

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# HERMANNUS ELCONIUSSTRAAT 40 UTRECHT





# ADRES

HERMANNUS ELCONIUSSTRAAT 40 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 117M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 422M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1930

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Uitstekend onderhouden én lichte 6-kamer hoekwoning van ca. 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met een fijne achtertuin op de avondzon en een vrijstaande berging met achterom! De goed geïsoleerde woning (dubbel glas + vloer- en dakisolatie) beschikt over diverse mooie details zoals glas in lood ramen, paneeldeuren, houten vloeren, hoge plafonds, moderne keuken, badkamer en sanitair. De tuin beschikt over een achterom en is voorzien van een vrijstaande berging. Kortom een compleet huis waar je zonder klussen direct in kan én dat op een bijzonder fijne locatie!

## Locatie:

De Hermannus Elconiusstraat ligt in de geliefde wijk "Zuilen" een gezellige buurt in Noordwest Utrecht. De wijk heeft een kenmerkende sfeer door de kronkelende wegen en het vele groen. Aan de Amsterdamsestraatweg vind je allerlei voorzieningen van kleine zelfstandige als "Slager van Es" en bakkerij "Steentjes" maar ook de Albert Heijn, Kruidvat en Hema. Verder kun je in de wijk lekker eten of borrelen bij het gezellige eetcafé "De Kleine Baron", "Burger me" of "Gijs" om er zo maar een paar te noemen. Het prachtige Julianapark ligt op nog geen minuut lopen. Dit park is niet het bekendste park van Utrecht, maar wel het allerleukste! Er wordt in de lente en zomer bijzonder veel georganiseerd. Achter het park ligt Station "Zuilen" met een goede aansluiting naar Amsterdam. Binnen 10 minuten bent u op de fiets in het centrum en de diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Verder ben je ook snel in Oud-Zuilen en al het natuurschoon aan de Vecht.

## Indeling:

entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje, sfeervolle L-vormige woonkamer met aan de voorzijde een prettige zithoek, achterzijde een fijne eetkamer met openslaande deuren naar de tuin op de avondzon. Het terras met eettafel in de achtertuin beschikt over een zonnescerm.

In de uitbouw de moderne en complete keuken met prachtig Belgisch hardstenen blad. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: vaatwasser, Borretti fornuis met afzuigkap, koel- vrieskast. Via de woonkamer én via de keuken is de achtertuin met achterom en vrijstaande berging te bereiken.

Eerste verdieping:

overloop, 3 prettige slaapkamers op deze verdieping. 2 slaapkamers beschikken over vaste kasten. Moderne badkamer met douche, wastafel en verwarming voor de handdoeken. Via de moderne badkamer is tevens een prettig dakterras op de avondzon te bereiken.

Tweede verdieping:

Royale open slaapkamer met dakkapel en 2 fijne dakramen, de hoogte van bijna 3 meter in combinatie met de vele ramen geven deze ruimte een bijzonder prettig ruimtelijk effect. Verder tref je hier de cv-combi installatie aan en een wastafel. Na enige aanpassingen zou je deze woonverdieping eventueel kunnen opdelen in 2 kinderkamers.

Kenmerken/details:

De woning is voorzien van isolerende beglazing.

Recent is de woning aan de buitenzijde in geschilderd, thans staat het schilderwerk er zeer goed bij.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combi-installatie, bouwjaar 2018.

Brochure aanvragen:

