

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

PHILIPSDAALDERHOF 18 UTRECHT



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





ADRES

PHILIPSDAALDERHOF 18 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€625.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 111M²

INHOUD

CIRCA 412M³

BOUWJAAR

2021

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

ENERGIENEUTRALE en DUURZAME tussenwoning (111m²) uit 2021 te koop in Leeuwesteyn. Hier woon je in een zeer nette woning met o.a 3 slaapkamers, moderne keuken, tuin grenzend aan een fraai aangelegde binnentuin, eigen parkeerplaats in de garage en bovenal zonder energielasten (bij gemiddeld gebruik)! Middels een warmtepomp en-wisselaar en 13 zonnepanelen is de woning een zogenaamde nul-op-de meter woning.

Ligging.

De Philipsdaalderhof ligt in de nieuwe wijk Leeuwesteyn. De straat is autovrij dus rondom de woning is het erg rustig. De wijk kenmerkt zich door het stedelijke karakter qua bouw en diversiteit aan uitstraling. In de wijk ligt een kindcentrum met basisschool, BSO en kinderopvang. Ook is er veel aandacht voor groen met o.a het Willem Alexanderpark en het Oeverpark met veel sport en spel gelegenheden. Langs het Amsterdam-Rijnkanaal is het heerlijk wandelen of fietsen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kan je terecht in het Leidsche Rijn Centrum of via de Dafne Schippersbrug in Oog in Al. Tevens is er diverse horeca op loopafstand zoals o.a. restaurant Buiten bij de Sluis, bierbrouwerij Roodnoot of de Pizzabakkers op het Berlijnplein. Uiteraard kan je ook op de fiets naar het oude stadscentrum en zit je in 10 minuten op het Neude of Ledig Erf.

Met de auto draai je direct de A2 richting Amsterdam op of de A12 richting Den Haag/Rotterdam.

Woning.

De woning is gebouwd in 2021 en zodoende recent pas opgeleverd. De woning is zeer duurzaam, omdat de verwarming gaat middels je eigen luchtwarmtepomp, de elektrische boiler (inhoud 80 liter) zorgt voor je warme water en de benodigde stroom wordt opgewekt middels 13 zonnepanelen. Dit zorgt ervoor dat je energieneutraal bent! Er zijn ook geen huur of leasecontracten dus alles is eigendom. Hier ook geen stadsverwarming of gas aansluiting!

Voor de binnentuin en garage is een kleine VVE opgericht welke zorgdraagt voor het onderhoud. De maandelijkse kosten hiervan €75,- bedragen per maand totaal.

Indeling.

Entree, hal, meterkast en toiletruimte met een hangend toilet en fonteintje.

Toegang tot de woonkamer met open keuken.

De moderne keuken ligt aan de voorzijde en is heerlijk licht vanwege de grote ramen. De keuken heeft een moderne kleurstelling en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, combi stoomoven, afzuigkap en koelkast. Er is veel kastruimte en de keuken is in een handige opstelling aan weerszijden. De woonkamer is uitgebouwd en daardoor heb je voldoende ruimte voor een eethoek en gezellige zithoek. De gehele verdieping is bijna 5 meter breed dus genoeg mogelijkheden. Onder de trap naar de eerste verdieping is nog een handige trapkast voor het opbergen van je stofzuiger en andere spullen. Op de gehele begane grond heb je vloerverwarming en ligt een PVC vloer.

Aan de achterzijde heb je middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Deze is gelegen op het noordwesten en zodoende heb je heerlijk de zon einde middag en in de avond in je tuin. Deze tuin grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin. Voor kinderen is dit een waar speelparadijs en voor ouders een geruststellend idee dat dit afgesloten is van de straat. Er is o.a een glijbaan, wadi, zandbak, zitjes en veel gras om op te ravotten. Via de binnentuin heb je ook toegang tot de garage met je eigen, genummerde parkeerplek. Deze garage is enkel toegankelijk voor bewoners.

Terug in het huis heb je op de eerste verdieping 2 ruime slaapkamers en een badkamer. De badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel met meubel en een handdoekenradiator.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een handige kastenwand. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en ook deze is met een oppervlakte van 3.05m X 4.81m goed te gebruiken als slaapkamer. Beiden kamers hebben flinke ramen voor daglicht waardoor je deze ook eventueel kan gebruiken als werkkamer.

Op de tweede verdieping heb je nu een multifunctionele kamer welke kan dienen als logeergeplek of extra werkplek. Aan de achterzijde heb je een dakraam en achter de knieschotten extra opbergruimte. Aan de voorzijde heb je een grote berging over de volle breedte en hier is ook de technische ruimte. Tevens is hier de opstelling voor de wasmachine en droger.

Belangrijkste kenmerken:

- Energieneutraal (nul-op-de-meter) en zeer duurzaam.
- Gelegen in kindvriendelijke wijk Leeuwesteyn.
- Uitgebouwde woonkamer met open keuken.

