

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# PETRARCALAAN 45 UTRECHT



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





# ADRES

PETRARCALAAN 45 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 140M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 505M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1930

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk "Oog in Al" is deze mooie jaren '30 woning met 4 slaapkamers en zonnige achtertuin!

De wijk:

Oog in Al is een gezellige groene en kindvriendelijke wijk waar diverse voorzieningen op loopafstand zijn. De winkelstraat met onder andere een supermarkt, bakker, delicatessenzaak "Leckerick" en restaurant "Smoesjes" is op 5 minuten loopafstand. Zelfs voor een 24/7 geopende sportschool kan je terecht in de winkelstraat!

Aan de rand van Oog in Al vind je restaurant "Buurten in de fabriek" en het mooie "Park Oog in Al". In de wijk zijn verschillende basisscholen en kinderdagverblijven te vinden. Vanuit de wijk ben je met 10 minuten fietsen in de binnenstad van Utrecht en het centraal station. Parkeren is gratis en voor de deur.

De woning:

Begane grond:

Via de eigen voortuin loop je door de voordeur de ruime hal, met originele tegeltjes en glas-in-lood deur, in. Vanuit de hal is er de trapopgang naar de eerste verdieping, nette toiletruimte en toegang tot de ruime, lichte woonkamer. Door de breedte en lengte van de woonkamer is deze zeer uniek in vergelijking met de meeste andere jaren '30 woningen. De woonkamer is voorzien van een fraaie visgraat houten vloer en heeft mooi glad gestucte wanden en plafond. Vanuit de woonkamer kom je in de open keuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Door de achterdeur van zowel de keuken als de woonkamer kom je in de ruime en zonnige tuin welke gelegen is op het Westen. De achtertuin is voorzien van een vrijstaande schuur én achterom.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich aan de voor- en achterzijde een ruime slaapkamer welke beide voorzien zijn van ingebouwde kast(en). Vanaf de voorzijde is er vrij uitzicht door de straat. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een zonnig balkon. Naast de twee grote slaapkamers beschikt

deze verdieping ook nog over een derde (slaap)kamer welke ook goed te gebruiken is als werkkamer. Tevens is aan de achterzijde de ruime en nette badkamer te vinden. De badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet, wastafel én vloerverwarming.

Derde verdieping:

Deze ruime en lichte zolder is door 2 dakkapellen en meerdere dakramen een hele fijne ruimte. Deze verdieping beschikt over veel opbergruimte en zou heel goed in 2 of zelfs 3 (slaap)kamers verdeeld kunnen worden. Tevens is de cv-ketel en wasmachineaansluiting op deze verdieping te vinden.

Bijzonderheden:

- Warm water en verwarming middels combi cv-ketel uit: 2008;
- Op het dak liggen zonnepanelen;
- Zeer goed geïsoleerde woning met een energielabel D;
- Uniek vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Ruime zonnige achtertuin, gelegen op het Westen;
- Ideaal gelegen ten opzichte van diversen uitvalswegen en openbaar vervoer voorzieningen;
- Oplevering in overleg.

