

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# JULIANAWEG 450 UTRECHT



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





# ADRES

JULIANAWEG 450 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€615.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 111M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 369M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1936

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Royale en goed onderhouden jaren '30 gezinswoning (111m<sup>2</sup>) met 3 grote slaapkamers op prettige locatie aan de Julianaweg nabij het centrum. Deze woning ligt aan het begin van de Julianaweg op een paar minuten lopen van Rotsoord en het Ledig Erf. Er zijn meerdere ruime slaapkamers, onder andere door de opgetrokken achtergevel en dakkapel (2021) aan de voorzijde. Op deze plek kun je heerlijk genieten van je voortuin, achtertuin én de Utrechtse binnenstad op loopafstand.

## Woning.

De woning is gebouwd in 1936 en nadien verder gemoderniseerd. Dit jaar is het buitenschilderwerk uitgevoerd. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel (enkele maanden oud). De huidige eigenaren hebben een paar weken geleden de dakkapel aan de voorzijde vervangen en daarbij ook de rest van de zolder gerenoveerd.

## Ligging.

De Julianaweg ligt in de wijk Hoograven. De straat kenmerkt zich door de typische jaren '30 gevels, erkers en de brede groenstrook voor de deur. Hier is het voor kinderen heerlijk spelen en het zorgt ook voor een ruimtelijk gevoel rondom de woning.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je lopend naar winkelcentrum Hart van Hoograven of winkelcentrum Smaragdplein. Tevens zijn er diverse horecagelegenheden bij het populaire Rotsoord of uiteraard Ledig Erf.

Met kinderen kun je lopend richting de kinderboerderij Nieuw Rotsoord waar het leuk spelen is. Er zijn ook diverse scholen en kinderdagverblijven in de nabije omgeving.

De woning is goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en station Vaartsche Rijn is op steenworp afstand.

## Indeling.

Voortuin, entree met originele vestibule. Hal met toilet en een handige kast onder de trap. Woonkamer met sfeervolle erker en een fraaie houten vloer. Met een lengte van bijna 9 meter kun je hier een fijne zithoek én eettafel kwijt. De keuken is open gemaakt waardoor je prettig contact hebt met je woonkamer.



De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een Franke heetwaterkraan.

De achtertuin bereik je middels een deur vanuit de keuken óf via de schuifpui vanuit de woonkamer. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is te bereiken via een achterom. Op de eerste verdieping zijn 2 (origineel 3) grote slaapkamers, badkamer en een separaat toilet. De slaapkamer aan de voorzijde bestond origineel uit 2 aparte kamers. Door deze samen te voegen is er een zeer royale slaapkamer ontstaan. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en deze heeft toegang tot het balkon. Zowel de slaapkamer voor als achter beschikken over een handige inbouwkast.

De badkamer is netjes betegeld en voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een designradiator.

Middels een vaste trap bereik je de zolder. De voorzijde bestaat uit een multifunctionele ruimte voor de wasmachine, droger en CV ketel. Onder de nieuw geplaatste dakkapel is er voldoende ruimte voor een prettige werkplek. Aan de achterzijde is de gevel opgetrokken, hier bevindt zich een grote slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Voor extra opslagruimte zijn hier handige inbouwkasten gemaakt. Met deze kamer kun je alle kanten op en heb je verrassend veel ruimte op deze verdieping.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen aan de "stadskant" van de Julianaweg.
- Perceeloppervlak ca.: 100m<sup>2</sup>
- Recent vervangen dakkapel aan de voorzijde en gehele verdieping gerenoveerd.
- CV-ketel uit 2021.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021.
- Voor én achtertuin met berging en achterom.
- Woonkamer met open keuken, houten vloer en strak afgewerkt plafond en muren.
- Zeer kindvriendelijke omgeving.
- Energielabel C.
- 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

