

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KONINGSWEG 91 UTRECHT





# ADRES

KONINGSWEG 91 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€729.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 127M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 528M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1932

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Heerlijke gezinswoning (127m<sup>2</sup>+19m<sup>2</sup> kelder) op de Koningsweg met o.a 4 slaapkamers, tuin op het zuiden, recent uitgebouwde woonkamer met open keuken en grote glazen pui, hoog plafond, ruime voortuin en alles keurig onderhouden. Je woont hier op loopafstand van het groene buitengebied Amelisweerd, maar ook op loopafstand van 't Ledig Erf en de oude binnenstad. Een betere combinatie is bijna niet te vinden en vandaar dat er niet vaak een huis op deze rij verkocht wordt. Iedereen woont hier graag en lang en dat zegt genoeg.

## Woning.

De woning is gebouwd in de jaren '30 en nadien verder gemoderniseerd. In 2018 is de begane grond volledig gerenoveerd inclusief een uitbouw over de volle breedte, open keuken gemaakt (keuken is dus ook van 2018), wanden en plafonds voorzien van glad stucwerk en een PVC vloer gelegd. De gehele woning is voorzien van dubbel glas en verwarming en warm water loopt via je eigen CV-ketel uit 2010 welke jaarlijks wordt onderhouden. Het energielabel is ten tijde van het maken van deze tekst in aanvraag.

Voortuin is conform het kadaster (deels) van de gemeente, er is geen vergoeding verschuldigd. Dit geldt voor de gehele straat en is in de jaren '30 zo uitgegeven. In de praktijk is het "gewoon" je eigen voortuin welke je ook zelf moet onderhouden en verantwoordelijk voor bent.

## Ligging.

De Koningsweg verbindt het groene buitengebied van Oud- en Nieuw-Amelisweerd met de binnenstad van Utrecht. Op loopafstand van de woning bevinden zich diverse winkels, een AH en een biologische supermarkt, sportgelegenheden, scholen en een paar vertrekpunten van het openbaar vervoer. De uitvalswegen zijn bovendien vanuit hier zeer makkelijk aan te rijden en parkeren kan voor de deur (met vergunning of betaald).

Aan de achterzijde bevindt zich het parkeerterrein van de Intratuin Koningsweg. Tijdens winkeltijden heb je de reuring van het winkelend publiek, maar op de momenten dat de winkel gesloten is zit je volledig vrij en heb je geen achterburen. Het parkeerterrein is dan namelijk ook afgesloten.

Indeling.

Ruime voortuin voor het eventueel stallen van de dagelijkse fiets.

Entree, hal met klassiek tochtportaal. Toilet met fonteintje. Via een vaste trap heb je ook toegang tot de kelder van 19m<sup>2</sup>. Ideaal voor extra opbergruimte en hier hangt op dit moment ook de CV-ketel(2011).

Ruime woonkamer met een breedte van bijna 3,5m en mede door de uitbouw een lengte van bijna 10m. In 2018 is de uitbouw gerealiseerd met een grote glazen pui en openslaande deuren. Wat direct opvalt in de woonkamer is de hoogte van het plafond, bijna 3 meter hoog. Dit zorgt voor veel lichtinval en geeft een prettig gevoel. In 2018 is de keuken open gebroken en compleet vernieuwd. Strakke witte keuken met een fraai grijs, stenen werkblad. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals o.a. een Quooker, weg gewerkte afzuigkap, inductie kookplaat, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. Ook beschikt de keuken over veel kastruimte. Via de loopdeur in de keuken heb je ook toegang tot de achtertuin. Deze is gelegen op het zuiden en hier heb je dan ook nagenoeg de hele dag de zon schijnen. Achterin de tuin staat een eenvoudige schuur.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een complete badkamer. De badkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel. Het raam zorgt voor extra daglicht en ventilatie.

De slaapkamer aan de achterzijde en eentje aan de voorzijde zijn vrijwel identiek met een oppervlakte 3.80 X 3.25. Beiden kunnen gebruikt worden als hoofdslaapkamer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon over de volle breedte van de woning. Ook dit balkon ligt, net als de tuin, op het zuiden. Aan de voorzijde heb je een derde kamer welke goed te gebruiken is als kleine kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

Middels een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Dit is nu een multifunctionele ruimte. Aan de achterzijde heb je een grote dakkapel en aan de voorzijde extra dakramen. Achter de knieschotten heb je extra opbergruimte en ook is er een kleine wastafel. Tevens heb je hier de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goede ligging tussen de oude binnenstad en het groene buitengebied van Amelisweerd.
- Begane grond in 2018 volledig gerenoveerd inclusief uitbouw.
- Tuin op het zuiden met berging.
- 4 slaapkamers.
- Gezien het bouwjaar zullen we een asbestclausule en ouderdomsclausule in de akte opnemen.

- Alles is voorzien van dubbel glas.
- 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.

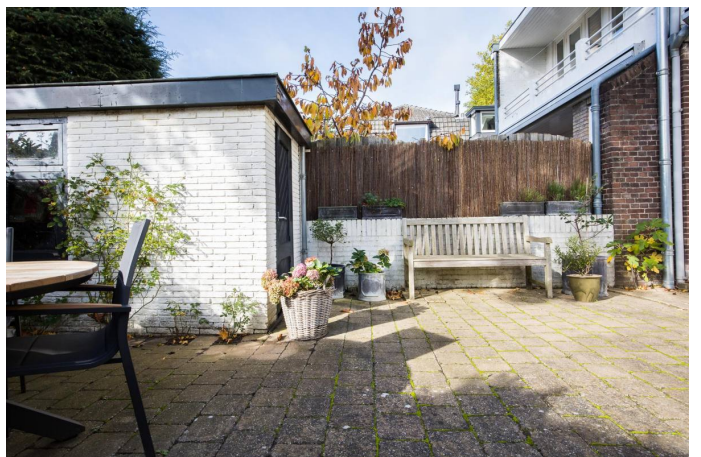








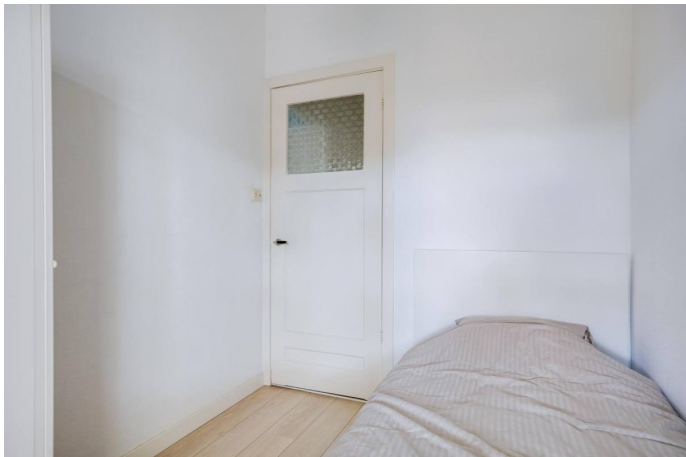


















## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

