

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MR. SICKESZLAAN 1 UTRECHT





# ADRES

MR. SICKESZLAAN 1 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€1.295.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 194M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 750M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1932

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

For English below

Deze uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerde (label C) jaren dertig hoekwoning straalt licht en karakter uit. Met een royaal woonoppervlak van ca. 194 m<sup>2</sup>, 4 ruime slaapkamers, een zonnig dakterras van ca. 24 m<sup>2</sup>, royale tuin van ca. 228 m<sup>2</sup>, vrijstaande stenen berging en locatie in het gewilde Tuindorp, is dit huis een waar juweeltje.

Locatie:

Gelegen in het geliefde Tuindorp, een groene en rustige wijk met uitstekende basisscholen en een bruisend gemeenschapsleven. De perfecte combinatie van rust en de binnenstad op fietsafstand, met goede verbindingen naar diverse uitvalswegen. In de buurt zijn diverse recreatievoorzieningen, waaronder het Griftpark en op loopafstand is het vernieuwde winkelcentrum de Gaard en gezellige horecagelegenheden.

Het pronkstuk van de woning, de tuin, heeft door de zuidelijke ligging en de grootte, altijd wel ergens zon. De tuin heeft momenteel een erg mooie combinatie van tegels, groen met diverse planten, bloemen en bomen.

Begane Grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een diepe fraai aangelegde voortuin die leidt naar de karakteristieke voordeur van deze bijzondere hoekwoning. De ruime hal biedt een handige plek voor jassen en leidt naar de woonkamer.

Het eerste wat opvalt wanneer u de woonkamer binnenstapt, is de ruimte (11,5 meter diep en 5,7 meter breed) en het prachtige licht dankzij de hoekligging van de woning. In Tuindorp kom je zo'n brede woonkamer ongeacht prijsklasse maar zelden tegen. De woonkamer is uitgebouwd over de volle breedte en herbergt een moderne woonkeuken met apparatuur. Vanuit hier stapt u de royale zonnige tuin in, waar ook een vrijstaande berging staat voorzien van elektra.

Eerste Verdieping:



Op deze verdieping vindt u een overloop, een toilet met fonteintje en twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volle breedte van de woning, terwijl de tweede slaapkamer toegang biedt tot het zonnige dakterras van ca. 24 m<sup>2</sup>. De moderne badkamer (2021) beschikt over een dubbele wastafel en een ruime inloopdouche.

#### Tweede Verdieping:

De overloop op deze verdieping leidt naar twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volle breedte van de woning. De ruime tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. De tweede badkamer (2003) omvat een ligbad aan de achterzijde, een separate inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel.

#### Derde Verdieping:

De royale open zolderverdieping herbergt de cv-combi-ketel Remeha Calenta 40C CW5 uit 2016. De nokhoogte ligt op ongeveer 1,85 meter.

Wilt u ruim en sfeervol wonen in de stad Utrecht, in een 'dorpse', veilige en groene wijk? Pak dan deze buitenkans en kom op een kijkje nemen!

We nodigen u heel erg graag uit voor een bezichtiging bij deze unieke jaren dertig woning in Tuindorp!

#### Kenmerken/details:

- De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn voor het laatst geschilderd in 2022 door een erkende schilder.
- De woning is in 2003-2005 volledig gerenoveerd en uitgebreid.
- Badkamer 1e verdieping is uit 2021, badkamer 2e verdieping is van 2003.
- Keuken is van 2004 incl. Smeg oven, rest is uit ca. 2018.
- In 2003 is de elektrische installatie vernieuwd.
- De begane grondvloer is in 2014 geïsoleerd door Tonzon.
- De buitengevels zijn nageïsoleerd met Supafil isolatie
- De woning is voorzien van dubbele beglazing
- Platte dak is in 2004 vervangen en geïsoleerd.
- Schuine dak is in 2022 vervangen en geïsoleerd.
- CV-installatie Remeha Calenta 40C CW5 uit 2016, laatst onderhouden in 2022.

