

 ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KARAWANKEN 80 UTRECHT



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





ADRES

KARAWANKEN 80 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 54M²

INHOUD

CIRCA 180M³

BOUWJAAR

1980

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Licht en instapklaar appartement met balkon in Lunetten!

Welkom aan de Karawanken 80, een fijn en verzorgd appartement in de geliefde wijk Lunetten! Dit tweekamerappartement beschikt over een ruim balkon en heeft als groot voordeel dat je alleen onderburen hebt. De omgeving is rustig, maar met 10 minuten fietsen ben je in het centrum van Utrecht. Het Ledig Erf is dus zo bereikt!

Indeling

Via de gezamenlijke trapopgang bereik je de voordeur van dit appartement op de tweede verdieping. De hal biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met toegang tot het balkon. Hier kun je heerlijk genieten van het zonnetje met uitzicht over de groene wijk. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de rustige achterzijde van het appartement is de slaapkamer gelegen. De badkamer is van alle gemakken voorzien met een douche, wastafel en toilet. Er is tevens plek voor een wasmachine en droger. Verder is in het appartement voldoende bergruimte en zijn alle installaties netjes ingebouwd en afgewerkt.

Op de begane grond beschik je over een eigen berging van circa 5m²; ideaal voor fietsen of extra opslag.

Ligging en omgeving

De Karawanken ligt in de groene en rustige wijk Lunetten. Deze wijk staat bekend om haar vriendelijke, ruim opgezette straten en uitstekende voorzieningen. Winkelcentrum Lunetten bevindt zich op loopafstand en biedt een compleet aanbod voor de dagelijkse boodschappen. Station Utrecht Lunetten ligt om de hoek en brengt je snel naar Utrecht Centraal of verder de Randstad in. Ook de uitvalswegen A12 en A27 zijn uitstekend bereikbaar. Voor ontspanning wandel je naar het Beatrixpark of fiets je zo naar Amelisweerd en Rhijnauwen.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1980
- Erfpachtcanon eeuwigdurend afgekocht.
- Woonoppervlakte: 53,7 m²
- Balkon: 6,5 m²
- Externe berging: 4,8 m²
- Energielabel: C
- Cv-ketel: Intergas HRE (2021), onderhoud september 2025
- Keuken (2019) met inbouwapparatuur
- HR++ beglazing
- VVE Servicekosten: € 198,- per maand (incl. water en onderhoud)
- Buitenkozijnen geschilderd in 2023
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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.

Nieuwsgierig? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

*** ENGLISH VERSION ***

Bright and Move-in Ready Apartment with Balcony in Lunetten!

Welcome to Karawanken 80, a well-maintained and comfortable apartment located in the popular Lunetten district! This two-room apartment features a spacious balcony and has the great advantage of only having neighbors below. The area is peaceful, yet within just a 10-minute bike ride you can reach the city center of Utrecht. The lively Ledig Erf is right around the corner!

Layout

Via the shared staircase, you reach the front door of this apartment on the second floor. The hallway provides access to all rooms. At the front of the apartment is the bright living room with access to the balcony, the perfect spot



to enjoy the sunshine while overlooking the green surroundings. The open-plan kitchen connects seamlessly and is equipped with various built-in appliances. At the quiet rear side of the apartment, you'll find the bedroom. The bathroom is fully equipped with a shower, sink, and toilet, as well as space for a washing machine and dryer. The apartment also offers ample storage and neatly built-in and finished installations.

On the ground floor, you'll have your own private storage room of approximately 5 m², ideal for bicycles or extra storage.

Location and Surroundings

Karawanken is situated in the green and quiet neighborhood of Lunetten, known for its friendly, spacious streets and excellent amenities. The Lunetten shopping center is within walking distance and offers a full range of daily conveniences. Utrecht Lunetten train station is just around the corner, providing quick access to Utrecht Central Station and the rest of the Randstad. Major highways A12 and A27 are easily accessible. For relaxation, you can stroll through Beatrix Park or cycle to the beautiful Amelisweerd and Rhijnauwen nature areas.

