

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LEIDSEWEG 92 UTRECHT



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





ADRES

LEIDSEWEG 92 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€735.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 389M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Groen wonen midden in de stad, met prachtig uitzicht op de oude bomen van het park "Oog in Al" en "de Munt", nu te koop aangeboden deze unieke brugwachterswoning op een zeer ruim perceel van 274 m².

De woning:

Deze in 1904 gebouwde hoekwoning heeft vroeger dienst gedaan als brugwachterswoning. De woning is voorzien van prachtige originele details en is door de huidige bewoners met veel zorg en liefde onderhouden. De woning is voor een groot deel geïsoleerd (vloer en dak), grotendeels dubbel glas en beschikt over eigen zonnepanelen. Op het perceel van maar liefst 274 m² zijn er verschillende plekjes te vinden waar je heerlijk en in alle rust kunt genieten én prachtig uit kunt kijken op het Park én het Merwedekanaal.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Via de tuin kom je bij de voordeur van de woning en loop je de hal binnen. Vanuit de hal is rechts de nette toiletruimte te vinden. De toiletruimte is voorzien van mooi tegelwerk, zwevend toilet én fonteintje. De woonkamer in het originele voorhuis bereik je ook vanuit de hal. De woonkamer is door de prachtige originele ramen een mooie kamer waar je mooi uitkijkt op de "Leidseweg" met daarachter de "Leidsche Rijn", het "Merwedekanaal" en het prachtige "Park Oog in Al".

Aansluitend aan de woonkamer tref je de nette open keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur (nieuwe Quooker en inductie kookplaat uit 2022, oven en vaatwasser), prachtige originele schouw én bijzonder veel kastruimte. Via een vloerluis in de keuken is de ruime kelder te bereiken welke perfect te gebruiken is om extra voorraad en spullen op te slaan.

Vanuit de keuken loop je door naar het ik de jaren 2000 aangebouwde deel aan de achterzijde, welke nu in gebruik is als eetkamer. Ook deze ruimte is door de vele mooie ramen en de openslaande deuren een heerlijke lichte ruimte. De woonruimte op de begane grond verdieping is voorzien van prachtige vloer.

Entresol:

Deze is gelegen boven de eetkamer en te bereiken met de open trap vanuit de



keuken. De entresol is uitstekend te gebruiken als werkruimte maar bijvoorbeeld ook ideaal als speelkamer voor de kinderen of logeerkamer.

Eerste verdieping:

Deze is te bereiken met de open trap vanuit de keuken en is boven af te sluiten met een fraaie glazen schuifdeur. Achter de glazen schuifdeur tref je de ruime slaapkamer welke is voorzien van een mooie ingebouwde kast, washok én veel extra opbergruimte. Aansluitend aan de slaapkamer loop je de moderne badkamer binnen. De badkamer is voorzien van fraai tegelwerk, inloopdouche, ligbad, mooie dubbele wastafel én een designradiator. Op de verdieping is het oude spant mooi in het zicht gehouden.

De tuin:

Via de openslaande deuren in de eetkamer loop je de heerlijke tuin in. De tuin is mooi groen gecombineerd met fraai aangelegde terrastegels, een mooie houten vlonder, lichtpunten, (vorstbestendig)tapkraantje én bewateringssysteem voor het gras. Verder beschikt de tuin over een nieuwe schuur (2022) en een afdak voor de fietsen. De tuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je hier de hele dag, in alle privacy van de zon zou kunnen genieten.

De wijk:

De woning staat aan de rand van de populaire wijk "Oog in Al". Vanaf hier fiets je met 5 minuten naar de binnenstad van Utrecht én het Centraal Station. In de wijk is de winkelstraat de Händelstraat te vinden, waar je terecht kunt voor onder andere een Albert Heijn, de bakker, delicatessaak "de Leckerick", restaurant "Smoesjes" én zelfs een 24/7 geopende sportschool. Daarnaast zijn er in de wijk en omgeving verschillende kinderdagverblijven en basisscholen te vinden. Vanuit de woning kijk je uit op het prachtige Park Oog in Al én het Merwedekanaal met het mooie Muntgebouw, plekken waar je het hele jaar door kunt genieten van de mooie omgeving. Voor de kroeg of een fijn restaurant loop je gemakkelijk langs het park naar café Kanaalzicht en restaurant Buurten, of in het park naar Landhuis in de stad. Vanuit de wijk zijn de uitvalswegen tevens uitstekend aan te rijden.

