

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

IJZERDRAADPAD 7 UTRECHT



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





ADRES

IJZERDRAADPAD 7 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€800.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 152M²

INHOUD

CIRCA 540M³

BOUWJAAR

2013

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Mocht je op zoek zijn naar een ruime, energiezuinige en fraai afgewerkte gezinswoning dan is dit je kans! Deze goed geïsoleerde tussenwoning (bouwjaar 2013) ligt in een autoluw straatje met uitzicht op het groen en het water. Om de hoek tref je speeltuinen in het plantsoen en een heerlijk, zonovergoten terras met uitzicht over het Merwedekanaal aan. Hier kun je terecht voor je kopje koffie, lunch of diner bij New York style bar Op Zuid.

Aan de voorzijde van de woning ligt een royaal plantsoen, hierdoor kijk je weg over groen en heb je veel privacy. Je hebt het gevoel van buiten wonen midden in de stad. Doordat de straat autoluw is, is het een ideale omgeving voor kinderen om lekker buiten te spelen. Op de fiets zit je binnen tien minuten in het centrum van de stad. De supermarkt, slijterij, bakker, etc vind je om de hoek in het recent gerealiseerde winkelcentrum "Hart van Hoograven".

Een veel betere plek om lekker te wonen met je gezin in de stad is er bijna niet! We laten je dit fijne huis graag zien!

Omgeving:

Het IJzerdraadpad ligt in de populaire wijk Oud Hoograven in een kindvriendelijke, rustige buurt dichtbij uitvalswegen A12, A2 en A27.

Winkelcentrum, verschillende basisscholen, kinderopvang en bushalte bevinden zich op loopafstand. Station Vaartsche Rijn en het gezellige Rotsoord en Ledig Erf bevinden zich op 5-10 minuten fietsafstand, Centraal Station en Utrecht centrum op zo'n 10 minuten fietsafstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/ruime hal met meterkast, vaste trapkast en vrijhangend toilet met fonteintje. Lichte, uitgebouwde woonkamer met prachtige linoleum vloer en schuifpui naar de 6 meter diepe tuin op het zuiden met schuur en achterom. Aan de voorzijde zit de strakke en lichte keuken voorzien van oven, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits kookplaat, Quooker én wijnklimaatkast, trapopgang naar

1e Verdieping:

Ruime overloop, drie grote slaapkamers waarvan 1 voorzien van inbouwkast, 2e toilet met fonteintje, moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en design radiator, trapopgang naar

2e Verdieping:

Ruime overloop met fijn dakraam, twee grote slaapkamers, waskamer met aansluiting voor wasmachine/droger, C.V.-installatie en wastafel. Aan de achterzijde is in 2020 nog een dakkapel geplaatst waardoor deze volwaardige 2e verdieping is gecreëerd.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 795 x 569/361

keuken: 312 x 361

tuin: 631 x 598

berging: 286 x 182

slaapkamer1: 427 x 344

slaapkamer2: 342 x 288

slaapkamer3: 321 x 218

badkamer: 344 x 195

wasruimte: 324 x 218

slaapkamer4: 428 x 340

slaapkamer5: 340 x 251

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2013, energielabel A
- Oplevering in overleg
- Woning heeft beschikking over een eigen parkeerplaats in ondergrondse, afgesloten parkeergarage.

Brochure aanvragen:

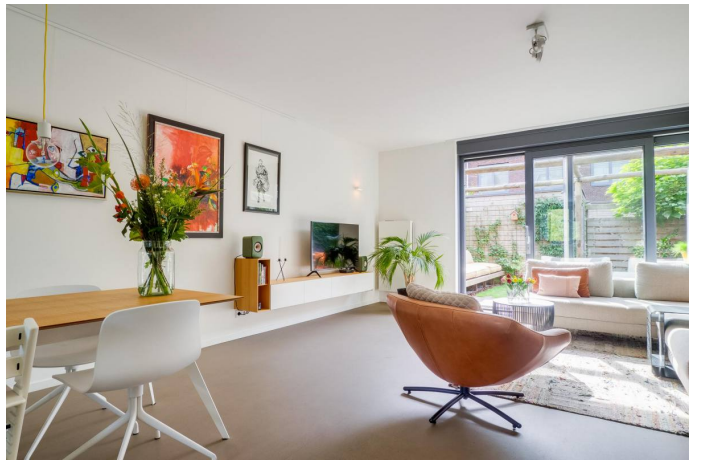
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