Features

- Year of construction: 1980
- Leasehold canon: perpetually bought off
- Living area: 53.7 m²
- Balcony: 6.5 m²
- External storage: 4.8 m²
- Energy label: C
- Central heating boiler: Intergas HRE (2021), maintenance due September 2025
- Kitchen (2019) with built-in appliances
- HR++ double glazing
- Homeowners' association (VvE) service costs: €198 per month (including water and maintenance)
- Exterior window frames painted in 2023
- Handover in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses may be included, such as the age clause, the non-owner-occupied clause, and/or the asbestos clause. The text of these clauses can be provided upon request.

Hiring a Purchase Agent



Your NVM purchase agent represents your interests and can save you time, money, and effort. You can find contact details for fellow NVM purchase agents in Utrecht on Funda.

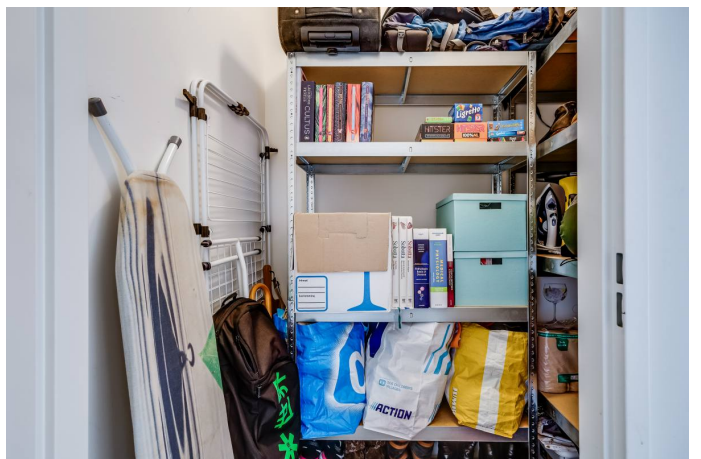
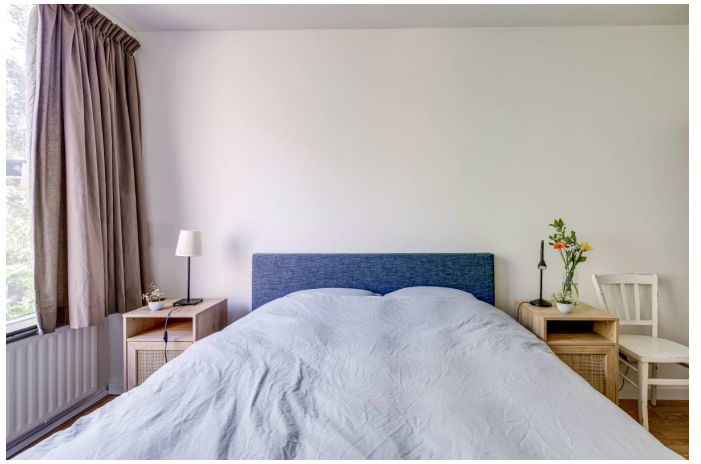
Curious? Schedule a viewing today!

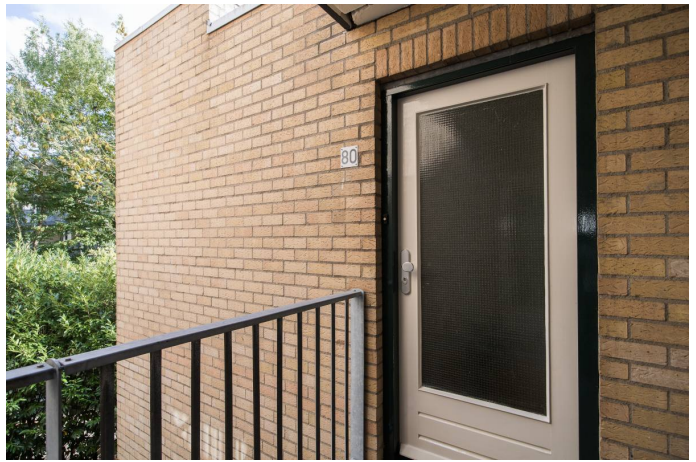












aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

