

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# LEIDSEWEG 69 BS UTRECHT



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





# ADRES

LEIDSEWEG 69 BS TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 108M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 416M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1904

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

English version below

Te koop gekomen aan de Leidseweg is deze met zorg en aandacht verbouwde, luxe bovenwoning met 3 slaapkamers.

De wijk:

Tussen de populaire wijken Oog in Al en Lombok én het centrum van Utrecht in, ligt de Leidseweg. Vanaf de eigen voordeur loop of fiets je binnen enkele minuten naar het centrum van Utrecht én het Centraal Station. Voor verschillende winkeltjes, supermarkten en eettentjes loop of fiets je gemakkelijk naar de gezellige Kanaalstraat of de Groenweg. Ook de winkelstraat op de Händelstraat in Oog in Al is makkelijk te bereiken. Hier kan je onderanderen terecht voor de Albert Heijn, de Etos, delicatessenzaak de "Leckerick" en Restaurant "Smoesjes". Aan de rand van Oog in Al vind je verder dan nog het populaire restaurant "Buurten in de fabriek" én de gezellige kroeg "Kanaalzicht".

Voor een mooie wandeling vertrek je vanaf de voordeur bijvoorbeeld naar het centrum, het mooie park Oog in Al of molenpark "de Ster". In de omgeving zijn tevens verschillende kinderdagverblijven, basisscholen én middelbare scholen te vinden. Openbaar vervoer voorzieningen zijn uitstekend te bereiken en de uitvalswegen zijn goed aan te rijden.

Het appartement:

Begane grond:

Via de eigen voordeur loop je de hal op de begane grond binnen. Hier vind je de in 2019 vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Met de trap vanaf de entree kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de nette toiletruimte welke is voorzien van fraai tegelwerk, zevend toilet én fonteintje. De eerste slaapkamer tref je tegenover de toiletruimte en is ook uitstekend te gebruiken als werk- of babykamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon aan de voorzijde welke is gelegen op het Noordwesten.

De woonkamer is tevens vanaf de overloop te bereiken. De woonkamer is prachtig licht met hoge plafonds en mooie ramen en is verdeeld in, aan de voorzijde een zitgedeelte, en aan de achterzijde een eetgedeelte. Het middelpunt van de woonkamer is de luxe open keuken met kookeiland. De keuken is voorzien van prachtig marmerlook aanrechtblad, gouden kraan met Quooker, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, divers inbouwapparatuur én veel opbergruimte. Achter het eetgedeelte bevindt zich nog een nette werkkamer met daarnaast de wasruimte. Het balkon aan de achterzijde is te bereiken vanuit de werkkamer en is gelegen op het Zuiden

#### Tweede verdieping:

Deze is te bereiken met de trap vanaf de overloop op de eerste verdieping. Op de overloop bevindt zich aan beide kanten van de trap handige opslagruimte. Hier vind je ook de cv-ketel uit 2019.

Tegenover de trap tref je de luxe badkamer welke in 2019 helemaal in hotelstijl is verbouwd. De badkamer is voorzien van fraai tegelwerk, mooie inloopdouche, ligbad, grote wastafel, zevend toilet én handdoekradiator.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van handige ingebouwde kasten.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van circa 108 m<sup>2</sup>;
- 3 slaapkamers en een werkkamer;
- Toplocatie aan de rand van het centrum;
- De woning is in 2019 compleet, en met veel zorg en aandacht verbouwd;
- De woning is volledig voorzien van een prachtige houten visgraat vloer;
- Een balkon aan de voorzijde op het Noordwesten, groter balkon aan de achterzijde gelegen op het Zuiden;
- Energielabel C;
- Elektrische installatie is vernieuwd in 2019;
- De vloeren zijn geïsoleerd;
- Grotendeels dubbel glas;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2019;
- Gezonde VvE met de benedenburen. De servicekosten bedragen circa € 60,- per maand;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen (trein, tram en bus);
- De uitvalswegen zijn uitstekend aan te rijden;

- 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.

-

-----  
-----

Now for sale on Leidseweg is this 3 bedroom luxury upper apartment, which has been remodeled with care and attention.

