

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

TOEGANG 20 UTRECHT



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





ADRES

OERAL 20 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€295.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 97M²

INHOUD

CIRCA 366M³

BOUWJAAR

1982

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Wil jij wonen in een royale lichte 4-kamer HOEK maisonette van 96 m2 met zonnig balkon op het zuiden en uitzicht op groen?

Kom dan kijken naar deze sfeervolle goed onderhouden maisonette in de geliefde woonwijk Lunetten.

Het appartement heeft 2 woonlagen en een ruime bergzolder/hobbykamer op de 3e woonlaag. Op de begane grond bevindt zich een separate berging. Met een totale lengte van bijna 11 meter en een fijne breedte van 5.21 is dit appartement beslist ruim te noemen. Bij binnenkomst valt meteen de ruime, opvallend lichte, woonkamer op met een balkon over de volle breedte dat uitkijkt over een groene binnentuin. Door de ligging op het zuiden kun je de hele dag van de zon genieten. De robuuste massief houten bar is bij de woonkamer betrokken en maakt de sfeer compleet. Aan weerszijden van de bar zijn hoogglans witte onderkasten geplaatst. Handig voor extra opbergruimte. Aan de bar kun je gezellig eten en borrelen met vrienden en familie. Vanuit de grote open keuken (voorzien van afwasmachine en gasfornuis/oven) loop je door naar de eetkamer aan de voorzijde. Hier is genoeg ruimte voor een grote eettafel en kasten.

Omgeving:

Lunetten ligt aan de zuidkant van Utrecht en is een prachtige groene wijk. Croissantjes bij het ontbijt halen of snel een vergeten boodschap doen? Het winkelcentrum met supermarkten en alle denkbare voorzieningen ligt op loopafstand (100 meter). Een (lange) wandeling maken of buiten picknicken? Dat kan in het mooie Beatrixpark dat om de hoek ligt. Ook kinderboerderij de Koppelsteede waar kinderen fijn kunnen spelen ligt vlakbij. Zwemmen en recreëren kun je bij Down Under aan de Laagravense Plas. En wat dacht je van het trendy Rotsoord met hippe cafe's, restaurants en uitgaansgelegenheden op korte fietsafstand?

De verbinding met het OV is uitstekend te noemen. Met station Lunetten op 3 minuten fietsafstand ben je zo in Utrecht Centraal. Of trek gewoon een sprintje om de trein te halen. Met de fiets ben je in 13 minuten in de binnenstad. De woning is ook gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen (A2, A28, A27, A12). Kortom:

rustig en groen wonen op een fijne plek met alles binnen handbereik!

Terug naar de woning, we nemen je graag mee voor een rondleiding:

2e Verdieping:

Entree/hal, meterkast, toilet met fonteintje, lichte ruime woonkamer met toegang tot het zonnige balkon op het zuiden over de volle breedte. Ruime open keuken met diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een fraai massief houten werkblad dat uitloopt in een royale eetbar.

trapopgang naar

3e Verdieping:

Overloop, twee zeer ruime slaapkamers (521 x 353 en 521 x 414). De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een handige inbouwkast waarin de wasmachine en droger zijn geplaatst. De slaapkamers zijn aangenaam licht door de grote raampartijen. De slaapkamers bieden in deze tijden van thuiswerken genoeg ruimte voor een extra werkplek.

Moderne badkamer voorzien van wastafelmeubel, douche met stort- en handdouche, verwarming en een 2e toilet. Het kingsize bad biedt voldoende ruimte voor 2 personen of lekker languit in je eentje. Het kantelraam voorziet in natuurlijk daglicht en ventilatie.

middels een vlizotrap is er toegang tot de

4e Verdieping:

Ruime bergzolder/hobbykamer. Deze ruimte is voorzien van een kantelraam en 2 kleinere ramen. Met een verassend groot vloeroppervlak van maar liefst 5.39 x 5.42 is deze ruimte groter dan je denkt. De stahoogte is 2.70. Door het plaatsen van een vaste trap kun je een mogelijkheid creëren om deze extra woonmeters (12m²) bij de woning te betrekken. De woning voelt sowieso groter aan dan de 96m² doen vermoeden. Door de schuine wanden en daarmee de 1.50 meetregel mag niet alles worden meegerekend. Het NEN meetrapport geeft dan ook een bruto vloeroppervlakte aan van 159,50 m².

Quote van de eigenaar: Wat hebben we genoten van dit fijne lichte huis. We werden blij van de invallende zonnestralen, het uitzicht over de boomtoppen en de rust. Het gevoel alles binnen handbereik te hebben, zowel winkels en het OV, als op de fiets naar de stad of lekker naar buiten in de natuur. Aardige burens in het complex en gezellige bedrijvigheid in de omgeving. Wij zetten nu de volgende stap en gaan de stad uit. We hopen dat de nieuwe bewoners met

net zoveel plezier in het huis zullen wonen als wij hebben gedaan!

Bijzonderheden:

- Actieve en gezonde VvE
- Servicekosten bedragen € 214,89,- per maand.
- Oplevering in overleg
- Voorlopig energielabel B
- Balkon op het zuiden
- Berging op de begane grond
- Verwarming en warm water door HR combiketel uit 2012
- Voorzien van dubbel glas
- Voorzieningen: mechanische ventilatie en TV kabel
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Vrij parkeren voor de deur
- Voor indeling en maatvoering, zie plattegronden.

Brochure aanvragen:

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

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging. We laten de woning graag aan je zien!

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. unda.













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