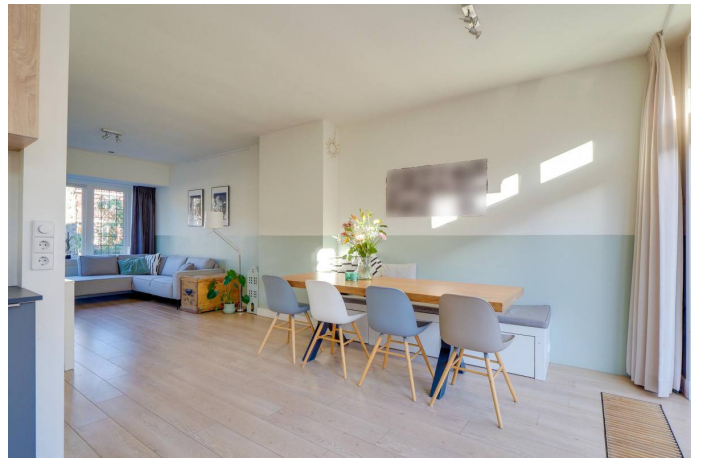
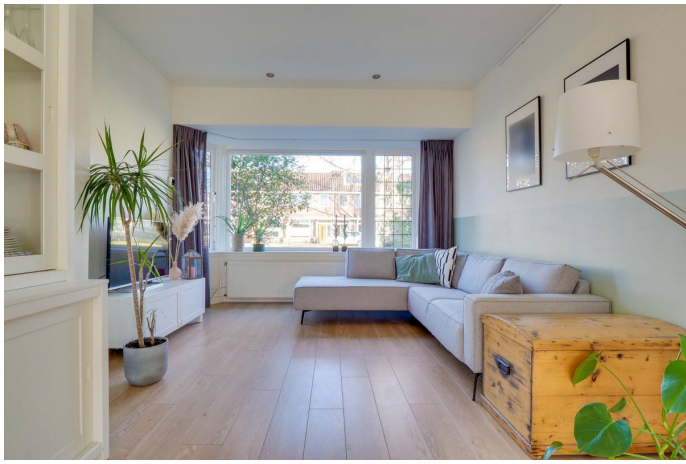


zorgen.

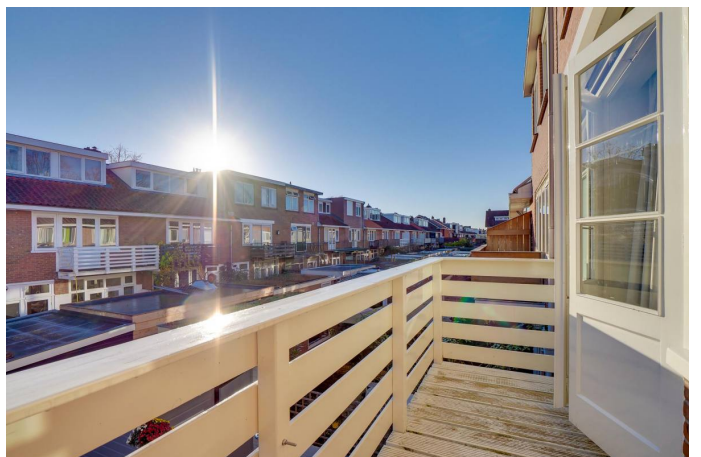
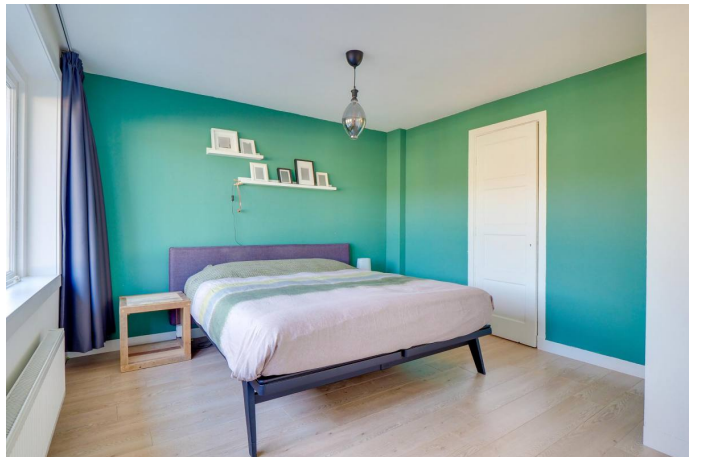
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



