

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KONINGSWEG 111 UTRECHT





ADRES

KONINGSWEG 111 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€575.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 123M²

INHOUD

CIRCA 468M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: uitstekend onderhouden, uitgebouwde (2014) én compleet gerenoveerde (2014) jaren dertig woning (123 m²) met zonnige voor- en zonnige achtertuin met berging.

Betreft een instap-klare woning, geheel voorzien van dubbel glas, vloer- en dakisolatie, met luxe woonkeuken, moderne badkamer met douche en ligbad, 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers), voor- en achtertuin op het zonnige Zuid-Westen.

Locatie:

De Koningsweg is recent grootschalig aangepakt en daardoor autoluw geworden. De straat verbindt het groene buitengebied van Oud- en Nieuw-Amelisweerd met de binnenstad van Utrecht. Op loopafstand van de woning bevinden zich diverse winkels, meerdere supermarkten (ook een Biologische supermarkt), sportgelegenheden, scholen en diverse vertrekpunten van het openbaar vervoer. De uitvalswegen zijn bovendien vanuit hier zeer makkelijk aan te rijden en parkeren kan voor de deur. Een huis waar u kunt genieten van de rust, terwijl het bruisende centrum van Utrecht met haar restaurants, cafés en terrasjes nabij is. Het Ledig Erf ligt letterlijk op loopafstand.

Woning:

De lichte uitgebouwde doorzonkamer met hoge plafonds (2.92 meter) is een genot voor het oog. De prachtige lichte woonkamer zit vol smaakvolle elementen. De mooie visgraat eikenhouten vloerdelen, de grote raampartijen en een sfeervolle erker. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde de eethoek bij de luxe open woonkeuken. Vanuit de woonkeuken loopt u zo door de openslaande deuren de zonnige achtertuin in. In de winter stroomt het licht naar binnen, in de zomer kunt u de deuren op warme dagen lekker openzetten. De luxe keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van Bosch. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is middels de openslaande deuren of keukendeur de zonnige achtertuin met vrijstaande berging te bereiken. Op de begane bevinden zich ook een tochtportaal, ruime voorraadkast en een toilet.

De voortuin ligt op het Noord-Oosten en de achtertuin ligt op het Zuid-Westen, zodat u de gehele dag een licht huis heeft en in de tuin kunt genieten van de zon.

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en een moderne badkamer aan. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en de derde slaapkamer aan de achterzijde. De derde slaapkamer beschikt over vaste kasten én geeft toegang tot het zonnige balkon. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, 2e toilet, wastafel en een separate douche. Vanuit de centrale overloop is de tweede verdieping te bereiken via een vaste trap.

Tweede verdieping: prachtige lichte open ruimte welke gemakkelijk op te delen is naar eigen invulling, bijvoorbeeld t.b.v. extra slaapkamers en/of een werkkamer. Het woonoppervlakte van de woning kan worden uitgebreid door het plaatsen van dakkapellen aan zowel de voor- als aan de achterzijde. Op deze verdieping treft u verder de CV-HR-combi ketel aan en de wasmachine- / drogeropstelling.

Kenmerken/details:

- Karakteristieke jaren '30 woning met veel licht en privacy.
- Verwarming en warm water door middel van een CV-HR-combiketel (bouwjaar 2019).
- De woning is voorzien van dubbele beglazing, vloer- én dakisolatie.
- Berging in de achtertuin met elektra.
- Diverse authentieke details aanwezig, zoals; glas-in-lood ramen, visgraatvloeren én klassieke deurgrepen.
- Twee parkeervergunningen behoort tot de mogelijkheden.
- Mogelijkheid te voet de stad achter u te laten en het natuurgebied van Rhijnauwen in te gaan.
- Nabij Centraal Station, station Utrecht Vaartsche Rijn en halte tram 22 (CS - De Uithof Universiteitscampus).
- Dichtbij sportfaciliteiten (o.a. voetbal, tennis, hockey).
- Kinderopvang en meerdere basis- en middelbare scholen in de directe omgeving.

Brochure aanvragen:

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

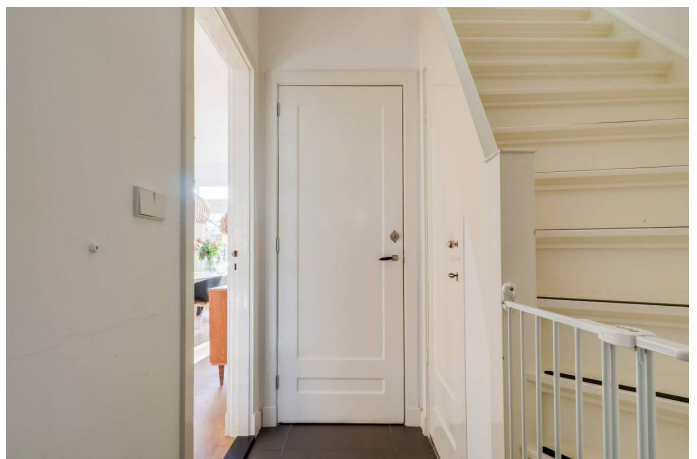
Aankoopmakelaar inschakelen:



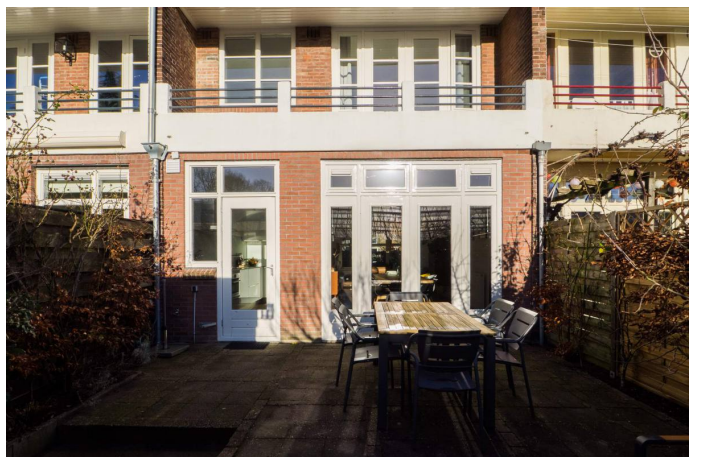
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

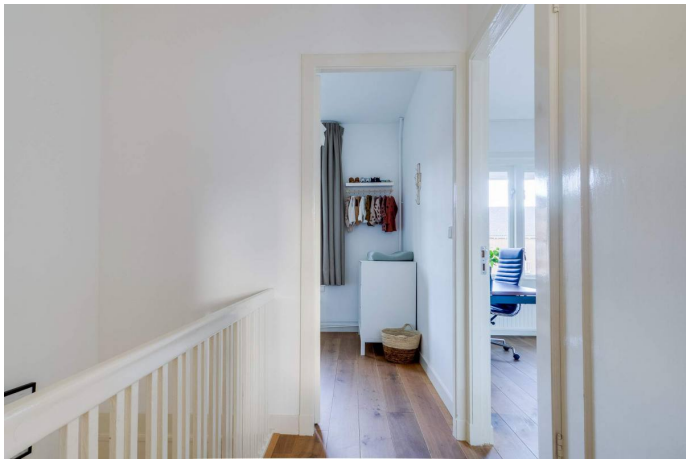
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.















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 bevologen. 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

