

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KERSSTRAAT 9 UTRECHT



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





ADRES

KERSSTRAAT 9 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 107M²

INHOUD

CIRCA 378M³

BOUWJAAR

1906

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In een karakteristiek vooroorlogs straatje in Oudwijk is te koop gekomen deze uitstekend onderhouden én uitgebouwde woning met ca. 5 meter diepe zonnige tuin op het westen (middag en avondzon). De woning heeft maar liefst vier slaapkamers en is fraai afgewerkt, achter de karakteristieke voorgevel schuilt een erg leuk huis. De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren de gehele woning gemoderniseerd waaronder de keuken, badkamer, vloeren, toilet, dubbel glas etc... waardoor je er, zonder te klussen, direct kunt gaan wonen. De woning is van binnen en van buiten uitstekend onderhouden en bijzonder licht en sfeervol; denk hierbij aan; paneeldeuren, hoge plafonds, balkenplafonds, schouw, houten vloeren met hoge plinten etc..

De wijk is gelegen aan de oostkant van het centrum, op loopafstand van de gezellige Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat waar veel leuke winkeltjes, traiteurs en eet- en koffietentjes zitten. Het centrum van Utrecht bereik je al binnen enkele minuten met de fiets. Ook vlakbij is het mooie Wilhelminapark; ideaal om lekker te ontspannen of lekker hard te lopen. Direct om de hoek liggen scholen, speeltuinen en ook de uitvalswegen naar de A27, A28 en A12 zijn vanuit hier goed bereikbaar.

Kortom: een zeer sfeervol huis op een leuke plek in Utrecht-Oost!

Indeling:

Begane grond: entree/hal met vernieuwde meterkast, gezellige eetkamer gelegen aan de voorzijde, sfeervolle woonkamer met mooie houten vloer en schouw. In de bijzonder lichte uitbouw treft u een moderne woonkeuken aan met spoeleiland. De luxe keuken is zeer compleet en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, stoomoven/magnetron combinatie, Quooker, Miele vaatwasser, Miele koelkast en Miele vriezer. Vanuit de keuken is er middels openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin.

Eerste verdieping: overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van eiken vloer. Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde, deze kamer is voorzien van een vaste kast en een dakkapel met elektrische zonwering.

Moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en een wastafel.

Tweede verdieping: overloop, 3e slaapkamer met dakkapel gelegen aan de voorzijde met diverse vaste kasten. 4e slaapkamer met dakkapel gelegen aan de achterzijde met diverse vaste kasten. Beide zolderkamers hebben een nieuwe airconditioning.

Kenmerken/details:

De meterkast telt ruim voldoende groepen en een aardlekschakelaar (in 2020 uitgebreid)

Verwarming en warm water door middel van een CV-combiketel (Valliant ecoTec plus uit 2014), jaarlijks onderhouden.

Beneden verdieping volledig gerenoveerd in 2017, waaronder keuken, toilet en vloeren.

Eerste en tweede verdieping zijn in 2020 gerenoveerd, waaronder ook de badkamer.

Zolderkamers hebben beide een airconditioning met eigen buitenunit (eind 2019)

Glazen dak van de uitbouw heeft elektrische zonwering met zonsensor (2020)

Dakkapel eerste verdieping achter heeft elektrische zonwering (eind 2020)

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:

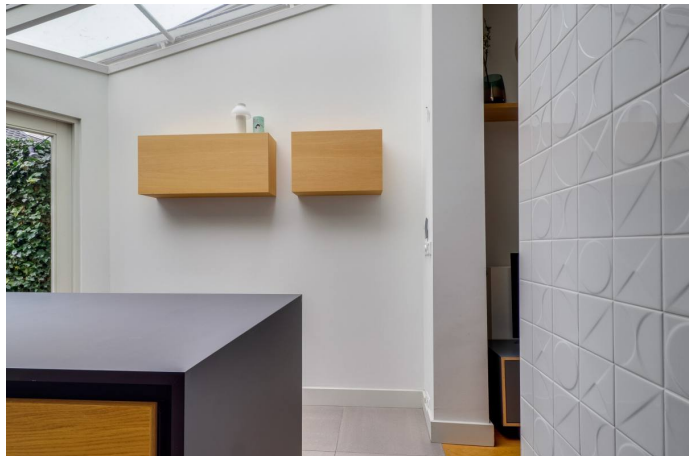
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

