

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

F. KOOLHOVENSTRAAT 33 UTRECHT



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





ADRES

F. KOOLHOVENSTRAAT 33 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€415.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 90M²

INHOUD

CIRCA 340M³

BOUWJAAR

1936

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk Zuilen is deze jaren '30 tussenwoning met heerlijke achtertuin op het zuid oosten.

De wijk:

Zuilen is een gezellige wijk met een grote diversiteit aan bewoners. Vanuit de wijk fiets je binnen 10 minuten naar het centrum van Utrecht en het Centraal Station. Voor diverse supermarkten, winkeltjes en eettentjes loop je gemakkelijk naar de Amsterdamsestraatweg of winkelcentrum "Rokade". Voor een fijne wandeling loop je binnen korte tijd naar het "Julianapark" of naar de rivier "de Vecht". Diverse bushaltes zijn gemakkelijk lopend te bereiken en station Zuilen (voor o.a. de trein naar Amsterdam) is binnen 5 minuten met de fiets te bereiken. Tevens zijn de uitvalswegen uitstekend aan te rijden.

De woning:

Begane grond:

Via de eigen voordeur loop je de hal binnen. Vanuit hier gaat de trap naar de eerste verdieping en heb je toegang tot de ruime en lichte woonkamer. De woonkamer is in de afgelopen 2 jaar met veel zorg en aandacht compleet verbouwd. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een mooie pvc-vloer en de woonkamer beschikt over een handige trapkast. In de trapkast bevindt zich tevens de elektrische installatie.

Aan de voorzijde van de woonkamer zit het woongedeelte en aan de achterzijde het ruime eetgedeelte. De mooie open keuken is nog geen 2 jaar oud en is voorzien van divers inbouwapparatuur én een bar waar je heerlijk aan kunt zitten. In het verlengde van de keuken loop je de uitbouw binnen. Hier tref je aan de linkerzijde de wasmachineaansluiting met daarnaast de nette toiletruimte. De toiletruimte is recent vernieuwd en voorzien van fraai tegelwerk, zwevend toilet én fonteintje.

De tuin:

Deze is te betreden via de openslaande deuren vanuit de woonkamer én via de deur vanuit de uitbouw. De ruime tuin is gelegen op het zuid oosten en is voorzien van een schuur én achterom.

Eerste verdieping:

Met de recent vernieuwde trap vanuit de hal loop je naar de eerste verdieping. Hier kom je in wat nu 1 open ruimte is. Deze ruimte is verdeeld in een zit- en een werkgedeelte. Door middel van het plaatsen van wanden is deze ruimte eenvoudig op te delen in 2 aparte (slaap)kamers. Op deze verdieping tref je tevens de badkamer welke is voorzien van toilet en douche.

Tweede verdieping:

Met de open trap vanaf de eerste verdieping kom je direct in de slaapkamer op de tweede verdieping. Deze verdieping is aan de voorzijde voorzien van een groot dakkapel en aan de achterzijde een kleiner model dakkapel. Op deze verdieping is tevens de (gehuurde) cv-ketel uit 2017 te vinden.

Bijzonderheden:

- Conform het NEN 2580 meetrapport is de woning 80 m², echter gezien de leefbare ruimte op de zolder is de woning aangemeld voor 90 m².
- De begane grond verdieping is in de afgelopen 2 jaar compleet verbouwd en o.a. voorzien van een nieuwe keuken én fraaie pvc-vloer;
- Ruime zonnige achtertuin gelegen op het zuid oosten;
- Warm water en verwarming middels een gehuurde combi cv-ketel uit 2017;
- Definitief energielabel D;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en de uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

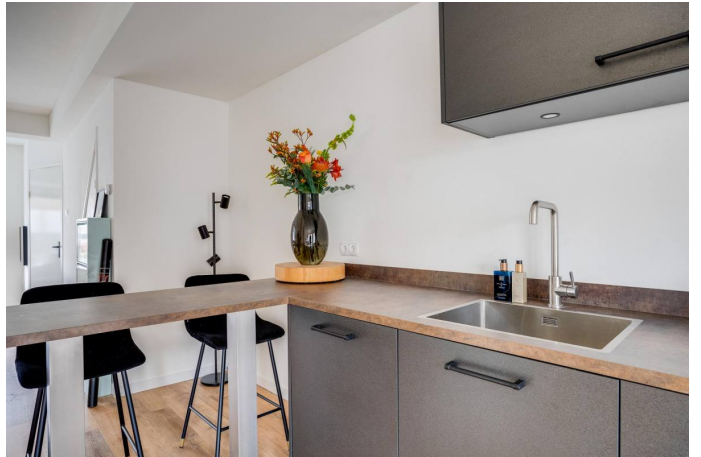
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

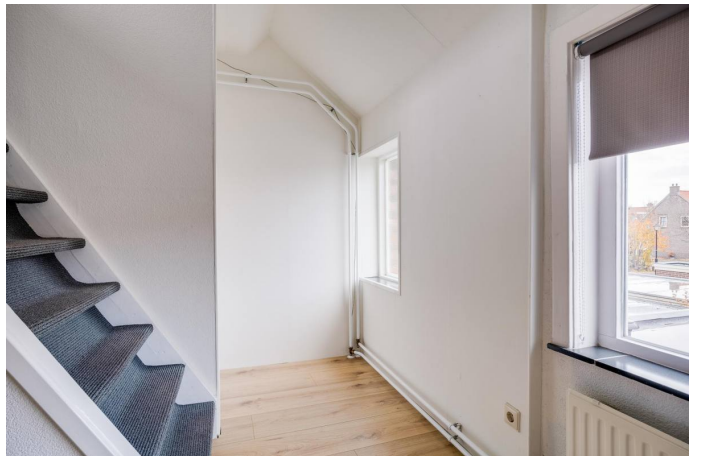
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

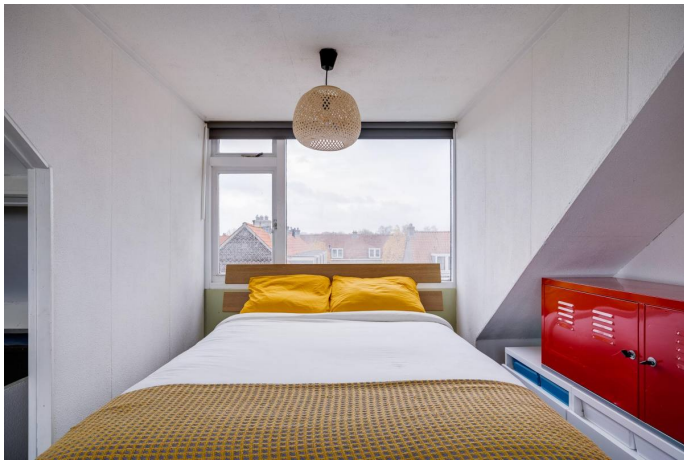
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.











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. Moelijke 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

