

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KOMIJNWEG 18 UTRECHT



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





ADRES

KOMIJNWEG 18 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€825.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 154M²

INHOUD

CIRCA 727M³

BOUWJAAR

2017

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Wow! Er komt zelden een huis vrij als deze zo'n locatie in Hoge Weide. Goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning (154m²) met o.a. een ruime garage, grote tuin op het zuidoosten met achterom, 4 slaapkamers, dakterras, energielabel A, parkeren op eigen oprit (ruimte voor 2 auto's) en ook nog een sfeervolle woonkamer mét haard. Door de hoge ligging in de wijk kijk je mooi weg over de wijk en biedt het veel privacy. Deze kans moet je pakken en we laten het huis graag aan je zien.

Ligging.

De Komijnweg ligt in de populaire wijk Hoge Weide. De wijk is bijzonder kindvriendelijk en dat zie je aan de vele speeltuinen. Via je achterom bereik je al direct een brede groenstrook met speelgelegenheden. Loop je 2 minuten verder (zonder een straat over te steken) kom je uit bij het kloppend hart van de wijk, Natuurspeeltuin de Hoef. Ook zijn er diverse basisscholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen kan je naar Leidsche Rijn Centrum, dit is op een paar minuten fietsen gelegen. Hier heb je o.a de Jumbo Foodmarkt, maar ook diverse horeca gelegenheden en de bibliotheek. Tevens vind je er winkels zoals de H&M, Rituals en een Hema. Ook vind je hier het treinstation Leidsche Rijn Centrum van waar je in een paar minuten richting Utrecht Centraal of Woerden kan.

Met de fiets ben je in ongeveer 15 minuten in de oude binnenstad en Utrecht Centraal. Met de auto zit je op korte afstand van de A2 richting Amsterdam/Den Bosch of de A12 richting Den Haag.

Woning.

De woning is gebouwd in 2017 en daarna door de huidige eigenaren keurig onderhouden. Alle kozijnen zijn gemaakt van hardhout met uiteraard dubbel glas. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming dus geen gas. Op de begane grond is vloerverwarming. Er is een energielabel A en op het dak liggen 3 zonnepanelen.

Indeling.

Voortuin met eigen oprit voor 2 auto's en eventueel fietsen. Middels een



elektrische sectionaaldeur heb je eenvoudig toegang tot de uitgebouwde garage. Met een lengte van 9.19m en breedte van ruim 3m heb je hier voldoende ruimte voor een auto, fietsen en tuingereedschap. Middels een deur aan de achterzijde heb je toegang tot de achtertuin.

Terug naar de voortuin beginnen we bij de voordeur. Ruime hal met handige trapkast, meterkast en keurig betegeld toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer welke in een U-opstelling gemaakt is. Aan de voorzijde is het zitgedeelte. Wat opvalt zijn de fraaie ramen wat zorgt voor veel lichtinval en waardoor je mooi de straat in kan kijken. De huidige eigenaren hebben een fraai wandmeubel laten maken met gashaard. Deze gashaard draait op losse gasflessen dus kan je met de huidige gasprijzen eenvoudig inzien wat de kosten zijn bij gebruik.

Aan de achterzijde is de open keuken met eethoek. De keuken is in een hoekopstelling en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Je hebt veel werkruimte én kastruimte. Met de opstelling voor een grote eettafel is het hier heerlijk tafelen met het gezin of een groep vrienden. Op de begane grond ligt een PVC vloer mét vloerverwarming en ook zijn de wanden strak afgewerkt. Via een loopdeur óf een schuifpui kom je in de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en hier heb je nagenoeg de hele dag de zon. Aan de achtergevel is een fraaie overkapping gemaakt waardoor je ook met minder goed weer buiten kan zitten. De tuin is fraai aangelegd met o.a ingebouwde verlichting en veel groen. Er is een achterom waar je op de brede groenstrook uitkomt achter de woning.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is bijzonder ruim met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Aan de achterzijde liggen 2 slaapkamers welke goed te gebruiken zijn als kinderkamer, logeerkamer of werkplek. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze is met een oppervlakte van 5.69m X 4.43/2.97m oprecht groot. De ramen in een hoekopstelling zorgen voor fraaie lichtinval en zicht in de straat. Ook kijk je aan de voorkant weg over een rij tuinen aan de overzijde van de straat.