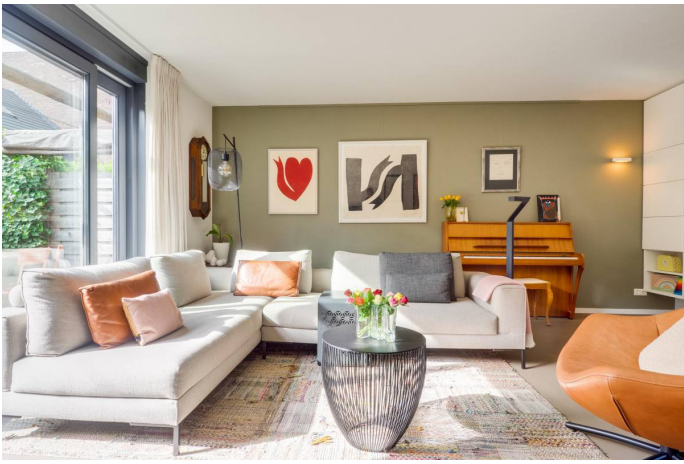
Aankoopmakelaar inschakelen:

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.

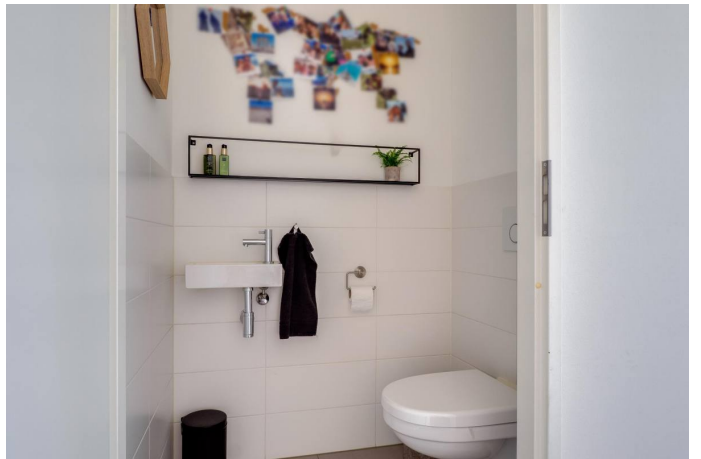
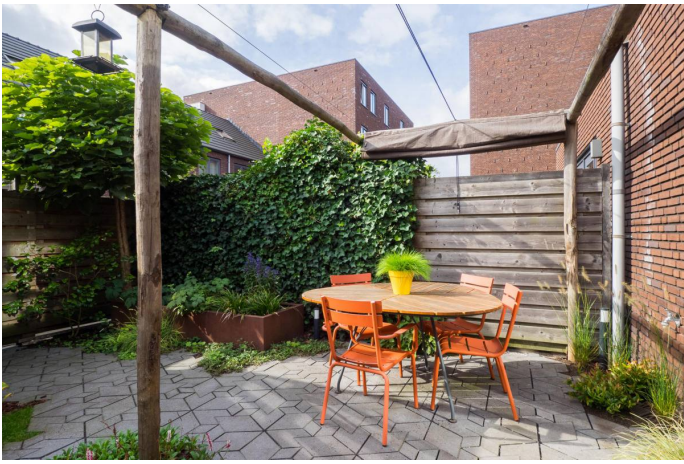


