

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KLIFRAKPLANTSOEN 240 UTRECHT





ADRES

KLIFRAKPLANTSOEN 240 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 102M²

INHOUD

CIRCA 337M³

BOUWJAAR

1998

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Op deze mooie locatie in de populaire en kindvriendelijke wijk Langerak ligt deze uitstekend onderhouden ruime tussenwoning (102m²) met 3 slaapkamers en tuin op het westen. De begane grond is recent aangepakt met een nieuwe keuken, nieuwe vloer mét vloerverwarming, hoogwaardige kunststofkozijnen en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.

Ligging.

Het Klifrakplantsoen ligt in de wijk Langerak. De wijk kenmerkt zich door de vele groenstroken en gevoel van ruimte. Op 3 minuten lopen bevindt zich winkelcentrum Parkwijk voor de dagelijkse boodschappen. Eventueel kan je ook in 6 minuten naar Leidsche Rijn Centrum fietsen. Er zijn diverse scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving. Ook is er voldoende ruimte om te spelen in bijvoorbeeld Bouwspeeltuin Voorn. Via de Groenedijk kom je in een paar minuten op 't Lint waar je heerlijk kan sporten of richting Anafora kan gaan voor een lunch of diner. Dichterbij ligt ook Castellum met een kinderboerderij, restaurant en theater. Tevens zijn er goede aansluitingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen A12/A2.

Woning.

De woning is gebouwd in 1998 en voorzien van een energielabel A. Er is dakisolatie, muurisolatie en alles is voorzien van dubbel glas. De huidige eigenaren hebben in 2018 de benedenverdieping gemoderniseerd. Hierbij is een duurzame PVC visgraat vloer gelegd en nieuwe keuken geplaatst. Tevens ligt er vloerverwarming op de begane grond. Ook zijn de kozijnen in de keuken en de openslaande tuindeuren in de kamer vervangen door hoogwaardige kunststof kozijnen. Tevens zijn de badkamer en het toilet vernieuwd.

Indeling.

Entree, hal met toilet en meterkast. Trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Lichte woonkamer door de grote raampartijen aan de achterzijde. In de gehele woonkamer ligt een onderhoudsarme PVC visgraat vloer. De keuken ligt aan de voorzijde en is in 2018 vernieuwd. Deze is volwaardig te noemen met alle denkbare inbouwapparatuur en een mooi werkblad. Het kozijn aan de voorkant

én aan de achterzijde zijn vervangen voor kunststofkozijnen. Via de openslaande deuren bereik je de tuin op het westen. Hier heb je vanaf einde ochtend tot laat in de avond de zon. Er is een berging en achterom. Op de eerste verdieping zijn 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is over de volle breedte van de woning. De andere kamer is ideaal als kinderkamer of werkkamer. De badkamer ligt aan de voorzijde en is ook in 2018 vernieuwd. Er is een ruime inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel. Op de tweede verdieping is één ruime kamer over de volle lengte van de woning. Eventueel kan deze, indien gewenst, gesplitst worden naar 2 kamers. Ook is er een ruime overloop met de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Belangrijkste kenmerken.

- Ideaal gelegen t.o.v. alle dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer.
- Vernieuwde luxe keuken, badkamer én toilet. (2018)
- Kunststof kozijnen en openslaande tuindeuren. (2018)
- Zonnige achtertuin met berging en achterom.
- Energielabel A.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