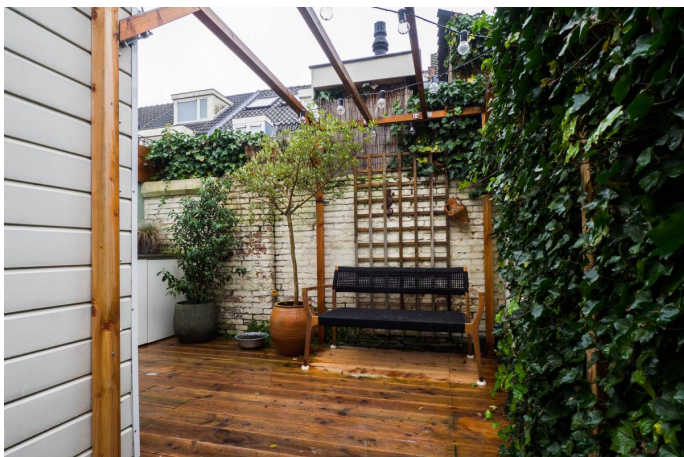
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

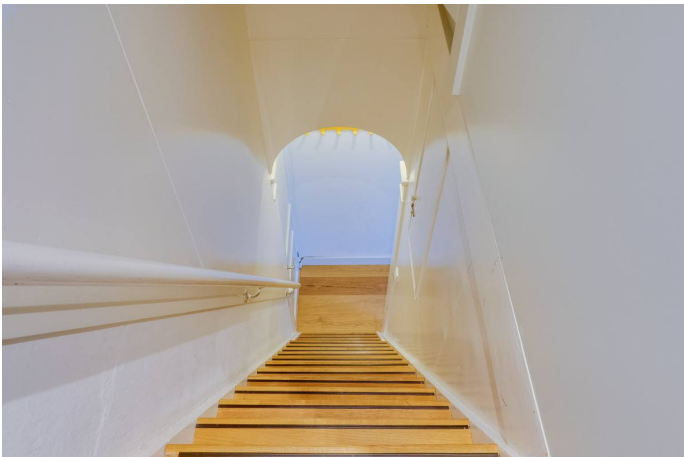
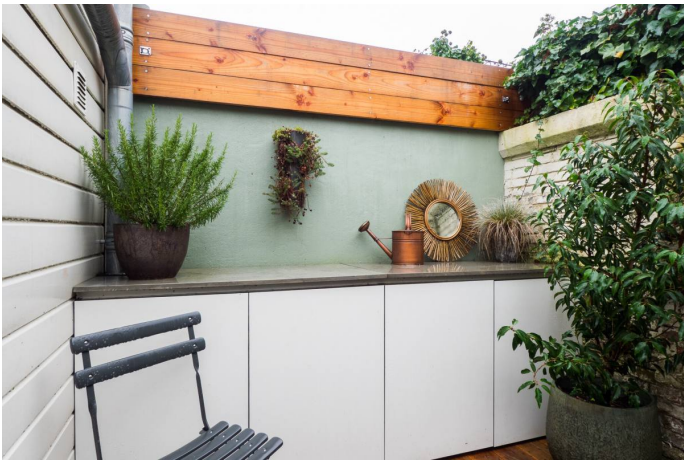








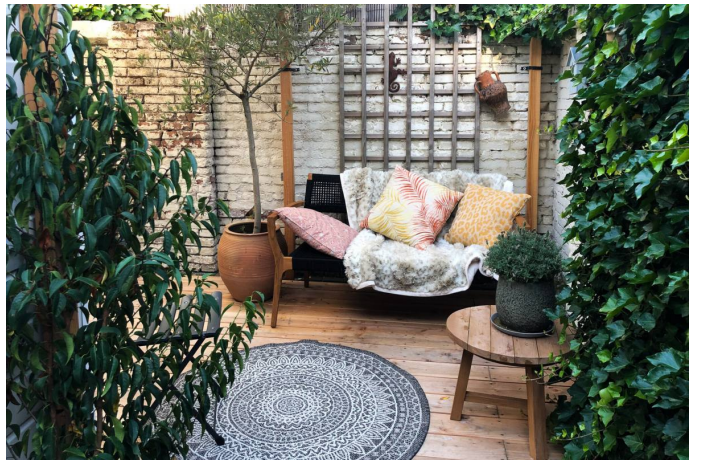














aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