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules zullen worden opgenomen zoals de



ouderdomsclausule én de niet zelf bewoningsclausule door verkoper.

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.

-

-----  
-----

This well maintained and fully insulated (label C) thirties corner house radiates light and character. With a generous living area of approx. 194 m<sup>2</sup>, 4 spacious bedrooms, a sunny roof terrace of approx. 24 m<sup>2</sup>, generous garden of approx. 228 m<sup>2</sup>, detached stone shed and location in the sought-after Tuindorp, this house is a true gem.

Location:

Located in the popular Tuindorp, a green and quiet neighborhood with excellent elementary school and a vibrant community life. The perfect combination of tranquility and downtown within cycling distance, with good connections to various highways. Nearby are several recreational facilities, including the Griftpark and within walking distance is the renovated shopping center the Gaard and cozy restaurants.

The showpiece of the home, the garden, due to its southern exposure and size, always has sun somewhere. The garden currently has a very nice combination of tiles, greenery with various plants, flowers and trees.

Ground Floor:

Upon entering, you are welcomed by a deep beautifully landscaped front garden that leads to the characteristic front door of this special corner house. The spacious hall offers a convenient place for coats and leads to the living room.

The first thing you notice when you step into the living room is the space (11.5



meters deep and 5.7 meters wide) and the wonderful light thanks to the corner location of the house. In Tuindorp you rarely come across such a wide living room regardless of price range. The living room is extended over the full width and houses a modern kitchen with appliances. From here you step into the spacious sunny garden, where there is also a detached shed with electricity.

#### First Floor:

On this floor you will find a landing, a toilet with hand basin and two spacious bedrooms. The front bedroom extends over the full width of the house, while the second bedroom provides access to the sunny roof terrace of approx. 24 m<sup>2</sup>. The modern bathroom (2021) features a double sink and a spacious walk-in shower.

#### Second Floor:

The landing on this floor leads to two bedrooms. The front bedroom occupies the full width of the home. The spacious second bedroom is located at the rear of the home. The second bathroom (2003) includes a rear bathtub, a separate walk-in shower, a toilet and a double sink.

#### Third Floor:

The spacious open attic floor houses the 2016 Remeha Calenta 40C CW5 central heating combi boiler. The ridge height is about 1.85 meters.

Would you like to live spacious and attractive in the city of Utrecht, in a 'village-like', safe and green neighborhood? Grab this opportunity and come take a look!

We invite you very much for a viewing at this unique thirties house in Tuindorp!

#### Features/details:

- The exterior frames, windows and doors were last painted in 2022 by a licensed painter.
- Home was completely renovated and expanded in 2003-2005.
- Bathroom 1st floor is from 2021, bathroom 2nd floor is from 2003.
- Kitchen is from 2004 incl. Smeg oven, rest is from approx. 2018.
- Electrical installation was renewed in 2003.
- First floor was insulated by Tonzon in 2014.
- The exterior walls are post-insulated with Supafil insulation.
- The house is equipped with double glazing
- Flat roof was replaced and insulated in 2004.

- Pitched roof was replaced and insulated in 2022.
- Central heating system Remeha Calenta 40C CW5 from 2016, last serviced in 2022.

The purchase agreement will be concluded on the basis of an NVM purchase agreement, in which additional clauses will be included such as the age clause and the non-self-occupancy clause by the seller.

Brochure request:

A comprehensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by phone or email.

