

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LARIXSTRAAT 7 UTRECHT



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





ADRES

LARIJXSTRAAT 7 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M²

INHOUD

CIRCA 390M³

BOUWJAAR

1949

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** WEGENS DE ENORME BELANGSTELLING VOOR DEZE WONING, ZITTEN DE KIJKMOMENTEN HELAAS AL HELEMAAL VOL. WIJ HANTEREN EEN RESERVELIJST, U KUNT HIERVOOR MAILEN. ***

Ruime en goed onderhouden hoekwoning met voor-, zij- en zonnige achtertuin op het zuid-oosten (ochtend- en middagzon). Deze instapklare hoekwoning (ca. 100 m²) op een ruim perceel van ca. 160 m² is voorzien van 4 slaapkamers, berging én een kelder.

Wonen in Ondiep:

Een populaire buurt waar wonen, winkelen, zorg, school en sport elkaar aanvullen. Een vitale, sfeervolle wijk, met een van oudsher sociaal en intiem karakter. De afgelopen jaren zijn in deze wijk dichtbij het centrum van Utrecht veel nieuwe woningen, winkels en voorzieningen gerealiseerd, die het karakter van de oude buurt versterken en een nieuwe impuls aan de wijk hebben gegeven. Een buurt waar iedereen zich thuis voelt.

Locatie:

Op slechts 5 fietsminuten van de binnenstad en dichtbij station Zuilen en de Zuilense Ring met verbinding naar de A2 en de A27. Om de hoek vind je een slager, bakker en bloemist en aan de Amsterdamsestraatweg zijn diverse winkels en horeca.

Binnen 5 minuten ben je in het groene buitengebied van Utrecht met o.a. de mooie Vecht en het Gagelbos.

De woning:

Via de voortuin komen we bij de voordeur: entree/hal met toegang tot de ruime en lichte woonkamer met aan de voorzijde een groot raam en aan de achterzijde openslaande deuren naar de fijne zonnige tuin.

Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot een kelder met een hoogte van ca. 1,6 meter. Ideaal voor de nodige opslag.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is van alle gemakken voorzien. Ook vanuit de keuken is er een toegang tot de tuin.



Deze hoekwoning beschikt over een grotere tuin (totaal ca. 50 m²) dan de tussenwoningen. Naast deze hoekwoning is er namelijk nog een heel stuk grond waar een overkapping is gerealiseerd om o.a. de fietsen en de tuinspullen netjes en droog op te kunnen slaan. De achterom zorgt voor een gemakkelijke toegang.

In de stenen aangebouwde en verwarmde berging treffen we de aansluitingen voor de wasapparatuur en de CV-opstelling (bouwjaar 2007).

Terug in de entree/hal treffen we vervolgens nog de moderne badkamer aan welke is voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en verwarming voor de handdoeken.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn de grote vaste kast en de 3 slaapkamers allemaal bereikbaar. De beide kinderkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakkapel.

De ouderslaapkamer treffen we aan de achterzijde en ook deze kamer is voorzien van een grote dakkapel.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap op de overloop komen we op de 2e woonverdieping. Deze royale kamer welke thans in gebruik is als werkkamer beschikt over 6 grote dakramen in het schuine dakvlak, hierdoor ontstaat een prachtige lichtinval en de nokhoogte ligt op ruim 3 meter hoogte.

Kenmerken/details:

- Woning is voorzien van muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas
- Buitenschilderwerk is in 2018 voor het laatst gedaan
- In 2015 is de badkamer en het toilet vernieuwd
- In 2015 is er een vaste trap geplaatst naar de 2e verdieping
- In 2015 zijn de Velux dakramen in het dak geplaatst (2e verdieping)
- In 2017 zijn de voor- en achtertuin opnieuw bestraat en aangelegd.
- In 2018 is de dakbedekking van de uitbouw vervangen- Levering met EPA certificaat, label C
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing
- Veel opbergruimte door de berging, kelder en overkapping in de tuin
- Grote tuin door de hoekligging.
- Verwarming en warm water middels combi CV-ketel (bouwjaar 2007)
- Om de hoek ligt de Kloostertuin, een plek met veel groen en rust

Brochure aanvragen:

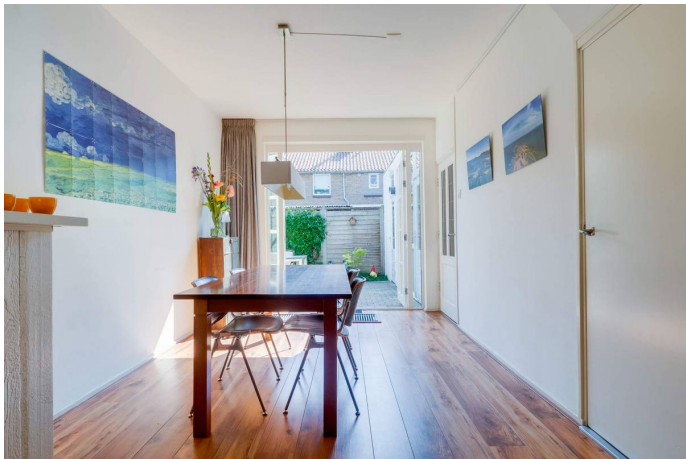
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

