

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ LAAN VAN ENGELSWIER 7 BIS UTRECHT



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





ADRES

LAAN VAN ENGELSWIER 7 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€300.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 78M²

INHOUD

CIRCA 287M³

BOUWJAAR

1950

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Fraai gerenoveerd maisonnette appartement (78 m²) met 3 slaapkamers, vernieuwde keuken en badkamer, alles voorzien van dubbel glas, veel opbergruimte en vrij uitzicht aan het groen. Het appartement ligt op de eerste en tweede etage, dit zijn tevens de bovenste woonlagen. Dit alles ligt ook nog eens op 5 minuten fietsen van het centrum of Utrecht Centraal. Hier kan je wonen zonder iets te hoeven doen op een fantastische locatie, een kans als deze komt niet vaak voorbij.

Ligging.

De Laan van Engelswier ligt in een autoluw stukje achter de Oudenoord. Hier is het erg rustig, want hier komt enkel bestemmingsverkeer. In de directe omgeving heb je de Plantage of de winkels aan de Amsterdamsestraatweg voor je dagelijkse boodschappen. Met de fiets ben je in 5 minuten in de binnenstad. Aan de voorzijde ligt een ruim, groen park wat zorgt voor een fraai uitzicht en dat je geen inkijk hebt van de overzijde. Ook kan je hier zelf heerlijk in de zomer gebruik van maken.

Woning.

De huidige eigenaren hebben de woning 2 jaar geleden compleet gerenoveerd. Zij hebben onder andere een nieuwe keuken geplaatst, nieuwe vloeren, badkamer boven gemaakt met een tweede toilet, groepenkast vervangen en uitgebreid, alle wanden afgewerkt en daarna keurig onderhouden. Alle ramen zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Enkel de ramen bij het balkon zijn voorzien van houten kozijnen met "normaal" dubbel glas. De woning maakt onderdeel uit van een actieve VVE, de maandelijkse bijdrage is €106,31

Indeling.

Entree op de eerste verdieping. Ruime hal met toilet, vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot de woonkamer. Zeer lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voorzijde. Hier vandaan heb je prachtig vrij zicht op het groen aan de voorzijde. Hierdoor heb je ook veel privacy, omdat de overburen pas op grote afstand liggen. Met een lengte van 8.02 meter is de woonkamer leuk in te delen met een eetgedeelte en zitgedeelte. In het verleden is het

balkon aan de achterzijde bij de woonkamer getrokken waardoor je nu een leuke ruimte hebt naast de keuken. Hierdoor kan je de keuken vanuit de woonkamer bereiken, maar ook vanuit de hal. De keuken is 2 jaar geleden geplaatst en volledig uitgerust met een oven, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. Ook aan de achterzijde van de woning heb je veel ramen voor extra lichtinval.

Middels de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier zijn 3 (slaap) kamers en een vernieuwde badkamer. De badkamer is vergroot waardoor je een volledige badkamer hebt met ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet. Ook dit is pas 2 jaar geleden gerealiseerd. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer over de volle breedte. Een deel van de kamer is nu in gebruik als inloopkast. Tevens is er nog een vaste inbouwkast. Deze slaapkamer is ruim 5 meter breed dus genoeg ruimte. Aan de achterzijde zitten nog 2 (slaap)kamers. In één kamer zit nu de aansluiting voor de wasmachine en droger en een vaste kast. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon. De andere kamer is ruimer en heeft openslaande deuren naar het balkon, gelegen op het oosten. Op de overloop heb je het luik met vlizotrap naar de zolder. Met een vloeroppervlak van 6.00 X 5.34 kan je hier héél veel spullen kwijt. De stahoogte in het midden is 1.70m. Hier hangt ook de CV-ketel (2014).

Op de begane grond aan de achterzijde heb je tevens nog een berging. Deze is middels de achterom te bereiken.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer: 4.27 X 8.02
- Keuken: 1.65 X 2.70
- Slaapkamer 1: 5.33 X 3.17
- Slaapkamer 2: 2.51 X 2.40
- Slaapkamer 3: 1.66 X 2.70
- Badkamer: 1.75 X 3.26
- Vliering: 5.34 X 6.00 (vloeroppervlakte)
- Balkon: 1.96 X 2.40
- Berging: 2.05 X 3.42

Belangrijkste kenmerken:

- Compleet gerenoveerd en goed onderhouden.
- Prachtige ligging aan het groen en erg rustig.
- Onderdeel van een actieve VVE, maandelijkse bijdrage €106,31
- Het dak is vervangen in 2016 en geïsoleerd.
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2014)
- Er geldt nog 1 jaar zelf bewoningsplicht, hospitairegeling is toegestaan.

- Veel opbergruimte middels de vliering en berging op de begane grond aan de achterzijde.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

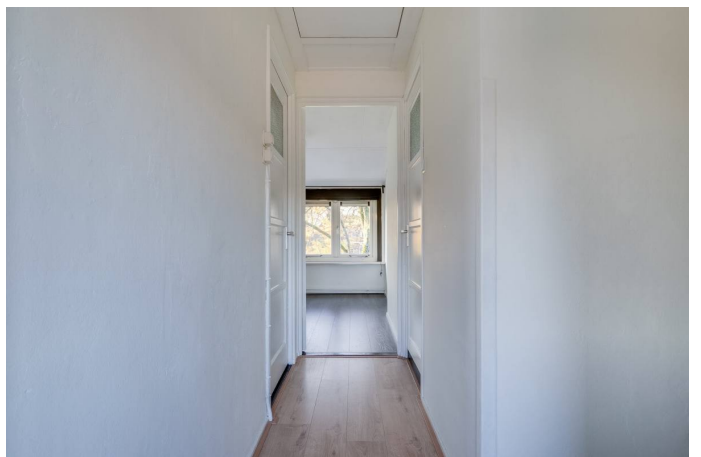
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

