

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KASTANJESTRAAT 19 UTRECHT



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





# ADRES

KASTANJESTRAAT 19 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 127M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 452M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2009

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Heerlijke gezinswoning (127m<sup>2</sup>) met 4 slaapkamers, uitgebouwde woonkamer, achtertuin op het zuidoosten, dakkapel uit 2019, volledig geïsoleerd en gelegen op loopafstand van het Julianapark. De wijk is in 2009 gerealiseerd onder de naam "Het Kleine Wijk" en kenmerkt zich door speeltuintjes en knusse straten. Hierdoor voelt het alsof je in een klein dorp woont, maar toch op 10 minuten fietsen Utrecht Centraal. De huidige bewoners hebben goed gezorgd voor hun woning en laten het verzorgd achter.

## Ligging.

De Kastanjestraat ligt in Het Kleine Wijk, in een nieuw gedeelte van de wijk Ondiep. Op loopafstand vind je winkelcentrum de Plantage, maar ook verschillende winkels aan de Amsterdamsestraatweg zoals Familie van Rijk. Tevens zijn horecagelegenheden zoals Bagels & Beans en Satriales op loopafstand. Op een mooie dag kan je heerlijk sporten of relaxen in het Julianapark. Voor de fietsers ben je in een paar minuten fietsen langs de Vecht heerlijk in het groen. Naar de Utrechtse binnenstad en Utrecht CS zit je ongeveer 10 minuten op de fiets. Met de auto kan je voor de deur gratis parkeren. Er zijn tevens diverse basisscholen en kinderdagverblijven op korte afstand. Ook zijn er meerdere speeltuinen waarvan eentje op nog geen 25 meter gelegen!

## Woning.

De woning is gebouwd in 2009 en voldoet zodoende aan alle hedendaagse isolatievoorwaarden. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon. De huidige bewoners hebben in 2019 een dakkapel laten plaatsen aan de achterzijde en hebben op zolder een extra kamer gecreëerd. Ook is een groot deel van het binnenschilderwerk recent gedaan.

## Indeling.

Entree, hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Toilet voorzien van toilet en fonteintje. De woonkamer is ruim 10 meter diep doordat deze tijdens de bouw is voorzien van een uitbouw. Door de breedte van 5.18m heb je een heerlijk ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde. In de gehele woonkamer en keuken ligt een gietvloer met betonlook. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Door de grote raampartijen

aan de voorzijde heb je ook een lichte keuken. Aan de achterzijde heb je een loopdeur naar de tuin en een vaste raampartij. De tuin is gelegen op het zuidoosten en heb je bijna de gehele dag wel ergens zon in de tuin. Achterin de tuin staat een schuur en er is tevens een achterom.

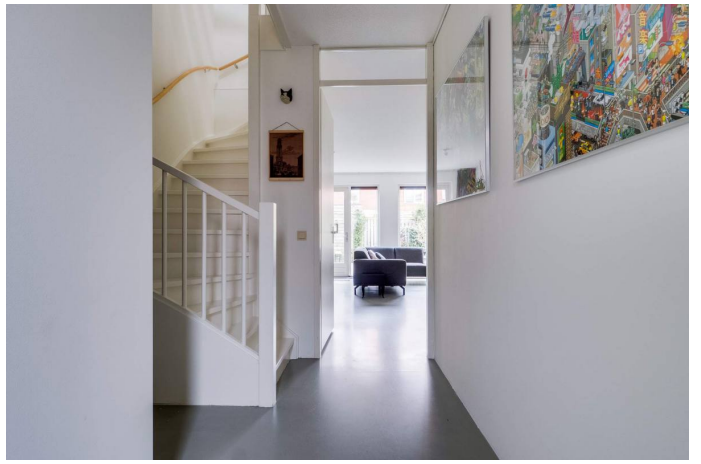
Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van ligbad, toilet, wastafel én een aparte inloopdouche. Vanwege het raam heb je ook natuurlijk daglicht in je badkamer. Je hebt 2 ruime slaapkamers en een derde slaapkamer welke geschikt is als kinder- of werkkamer.

