

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KOMIJNWEG 40 UTRECHT



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





ADRES

KOMIJNWEG 40 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€1.150.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 211M²

INHOUD

CIRCA 796M³

BOUWJAAR

2017

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Wow, wat een te gek huis is dit! Op één van de mooiste plekken van Hoge Weide staat dit grote huis (211m²) te koop met o.a. 5 slaapkamers, 2 badkamers, een fantastische leefkeuken mét schiereiland, ruime woonkamer, oprit voor je auto én ook nog een tuin op het zuiden met achterom! Daarbij is de woning ook nog eens duurzaam met een energielabel A! Unieke kans in deze wijk.

Ligging.

De Komijnweg ligt in het hart van de kindvriendelijke buurt Hoge Weide (in Leidsche Rijn). De huizen zijn trapsgewijs gebouwd en dit huis staat bovenaan de trap. Dat betekent dat je een mooi uitzicht hebt over de wijk én dit geeft ook privacy in je tuin. Aan de achterzijde is een brede groenstrook welke je brengt naar Natuurspeeltuin de Hoef. Kinderen kunnen vanuit de achtertuin, zonder een straat over te steken, naar de speeltuin de Hoef, maar ook naar diverse andere speeltuinen. Ook loop je rechtstreeks Park de Hoge Weide in met een kinderboerderij, voetbalkooi, schommels bovenop de heuvel en heel veel groen. Leidsche Rijn Centrum is op loopafstand of een paar minuten fietsen. Hier kan je terecht voor diverse winkels, horeca en de Jumbo Foodmarkt. Ook is hier treinstation Leidsche Rijn Centrum met een directe verbinding naar Utrecht Centraal. Met de fiets ben je in 15 minuten in het oude stadscentrum en Utrecht Centraal Station. Uitvalswegen zoals de A12 en A2 liggen op korte afstand waarmee je snel o.a. richting Amsterdam, Den Haag en Rotterdam rijdt.

Woning.

De woning is gebouwd in 2017 en maakt onderdeel uit van het Project de Tuinen van Babylon. De huidige bewoners (de eerste bewoners) hebben tijdens de bouw zowel de begane grond als de eerste verdieping uitgebouwd. Daarbij is een deel van de garage bij de keuken getrokken wat heeft geresulteerd in een mooie/grote leefkeuken. Uiteraard is de woning voorzien van HR++ glas, liggen er 3 zonnepanelen op het platte dak en gaat verwarming en warm water middels stadsverwarming. Er is dus geen gasaansluiting. De grond is uitgegeven in volle eigendom, dus geen erfpacht of canon.

Indeling.

Ruime voortuin met brede oprit. Met gemak past hier je auto op en heb je ook nog ruimte genoeg om hier langs te lopen/fietsen naar je berging. Deze berging beschikt over elektra en is ideaal voor het opslaan van een hoop spullen. Voordeur, hal met meterkast, trapopgang en modern toilet. Toilet is voorzien van een fonteintje.

Toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt is de ruimte en het licht. Vanwege de vrije ligging heb je veel ramen rondom en dus veel lichtinval. Aan de voorzijde is het zitgedeelte. Dit gedeelte is extra breed en heeft ramen over de volle breedte. Hier kan je je uitleven met een grote zithoek of andere wensen. Ook het middengedeelte is met een breedte van bijna 4m goed te gebruiken voor bijvoorbeeld een piano of speelruimte. De leefkeuken ligt aan de achterzijde en is bijzonder ruim te noemen. Hoe groot je eettafel ook is, hier gaat hij passen! De keuken is ruim opgezet met een schiereiland, veel kastruimte en veel werkruimte. Aan apparatuur geen gebrek zoals een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, (stoom)oven, magnetron en een afzuigkap. Als verlengstuk van de keuken is er nog een handige trapkast voor extra opslag. Op de gehele begane grond ligt een prachtige, houten vloer. De wanden zijn glad afgewerkt en alles is voorzien van houten kozijnen. De achtertuin bereik je middels een schuifpui of de loopdeur vanuit de keuken. Met een ligging op het zuiden heb je hier vanaf de ochtend tot in de avond zon. Door de hoge ligging t.o.v. de rest van de wijk heb je veel privacy in je tuin. Met een oppervlakte van 8.00m X 10.15m is het een ruime tuin. Er is een achterom welke je toegang geeft tot een brede groenstrook die trapsgewijs naar beneden loopt.