Op de tweede verdieping heb je een handige wasruimte. Hier kan je met gemak de wasmachine en droger neerzetten en biedt dit tevens extra opbergruimte in huis. Dan heb je een ruime overloop vanwaar je bij de 4e slaapkamer komt en het dakterras. De slaapkamer ligt aan de voorzijde en ook deze is bijzonder ruim te noemen. Ook deze kan je gebruiken als master bedroom.

Het dakterras ligt aan de achterzijde en hiervandaan kijk je mooi weg over de wijk Hoge Weide. Hier heb je de hele dag, tot laat in de avond, de zon en ook een handige plek voor het drogen van de was.

Belangrijkste kenmerken:

- Geschakelde 2-onder-1 kapwoning in Hoge Weide.
- Vier goede slaapkamers.
- Ruime tuin op het zuidoosten met achterom en vrije ligging.
- Sfeervolle woonkamer met gashaard (via gasflessen).
- Eigen oprit met ruimte voor 2 auto's/
- Uitgebouwde garage met de mogelijkheid voor het stallen van een derde auto.
- Energielabel A.
- Oplevering in overleg.

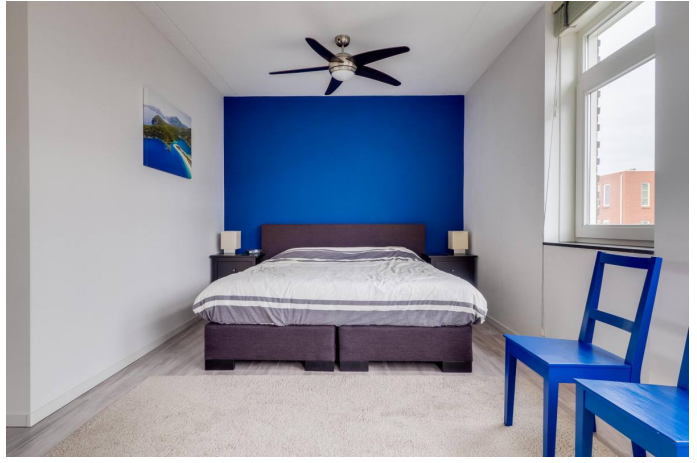
Brochure aanvragen:

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

Aankoopmakelaar inschakelen:

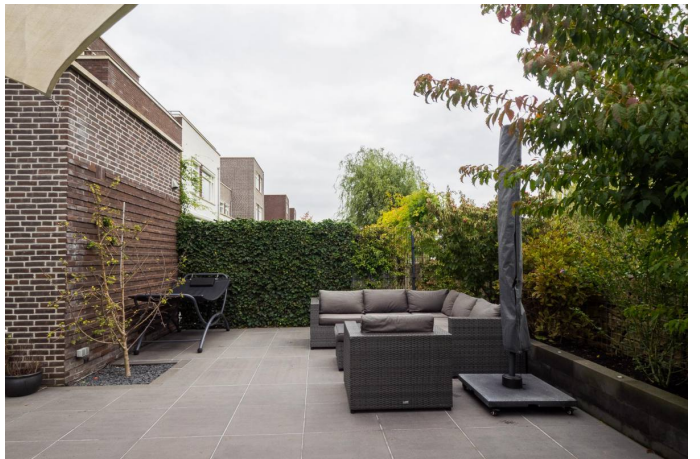
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

