

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KOMIJNWEG 10 UTRECHT





ADRES

KOMIJNWEG 10 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€925.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 216M²

INHOUD

CIRCA 804M³

BOUWJAAR

2017

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Dit is een kans die maar zelden voorbij komt! Prachtige 2-onder-1 kapwoning van maar liefst 216m² in het geliefde Hoge Weide. Woning is hoogwaardig afgewerkt met o.a. gladde wand én plafondafwerking, overal houten vloeren, grote leefkeuken, twee badkamers, 5 ruime (slaap)kamers, eigen oprit met schuur, achtertuin op het zuiden mét achterom en dat in een zeer kindvriendelijke omgeving.

Ligging.

De Komijnweg ligt in de geliefde wijk Hoge Weide. De wijk kenmerkt zich door het vele groen zoals de groenstrook aan de achterzijde van de woning. Ook zijn er diverse speelgelegenheden in de wijk met als hoogtepunt Natuurspeeltuin de Hoef. Dit is een fantastische plek voor kinderen om te spelen en voor de ouders om een kop koffie te drinken. Tevens ligt er een speeltuin op de groenstrook achter de woning. Ook zijn er twee basisscholen in de wijk en diverse kinderdagverblijven.

Op 10 minuten lopen ligt Leidsche Rijn Centrum met o.a. een Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, Kruidvat en elke donderdag een gezellige markt. Ook zijn hier diverse horeca gelegenheden zoals Buurten, de Pizzabakkers en Most wijnbar. Voor de liefhebbers van de oude binnenstad is het een klein kwartier fietsen en dan ben je in het centrum of op Utrecht Centraal. Voor het openbaar vervoer kan je ook opstappen bij Leidsche Rijn Centrum.

Met de auto zit je in een paar minuten op de A2 of A12 richting o.a. Amsterdam of Den Haag.

Woning.

De woning is gebouwd in 2017 en maakte onderdeel uit van het project "de Tuinen van Babylon". De woning voldoet aan alle moderne isolatievoorzieningen. Tevens liggen er 3 zonnepanelen op het dak. Alles is voorzien van houten kozijnen en staat goed in de verf. De huidige eigenaren hebben goed nagedacht over de indeling en tijdens de bouw een aantal wanden verplaatst waardoor er mooie (slaap)kamers en bergruimtes zijn gemaakt. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming.

Indeling.

Voortuin met eigen oprit. Hier is ruim plek voor de auto, maar ook eventueel voor een paar fietsen.

Entree aan de zijkant. Hal met handige trapkast, toilet met fonteintje en de meterkast. Toegang tot de woonkamer. Het zitgedeelte is aan de voorzijde en bijzonder licht door de grote raampartijen. Er is een gezellige houtkachel en daaromheen kan je fijne zithoek maken. Aan de achterzijde heb je een prachtige woon/leefkeuken met ruimte voor een enorme tafel. De keuken (Bulthaup B1) is hoogwaardig en volledig uitgevoerd met alle denkbare inbouwapparatuur. Er ligt een fraai stenen blad op met veel werkruimte. De keuken en eetkamer grenst aan de achtertuin. Deze bereik je middels openslaande deuren of middels een aparte loopdeur. De tuin ligt op het zuiden en door de hogere ligging heb je fraai zicht op de wijk. Er is een achterom welke grenst aan de groenstrook met speelgelegenheden. Kinderen kunnen hier veilig spelen zonder een weg over te steken.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers, een berging en badkamer. Er liggen 2 slaapkamers aan de achterzijde en de andere over de gehele breedte aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn goed te gebruiken qua afmetingen en indeling. Er is goed over nagedacht op welke plek de wanden zijn gezet. De badkamer is volledig met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en hangend toilet. Grenzend aan de overloop is een handige inbouwkast, maar ook een ruime berging voor extra opslagruimte.

Op de tweede verdieping zijn nog 2 grote (slaap)kamers, een tweede badkamer en wasruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste inbouwkast en toegang tot het dakterras. Hiervandaan kijk je prachtig weg. De tweede badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Tevens is er een aparte wasruimte.

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtige geschakelde woning in Hoge Weide van maar liefst 216m².
- Vijf goede slaapkamers én twee badkamers.
- Gladde wand én plafondafwerking.
- Ruime leefkeuken (Bulthaup B1) met toegang tot de achtertuin.
- Achtertuin op het zuiden mét achterom.
- Grenzend aan groenstrook met speelmogelijkheden én natuurspeeltuin de Hoef aan het einde van de straat.
- Hoogwaardig afgewerkt en onderhouden.
- Drie zonnepanelen.
- Energielabel A.
- Eigen oprit met berging en voortuin.
- Vrij zicht over de wijk Hoge Weide.