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers, de badkamer en een tweede toilet. De master bedroom ligt aan de voorkant en is over de volle breedte van het huis. De andere 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel. Het toilet ligt apart van de badkamer.

Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers, een wasruimte en tweede badkamer. Beide slaapkamers zijn ruim, maar die aan de voorkant is het grootste met een oppervlakte van 4.86m X 4.02m. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en kan je ook voor verschillende doeleinden gebruiken. De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel. Naast deze badkamer ligt de wasruimte met ook nog genoeg ruimte om spullen op te bergen. Aan de achterzijde heb je nog een dakterras van 2.83m X 4.88m waar je werkelijk de hele dag de zon hebt schijnen.

Belangrijkste kenmerken:



- Prachtige "hoge" ligging in de populaire wijk Hoge Weide.
- Bijzonder ruim (211m2) met 5 slaapkamers en 2 badkamers.
- Fantastische leefkeuken.
- Houten vloer op de begane grond.
- Tuin op het zuiden met achterom.
- Oprit voor je eigen auto. (ideaal als in de toekomst alles betaald parkeren zal zijn)
- Energielabel A.

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.



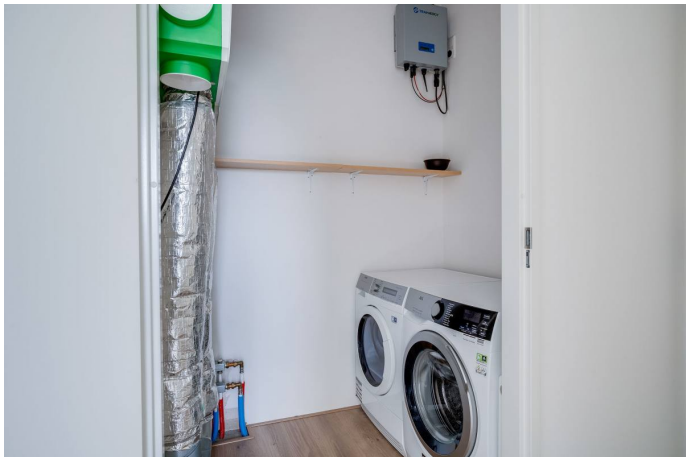
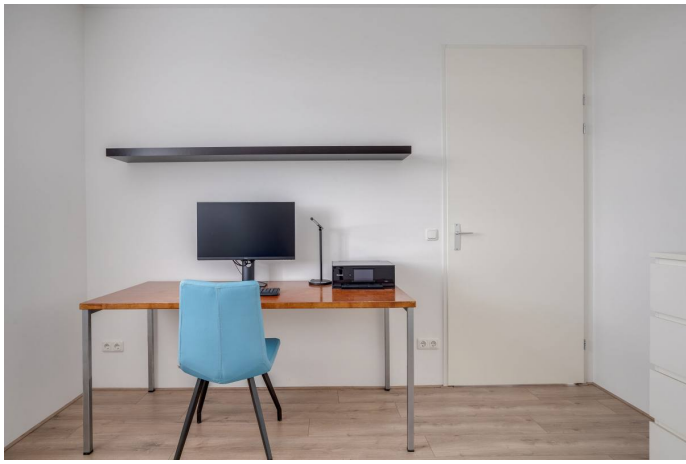


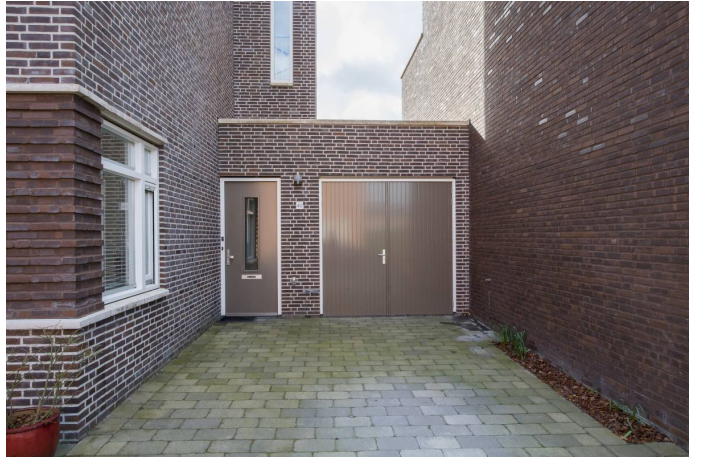














aankoopmakelaar!



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!



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