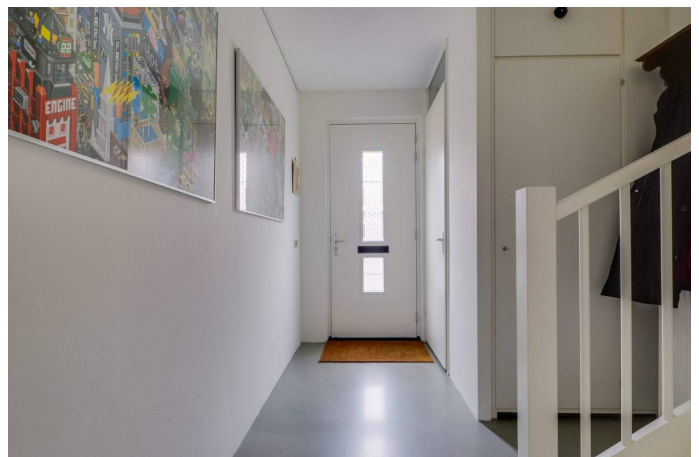
Op de tweede verdieping is in 2019 een nieuwe dakkapel geplaatst. Door de extra wand heb je hier een prachtige (slaap) kamer over de gehele diepte van de woning. Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger en zorgt het dakraam aan de voorzijde voor extra lichtinval. In de andere hoek heb je nog voldoende ruimte voor extra opbergmogelijkheden of een werkplek.

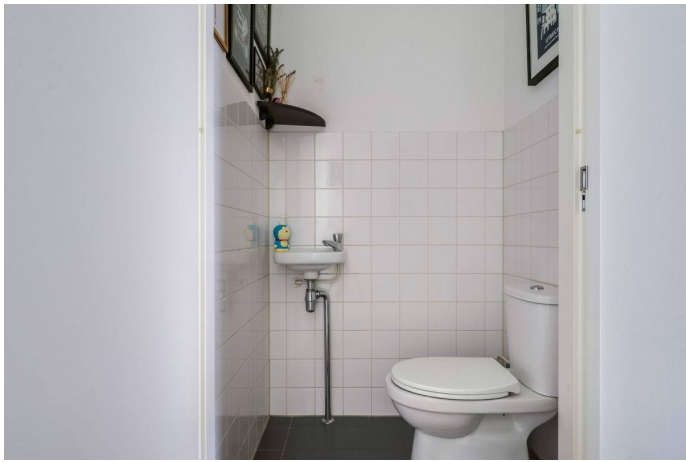
Belangrijkste kenmerken:

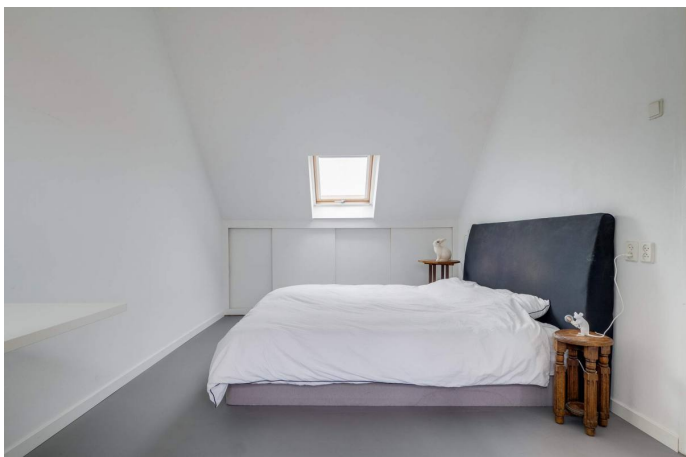
- Ruime eengezinswoning met nieuwe dakkapel en 4 slaapkamers.
- Zeer rustig gelegen, maar toch op korte afstand de binnenstad.
- Opgeleverd in 2009 dus voldoet aan de moderne isolatievoorwaarden, energielabel A.
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming.
- Erfpacht is eeuwig durend en de canon is afgekocht (AV '89 van de gemeente Utrecht).
- Speeltuintje om de hoek.
- Woning is voorzien van houten kozijnen met volledig dubbel glas.
- 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