- Eigen parkeerplaats in de ondergrondse garage.
- Fraai aangelegde binnentuin met o.a. glijbaan, zandbak en gezellige zitjes.
- Energielabel A.
- Veel opbergruimte in de woning.
- Volle eigendom, dus geen erfpacht.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

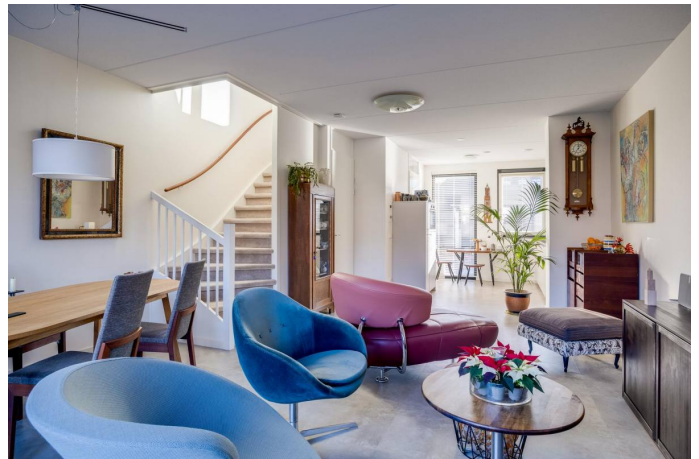
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

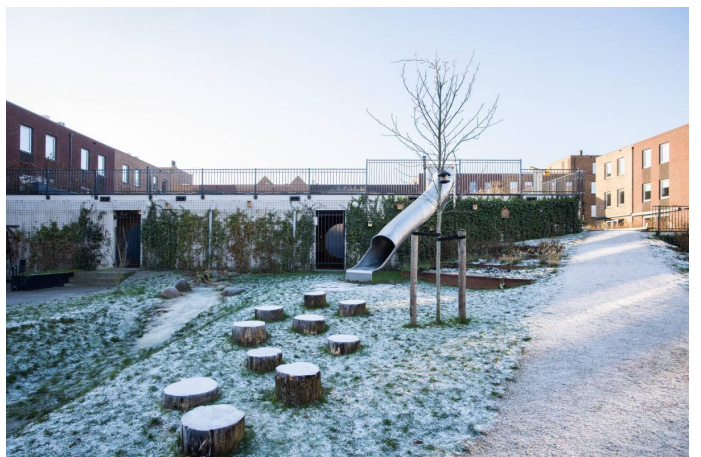
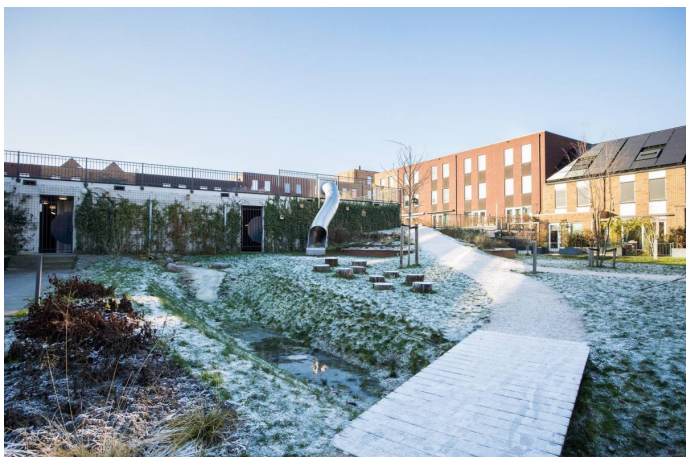
Aankoopmakelaar inschakelen:

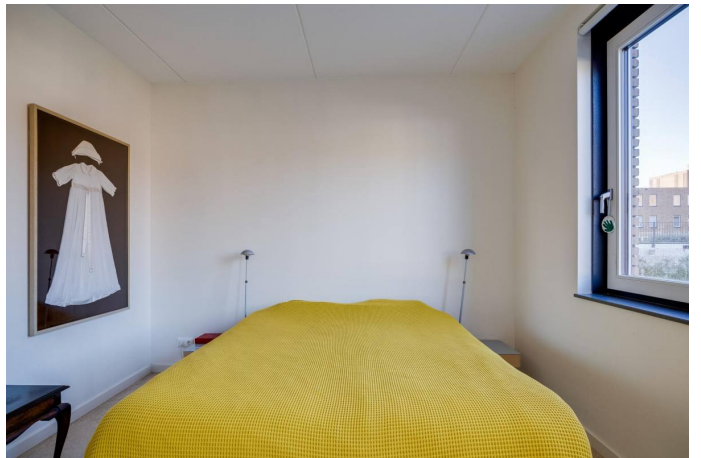
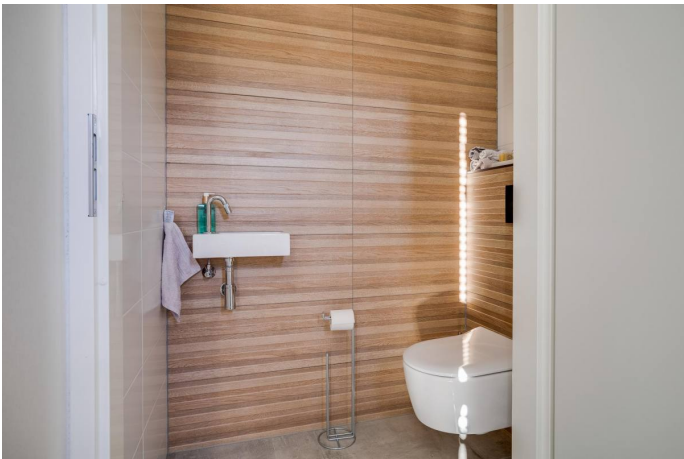
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