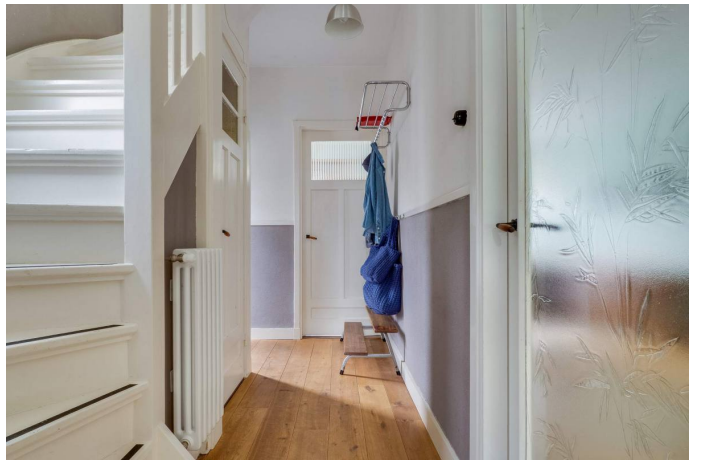
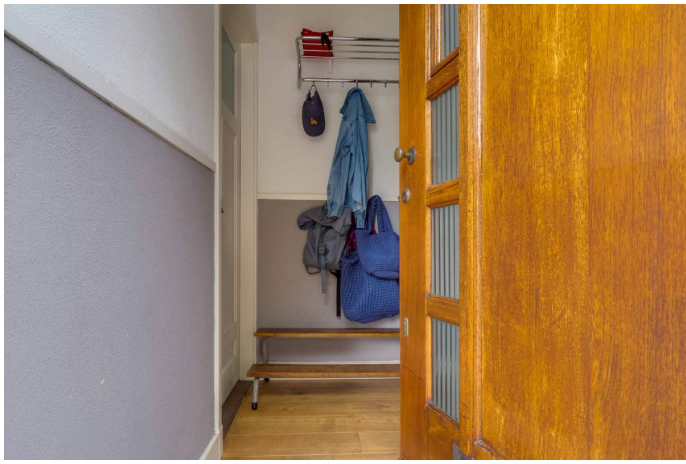
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

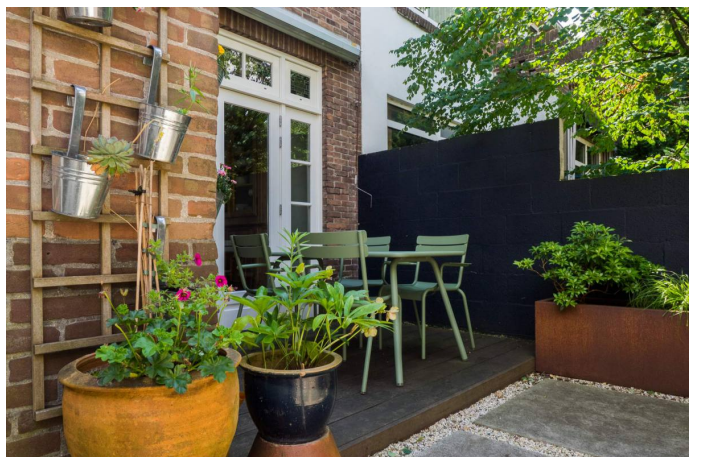
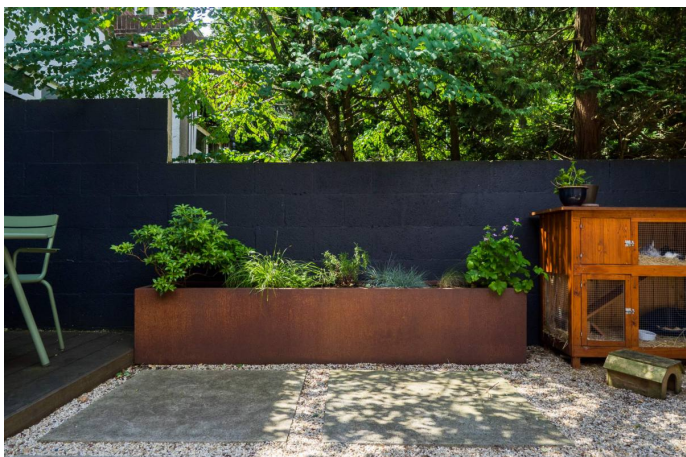
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

