

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KOEKOEKSTRAAT 10 A UTRECHT



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





# ADRES

KOEKOEKSTRAAT 10 A TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 241M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zeer goed onderhouden 4-kamerbovenwoning (ca. 74 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met mooie hoge plafonds en een mooie lichtinval. Verder een fijn zonnig dakterras op de eerste én op de tweede verdieping met ochtend- en avondzon! Deze woning is in 2008 volledig en grondig gerenoveerd met behoud van details. Heerlijk wonen in de Vogelenbuurt aan de rand van het bruisende stadscentrum. "Deze straat is al sinds enkele jaren een fietsvriendelijke "auto te gast" straat, hierdoor is de straat veel rustiger dan voorheen."

## Locatie:

De Vogelenbuurt is een heerlijke wijk om te wonen. Alle voorzieningen zijn op loopafstand: voor een kop koffie of een hapje eten kun je terecht bij gezellige restaurantjes en koffiezaakjes zoals Bij Guusjes en MØS Coffee Bar, het Griftpark is om de hoek. De wijk grenst aan de Singels waardoor het stadscentrum van Utrecht binnen enkele minuten te bereiken is. Al met al maakt de karakteristieke uitstraling en de gunstige ligging deze wijk zeer populair bij velen!

"Wat hebben wij hier heerlijk gewoond". Als je op het balkon de vogels hoort, is het moeilijk te geloven dat je midden in de stad woont. En toch loop je binnen vijf minuten naar de Neude. Wij zijn destijds gevallen voor de ruime en lichte woonkamer met het aansluitende zonnige balkon én voor de fijne sfeer in het huis.

## Indeling

Begane grond: entree, hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: fantastisch ruime, lichte woonkamer met woonkeuken (circa 40 m<sup>2</sup>) met eikenhouten vloer, openslaande deuren naar een fijn en zonnig balkon op het westen (middag- en avondzon) en een ruim toilet. Het moderne hoekopgestelde keukenblok heeft een hardstenen aanrechtblad, RVS Boretti 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Tweede verdieping: overloop met separaat een modern 2e toilet, ruime luxe badkamer met ligbad, separate inloopdouche, wastafel en een

handdoekradiator. Verder een ruime slaapkamer aan de achterzijde en een ruime slaapkamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar het tweede balkon op het oosten (ochtend- en middagzon).

In 2008 is de woning volledig gerenoveerd. Sanitair en keuken zijn vernieuwd, cv-installatie geheel geplaatst, elektra en leidingwerk volledig nieuw aangelegd, dak en vloeren geheel vervangen, wanden en plafonds voorzien van glad stucwerk, paneeldeuren met fraaie grepen en geheel dubbel glas.

Kenmerken/details:

- Woonoppervlakte (NEN2580) ca. 74 m<sup>2</sup>.
- Platte daken zijn uit 2008.
- De kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde van het appartement zijn voor het laatst geschilderd in 2017. In 2020 zijn er lichte herstelwerkzaamheden geweest.
- Warm water en verwarming middels een cv-combi HR ketel uit 2008 van het merk en type: Remeha Avanta. Voor het laatst door Feenstra onderhouden in november 2020.
- In 2008 volledig gerenoveerd
- Alle wanden en plafonds voorzien van glad stucwerk
- Eikenhouten lamel parketvloer aanwezig
- Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- Actieve Vereniging van Eigenaren
- Water, energie, opstalverzekering en reservering voor klein onderhoud zit in de VvE bijdrage van €130,- per maand.
- Moderne luxe badkamer en keuken

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.

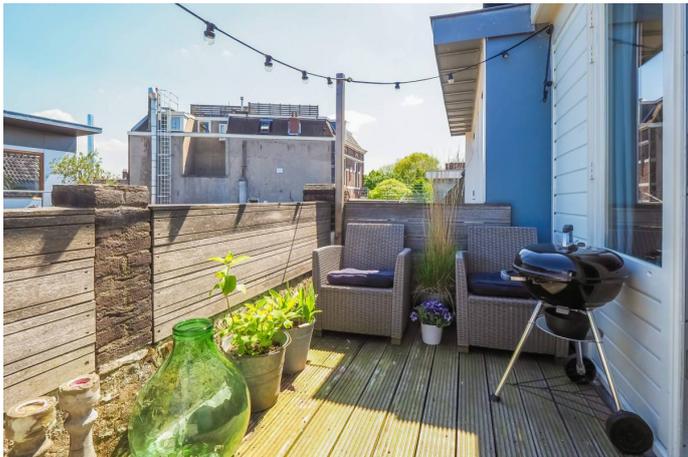
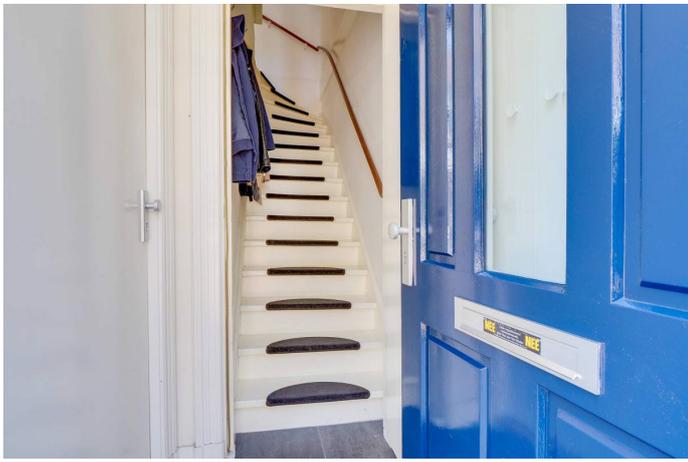












# aankoopmakelaar!



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

