

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LEPELAARSTRAAT 31 BIS UTRECHT





ADRES

LEPELAARSTRAAT 31 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 87M²

INHOUD

CIRCA 299M³

BOUWJAAR

1934

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Op een hele fraaie locatie in de Watervogelenbuurt is deze ruime hoekbovenwoning te koop gekomen. De woning beschikt over maar liefst vier prima slaapkamers maar het is ook mogelijk om met het weghalen van twee muurtjes een waanzinnige living te creëren. Er is een mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras boven op de woning, dus je kunt dan ook in de toekomst de hele dag van de zon genieten.

De Watervogelenbuurt is een heerlijke dertiger jaren woonwijk op loopafstand van het Ledig Erf, de Twijnstraat en het station Vaartsche Rijn. Het is een rustige woonomgeving op loopafstand van het bruisende centrum van de stad. Voor de dagelijkse boodschappen loop of fiets je naar het winkelcentrum Tolsteeg, hier vind je alles wat je nodig hebt, maar ook de delicatessenwinkels, horeca en de AH op de Twijnstraat liggen om de hoek.

Ideaal voor een jong stel of voor ouders met studerende kinderen!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, trapopgang naar

1e Verdieping:

overloop, toilet, lichte woonkamer, door de hoekligging zijn er veel raampartijen, ruime slaapkamer op deze verdieping maar die is ook eenvoudig bij de woonkamer te trekken, keurige keuken voorzien van diverse apparatuur, trapopgang naar

2e Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, C.V. ruimte en keurige badkamer voorzien van wastafel en inloopdouche, door het plaatsen van een extra trap en het maken van een lichtkoepel is er een mooie toegang naar het te realiseren dakterras te maken.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 441 x 370

slaapkamer: 571 x 348/176

keuken: 272 x 188

slaapkamer: 370 x 393

slaapkamer: 370 x 338

slaapkamer: 272 x 188

Bijzonderheden:

- Glas-in-loodramen aanwezig
- Mogelijkheid tot realiseren van een dakterras
- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- De woning is rondom voorzien van HR ++ glas
- Dakisolatie
- Nieuwe HR C.V.-installatie 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021

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.

*** ENGLISH VERSION ***

This spacious corner apartment has been put up for sale in a very beautiful location in the Watervogelenbuurt. The house has no fewer than four excellent bedrooms, but it is... It is also possible to create an amazing living room by removing two walls. There is a possibility to create a roof terrace on top of the house, so you can enjoy the sun all day long in the future.

The Watervogelenbuurt is a lovely residential area from the thirties within walking distance of the Ledig Erf, the Twijnstraat and the Vaartsche Rijn station. It is a quiet residential area within walking distance of the bustling city center. For your daily shopping, you can walk or cycle to the Tolsteeg shopping center, where you will find everything you need, but also the delicatessen shops, restaurants and the AH on the Twijnstraat are just around the corner.

Ideal for a young couple or for parents with studying children!

The layout is as follows:



Ground floor:

Entrance/hall, stairs to

1st floor:

landing, toilet, bright living room, due to the corner location there are many windows, spacious bedroom on this floor but which can also easily be added to the living room, neat kitchen with various equipment, stairs to

2nd Floor:

Landing, three bedrooms, central heating. space and neat bathroom with sink and walk-in shower, by placing an extra staircase and creating a skylight there is beautiful access to the roof terrace to be realized.

The most important dimensions are:

living room: 441 x 370

bedroom: 571 x 348/176

kitchen: 272 x 188

bedroom: 370 x 393

bedroom: 370 x 338

bedroom: 272 x 188

Particularities:

- Stained glass windows available
- Possibility to realize a roof terrace
- Delivery in consultation, possibly soon
- The house is equipped with HR++ glass all around
- Roof insulation
- New HR central heating installation 2023
- Exterior painting carried out in 2021

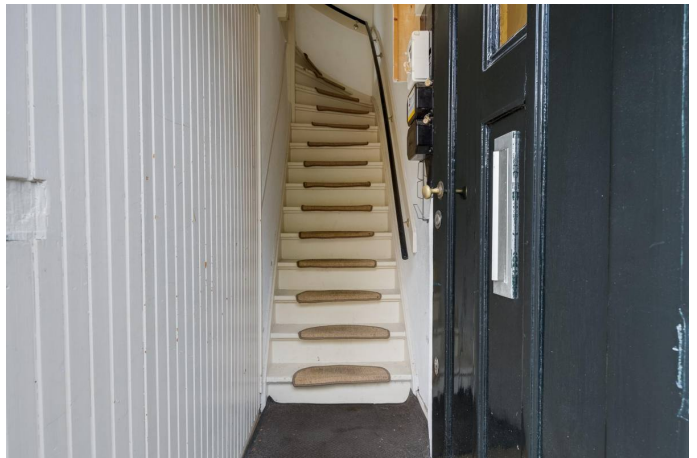
Request brochure:

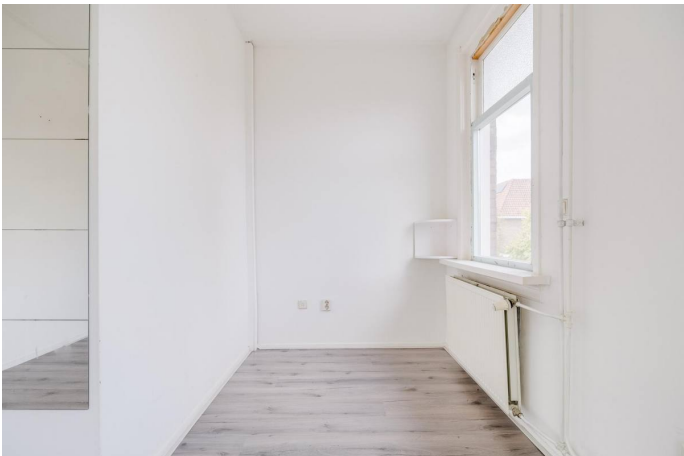
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

