

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HERMELIJNVLINDERDIJK 102 UTRECHT



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





ADRES

HERMELIJNVLINDERDIJK 102 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 110M²

INHOUD

CIRCA 399M³

BOUWJAAR

2007

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Heerlijke eengezinswoning (110 m²) met 3 slaapkamers, ruime woonkamer, tuin op het zuiden met achterom en moderne keuken en nette badkamer te koop. Deze woning is ruimer dan soortgelijke in de straat i.v.m. de hogere nok en dat hij verspringt in de rij. De woning ligt in de wijk "Het Zand" aan een autovrij stukje. Op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum en in 15 minuten fietsen van Utrecht Centraal. Kortom, een fijne en rustige plek welke van alle gemakken is voorzien.

Ligging:

De Hermelijnlinderdijk ligt in de wijk Het Zand. De wijk is ideaal voor (jonge) gezinnen getuigen de vele speeltuinen en het Groot Zandveld. Dit is een groot groen gebied waar schapen lopen en lekker gespeeld kan worden op de verschillende plekken. Dit ligt op 3 minuten lopen van de woning. In de wijk zijn tevens verschillende basisscholen en kinderopvangen.

De andere kant op ben je in een paar minuten in Leidsche Rijn Centrum. Hier vindt je o.a winkels als Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, Mango en een H&M. Ook zijn hier verschillende restaurants en kan je in de zomer op een van de terrassen heerlijk zitten. Vanaf hier kan je ook met de trein (3 minuten) richting Utrecht Centraal, maar dit kan je ook fietsen in 15 minuten. Uitvalswegen als A2 en A12 zijn in een paar minuten te bereiken.

Woning:

De woning is gebouwd in 2007 en nadien keurig onderhouden door de huidige eigenaren. Dit huis onderscheidt zich ten opzichte van de rest van de straat doordat hij een hogere nok heeft. Daardoor zijn de kamers op de eerste, maar ook de bovenste verdieping ruimer en beter in te delen. Daarbij is de woonkamer ook nog eens groter doordat hij zowel aan de voorkant als achterkant verspringt. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming dus geen gas. Alles is voorzien van dubbel glas in houten kozijnen.

Indeling:

Entree met toilet en meterkast. Toegang tot de woonkamer met open keuken. De keuken is volledig en uitgerust met een vaatwasser, inductiekookplaat,



koelkast, vriezer, combi/oven magnetron en veel kastruimte. Door de grote ramen aan de voorzijde is de keuken erg licht en heb je zicht op het fietspad. De woonkamer heeft aan de achterzijde openslaande deuren richting de tuin. In de woonkamer ligt een nette laminaatvloer. Onder trap is nog een handige kast voor extra opbergruimte.

De tuin ligt op het zuiden en hier kan je (bijna) de hele dag in de zon zitten. Achterin de tuin staat een berging. Aan de achterzijde ligt de woning aan een doodlopend stukje. De huidige eigenaren hebben dit bewust open gelaten, maar eventueel is de tuin af te sluiten middels een hek of schutting. Via deze achterom kom je op het openbare parkeerterrein.

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers. Deze woning is hoger dan de andere woningen in deze straat en dat merk je vanaf deze verdieping. Hierdoor heb je meer hoogte onder de schuine kap en kan je de kamers makkelijker indelen. Aan de voorzijde zijn ook twee hoge dakkapellen wat voor extra ruimte zorgt en lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde heeft grote dakramen en is erg ruim met een vloeroppervlakte van 4.15m X 4.80m. In het midden ligt de badkamer met inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. De badkamer heeft een mooie grote wandtegel en is neutraal ingericht.

Middels een vaste trap kom je op de zolder. Nu is de zolder een open ruimte, maar hier kan middels een wandje eenvoudig een extra kamer gemaakt worden. De hoogte van de nok is 3.72 en dit geeft een ruimtelijk effect. Met twee dakramen en de aansluiting voor de wasmachine is de zolder goed te gebruiken. Eventueel kan je dit dus ook gebruiken voor extra opslag.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer: 6.19 X 4.79
- Keuken: 4.08 X 2.57
- Slaapkamer 1: 4.15 X 4.80
- Slaapkamer 2: 4.09/2.92 X 4.80
- Slaapkamer 3: 4.40 X 4.79/3.67
- Badkamer: 1.89 X 2.61
- Tuin: 6.19 X 5.42

Belangrijkste kenmerken:

- Rustige ligging aan een fietspad.
- Aan de achterzijde een ruim parkeerterrein.
- Tuin op het zuiden met achterom.
- Keurige badkamer en keuken.
- Ideaal gelegen tov Leidsche Rijn Centrum.

- Op 15 minuten fietsen van Utrecht Centraal.
- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.
- 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.

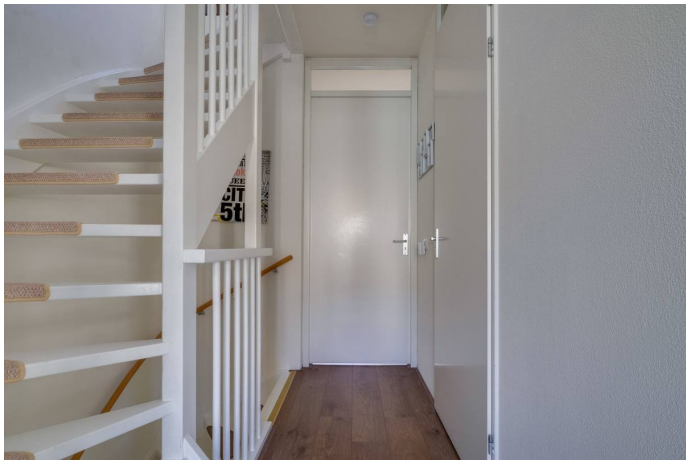
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

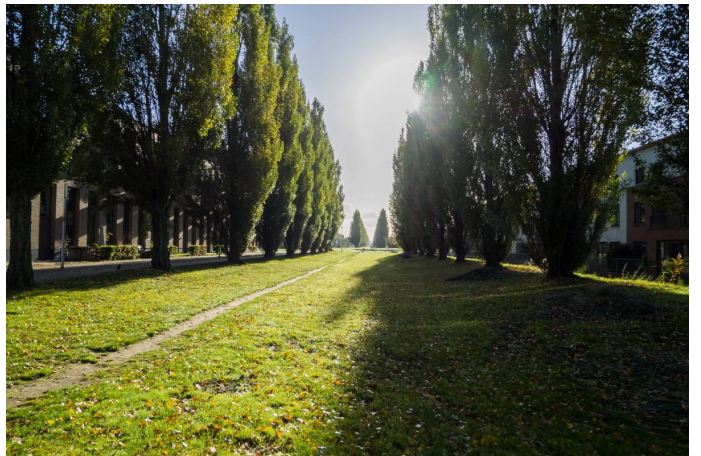














aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

