

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

LEPELAARSTRAAT 5 UTRECHT



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





ADRES

LEPELAARSTRAAT 5 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€275.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 54M²

INHOUD

CIRCA 205M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Deze sfeervolle benedenwoning (54m²) met royale achtertuin van bijna 9 meter diep gelegen op het zuidwesten, ligt in de populaire "Watervogelbuurt". De oude elementen zoals glas in lood, paneeldeuren en kamer-en-suite zijn bewaard gebleven. De ligging is zeer gunstig: op loopafstand van de gezellige binnenstad (Ledig Erf, Twijnstraat), de leuke tentjes aan de Oosterkade én het station Vaartsche Rijn. Uitvalswegen zoals de A12, A27 & A28 zijn snel met de auto te bereiken. Parkeren kan voor de deur middels vergunning.

Indeling.

Entree/hal met meterkast, bergruimte en toilet. Rustig gelegen slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de achtertuin. Toegang tot de ruime en lichte woon- en eetkamer (en-suite) waarbij originele elementen zichtbaar zijn, zoals het glas in lood en de schouw. Het voorste gedeelte van de woonkamer kan je eenvoudig als tweede slaapkamer gebruiken. Vanuit de woonkamer is er middels openslaande deuren toegang tot de heerlijk zonnige ruime stadstuin met berging (voorzien van elektra). Achter de nette keuken is de ruime badkamer (in 2017 geplaatst), voorzien van inloopdouche, brede wastafelmeubel en een wasmachine-/drogeraansluiting.

Ligging.

De woning ligt in de gewilde Watervogelbuurt. Deze in de jaren '30 gebouwde woonwijk met haar sfeervolle straten, grenst aan het centrum van Utrecht. Vanuit de voordeur is het 5 minuten lopen naar het Ledig Erf en de oudste winkelstraat van Utrecht: "De Twijnstraat". Aan de Oosterkade (2 minuten lopen) vind je gezellige tentjes, zoals Orloff aan de Kade. Aan de andere kant van het spoor liggen nog meer leuke eettentjes aan het water. De uitvalswegen zoals de A12, A27 en A28 zijn gemakkelijk met de auto te bereiken en er is in de straat altijd parkeermogelijkheid. Via de Gansstraat en de Koningsweg ben je ook snel in de bossen van Rhijnauwen. De combinatie van het centrum en het OV op loopafstand, de leuke tentjes om de hoek, het groen van Rhijnauwen en de voor de auto toegankelijke plek, maken deze woning in geografisch opzicht perfect.

Woning.



De woning is gebouwd in de jaren-30 en nadien gemoderniseerd. Alles is voorzien van dubbel glas en verwarming middels CV-ketel (2017). De VVE is samen met de bovenbuurvrouw en er is voor de benedenwoning een 1/3 aandeel. De VVE staat ingeschreven en er is een recent bouwkundig rapport met MJOP voor 10 jaar. Deze is eventueel via ons kantoor op te vragen.

Belangrijkste kenmerken:

- Fantastische ligging t.o.v. het centrum, OV en uitvalswegen.
- Badkamer vernieuwd in 2017.
- Ruime tuin met veel zon.
- Sfeervolle woonkamer door de kamer-en-suite, de paneeldeuren en het glas in lood.
- Mogelijkheid tot maken van een tweede slaapkamer.
- Rookkanaal beschikbaar in woonkamer.
- Keurig onderhouden door de huidige eigenaren.
- Ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.
- Oplevering in overleg.

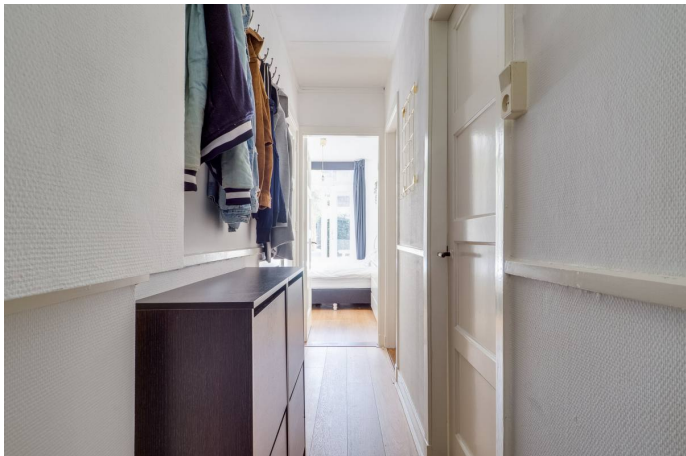
Brochure aanvragen:

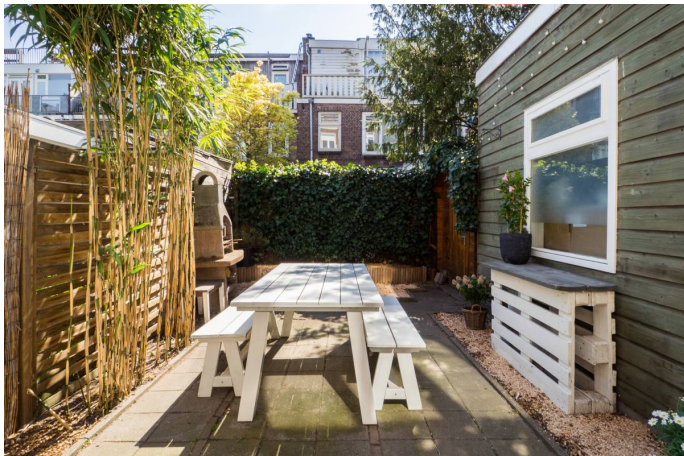
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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