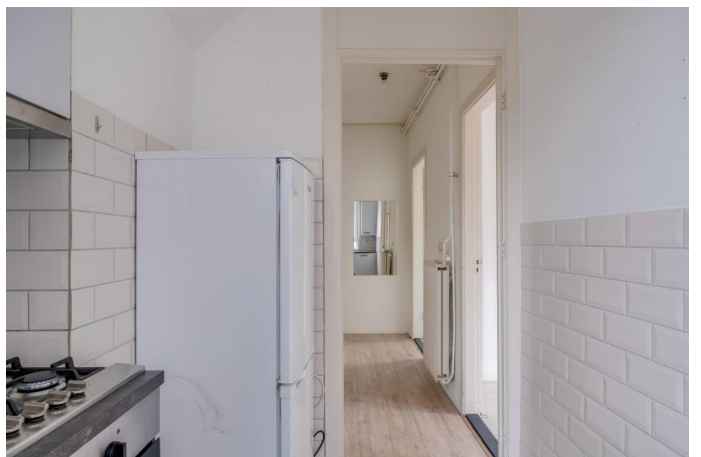
Enable purchase broker:

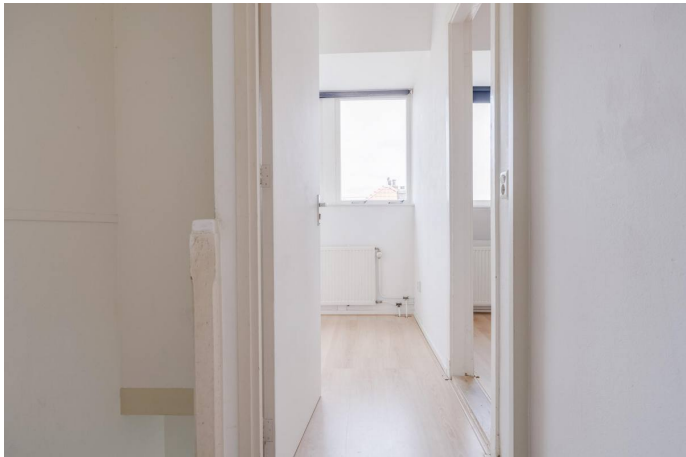
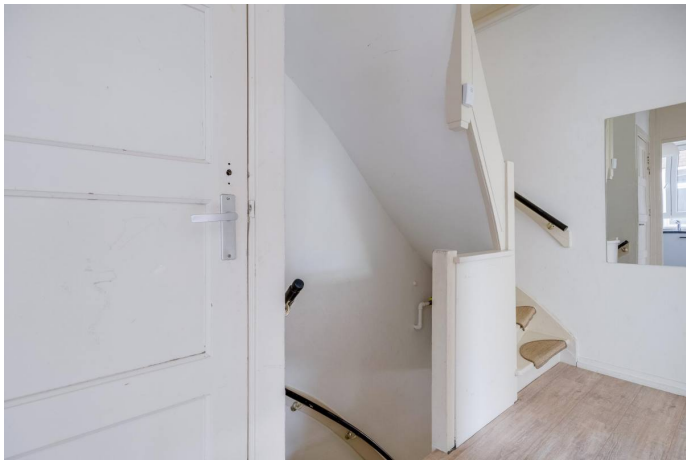
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

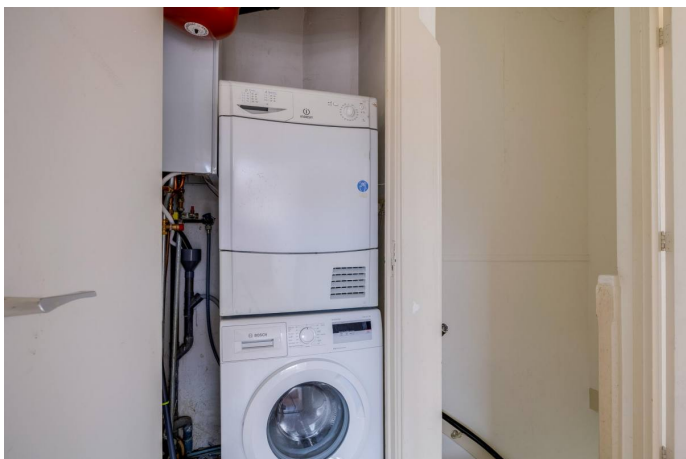
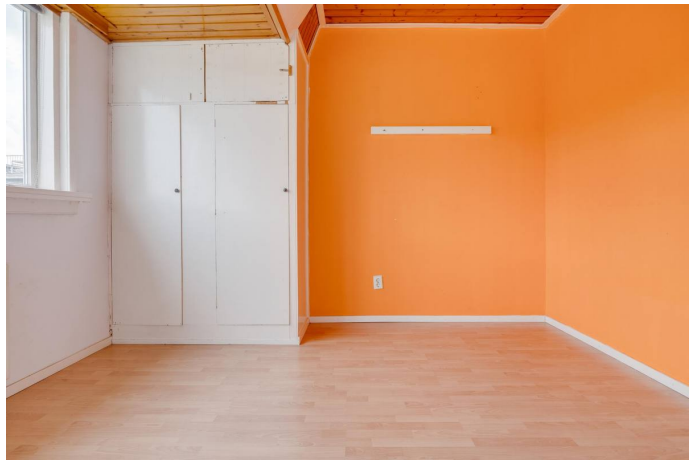
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

