

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GERARD NOODTSTRAAT 45 B UTRECHT



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





ADRES

GERARD NOODTSTRAAT 45 B TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€389.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 85M²

INHOUD

CIRCA 306M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Deze speels ingedeelde, verrassende en fraai afgewerkte 4-kamer bovenwoning ligt op een markant punt in het populaire Tuinwijk. De woning is heerlijk licht door de hoekligging en heeft vrij uitzicht rondom. Het beschutte dakterras biedt veel privacy en heeft de gehele dag zon. De woning is in 2007 gesplitst en in 2014 intern volledig gemoderniseerd. Het woonoppervlak bedraagt circa 85 m². Kortom: heerlijk wonen in een fijne buurt, op loopafstand van de binnenstad, winkels, restaurants en het Griftpark!

Begane grond

Gezamenlijke entree met meterkast en trapopgang.

1e Verdieping

Hal/overloop met toegang tot de woning.

2e Verdieping

Overloop met toegang tot het toilet en kleine slaap-/studeerkamer. Ruime woonkamer met hoge nok en veel lichtinval door de hoekligging. Moderne, open keuken met kookeiland en voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-magnetron en vaatwasser. Tweede hal met ruime trapkast en toegang tot moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, 2e toilet en wasmachineaansluiting. Ruime, rustig gelegen hoofdslaapkamer aan de achterzijde.

3e Verdieping

Lichte slaap-/werkkamer met riante ingebouwde opbergruimte (achter knieschotten) en schuifpui naar het heerlijke dakterras met een fraai uitzicht.

Bijzonderheden

- de VvE (3 woningen) is ingeschreven bij de KvK en heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering. Maandelijkse servicekosten €80,90 per maand.
- verwarming en warm water via een C.V.-combiketel uit 2006;
- volledig voorzien van dubbele beglazing;
- het gehele appartement is voorzien van eiken vloerdelen en glad gestuukte

wanden en plafonds;

- toilet, badkamer en keuken zijn in 2014 vernieuwd;

- voor maatvoering en indeling, zie plattegronden;

- 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:

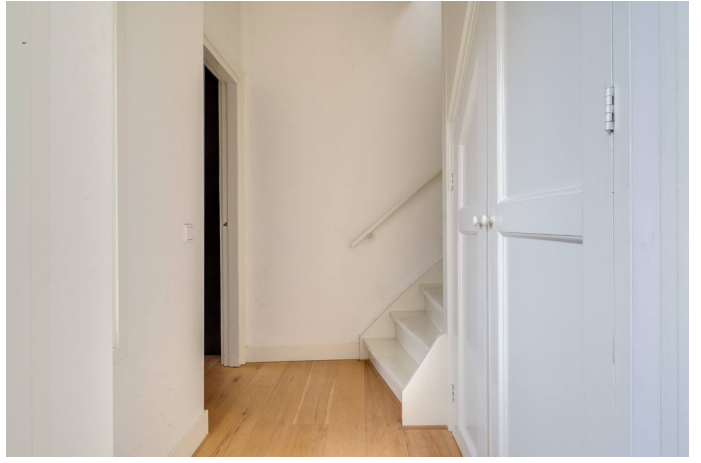
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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 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

