

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# FIEN DE LA MARLAAN 37 UTRECHT





# ADRES

FIEN DE LA MARLAAN 37 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 177M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 720M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1978

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage. Type B-groot. Woonoppervlakte 177 m<sup>2</sup> op een mooi zonnig perceel eigen grond van 208 m<sup>2</sup>. Deze woning beschikt over diverse (extra) ramen plus een dakkapel aan de zijkant waardoor alle kamers heerlijk licht zijn.

Deze woning beschikt verder over maar liefst 6 ruime slaapkamers en 2 badkamers, een uitgebouwde woonkamer, fijne open keuken en daarnaast in de zij-aanbouw nog een 2e keuken annex bijkeuken. Qua modernisatie is er nog een kleine slag te slaan voor de nieuwe kandidaat kopers. Maar de basis is écht heel erg goed, je kunt zien en voelen in dit huis dat de huidige eigenaar hier altijd met heel veel liefde en plezier gewoond heeft. Dit kan ook niet anders want de huidige eigenaar is 1e eigenaar sinds 1978, hoe bijzonder is dat?!

Locatie / omgeving:

Kiezen voor Rijnsweerd, betekent kiezen voor rust, ruimte, groen en fijne mensen. Rijnsweerd ontstond in de jaren '70. De planologen en architecten van destijds hebben een ideale leefomgeving gecreëerd met een verscheidenheid aan woningtypen gecombineerd met volop perken, plantsoenen, water en speelweides voor de kinderen. Voorzieningen zijn uitstekend. Of het nu gaat om scholen voor de kleintjes, goed middelbaar onderwijs, zwembad Krommerijn, winkels aan de Burgemeester Reiger en Nachtegaal of ontspannen in Amelisweerd of bij Kampong, vanuit Rijnsweerd is werkelijk alles binnen vijf fietsminuten te bereiken. Op zoek naar wat groen in de omgeving? Maak een leuke wandeling door de bossen van Landgoed Amelisweerd, Fort bij Rijnauwen, het prachtige Wilhelminapark of Natuurpark Bloeyendaal.

Indeling:

Begane grond: via de voortuin kom je bij de entree van de woning. Vanuit de centrale hal heb je direct toegang tot de garage met extra bergvliering. w.c. met fonteintje, uitgebouwde en lichte woonkamer met vaste kast onder de trap. De halfopen keuken met inbouwapparatuur ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over het groen van de voortuin. Praktische bijkeuken in de zij-

uitbouw. De open haard zorgt voor de juiste sfeer in de wintermaanden. Via de openslaande deuren is de zonnige achtertuin op het zuid-westen met groot terras en vijver te bereiken. Een fijne plek om te genieten van een borrel of een barbecue met vrienden en familie. De onder architectuur aangelegde tuin is een mooie, groene oase met veel kleuren en vogels.

Eerste verdieping: overloop met bergkast, ruime en moderne (1e) badkamer voorzien van een ligbad, dubbele vaste wastafel, tweede toilet en een separate inloopdouche. De twee grote slaapkamers zijn, door de hoekligging, voorzien van extra ramen, dit maakt deze kamers extra prettig en licht. Ook de derde slaapkamer is van een mooi formaat en dit maakt het tot een complete verdieping.

Tweede verdieping: ruime overloop met extra bergvliering en drie ruime en lichte slaapkamers. De middelste kamer is voorzien van een grote dakkapel. Met (deels) een hoogte van ruim 4 meter in deze kamers kun je hier bijvoorbeeld werken met een hoogslaper met bureau eronder, ideaal als kinderkamer. Of je creëert extra bergruimte. Mogelijkheden genoeg, het betreft hier een volumineus huis, 720 kuub is heel erg bijzonder, kom kijken en ervaar de ruimte!

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 \*\*\*

Well maintained semi-detached house with garage. Type B-large. Living area 177 m<sup>2</sup> on a beautiful sunny private plot of 208 m<sup>2</sup>. This house has several (extra) windows plus a dormer window on the side, making all rooms wonderfully light.

This house also has no fewer than 6 spacious bedrooms and 2 bathrooms, an extended living room, a nice open kitchen and a 2nd kitchen and utility room in the side extension. In terms of modernization, there is still some progress to be



made for the new candidate buyers. But the basis is really very good, you can see and feel in this house that the current owner has always lived here with a lot of love and pleasure. This cannot be otherwise because the current owner has been the 1st owner since 1978, how special is that?!

#### Location / environment:

Choosing Rijnsweerd means choosing peace, space, greenery and nice people. Rijnsweerd was founded in the 1970s. The planners and architects of the time created an ideal living environment with a variety of housing types combined with plenty of flowerbeds, public gardens, water and playing fields for the children. Facilities are excellent. Whether it concerns schools for the little ones, good secondary education, Krommerijn swimming pool, shops at Burgemeester Reiger and Nachtegaal or relaxing in Amelisweerd or Kampong, everything can be reached from Rijnsweerd within five minutes by bike. Looking for some greenery in the area? Take a nice walk through the woods of the Amelisweerd Estate, Fort Rijnauwen, the beautiful Wilhelmina Park or Bloeyendaal Nature Park.