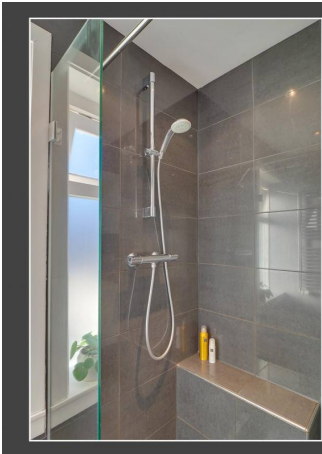
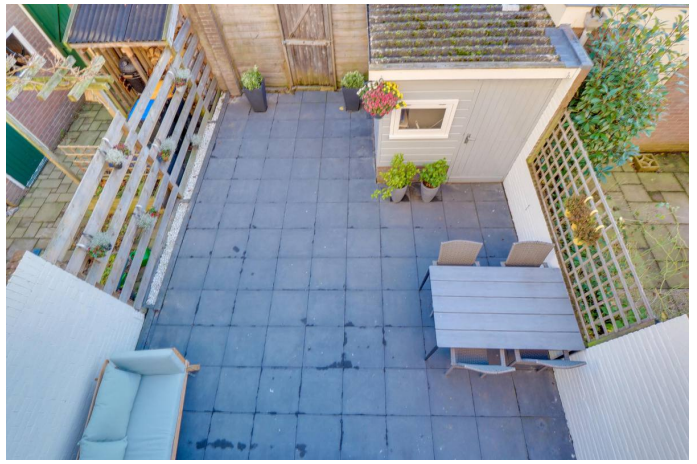




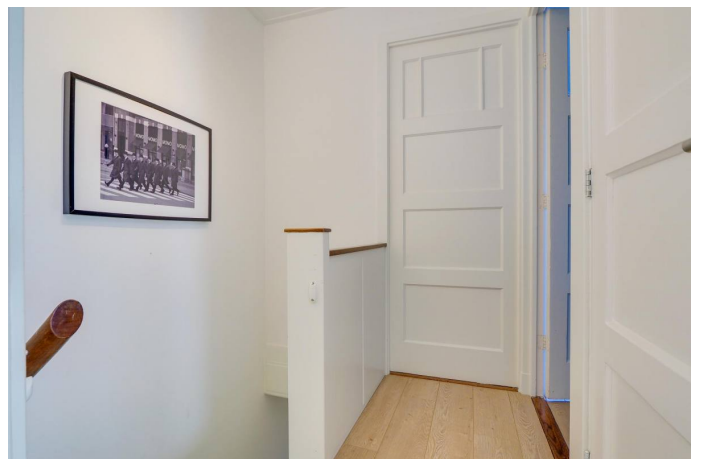




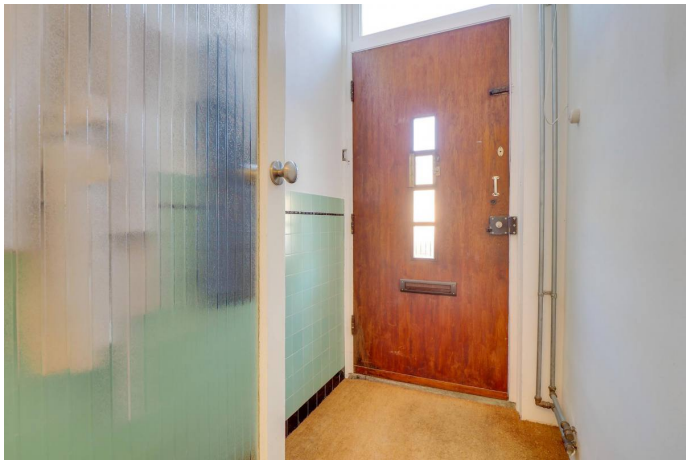




















# aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