The neighborhood:

Between the popular neighborhoods Oog in Al and Lombok and the center of Utrecht, you find de Leidseweg. From your own front door you walk or bike within minutes to the center of Utrecht and Central Station. For various stores, supermarkets and eateries you can easily walk or bike to the pleasant Kanaalstraat or the Groeneweg. The shopping street on the Händelstraat in Oog in Al is also easy to reach. Here you will find the Albert Heijn, Etos, the "Leckerick" and Restaurant "Smoesjes". On the outskirts of Oog in Al you will also find the popular restaurant "Buurten in de fabriek" and the cozy pub "Kanaalzicht".

For a nice walk you leave from the front door to the center, for example, the beautiful park Oog in Al or mill park "the Ster". In the vicinity are also several nurseries, primary and secondary schools. Public transport facilities are within easy reach and the highways are easy to drive to.

The apartment:

Ground floor:

Through your own front door you walk into the hall on the first floor. Here you will find the in 2019 renewed meter cupboard and the staircase to the first floor.

First floor:

With the stairs from the entrance, you reach the landing of the second floor.



From the landing you have access to the neat toilet room which is equipped with beautiful tiling, nice toilet and sink. The first bedroom is located opposite the toilet room and is also excellent to use as a work or nursery. From this room you have access to the balcony at the front which is located on the northwest. The living room is also accessible from the landing. The living room is beautifully bright with high ceilings and beautiful windows and is divided into a sitting area at the front and a dining area at the rear. The centerpiece of the living room is the luxurious open kitchen with an cooking island. The kitchen has beautiful marble-look countertops, gold faucet with Quooker, induction hob with integrated extractor, various appliances and plenty of storage space. Behind the dining area there is a neat study with the laundry room next to it. The balcony at the rear is accessible from the study and is located on the South

#### Second floor:

This can be reached by stairs from the landing on the second floor. On the landing is convenient storage space on both sides of the stairs. Here you will also find the central heating kettle from 2019.

Opposite the stairs you will find the luxurious bathroom which was completely remodeled in 2019 in hotel style. The bathroom has beautiful tiling, beautiful walk-in shower, bathtub, large sink, nice toilet and towel radiator.

Both at the front and rear of the floor is a spacious bedroom. Both bedrooms have convenient built-in closets.

#### Details:

- Living area of approximately 108 m<sup>2</sup>;
- 3 bedrooms and a study;
- Prime location at the edge of downtown;
- The house is in 2019 completely, and with great care and attention remodeled;
- The house is fully equipped with a beautiful wooden herringbone floor;
- A balcony on the front facing Northwest, larger balcony at the rear facing South;
- Energy label C;
- Electrical system has been renewed in 2019;
- Floors have been insulated;
- Mostly double glazing;
- Hot water and heating through a combi central heating kettle from 2019;
- Healthy association with the downstairs neighbors. The service costs are approximately € 60, - per month;
- Very conveniently located to public transport facilities (train, streetcar and

bus);

- The highways are excellent to drive;
- Delivery in consultation.

Brochure request:

A detailed brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Purchase broker:

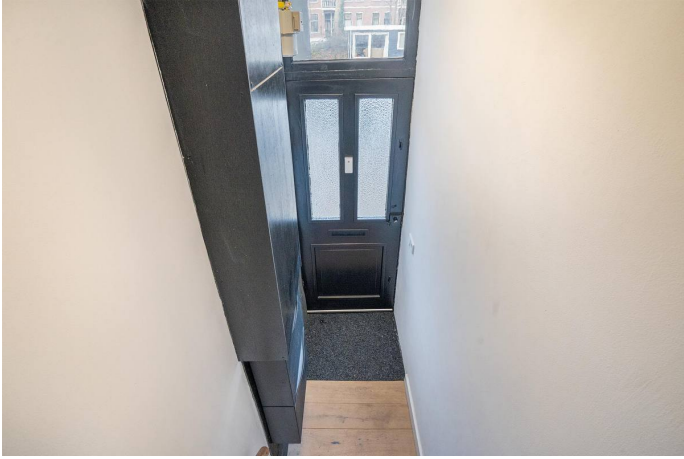
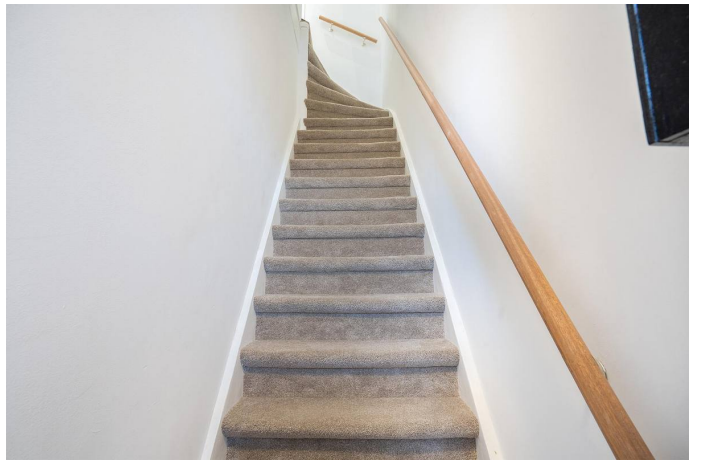
Your NVM purchase broker will stand up for your interests and save you time, money and worry.

Addresses of colleague NVM estate agents in Utrecht can be found on Funda.

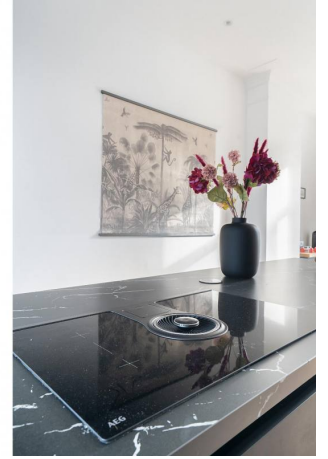




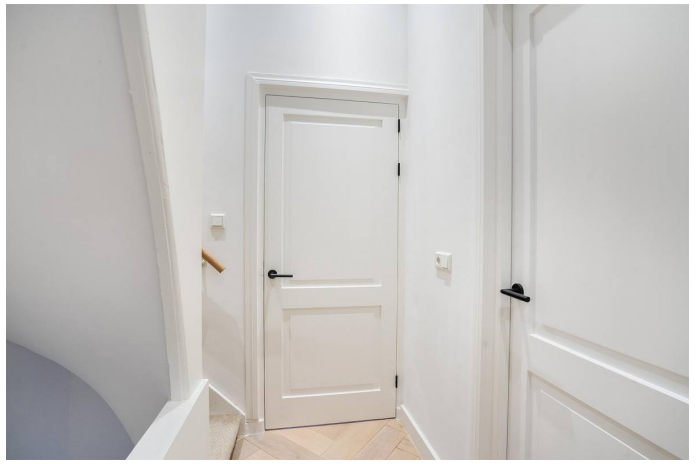










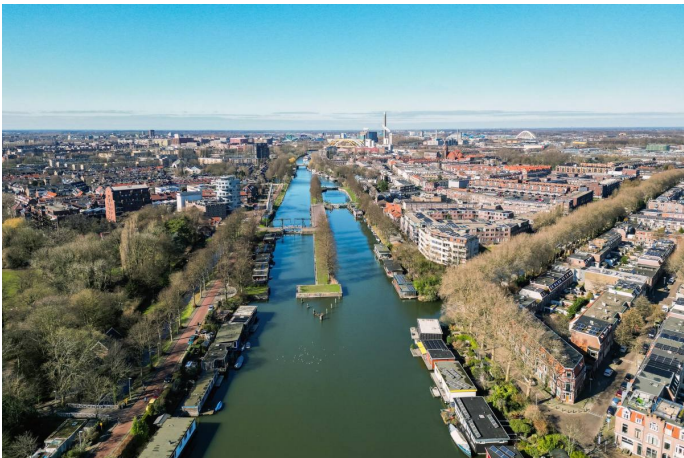














# aankoopmakelaar!



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

