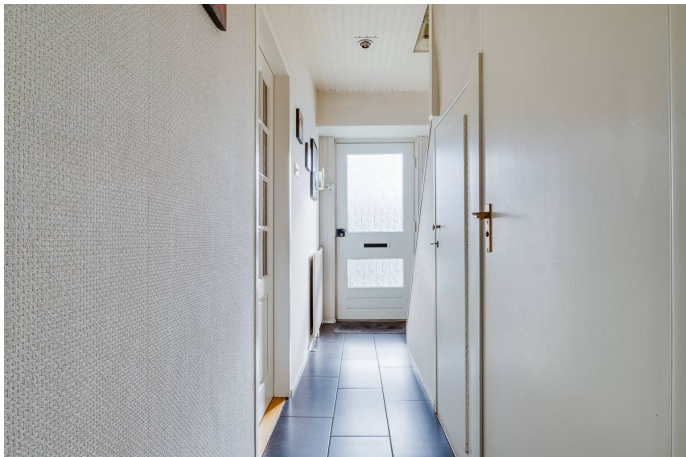
Aankoopmakelaar inschakelen:

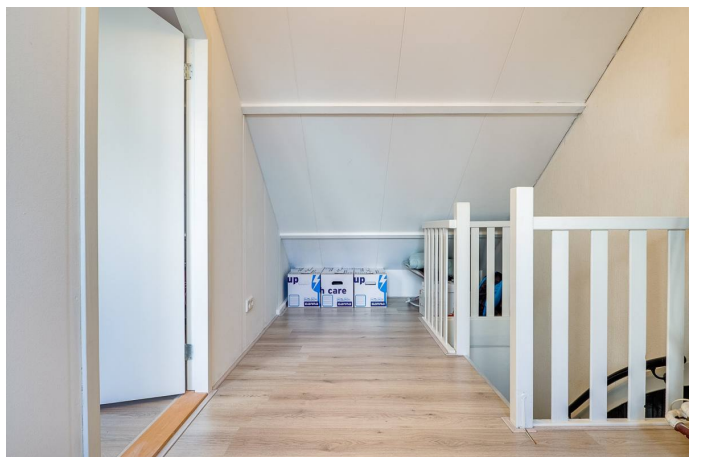
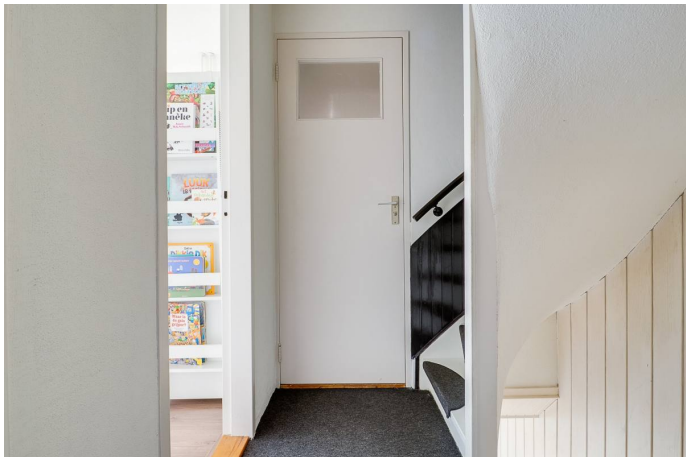
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

