

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LEIDSEWEG 106 UTRECHT



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





ADRES

LEIDSEWEG 106 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€1.250.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 208M²

INHOUD

CIRCA 960M³

BOUWJAAR

1898

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Van sommige huizen raak je als makelaar nog steeds onder de indruk en gaat je hart sneller kloppen. De Leidseweg 106 met z'n hoge authentieke ornamenten plafonds is zo'n huis. Prachtig houtsnijwerk spijlen-trap, kamer en suite met suite-kasten op de verdieping. Én kijk vooral eens naar de kleuren van het metselwerk en hoe het is samengesteld in de voorgevel, een waar kunstwerk, hier wil je toch thuiskomen!

Dit fraaie gemeentelijk monumentale herenhuis heeft veel karakteristieke details uit 1898 behouden. De woning heeft een woonoppervlak van 208 m² (en dan is de gehele zolder 3e verdieping, de aangebouwde berging, en de kelder niet eens meegerekend) en een zeer diepe en fraaie tuin van maar liefst ca. 107 m² plus een voortuin van ca. 42 m². En dit alles...op een uniek plekje aan een autoluwe straat, aan de Leidsche Rijn en tegenover het fraaie park Oog in Al. De woning is qua woonoppervlakte nog aanzienlijk te vergroten indien je gaat investeren in de zolder. Denk hierbij aan het realiseren van daglicht (dakraam achterzijde), vaste trap aanbrengen en (eventueel) dakisolatie aanbrengen etc..

Naast de unieke kansen welke dit bijzondere herenhuis biedt, ligt het geheel op een fantastische locatie waar zeer zelden een huis op de markt komt. De populariteit van Oog in Al is ongekend. De ligging aan de westkant van het centrum, de goede bereikbaarheid, het prachtige park Oog in Al pal voor de deur. De Munt om de hoek en het ruime aanbod aan goede restaurants, scholen en winkels, maken het bijzonder aantrekkelijk om te wonen en logisch dat maar zelden mensen hier verhuizen.

Binnen enkele minuten treft u vier verschillende kinderopvanglocaties en vier basisscholen aan. Niet gek dat deze wijk dan ook zeer kindvriendelijk is. Parkeren in de buurt is op basis van betaald parkeren of parkeervergunningen. De binnenstad en het Centraal Station liggen op loop- en fietsafstand.

Deze woning is uitermate geschikt voor grote gezinnen en voor mensen die veel thuiswerken. De woning is dan ook geheel naar eigen wens in te richten.

Korte omschrijving indeling begane grond:

Entree, brede hal (ruim 2 meter) met hoge plafonds (3,2 meter) met gemoderniseerde meterkast, mooie originele wandornamenten, toilet met fonteintje. Ruime uitgebouwde woonkamer van ca. 13 meter diep. Dichte keuken welke na enige bouwkundige aanpassingen bij de woonkamer te betrekken valt zodat je een mooie open woonkeuken creëert van ca. 6,1 meter breed over de volle breedte van de woning. Een keuken aan de voorkant met een grote tuingerichte woonkamer aan de achterzijde behoort ook tot de mogelijkheden. Achter de keuken treft u de bijkeuken aan en daarachter de berging. De uitbouw heeft plaatsgevonden in de jaren tachtig.

Indeling 1e verdieping:

Overloop met vaste kast, kinderkamer aan de voorzijde met balkon op het noorden, ruime slaapkamer aan de voorzijde (naast de kinderkamer), ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met een ruim balkon op het zuiden. Badkamer aan de achterzijde met een ligbad, wastafel en toilet. De grote slaapkamers worden gescheiden door een mooie kamer en suite met suite-kasten.

Indeling 2e verdieping:

ruime open kamer met dakraam, kinderkamer aan de voorzijde met een dakkapel, slaapkamer over de volle breedte van de woning gelegen aan de achterzijde.

Indeling 3e verdieping:

Zeer royale open zolderverdieping (niet meegenomen in de woonmeters), de nok ligt op 2,7 meter.

Hier zijn zoals eerder gemeld mogelijkheden om het woonoppervlakte aanzienlijk te vergroten en nog kamer(-s) toe te voegen én waarde toe te voegen ;)

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules zullen worden opgenomen zoals de ouderdomsclausule én de niet zelf bewoningsclausule door verkoper.