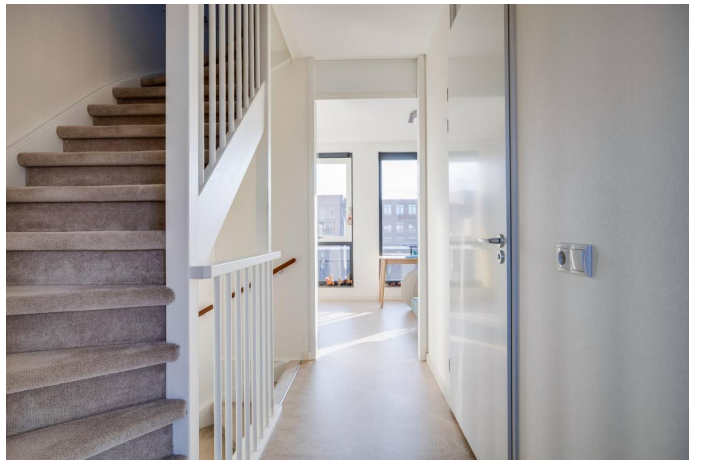
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

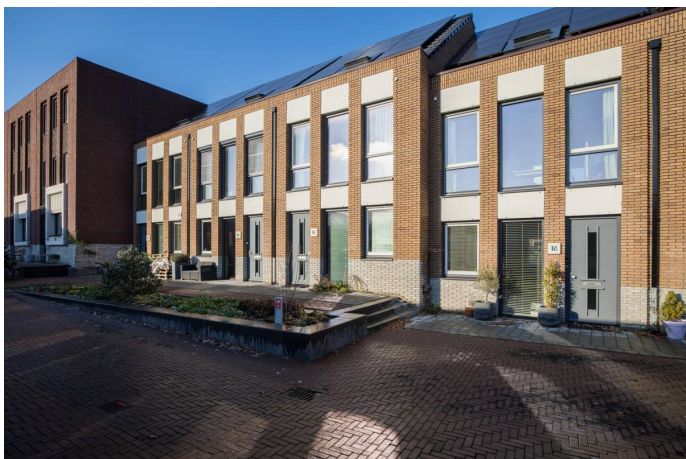
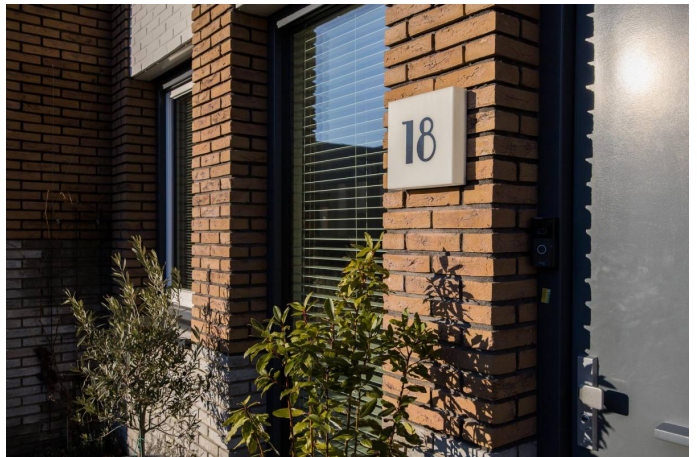


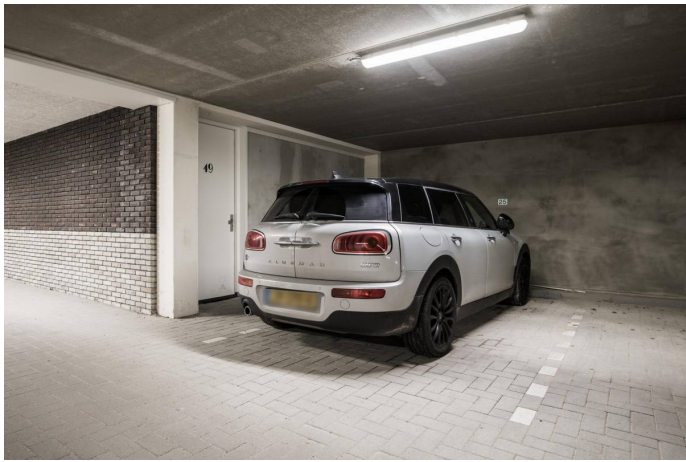












aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