- Groot zonneterras op de tweede verdieping.
- Oplevering in overleg.

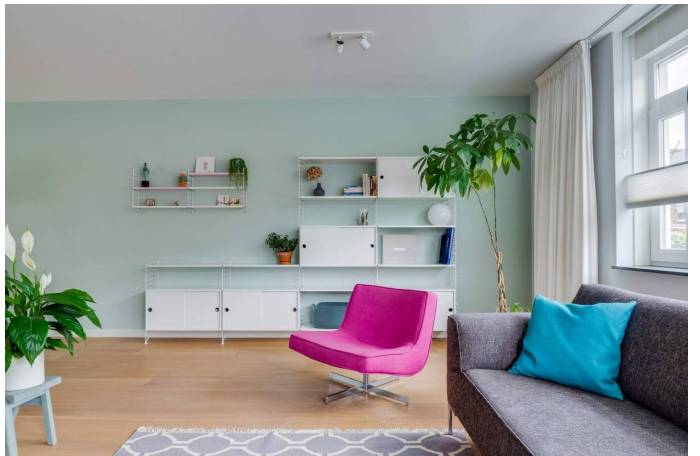
Brochure aanvragen:

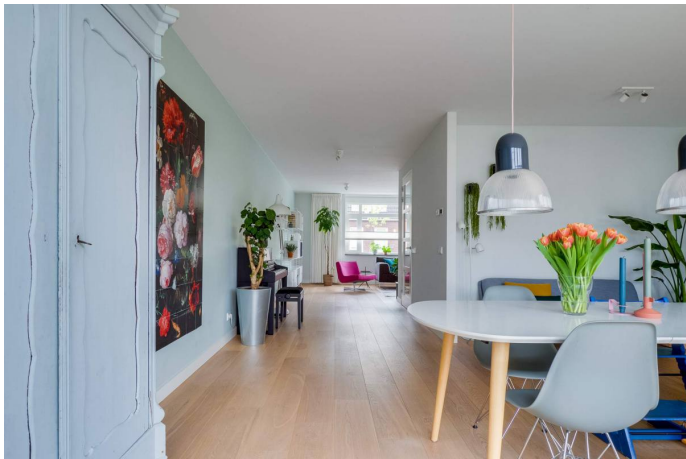
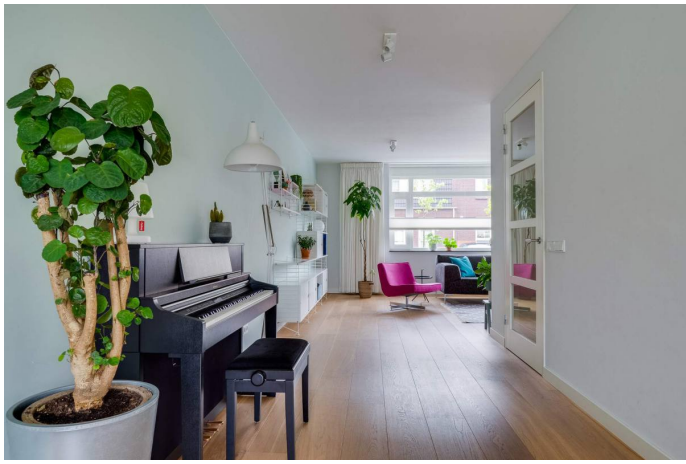
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