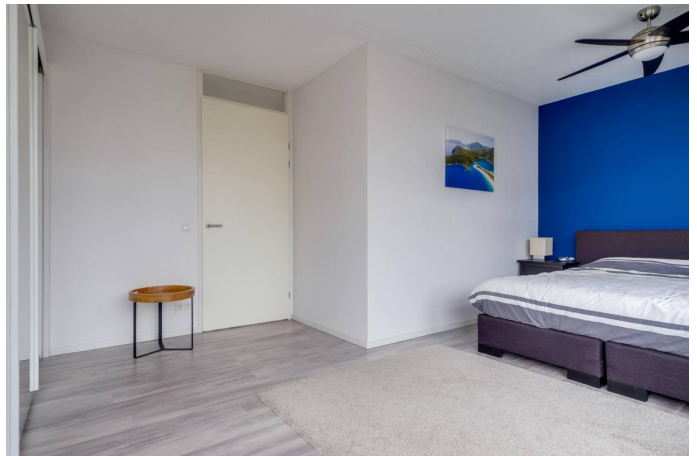
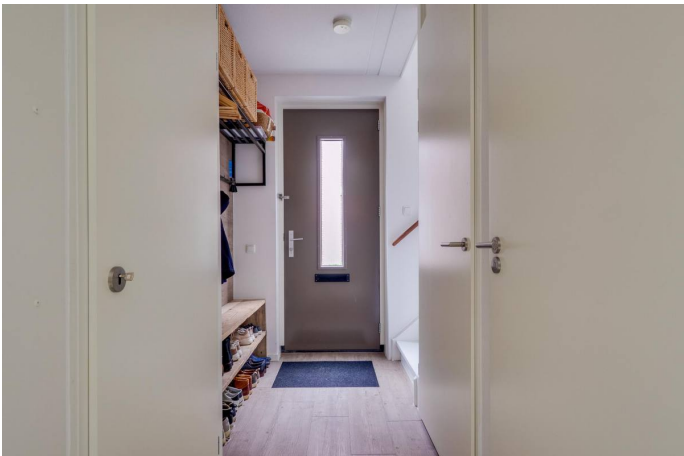


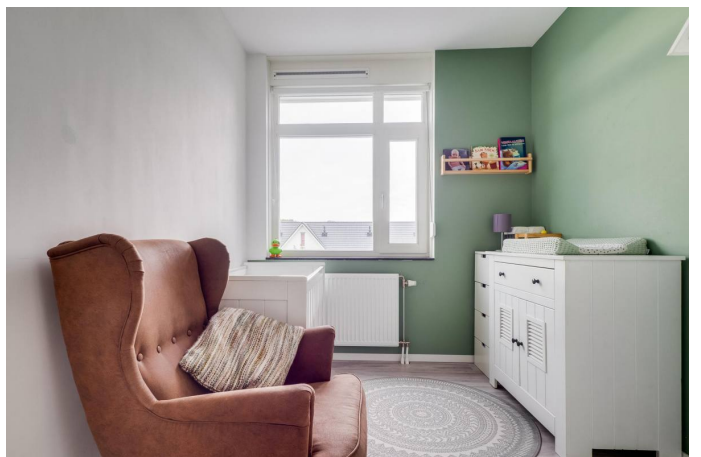
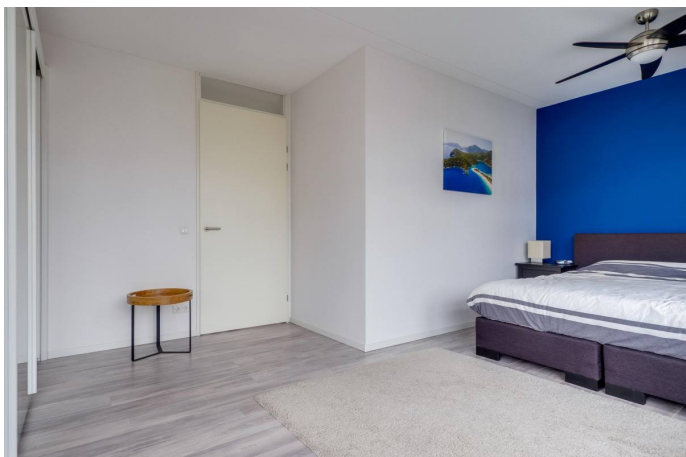




