

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KEULSEKADE 101 UTRECHT





# ADRES

KEULSEKADE 101 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€299.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 67M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 218M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1926

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen is deze fijne bovenwoning met 2 slaapkamers en uitzicht op het Merwedekanaal.

De wijk:

Zeer gunstig gelegen ten opzichte van de wijk "Oog in Al" waar je terecht kunt in de winkelstraat. Hier vind je onder andere een Albert Heijn, een bakker, delicatessenzaak "de leckerick" en zelfs een 24/7 geopende sportschool. Daarnaast zijn er in de wijk diverse basisscholen te vinden. Ook wijkwinkelcentrum "de Groeneweg" is op 5 minuten fietsafstand. Vanaf het appartement steek je zo de weg over naar de Laan van Nieuw-guinea en de Vleutenseweg waar diverse cafés en eettentjes te vinden zijn. Binnen 5 minuten fietsen ben je in het centrum van Utrecht en bij het centraal station. Tevens vertrekken vanaf de Vleutenseweg diverse bussen waardoor je gemakkelijk alle kanten op kan. Binnen 10 minuten lopen ben je ook nog eens bij het bekende en populaire stadsstrand "SOIA".

Het appartement:

Begane grond en de eerste verdieping:

Via de eigen voordeur kom je in de entree met de meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de grote slaapkamer aan de voorzijde. Vanuit deze slaapkamer heb je mooi vrij uitzicht over het Merwedekanaal. Aan de achterzijde van de verdieping zit de tweede slaapkamer welke toegang heeft tot het balkon.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop kom je in de nette en lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer is makkelijk om te delen in 2 kamers waardoor er een leefkeuken of een extra (slaap)kamer te creëren is. Ook vanuit de keuken en eetkamer heb je weer mooi vrij uitzicht over het Merwedekanaal. Vanuit de woonkamer heb je aan de achterzijde toegang tot de nette badkamer. De badkamer is voorzien van ligbad, douche, badkamermeubel én toilet.

Belangrijkste afmetingen:

- slaapkamer 1: 4.05 X 3.97



- slaapkamer 2: 3.77 X 2.12
- woonkamer: 7.75 X 4.06

#### Bijzonderheden:

- Actieve en gezonde VvE, servicekosten bedragen circa: €70,-;
- warm water en verwarming middels een combi cv-ketel;
- het hoofddak is vernieuwd in 2020, inclusief alle boeiboorden, alle dakranden en de complete regenafvoer;
- meterkast is in 2020 vernieuwd met 8 groepen, kunnen tevens nog worden uitgebreid;
- aansluiting voor vaatwasmachine is aanwezig;
- er is eventueel de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras (in overleg met de VvE);
- gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en diverse uitvalswegen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

#### Brochure aanvragen:

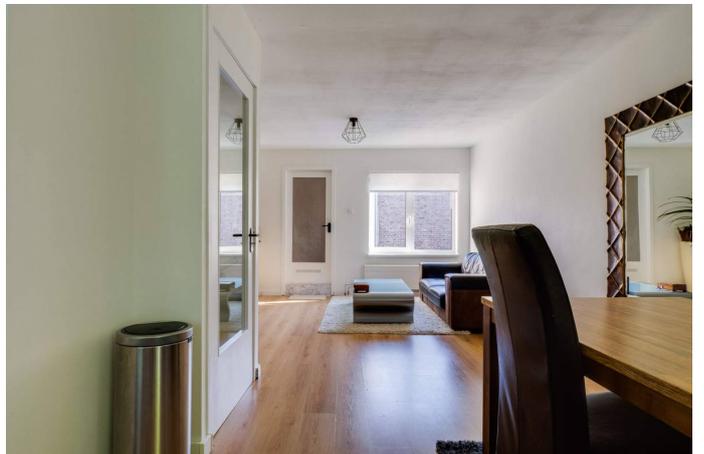
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

#### 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

