

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# FRUINPLANTSOEN 96 UTRECHT



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





# ADRES

FRUINPLANTSOEN 96 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€275.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 58M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 196M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1967

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de populaire wijk Tuindorp-oost is dit nette appartement met 1 slaapkamer én heerlijk balkon gelegen op het westen.

De wijk:

Tuindorp is een populaire wijk in Utrecht Oost. Vanuit de wijk ben je binnen 5 minuten fietsen bij winkelcentrum "de Gaard" waar je o.a. terecht kunt voor een Albert Heijn, de bakker, de slager, een snackbar, maar ook voor het populaire restaurant "Buurten" én de bibliotheek. Daarnaast is de Binnenstad van Utrecht binnen 10 minuten fietsen te bereiken en fiets je binnen 15 minuten naar het Centraal Station.

Voor een mooie wandeling loop je vanaf de eigen voordeur binnen korte tijd naar bijvoorbeeld "Fort Voordorp", het mooie "Voorveldsepolder", maar ook het Grifpark aan de rand van het centrum ligt om de hoek. Vanuit de wijk zijn de uitvalswegen uitstekend aan te rijden. Daarnaast vertrekken er in de omgeving verschillende bussen.

Achter het complex loopt een spoorbaan, deze is alleen in gebruik voor de trein welke naar het Spoorwegmuseum rijdt. Deze spoorbaan wordt dus bijna niet gebruikt.

De indeling van het appartement is als volgt:

Begane grond:

Gezamenlijke entree met belplateau en brievenbussen, trapopgang en lift naar de verdiepingen, toegang tot de bergingen.

Verdieping:

Entree met tochtportaal, meterkast, nette keuken voorzien van inbouwapparatuur, toiletruimte voorzien van toilet, net tegelwerk én fonteintje, badkamer met bad, douche, elektrische boiler én wasmachineaansluiting, slaapkamer met toegang tot het ruime balkon gelegen op het westen, ruime en lichte woonkamer.

Het appartement is voorzien van een nette laminaatvloer met mooie brede planken.

De belangrijkste afmetingen:

Woonkamer: 5.73 x 4.76



Slaapkamer: 3.47 x 3.07

Keuken: 3.12 x 1.82

Badkamer: 1.82 x 1.50

Balkon: 3.07 x 1.25

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: circa 58 m<sup>2</sup>
- Fijn balkon gelegen op het westen;
- Warm water middels een boiler en verwarming middels blokverwarming;
- Huidig energielabel E, er staat verduurzaming vanuit de VvE op de planning;
- Eigen berging op de begane grond;
- Lift aanwezig;
- Gezonde VvE, de servicekosten bedragen circa: € 178,- per maand en circa € 50,- voorschot stookkosten per maand;
- Betaald parkeren voor de deur, kosten voor een parkeervergunning zijn circa € 148,- per jaar;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichten van de uitvalswegen en diverse openbaar vervoer voorzieningen;
- 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.

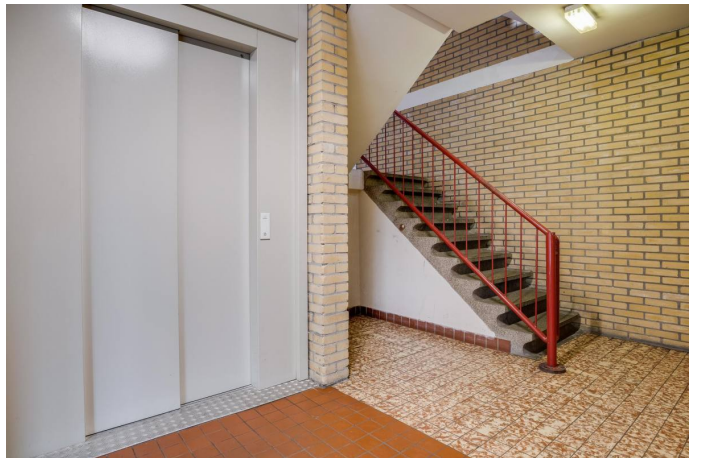
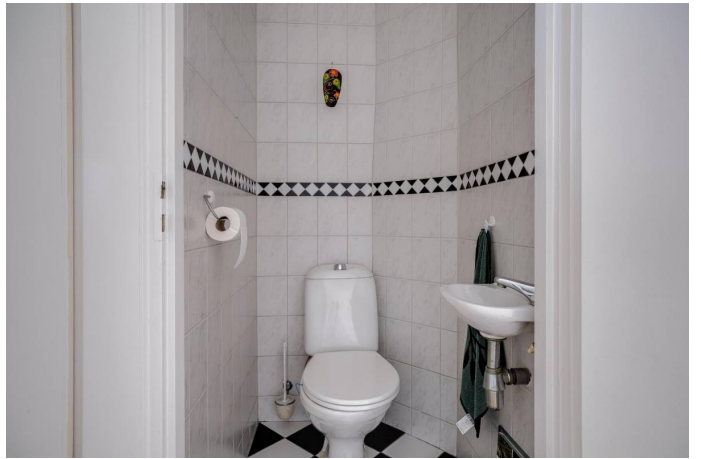
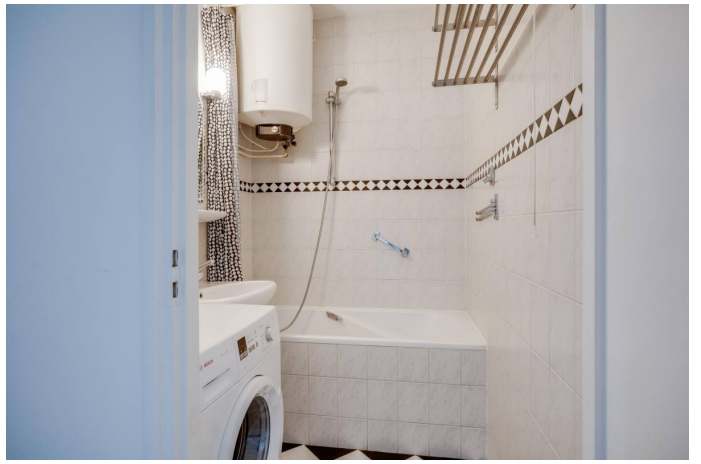
Aankoopmakelaar inschakelen:

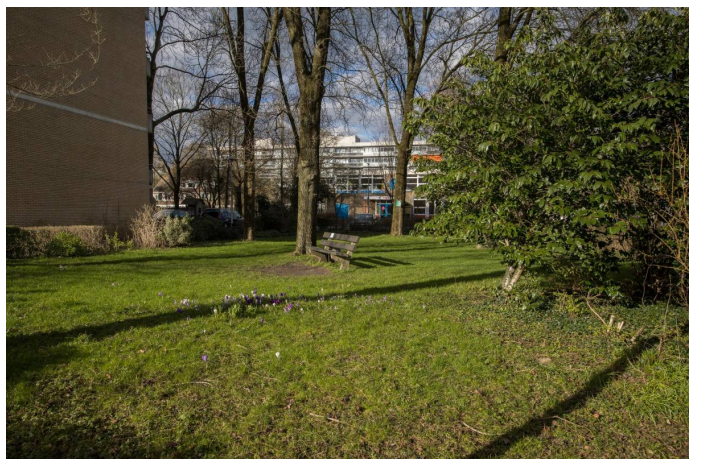
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