Purchase broker:

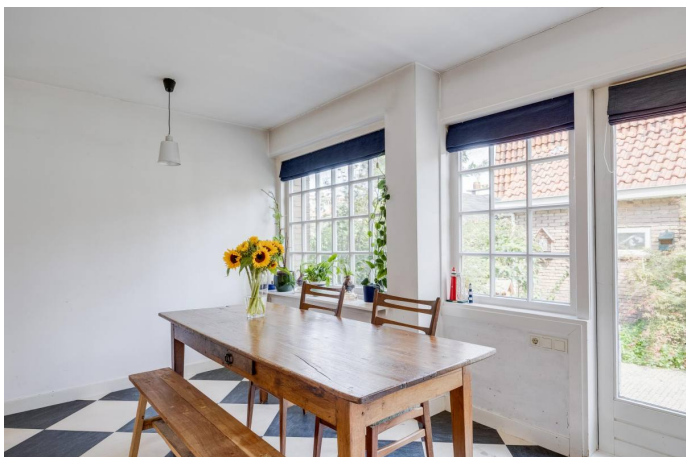
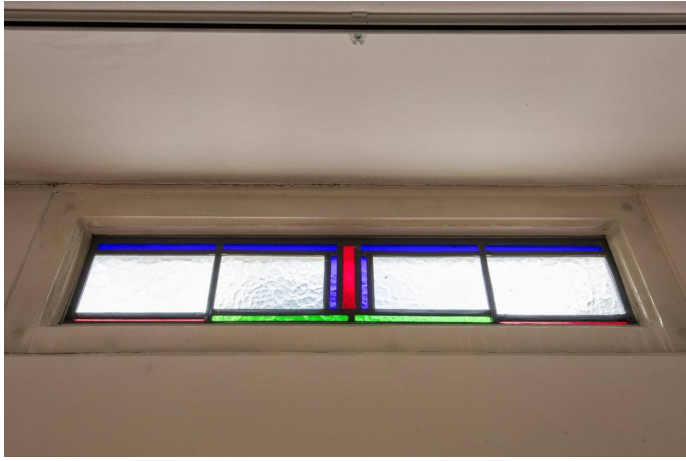
Your NVM purchase broker will stand up for your interests and save you time, money and worry.

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





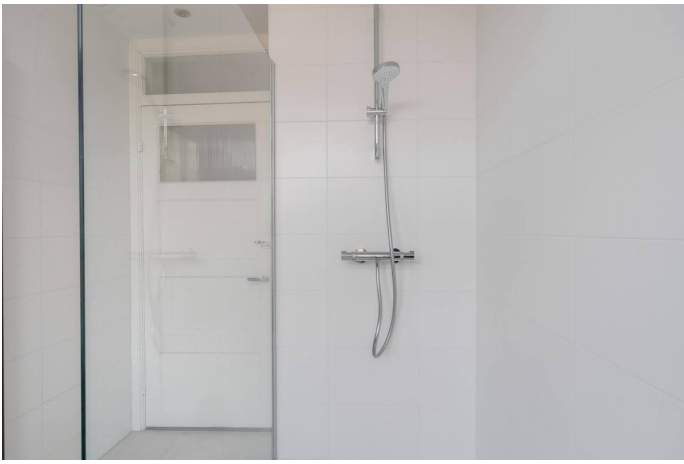


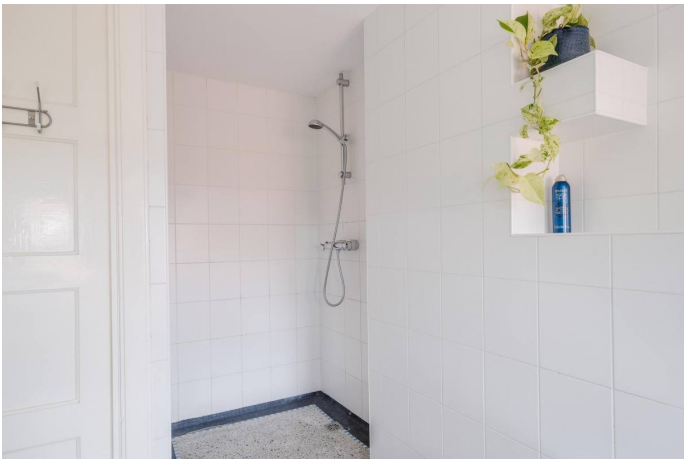


















# aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