#### Layout:

Ground floor: you reach the entrance of the house via the front garden. From the central hall you have direct access to the garage with extra storage attic. WC. with sink, extended and bright living room with closet under the stairs. The semi-open kitchen with built-in appliances is located at the front of the house and overlooks the greenery of the front garden. Practical utility room in the side extension. The fireplace provides the right atmosphere in the winter months. The sunny south-west-facing backyard with large terrace and pond can be reached through the French doors. A nice place to enjoy a drink or a barbecue with friends and family. The architecturally designed garden is a beautiful green oasis with many colors and birds.

First floor: landing with storage cupboard, spacious and modern (1st) bathroom with a bath, double sink, second toilet and a separate walk-in shower. The two large bedrooms are equipped with extra windows due to their corner location, which makes these rooms extra pleasant and light. The third bedroom is also a nice size and this makes it a complete floor.

Second floor: spacious landing with extra storage attic and three spacious and bright bedrooms. The middle room has a large dormer window. With (partly) a height of over 4 meters in these rooms, you can, for example, work with a loft bed with a desk underneath, ideal as a children's room. Or you create extra



storage space. Plenty of possibilities, this is a voluminous house, 720 cubic meters is very special, come and have a look and experience the space!

Request brochure:

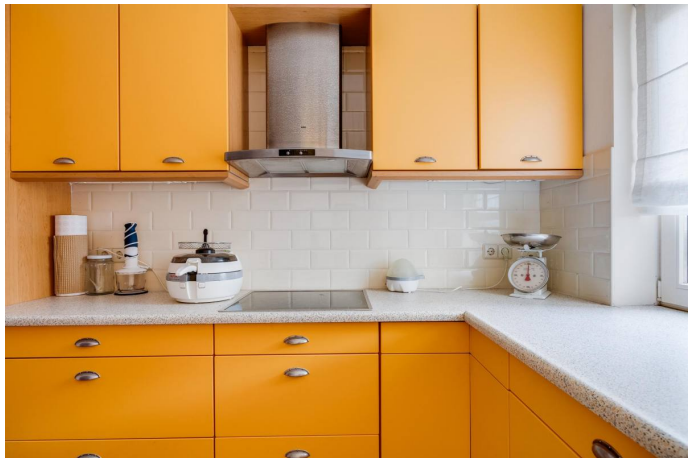
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

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.

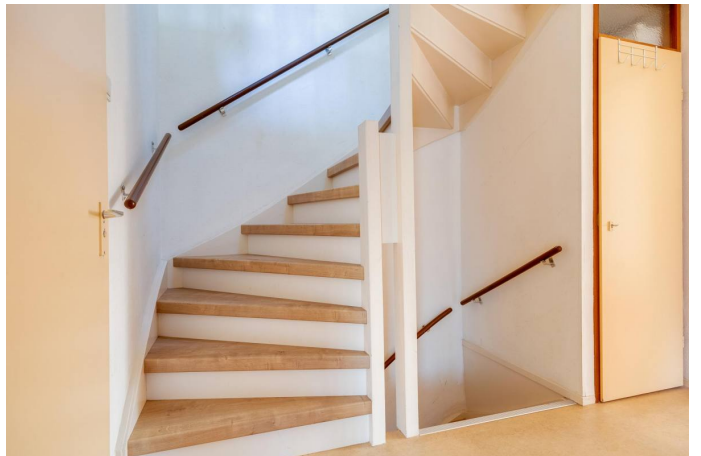
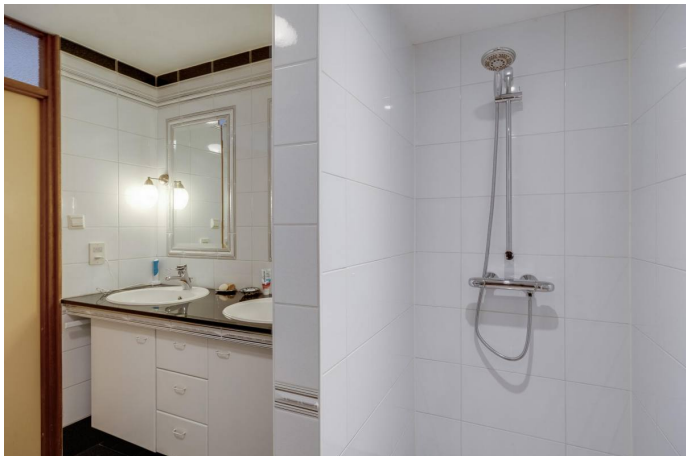
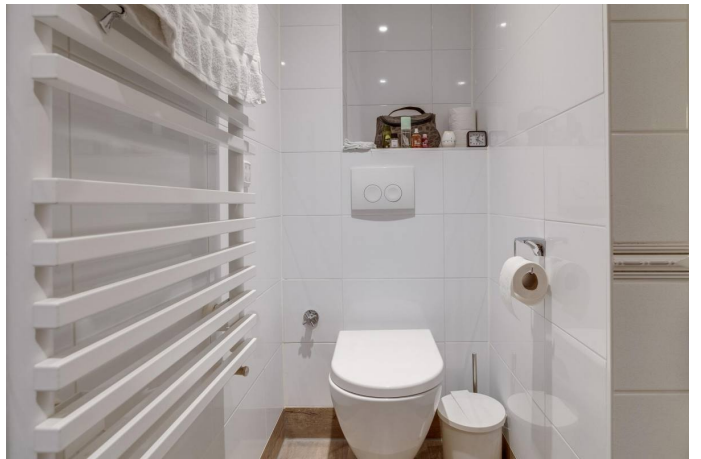


















# aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

