

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KOVELAARSTRAAT 17 UTRECHT



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





ADRES

KOVELAARSTRAAT 17 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€315.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 62M²

INHOUD

CIRCA 248M³

BOUWJAAR

0

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In een zeer karakteristiek vooroorlogs straatje is te koop gekomen deze leuke tussenwoning met twee slaapkamers en vernieuwde badkamer. De Kovelaarstraat 17 is gelegen in een doodlopend straatje in Utrecht-Oost, de meeste woningen zijn einde 1890 begin 1900 gebouwd, vol met karakter en sfeer.

Deze sfeervolle woning heeft twee slaapkamers, een lichte woonkamer met hoge plafonds (2.77m) en een nette halfopen keuken. De ruime achtertuin (15 meter diep) is gelegen op het zuidwesten en mede door de vrije ligging aan de achterzijde is het hier heerlijk zitten. Huidige eigenaren hebben extra grond gekocht aan de achterzijde waardoor de tuin zo diep is. Achterin de tuin is de garage toegankelijk waar een auto geparkeerd kan worden of voor opslag kan dienen. De huidige eigenaren huren deze garage.

De charmante straat is vanaf één kant toegankelijk. Er is geen doorgaand verkeer en daarmee is het een rustige en kindvriendelijke straat. Parkeren kan voor de deur. De straat is omringd door groen en ligt buiten de drukte. Je wandelt in een oogwenk naar winkels, scholen, terrasjes, restaurants, parken en bioscopen. De woning ligt op drie minuten rijden van de ringweg, vijf minuten fietsen van de Oudegracht en tien minuten fietsen van de universiteit en het Centraal Station.

Indeling.

Entree, hal met toilet. Woonkamer met hoge plafonds (2.77 meter) en openslaande deuren naar de tuin. Toegang tot de halfopen keuken welke is voorzien van alle denkbare apparatuur zoals oven, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Hier is ook een aansluiting voor wasmachine/droger. In de keuken ligt vloerverwarming.

Ook via de keuken is de tuin toegankelijk welke keurig aangelegd is en gelegen is op het zuidwesten. Doordat er geen bebouwing aan de achterzijde is geeft dit een vrij gevoel. De garage zorgt voor extra opslagruimte en/of parkeren van de auto. Er is naast de garage nog een schuur, hier hangt tevens de CV-ketel (2008) Op de eerste verdieping liggen 2 slaapkamers welke beiden voorzien zijn van dakkapellen, geplaatst in 2014. De badkamer is vernieuwd en beschikt over een

inloopdouche en wastafel.

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar voor nog meer opslagruimte. De zolder heeft een stahoogte van 1.64 in het midden.

Belangrijkste afmetingen.

Woonkamer: 3.79 X 7.49

Keuken: 1.67 X 4.06

Tuin: 15.30 X 3.69

Slaapkamer 1: 4.13 X 3.80

Slaapkamer 2: 3.20 X 2.09

Badkamer: 1.85 X 1.65

Zolder: 4.30 X 3.80 (vloeroppervlakte)

Garage: 5.72 X 2.90

Bijzonderheden.

- gelegen in een zeer rustige en kindvriendelijke straat
- ruime tuin gelegen op het zuidwesten
- mogelijkheid tot huren van garage (bereikbaar via ingang aan de Koningsweg)
- dakkapellen geplaatst in 2014
- alle ramen voorzien van screens met motor en afstandsbediening
- op de begane grond en in de slaapkamer aan de achterzijde hangt een warmtepomp die in zomer koelt en in de winter kan dienen als extra verwarming
- geheel dubbel glas
- CV ketel uit 2008
- betaald parkeren of met vergunning
- 2 zonnepanelen
- ouderdomsclausule zal opgenomen worden in de koopakte
- oplevering in overleg

Brochure aanvragen:

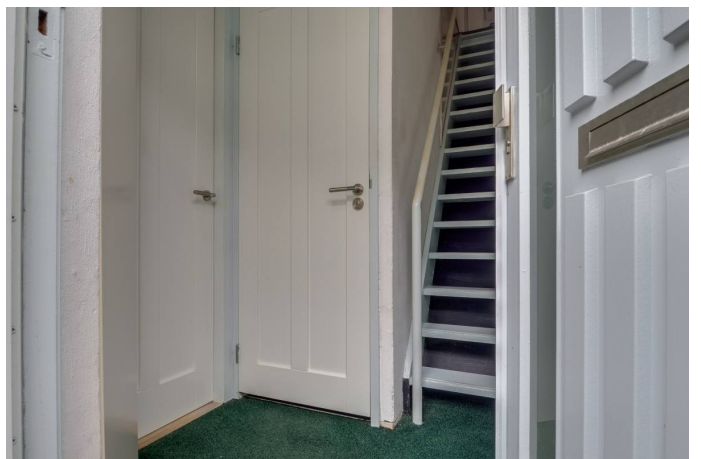
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

