

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# LINDESTRAAT 18 B UTRECHT



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





# ADRES

LINDESTRAAT 18 B TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 88M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 312M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In één van de meest karakteristieke straten van Oudwijk is te koop gekomen deze zeer goed onderhouden en uitstekend geïsoleerde (energielabel A) bovenwoning met thans 2 slaapkamers (mogelijkheid voor 3 slaapkamers) en een balkon. Op loopafstand vindt men de leuke winkels en horeca aan de Burgemeester Reigerstraat en het Wilhelminapark. De bovenwoning is volledig stijlvol gerenoveerd met oog voor detail en beschikt over een energielabel A. Direct om de hoek liggen scholen en speeltuinen, de uitvalswegen naar de A27, A28 en A12 zijn vanuit hier goed bereikbaar.

## Omgeving:

De woning bevindt zich tussen het prachtige Wilhelminapark en het bruisende stadscentrum van Utrecht. Met de fiets sta je binnen 5 minuten op de Oudegracht. De bekende Burgemeester Reigerstraat loopt dwars door de wijk en staat bekend om de levendigheid door de verschillende restaurantjes, koffietentjes en delicatessenzaakjes. Scholen, speeltuinen en diverse sportverenigingen zijn letterlijk om de hoek en binnen no-time sta je in het bos van Amelisweerd. Met de karakteristieke en vriendelijke uitstraling is de wijk zeer geliefd bij jong en oud.

Indeling: begane grond: trap naar de eerste verdieping.

## Eerste verdieping:

Entree bovenwoning, hal met toegang tot een royale en lichte woonkamer met hoge plafonds. De voorzijde (over de volle breedte van het pand) leent zich perfect als werk-/zithoek plus mogelijkheid voor een tv-zithoek en de achterzijde is ideaal voor een grote eettafel.

De houten vloer geeft een mooie natuurlijke sfeer aan de woning. De half open keuken is stijlvol met een beton gegoten aanrecht, vloerverwarming en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, stoomoven, inductiekookplaat, koelkast, vriezer en inbouwspots.

De buitendeur geeft je toegang tot het dakterras waar je in de zomer heerlijk in het zonnetje kunt zitten. Tevens tref je een separaat toilet aan achter de moderne keuken.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, luxe badkamer en aparte toiletruimte. Over de gehele verdieping treft je dezelfde houten vloer aan als in de woonkamer. De luxe en moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche en whirlpool ligbad met een tv-aansluiting.

De dubbele wastafel van natuursteen, met over de volle breedte een spiegel met verlichting, wordt vergezeld door een prachtig meubel van bamboe hout. Ook hier is vloerverwarming naast de handdoek radiator een extra luxe. De inbouwkast op de overloop heeft een wasmachineaansluiting, daarnaast is er nog een extra kast met opbergmogelijkheden.

De woning beschikt over airconditioning in de woonkamer en tevens in de slaapkamer aan de achterzijde.

Kenmerken/details:

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Geluidsisolatie wanden in het hele pand
- Airconditioning in de woonkamer en slaapkamer achter
- Vloerverwarming keuken, toiletten en badkamer
- Glasvezelaansluiting
- Mechanische ventilatie
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (HR bouwjaar 2020)
- Bouwjaar 1910
- Woonoppervlak 88 m<sup>2</sup> conform NEN-2580-norm (meetrapport aanwezig)
- Mogelijkheid 3 slaapkamers, thans 2
- Oplevering in overleg, kan eventueel snel.

Brochure aanvragen:

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

Aankoopmakelaar inschakelen:

Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

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





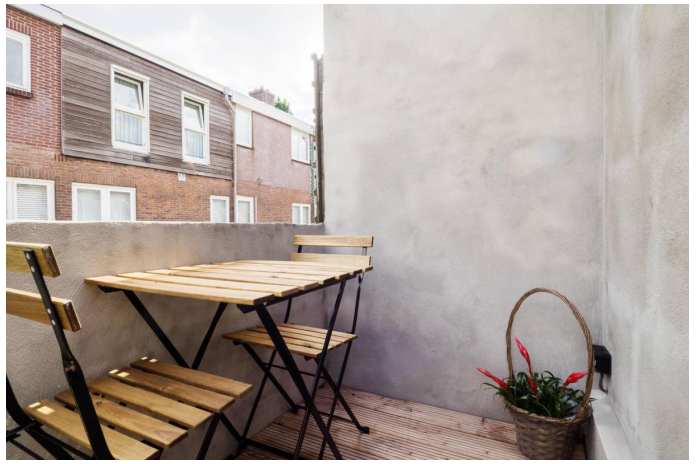
















## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