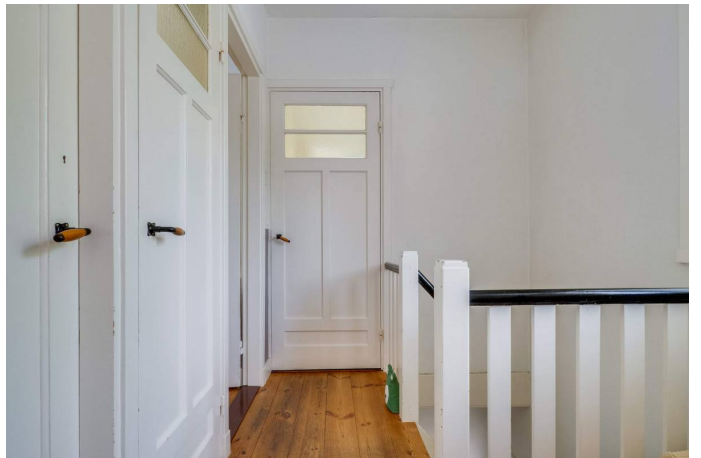
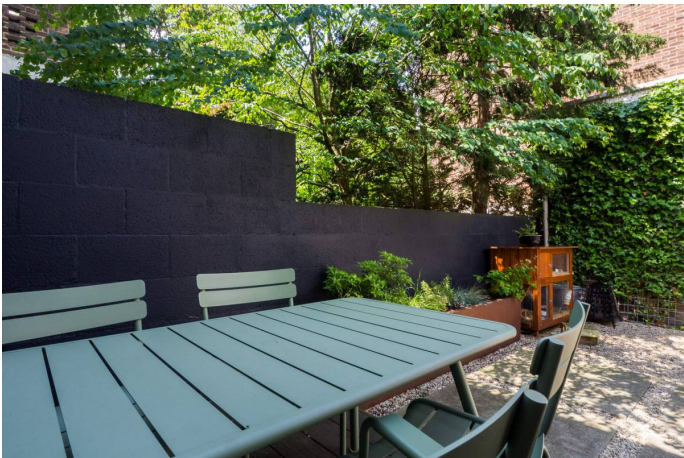
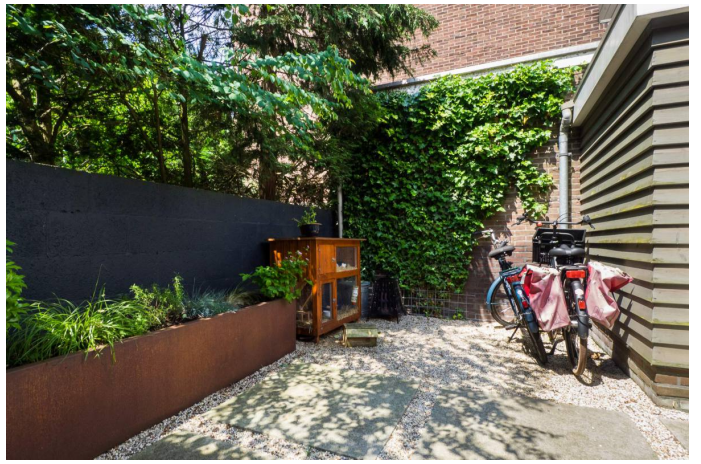
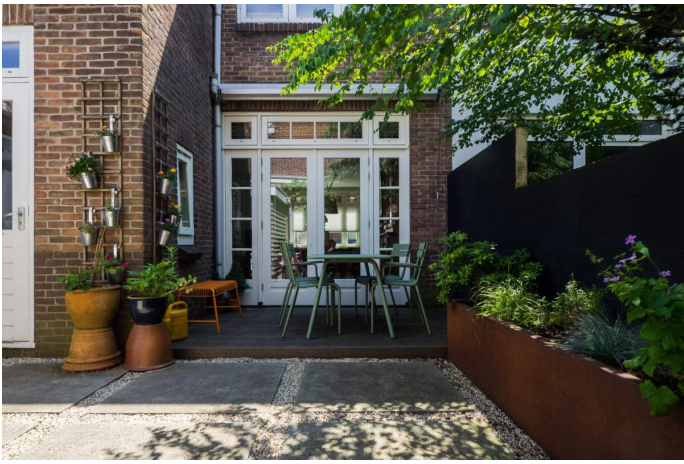


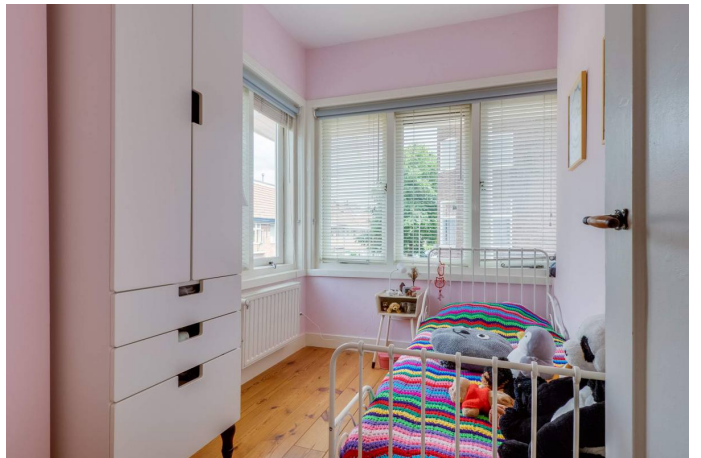
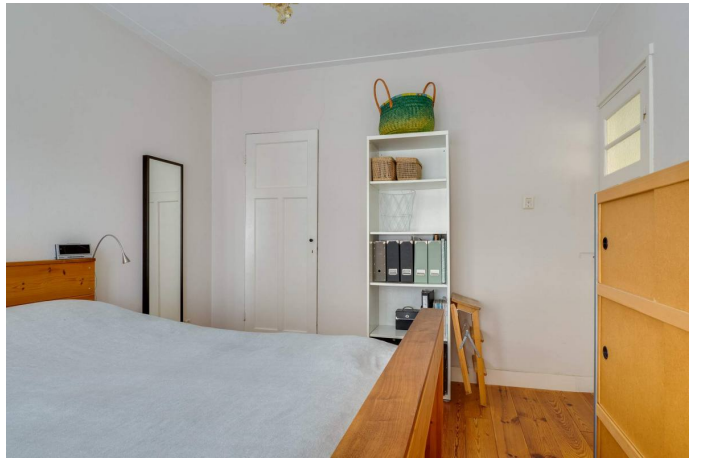