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

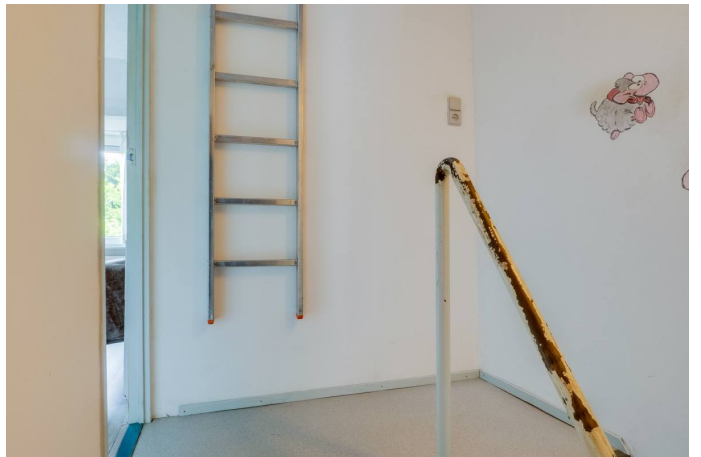
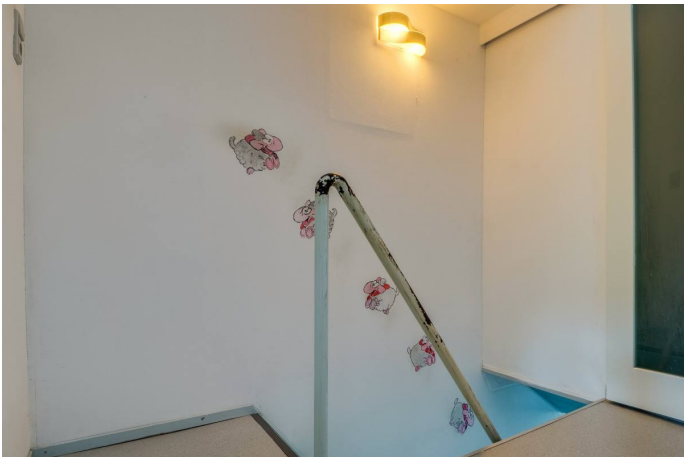
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

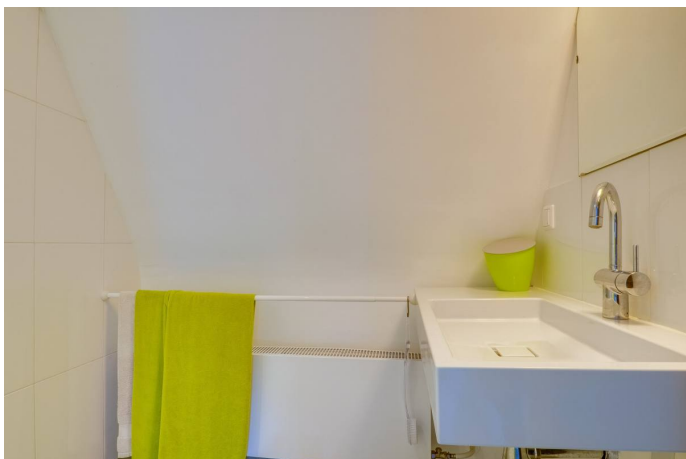
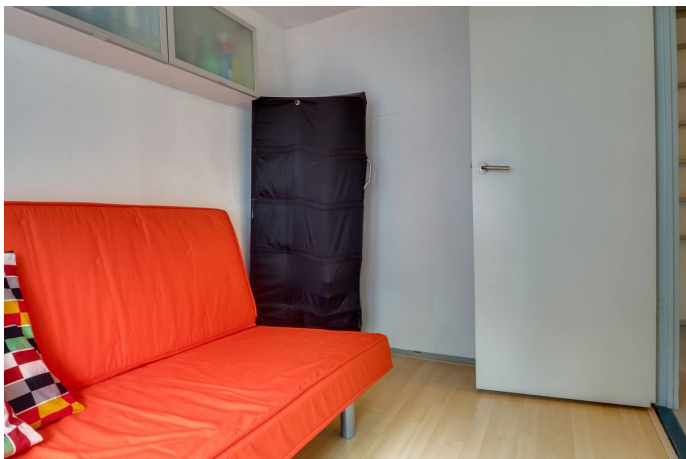














Leuk huis gezien?

Schakel nú
een NVM-aankoopmakelaar in!





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

