

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

PELIKAANSTRAAT 46 BIS UTRECHT



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





ADRES

PELIKAANSTRAAT 46 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€395.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 88M²

INHOUD

CIRCA 301M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

For English see below

Starters en ouders met studerende kinderen opgelet!

Te koop gekomen op een uitstekende locatie in de Watervogelbuurt, is de Pelikaanstraat 46 bis, een ruime bovenwoning met 2 grote slaapkamers, én een heerlijk balkon.

De wijk:

De Watervogelbuurt is een gezellige wijk aan de rand van het centrum van Utrecht en om de hoek van het populaire Rotsoord.

Vanaf de eigen voordeur loop of fiets je binnen enkele minuten naar het Ledig Erf en de Twijnstraat. Het Centraal station is op 7 minuten fietsafstand en Station Vaartsche Rijn is zelfs binnen 2 minuten te fietsen. Voor diverse winkeltjes, kroegjes, restaurants én de Albert Heijn fiets je binnen 5 minuten naar de gezellige Twijnstraat of vanaf daar verder de binnenstad in. Net zo makkelijk fiets je naar winkelcentrum Smaragdplein waar je terecht kunt voor de Plus, de bakker, de slager én waar iedere dinsdag een leuke markt staat. Openbaar vervoer voorzieningen (tram, bus en trein) zijn goed te bereiken en de uitvalswegen zijn uitstekend aan te rijden.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de ruime en lichte woonkamer, ruime keuken aan de achterzijde, toiletruimte met toilet en fonteintje, (werk)kamer aan de voorzijde, trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers, de eerste slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een ingebouwde kast én heeft toegang tot het ruime balkon, de tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is tevens voorzien van



een ingebouwde kast, badkamer die is voorzien van douche, wastafel, radiator én wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: circa 88 m²;
- Toplocatie aan de rand van het centrum van Utrecht;
- Mogelijkheid tot makkelijk realiseren van een extra slaapkamer op de woonverdieping;
- 2 grote slaapkamers en 2 werkkamers;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel;
- Ruim balkon aan de achterzijde;
- Gezonde VvE, de servicekosten bedragen circa € 52,- per maand;
- Betaald parkeren en parkeren met parkeervergunning voor de deur;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorziening en de uitvalswegen;
- In de koopovereenkomst zullen de ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen worden;
- 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.

Englisch Version

Starters and parents with studying children beware!

Now for sale in an excellent location in the Watervogelbuurt, Pelikaanstraat 46 bis, a spacious apartment with 2 large bedrooms and a lovely balcony.

The neighborhood:

The Watervogelbuurt is a cozy neighborhood on the edge of the center of Utrecht and around the corner from the popular Rotsoord.

From your own front door you walk or cycle within minutes to the Ledig Erf and Twijnstraat. Central Station is 7 minutes by bike and Station Vaartsche Rijn is



even within 2 minutes by bike. For various stores, pubs, restaurants and Albert Heijn you cycle within 5 minutes to the lively Twijnstraat or from there further into the city center. Just as easy to bike to the shopping center Smaragdplein where you can go for the Plus, the baker, the butcher and where every Tuesday there is a nice market. Public transport facilities (streetcar, bus and train) are easy to reach and the main roads are within easy reach.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance, meter cupboard and staircase to the second floor.

First floor:

Landing with access to the spacious and bright living room, spacious kitchen at the rear, toilet room with toilet and sink, (work) room at the front, staircase to the second floor.

Second floor:

Landing with access to 2 spacious bedrooms, the first bedroom at the rear is equipped with a built-in closet and has access to the spacious balcony, the second bedroom is located at the front and is also equipped with a built-in closet, bathroom which is equipped with shower, sink, radiator and washing machine connection.

Details:

- Living area: approximately 88 m²;
- Top location on the edge of the center of Utrecht;
- Possibility of easily realizing an extra bedroom on the living floor;
- 2 bedrooms and 2 study's;
- Hot water and heating by a combi boiler;
- Spacious balcony at the rear;
- Healthy, the service costs are approximately € 52, - per month;
- Paid parking and parking with parking permit in front of the door;
- Very conveniently located to public transport facility and highways;
- In the contract of sale will be the age clause and non-residential clause;
- Delivery in consultation.

Brochure Request:

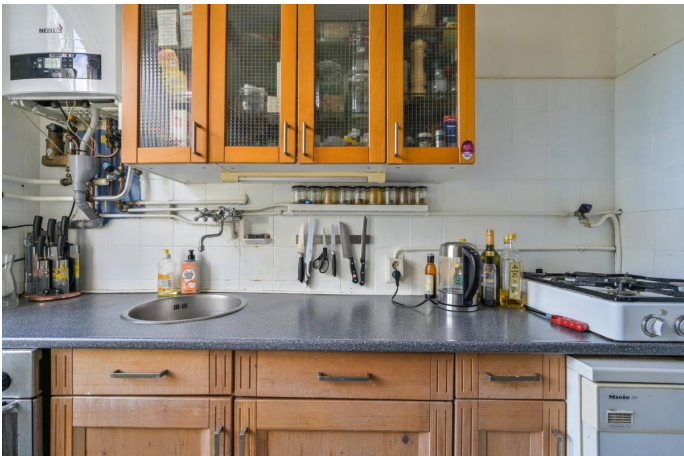
A comprehensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of moveable items, can be requested from us by phone or email.

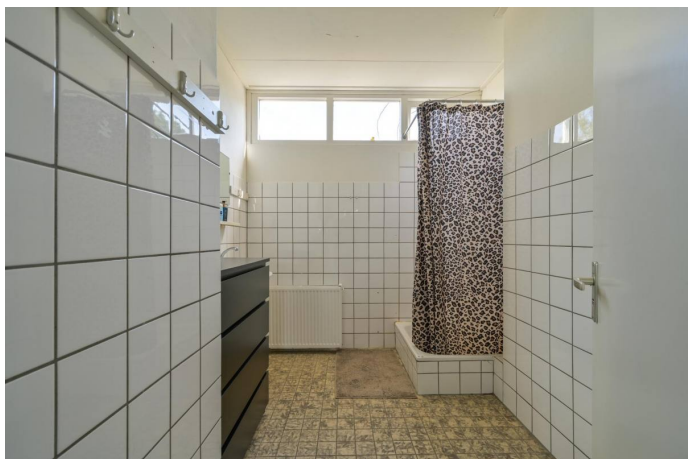


Engage purchase broker:

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