Bijzonderheden:

- Unieke monumentale brugwachterswoning uit 1904;
- Toplocatie aan de rand van Oog in Al;
- Uitstekend onderhouden;
- Mooi groot perceel van 274 m²;
- Fraai aangelegde tuin gelegen op het zuidwesten;

- Het buitenschilderwerk is grotendeels in 2022 uitgevoerd;
- Grotendeels geïsoleerde vloer;
- Grotendeels geïsoleerd dak;
- Grotendeels voorzien van dubbelglas;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel van circa 15 jaar oud;
- 6 eigen zonnepanelen en een gegeven vergunning voor nog eens 6 zonnepanelen;
- De schuur is 2022 vernieuwd;
- De meterkast is vernieuwd in 2022;
- Eigen parkeerplaats op eigen terrein;
- Betaald parkeren en parkeren met parkeervergunning in de straat;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en diverse openbaar vervoer voorzieningen;
- Oplevering in overleg.

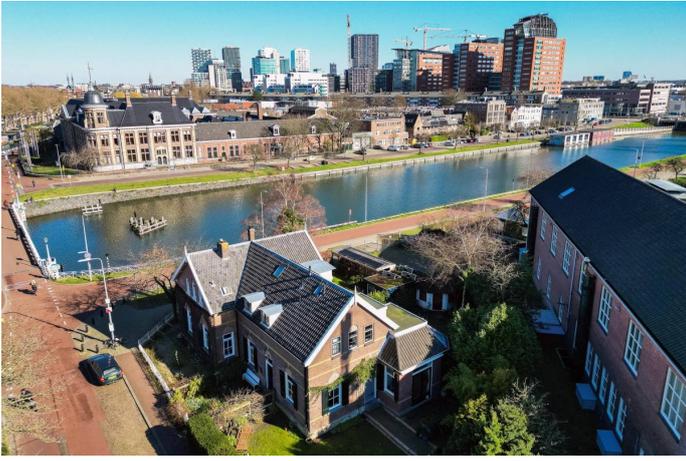
Brochure aanvragen:

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

Aankoopmakelaar inschakelen:

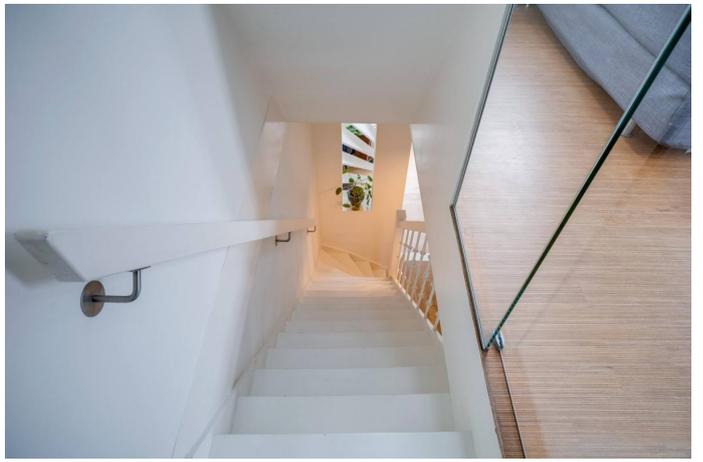
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

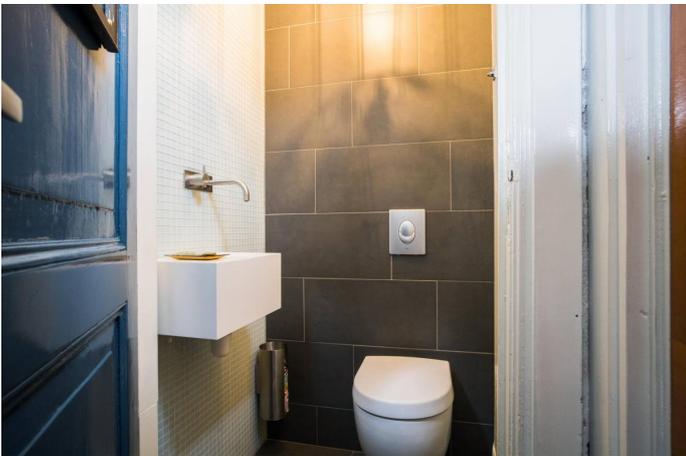
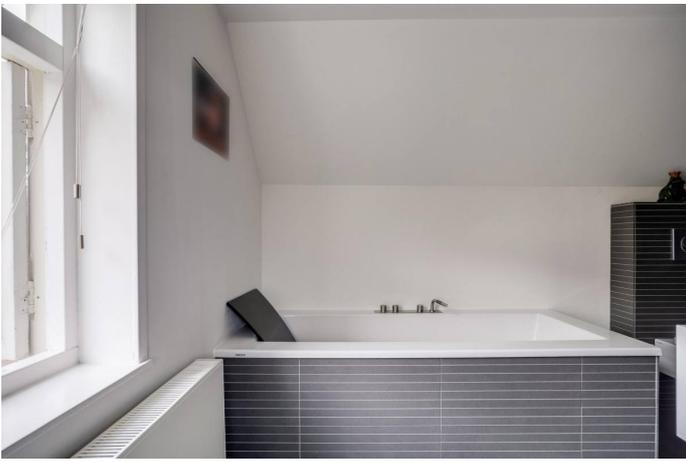
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

















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