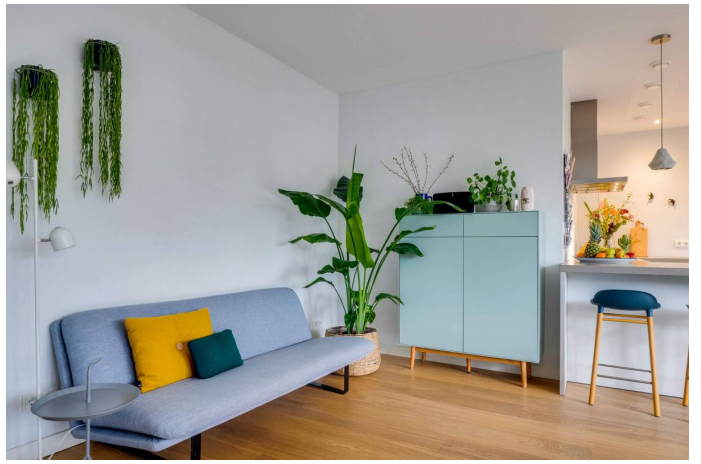
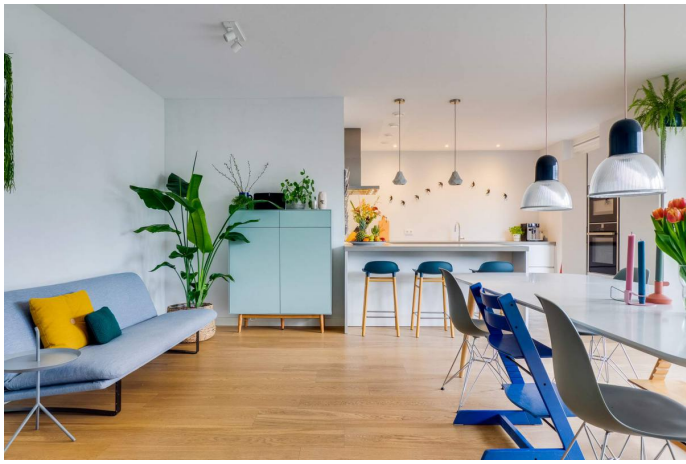
Aankoopmakelaar inschakelen:

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

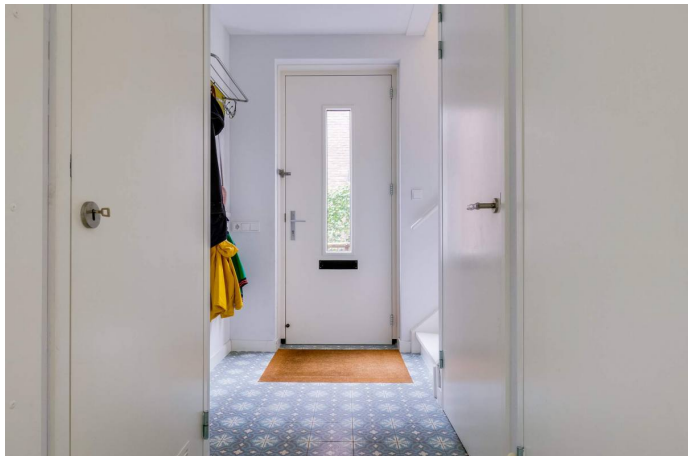
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

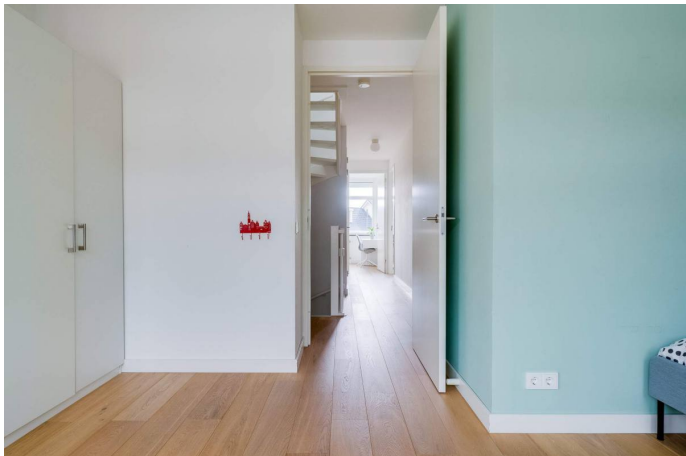
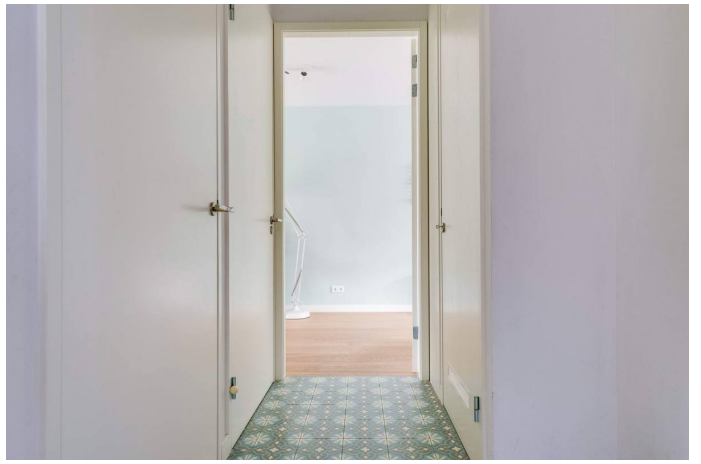






















aankoopmakelaar!



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