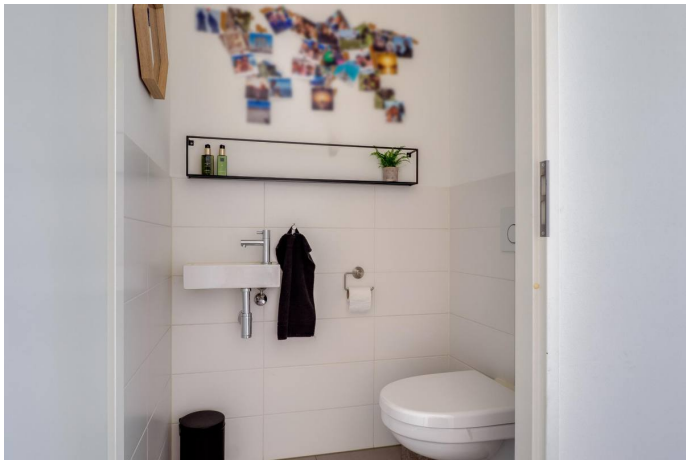


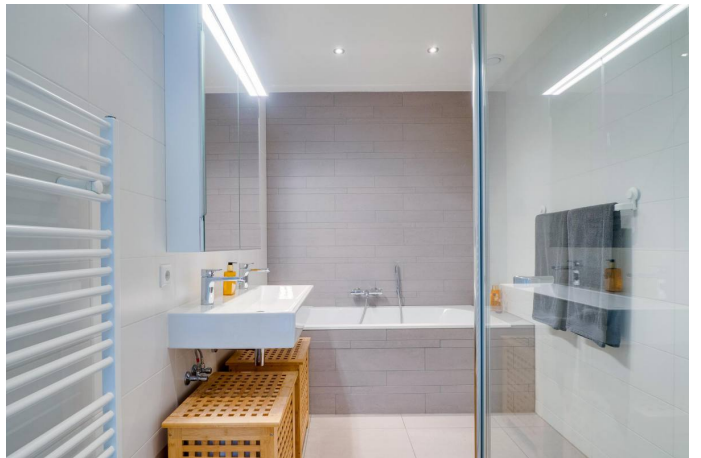


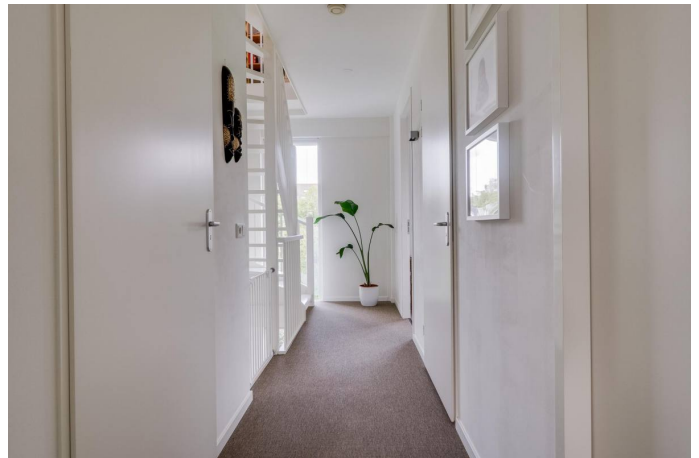
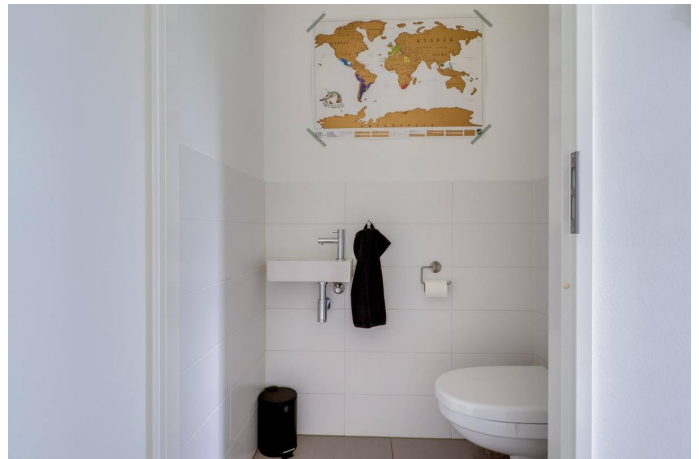
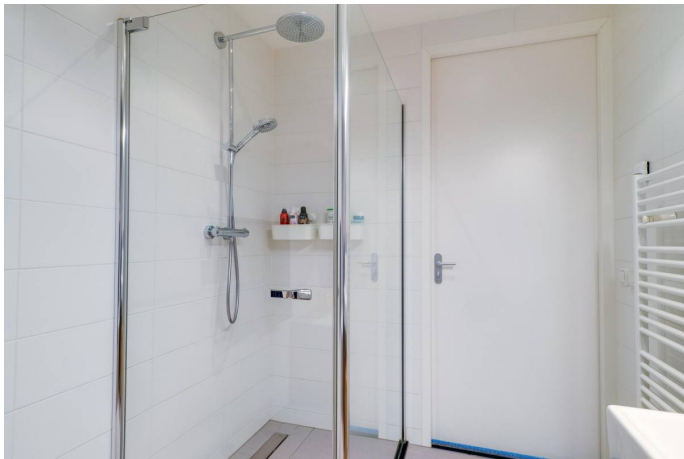
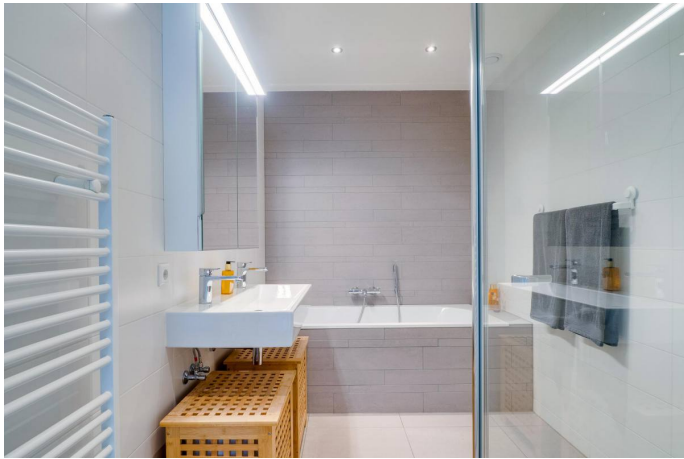