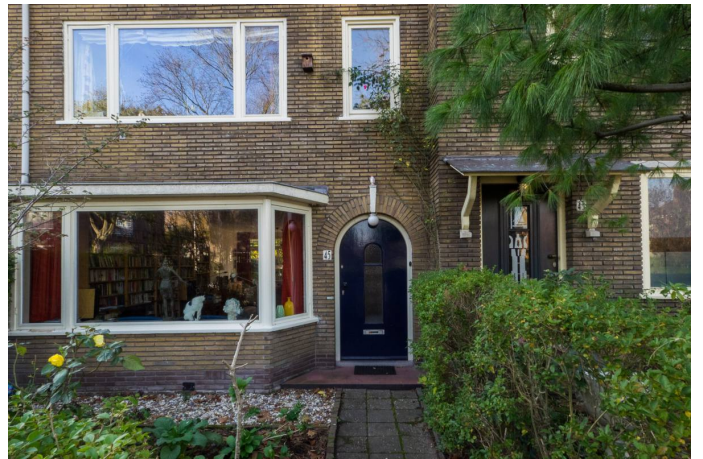
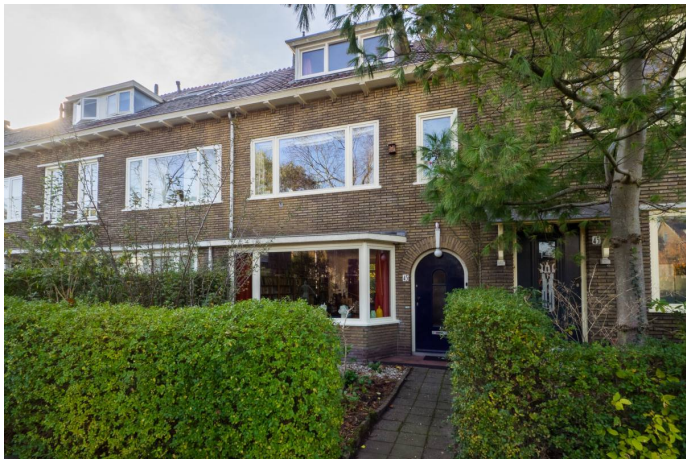
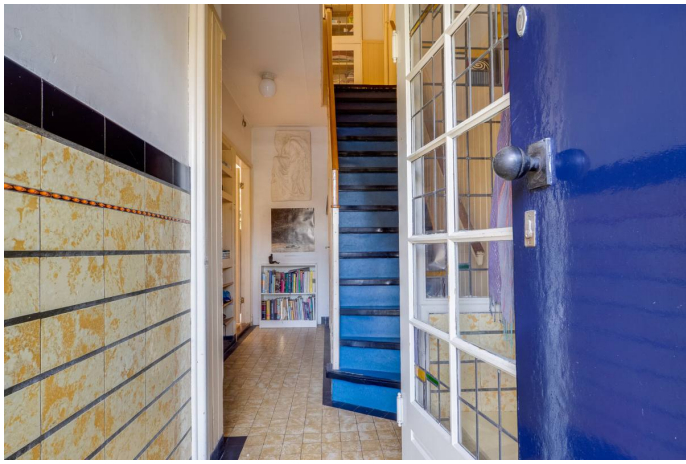
Brochure aanvragen:

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

Aankoopmakelaar inschakelen:

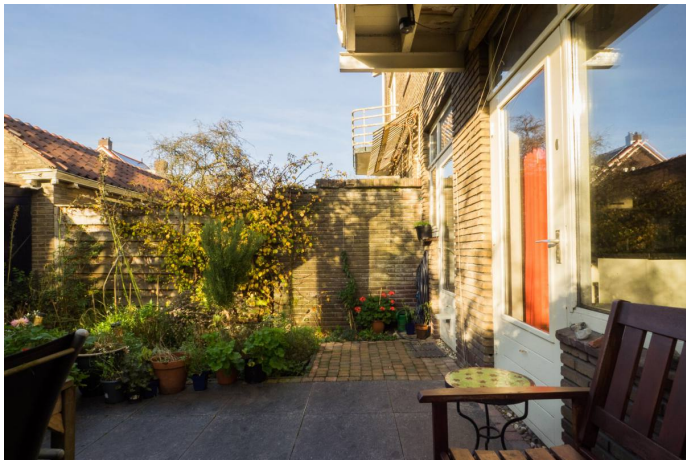
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

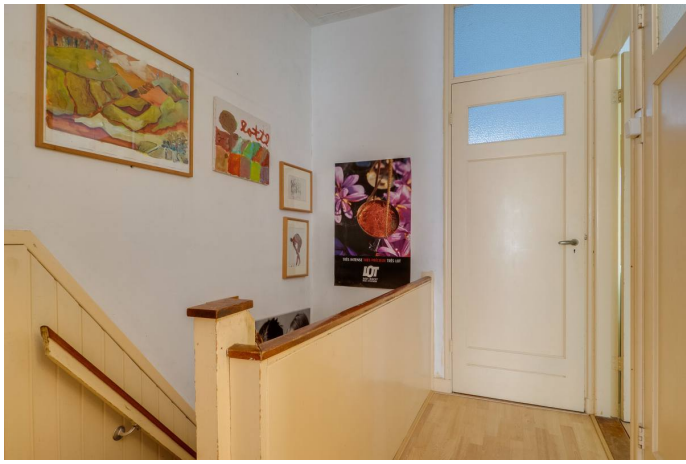
















## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

