

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KONINGSWEG 30 UTRECHT



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





# ADRES

KONINGSWEG 30 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€315.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 237M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1962

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Een keurig appartement (75m<sup>2</sup>) met 2 slaapkamers (een 3e is eenvoudig te maken), nette keuken, nette badkamer, afgesloten berging en balkon op het zuiden op de Koningsweg. Het appartement is heerlijk licht en goed onderhouden. Op het dak van het complex liggen 6 zonnepanelen welke bij dit appartement horen. De huidige eigenaar heeft een aantal jaren geleden zowel de keuken (2017) als badkamer en toilet (2020) gerenoveerd. Je zit op loopafstand van het Ledig Erf, maar ook het groen van Rhijnauwen en Amelisweerd ligt binnen handbereik.

## Ligging.

De Koningsweg ligt in Utrecht-Oost. Op loopafstand (of een paar minuten fietsen) vind je het gezellige Ledig Erf en de Twijnstraat met verschillende winkels. Hiervandaan is het een klein stukje verder lopen langs de Oudegracht totdat je in de binnenstad bent. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik.

Voor het openbaar vervoer kan je gebruik van Utrecht Vaartsche Rijn of Utrecht CS, beiden zijn op korte afstand gelegen. Met de auto ben je snel op de A12, A27 of A28 de stad uit.

Voor de liefhebbers van het groen en rust buiten de stad kan je de andere kant op fietsen richting Amelisweerd en Rhijnauwen. Hier is het lekker wandelen of fietsen.

## Appartement.

Het complex is gebouwd in 1962 en nadien gemoderniseerd. Het appartement is volledig voorzien van dubbel glas op het raampje bij de voordeur en toilet na. Nagenoeg alle kozijnen zijn kunststof. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel. Op het dak liggen 6 zonnepanelen welke behoren tot dit appartement.

De VVE is actief en de bijdrage is €165,- per maand.

## Indeling.

Begane grond: afgesloten centrale entree met brievenbussen en bellentableau met video-intercom. Brede hellingbaan met toegang tot de privéberging en algemene fietsenstalling. Deze stalling heeft een aparte uitgang naar de



achterzijde van het pand.

Tweede verdieping:

Hal met vernieuwd toilet (2020) en de meterkast. De groepenkast is een aantal jaren geleden vernieuwd. Vanuit de hal kan je doorlopen de woonkamer in of naar de volgende hal met toegang tot alle vertrekken. De woonkamer loopt nu over de hele lengte van de woning, van voor tot achter. Voorheen stond hier een wandje en was er een 3e slaapkamer. Indien gewenst kan je dit weer terugbrengen en dan heb je 3 slaapkamers. Nu is de woonkamer heerlijk licht door de raampartijen aan beiden kanten. Aan de voorzijde heb je toegang tot het balkon welke gelegen is op het zuiden. Op het balkon is nog een opbergkast.

Naast de woonkamer ligt de keuken. De keuken is strak en modern. Hij is volledig met een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, combi oven/magnetron en veel kastruimte. In de hoek hangt tevens de CV-ketel. Huidige eigenaren hebben er voor gekozen om de koelkast tegenover de keuken te plaatsen. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon.

Aan zowel de voorzijde als achterzijde heb je 1 slaapkamer. De (slaap)kamer aan de voorzijde heeft nu de aansluiting voor de wasmachine/droger. De slaapkamer aan de achterzijde is een ideale masterbedroom. Tussen de twee slaapkamers ligt de vernieuwde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Dit is fraai betegeld en goed afgewerkt.

Belangrijkste kenmerken:

- Ideale ligging tov zowel het centrum als de natuur.
- Moderne keuken en badkamer.
- Mogelijkheid tot het maken van een derde (slaap)kamer.
- Eigen zonnepanelen (6 stuks) op het dak van het complex.
- Netjes afgewerkt en onderhouden.
- Balkon op het zuiden.
- Actieve VVE, maandelijkse bijdrage is €165,- per maand.
- Conform NEN 2580 meetrapport is de oppervlakte 74m<sup>2</sup>. Ten behoeve van aanmelding aangemeld als 75m<sup>2</sup>.
- Oplevering in overleg, voorkeur 1 augustus.