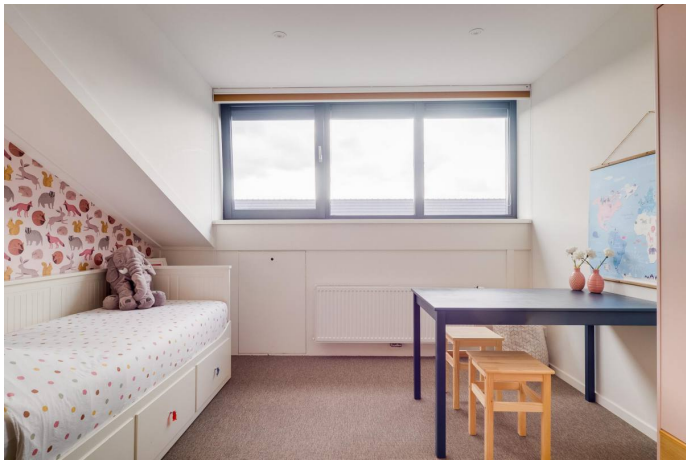


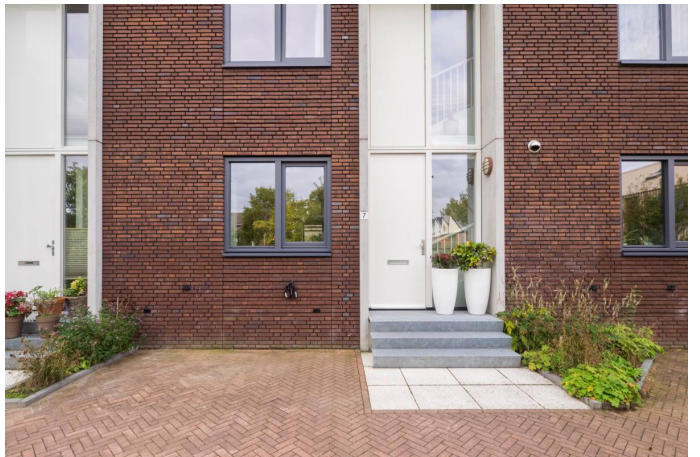


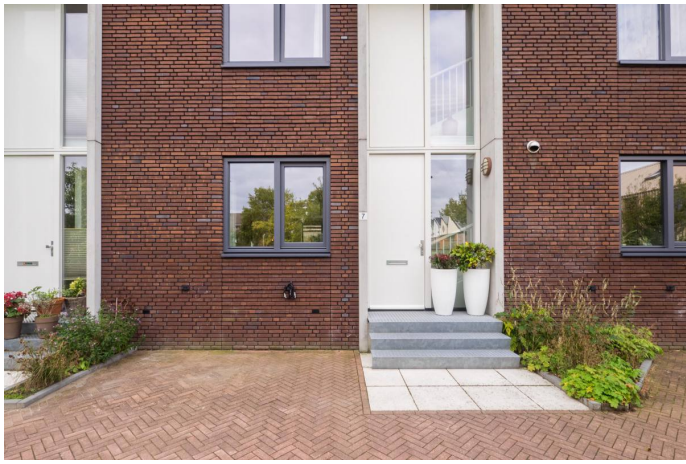














aankoopmakelaar!



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!



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