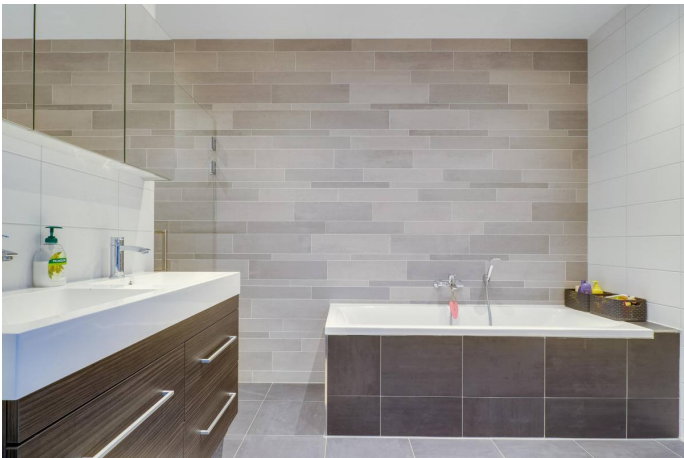




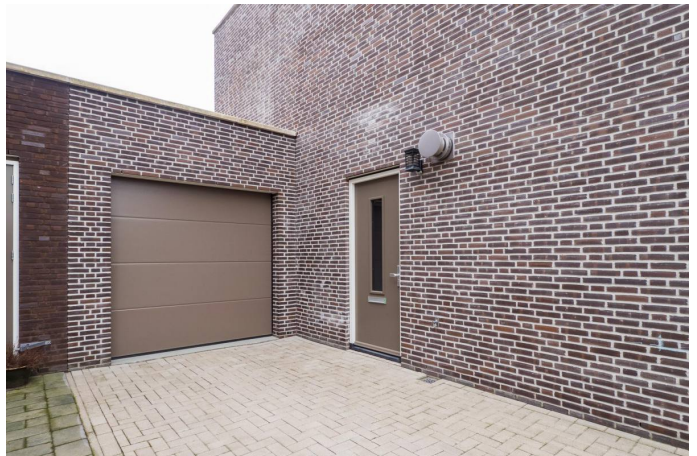
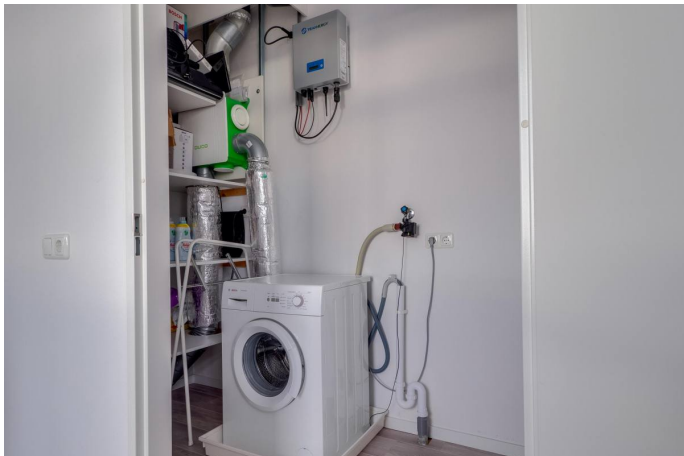
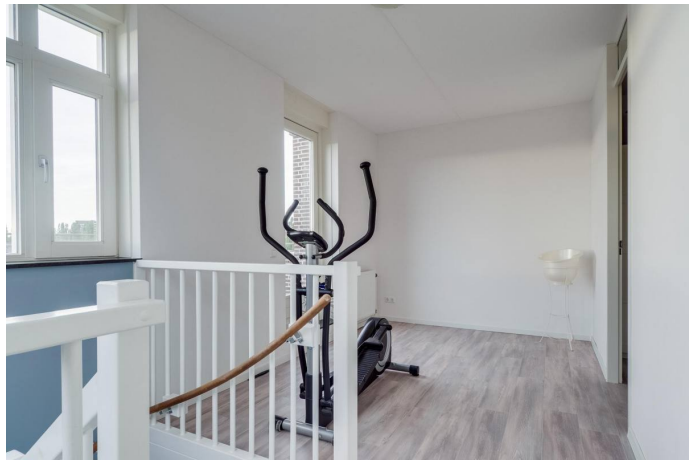


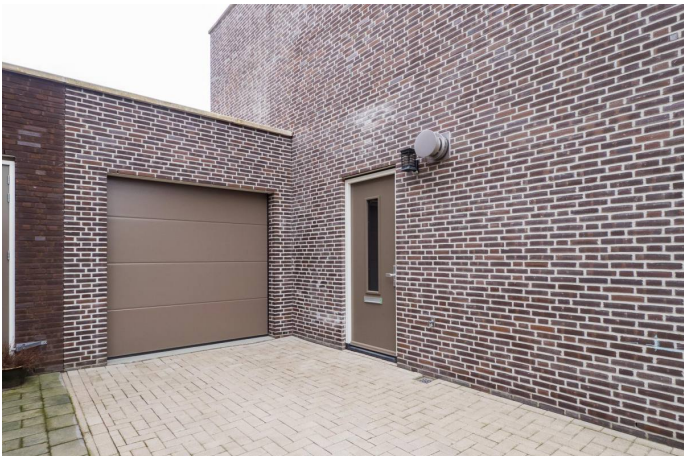














aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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!





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

