

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

JOSEPH HAYDNLAAN 37 UTRECHT



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





ADRES

JOSEPH HAYDNLAAN 37 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€515.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 105M²

INHOUD

CIRCA 382M³

BOUWJAAR

1937

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In de wijk "Oog in Al" is te koop gekomen deze mooie goed onderhouden jaren '30 woning met ruime tuin, 5 slaapkamers én een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde!

De wijk:

Oog in Al is een gezellige groene en kindvriendelijke wijk waar diverse voorzieningen op loopafstand zijn. De winkelstraat met onder andere een supermarkt, bakker, delicatessenzaak en restaurant "Smoesjes" is op 5 minuten loopafstand. Zelfs voor een 24/7 geopende sportschool kan je terecht in de winkelstraat!

Aan de rand van Oog in Al vind je restaurant "Buurten in de fabriek" en het mooie "Park Oog in Al". In de wijk zijn verschillende basisscholen en kinderdagverblijven te vinden. Vanuit de wijk ben je met 10 minuten fietsen in de binnenstad van Utrecht en het centraal station. Parkeren is gratis en voor de deur.

De woning:

Begane grond:

Door de eigen voortuin (ideaal voor het stallen van de fietsen) loop je via de voordeur de hal in. Vanuit de hal is er de trapopgang naar de eerste verdieping. Links in de gang heb je een ruime trapkast welke perfect te gebruiken is als voorraadkast. Daarnaast zit het toilet voorzien van zwevend toilet.

Rechtdoor rechts kom je in de ruime (35 m²) en lichte woonkamer en suite met fijne open keuken. De woonkamer is voorzien van mooie originele details zoals de glas in lood schuifdeuren, vaste kasten welke tevens voorzien zijn van glas in lood deuren en originele paneeldeuren. De woonkamer heeft een mooie houten vloer die nog is op te schuren en naar eigen smaak te lakken is. In de voorkamer bevindt zich een sfeervolle houtkachel.

Via de openslaande deuren kom je in de ruime (36 m²) goed onderhouden achtertuin gelegen op het Oosten. In de tuin staat een vrijstaande schuur én de tuin is te bereiken via een achterom. De tuin samen met de tuinen van de burens en de achterom is ideaal voor kinderen om zorgeloos te spelen.

Eerste verdieping:

Via de trap vanuit de gang kom je op de overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping heb je zowel aan de voorkant als de achterkant een ruime (circa 11 m²) slaapkamer met beide een eigen balkon. Vanuit de voorste slaapkamer heb je mooi vrij uitzicht.

Naast deze 2 slaapkamers is er nog een derde (slaap)kamer welke ook ideaal te gebruiken is als bijvoorbeeld babykamer of studeerkamer. Aan de achterzijde van de eerste verdieping zit de nette badkamer die voorzien is van douche, zwevend toilet, wastafelmeubel én handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Deze is te bereiken via de trap vanaf de eerste verdieping. Op de overloop vind je de wasmachineaansluiting, de cv-ketel (Bosch, grotendeels vernieuwd in 2017) én een wastafel. Hier op deze verdieping zijn nog 2 slaapkamers te vinden. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel. Op deze verdieping is veel gedacht aan opbergruimte welke je bijvoorbeeld vindt onder het schuine dak en ingebouwd in de slaapkamers. Boven de tweede verdieping is nog een handige vliering.

De belangrijkste afmetingen zijn:

Woonkamer: 8.6 x 3.81

Achtertuint: 7.24 x 4.95

Eerste verdieping:

Slaapkamer 1: 3.47 x 3.25

Slaapkamer 2: 3.25 x 3.04

Slaapkamer 3: 2.35 x 1.76

Tweede verdieping:

Slaapkamer 4: 3.24 x 2.36

Slaapkamer 5: 3.24 x 2.33

Bijzonderheden:

- Ruime achtertuin gelegen op het Oosten;
- De woning is voorzien van veel originele details zoals paneeldeuren en glas in lood en suite deuren;
- In 2014 is er aan de voorzijde een nieuwe zinken dakgoot geplaatst en zijn de loodlappen op de dakkapel vernieuwd;
- Het buiten schilderwerk is goed en regelmatig bijgehouden, de voorkant beneden is in oktober 2019 nog gedaan;
- De cv-ketel is in 2017 nog helemaal nagelopen en grotendeels vernieuwd;
- In de keuken is in november 2019 een nieuwe close in boiler geplaatst;

- In de buurt van diverse basisscholen, winkels, restaurants, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- 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:

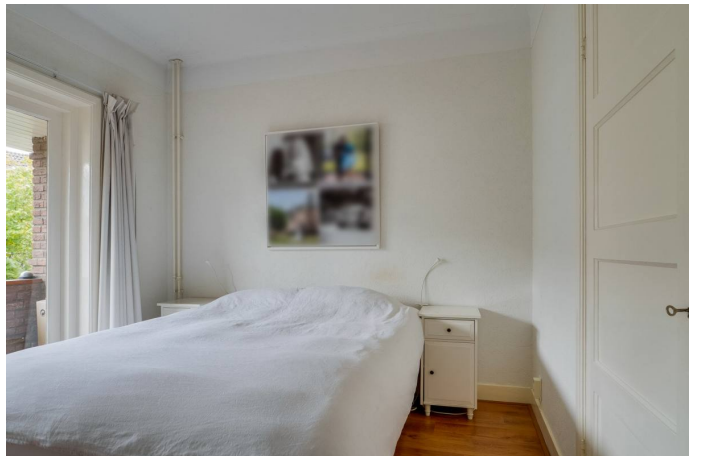
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

