

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

IMPALASTRAAT 35 UTRECHT





ADRES

IMPALASTRAAT 35 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€389.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 108M²

INHOUD

CIRCA 344M³

BOUWJAAR

1995

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Binnen volledig gerenoveerde én goed geïsoleerde vijfkamer woning met ruime zonnige tuin op het zuidoosten. Verder beschikt deze woning over een vrijstaande stenen schuur en een achterom.

Deze moderne, in 1995 gebouwde woning, ligt in de rustige, kindvriendelijke buurt "De Bokkenbuurt" en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Dichtbij diverse winkels (Smaragdplein en Twijnstraat), scholen en openbaar vervoer (station Vaartsche Rijn). Op fietsafstand van het stadscentrum en op loopafstand van de gezellige Twijnstraat en Ledig Erf met zijn cafés, restaurants en het Louis Hartloopcomplex. De wijk is goed bereikbaar met openbaar vervoer en de aansluiting op diverse uitvalswegen (A2, A12, A27, A28) is uitstekend. En parkeren? Dat is hier nog gratis.

Indeling:

Begane grond:

Entree, luxe zwevend toilet met fonteintje, garderobe en uitgebreide meterkast, moderne trap van Upstairs, ruime lichte woonkamer met laminaatvloer met brede planken, verticale design radiatoren en moderne achterpui met ramen tot aan de grond. Schuifpui naar de ruime en zonnige tuin met vrijstaande schuur en achterom. Moderne open keuken aan de voorzijde voorzien van koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, heteluchtoven, combi-magnetron, gaskookplaat en afzuigkap en natuurstenen aanrechtblad.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en luxe badkamer met ligbad, zwarte design radiator, separate douche, 2e toilet, dubbele wastafel met spiegelkast. Tweede verdieping: Overloop met wasmachine-, drogeraansluiting en opstelling van cv-ketel en centrale ventilatie unit. Ruime L-vormige kamer, thans in gebruik als werk- logeerkamer.

De 2de verdieping heeft de mogelijkheid tot uitbouw van 1,30 meter aan zowel de voor als achterzijde. Waardoor er 2 volwaardige (slaap)kamers en badkamer gerealiseerd kunnen worden.

Kenmerken/details:



- Fraai aangelegde zonnige achtertuin (zuidoost) met stenen berging voorzien van elektra en achterom
- Verwarming en warm water door middel van cv-combiketel, merk: Remeha, bouwjaar 2011
- 5 à 10 minuten fietsafstand van het Ledig Erf en het centrum van Utrecht.
- De woning is volledig geïsoleerd, energielabel B.
- De elektrische installatie is voorzien van ruim voldoende groepen en een aardlekschakelaar
- De canon op de grond is eeuwigdurend afgekocht.
- Oplevering in overleg.

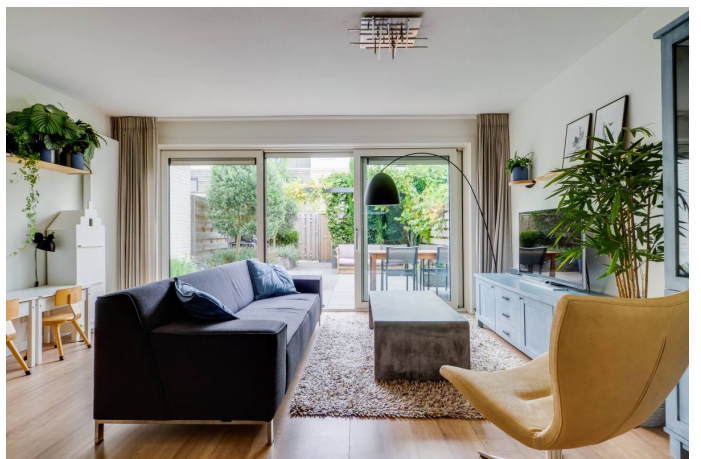
Brochure aanvragen:

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

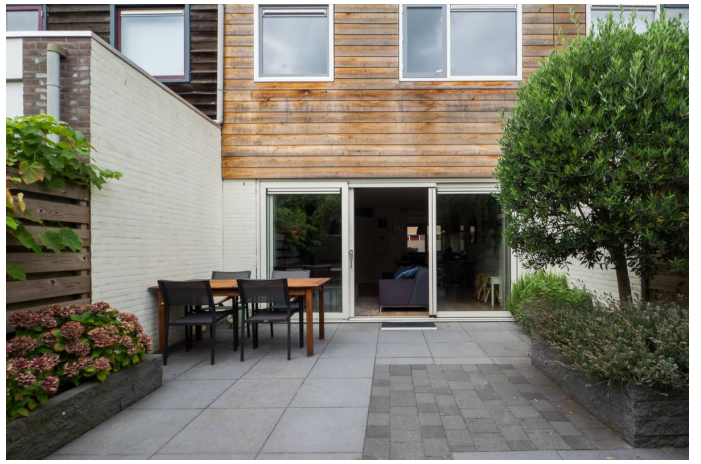
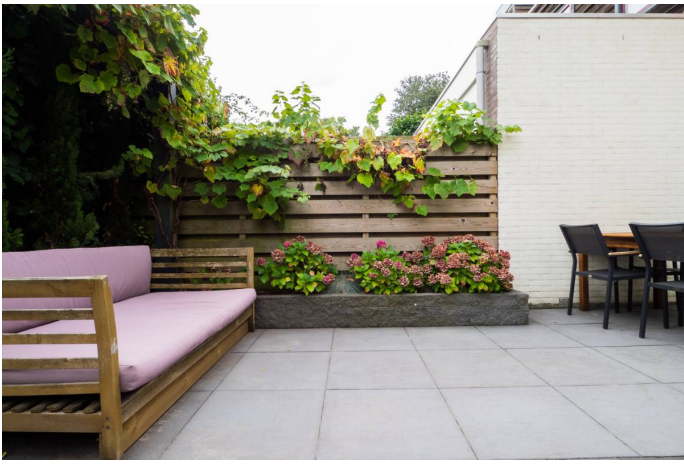
Aankoopmakelaar inschakelen:

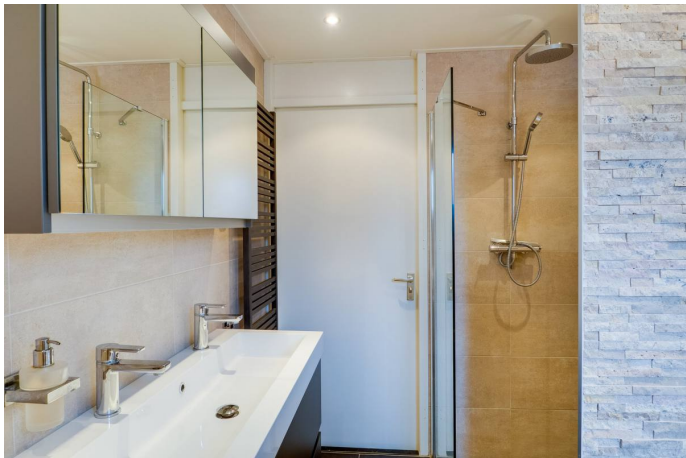
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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 bevologen. 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

