

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# HERAUTSINGEL 54 UTRECHT





# ADRES

HERAUTSINGEL 54 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€245.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 78M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 261M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1960

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In de wijk Hoograven is te koop gekomen deze nette, goed onderhouden eengezinswoning met vrij uitzicht, 3 slaapkamers en zonnige tuin op het westen.

De wijk:

Zeer gunstig gelegen nabij diverse uitvalswegen (A12, A27, A2), winkels bij 't Goylaan, op loopafstand van openbaar vervoer en diverse basisscholen zijn in de buurt. Op 5 minuten fietsafstand ben je op het populaire Rotsoord met alle restaurants en bars en met 10 minuten fietsen ben je bij het treinstation Vaartsche Rijn. Fiets je een paar minuten verder dan zit je in het centrum van Utrecht. Parkeren doe je in deze wijk gratis voor de deur!

De Woning:

Vanuit de eigen voortuin loop je door de voordeur de hal in met gelijk rechts de trapopgang naar de eerste verdieping. Naast het toilet bevindt zich een compacte trapkast. Rechtdoor rechts in de hal is toegang tot het netjes afgewerkte toilet voorzien van zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal kom je in de ruime (26 m<sup>2</sup>) en lichte woon- en eetkamer waar je aan de voorkant een mooi vrij uitzicht hebt op park en water. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouw-apparatuur. Vanuit de woonkamer en de keuken heb je toegang tot de ruime (54 m<sup>2</sup>), netjes aangelegde en zonnige tuin gelegen op het westen. De tuin is te bereiken via een achterom en heeft een schuur ideaal om onderanderen je fietsen te stallen.

De eerste verdieping is te bereiken via de trap in de hal. Op deze verdieping heb je 2 grote slaapkamers (10 m<sup>2</sup>) welke beide voorzien zijn van een vaste kast. Naast deze 2 grote slaapkamers is er aan de achterkant nog een derde (slaap)kamer (5 m<sup>2</sup>). Vanaf de overloop kom je in de badkamer welke is voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche. Op deze verdieping is naast de slaapkamers ook nog een handige berging en CV ruimte met wasmachineaansluiting aanwezig. De gehele woning is voorzien van een nette laminaatvloer.

Bijzonderheden:



- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Zonnige tuin op het westen;
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-combiketel, Remeha (2012) keuring november 2019;
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas;
- De woning is in 2012 volledig gerenoveerd;
- 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