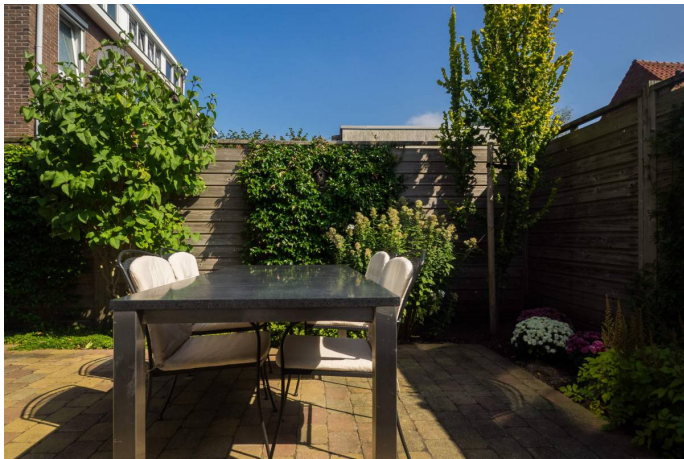
Aankoopmakelaar inschakelen:

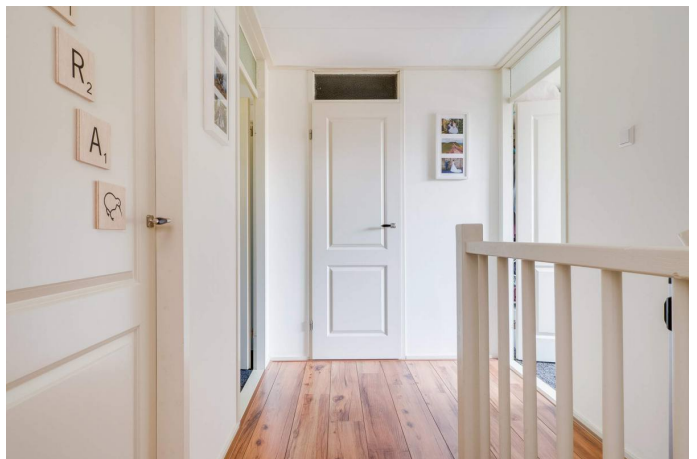
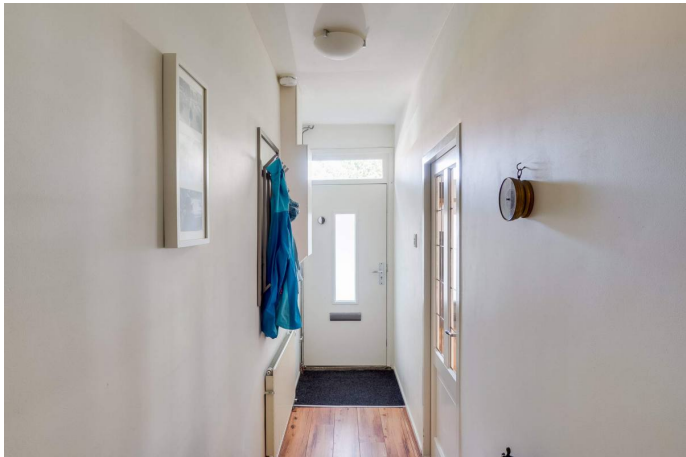
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

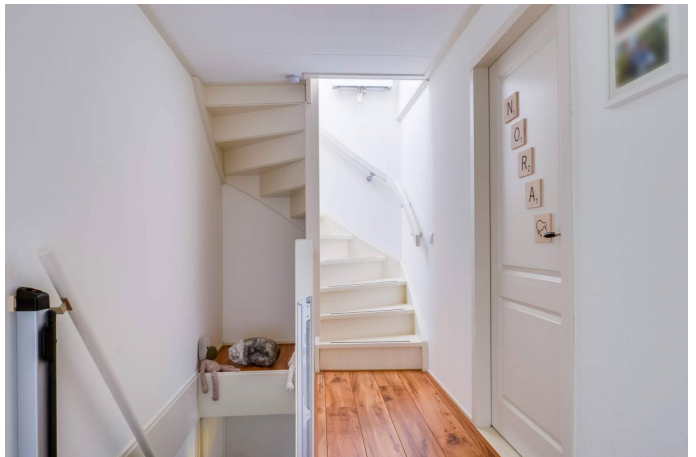
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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 bevlogen. 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