We ontmoeten u graag voor een bezichtiging van dit unieke herenhuis en het beantwoorden van al uw vragen.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van

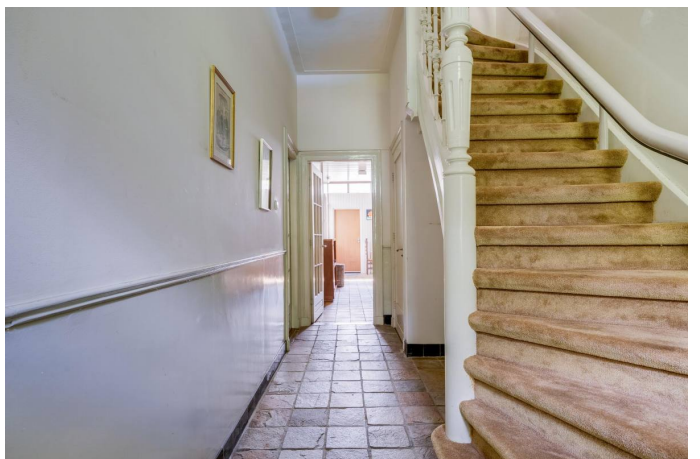


roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

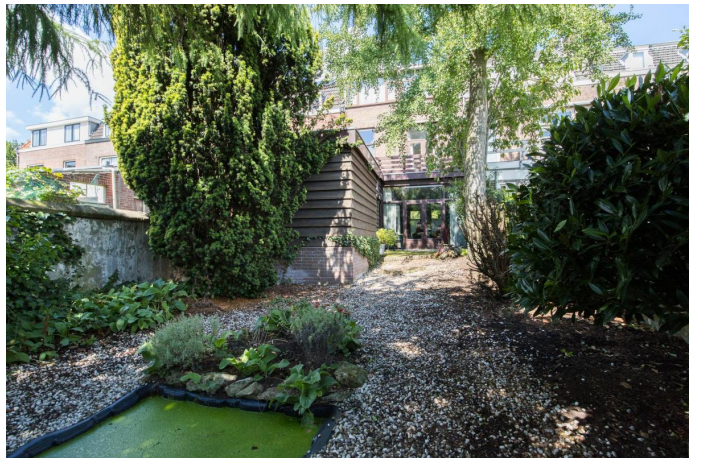
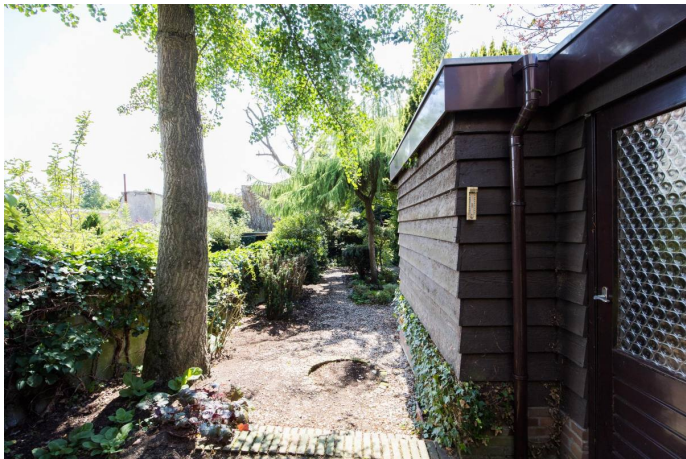
Aankoopmakelaar inschakelen:

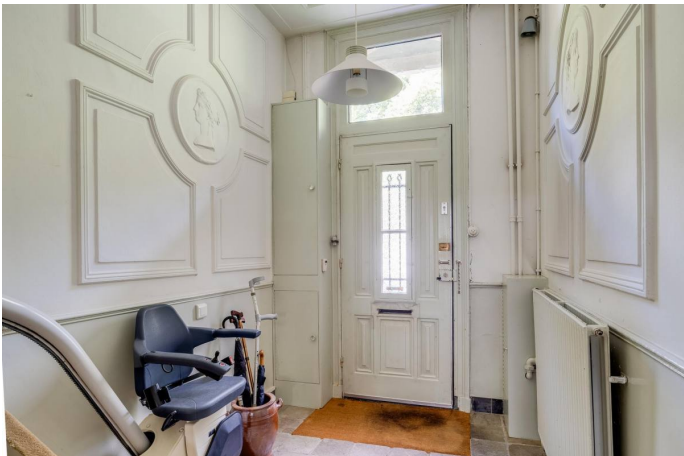
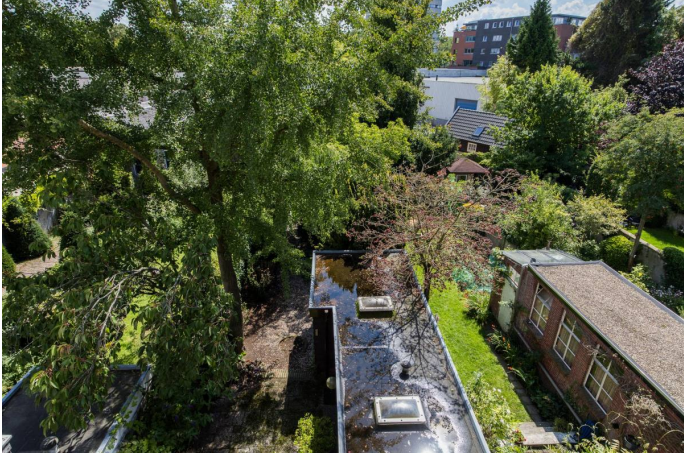
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