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



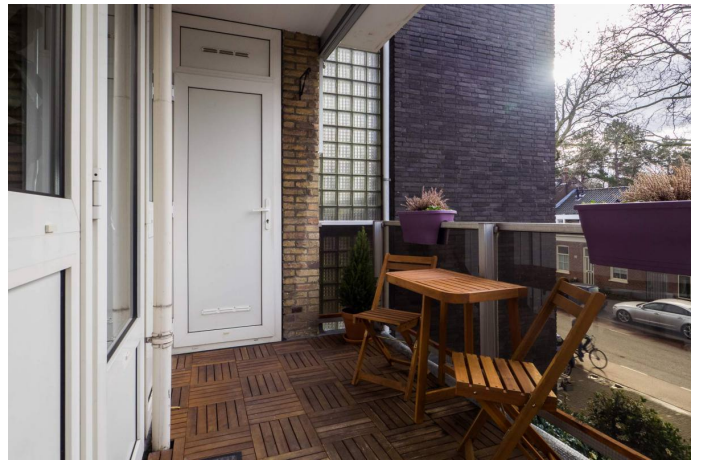
zorgen.

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

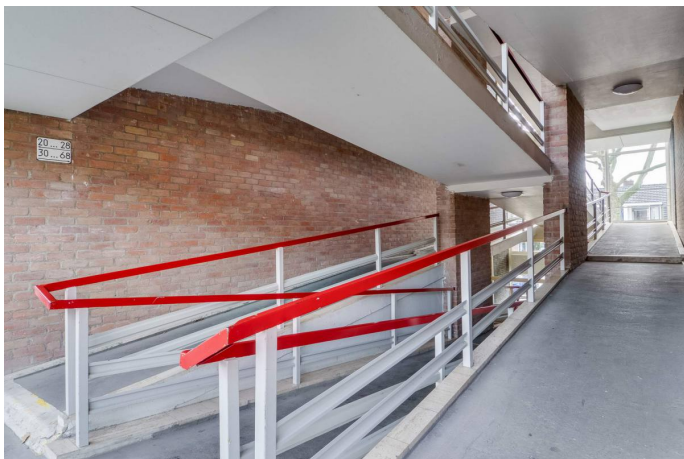
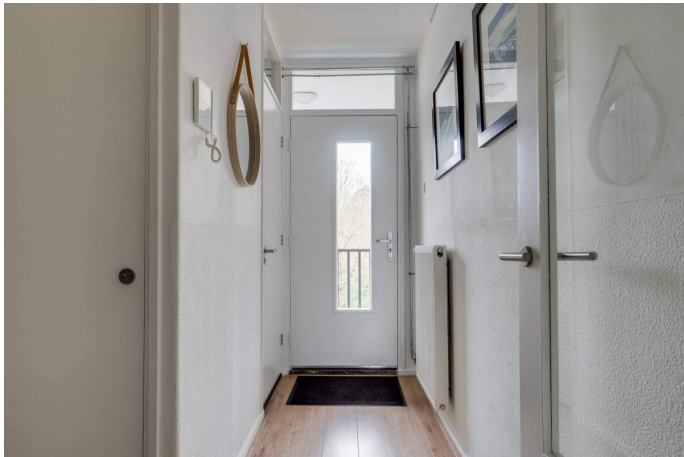
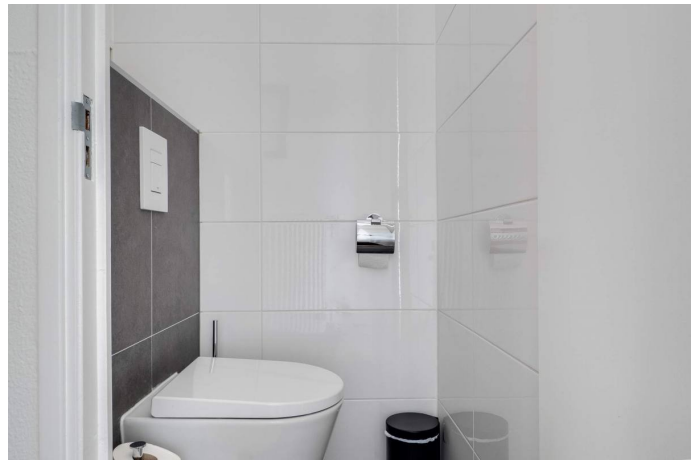












# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