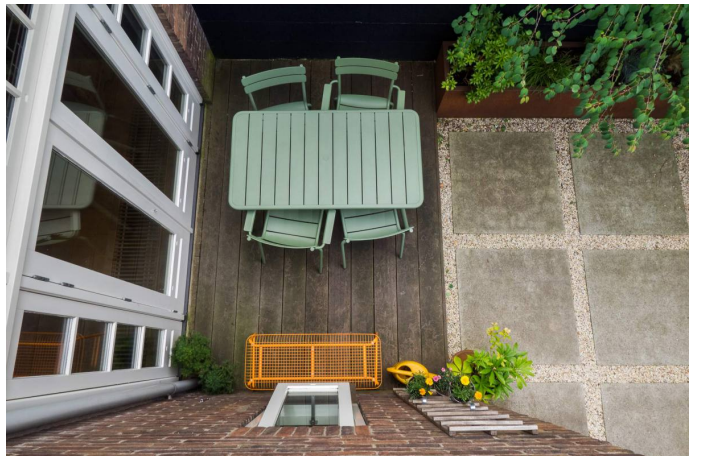


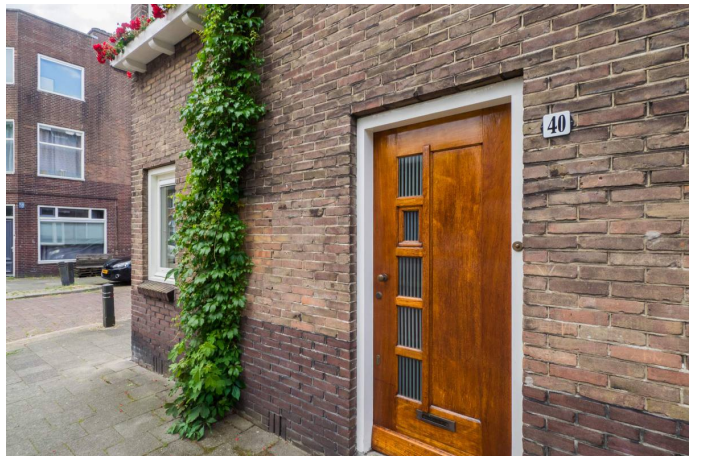
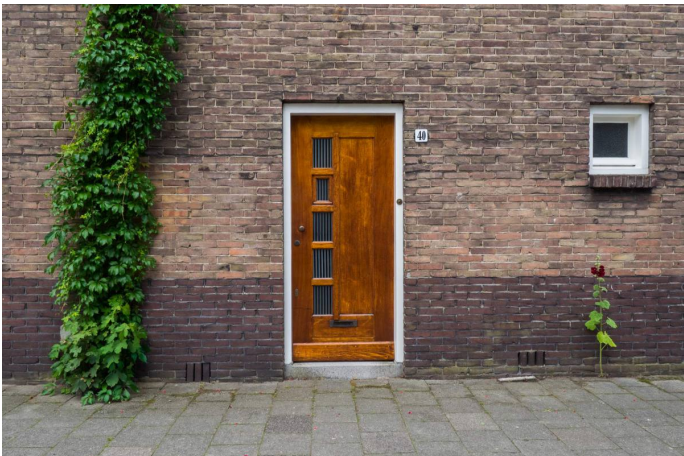














# aankoopmakelaar!



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

