

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

PIETER NIEUWLANDSTRAAT 12 UTRECHT





ADRES

PIETER NIEUWLANDSTRAAT 12 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€700.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 114M²

INHOUD

CIRCA 410M³

BOUWJAAR

1927

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop! Een uitstekend onderhouden en compleet gerenoveerde (2017) jaren '30 woning met een zeer royale en zonnige tuin van ca. 54 m² (afmetingen 10 meter x 5,39 meter)! Deze woning beschikt over veel leefruimte: een sfeervolle woonkamer met mooie houten vloer, tuingerichte moderne keuken (2017) met apparatuur, heerlijke zonnige en diepe tuin, drie slaapkamers en een moderne badkamer (2017) op de eerste verdieping en een voorzolder met een zeer royale 4e slaapkamer op de tweede verdieping. Deze verdieping heeft een enorm oppervlak doordat deze in 2011 is opgetrokken aan de achterzijde.

Locatie:

Tuinwijk is een aantrekkelijke woonwijk in Utrecht. De wijk is ruim opgezet met veel groenvoorzieningen; een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Diverse winkels waaronder een Albert Heijn, DA en de Vershoek. Horecagelegenheden zoals eetcafé Willem, eetcafé Tijn en het nieuwe restaurant Badhuis en basisscholen, crèches, naschoolse opvang, het Majoor Bosshardt Plantsoen (met speeltuin en bibliotheek), schoonheidsspecialiste, kapper, leuke koffietentjes (Rocking Chair) en natuurlijk het Griftpark (met kinderboerderij en speeltuin), het is allemaal te vinden in de directe omgeving. Bovendien bent u met 5 minuten fietsen in het oude stadscentrum van Utrecht en met enkele minuten fietsen bij station Utrecht Overvecht. Via de Kardinaal de Jongweg komt u eenvoudig op de ring rond Utrecht. De wijk is prima bereikbaar met openbaar vervoer en de aansluiting op diverse snelwegen is aan deze kant van Utrecht uitstekend.

Indeling:

Begane grond: hal met garderobe, meterkast, kelderkast en toegang tot zeer ruime (wijn-) kelder, modern toilet, toegang tot de ruime en lichte woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. In het raam naast de voordeur zit een prachtig glas in loodraam.

In de woonkamer komt veel daglicht naar binnen door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de moderne complete open keuken (2017). Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: quooker, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat (voorbereid voor

eventueel inductie koken) met afzuigkap, koelkast met separate vriezer, vaatwasser en combi-oven-magnetron.

Heerlijk diepe en zonnige achtertuin. De tuin beschikt over een houten veranda, verhoogde borders met zitgelegenheid, sierbestrating, vaste beplanting, een vrijstaande schuur en schuttingen aan weerszijden voor voldoende privacy.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de moderne badkamer. De twee grote slaapkamers beschikken beide over een inbouwkast. Luxe badkamer (2017) met een inloofdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en een erg mooie design radiator.

Tweede verdieping: de tweede verdieping is met de vaste trap te bereiken. Deze verdieping heeft een zeer royaal woonoppervlak, doordat de achterzijde in 2011 is opgetrokken. De ruimte is verdeeld in een voorzolder en een zeer ruime slaapkamer. Op de voorzolder heeft u plaats voor het plaatsen van de wasmachine en eventueel een droger. Ook treft u hier de cv-ketel aan (Remeha CW5 uit 2020). De zeer royale (4e) slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, deze kamer is lekker licht en je hebt een mooi uitzicht over de diverse achtertuinen.

Kenmerken/details:

- kelder renovatie: vloer aangebracht met gewapend beton, uitbreiding oppervlakte tot gevel (2021)
- woning is voorzien van dakisolatie, 90% van de vloer (alleen wijnkelder niet) is voorzien van vloerisolatie (2021), spouwmuurisolatie met HR+++ grafiet pixels en dubbel glas.
- cv-ketel uit 2020 van Remeha CW5
- buitenschilderwerk gedaan door erkend schildersbedrijf (2020)
- badkamerkozijn vervangen door kunststof kozijn (2020)
- voorzolder gerenoveerd: isolatie, nieuwe platen, stuc en schilderwerk (2019)
- riolering onder het huis vervangen (2018)
- nieuwe kunststof dakkapel geplaatst (2018)
- meterkast, keuken, badkamer zijn bij de renovatie vernieuwd (2017)
- elektriciteit hele huis vervangen, sensoren in de hallen/overlopen, nieuwe groepen in meterkast, inductie en droger voorbereid, netwerkkabels ingebouwd aanwezig op de begane grond en 1e verdieping (2017)
- tuin opnieuw ingericht, afwatering toegevoegd in tegels, borders verhoogd, schuttingen vervangen, veranda met hardhout, buitenkraan aangebracht (2017)

- zolder opgetrokken naar plat dak (2011)
- woonoppervlakte ca. 114 m², inhoud ca. 410 m³, perceeloppervlakte 99 m²
- heerlijke zonnige en diepe achtertuin, oppervlakte ca. 54 m²
- gelegen in de directe omgeving van diverse voorzieningen
- bouwjaar woning 1927
- oplevering in overleg

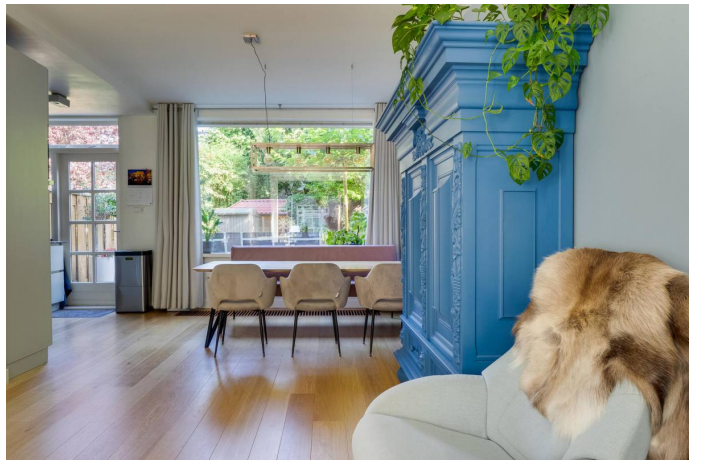
Brochure aanvragen:

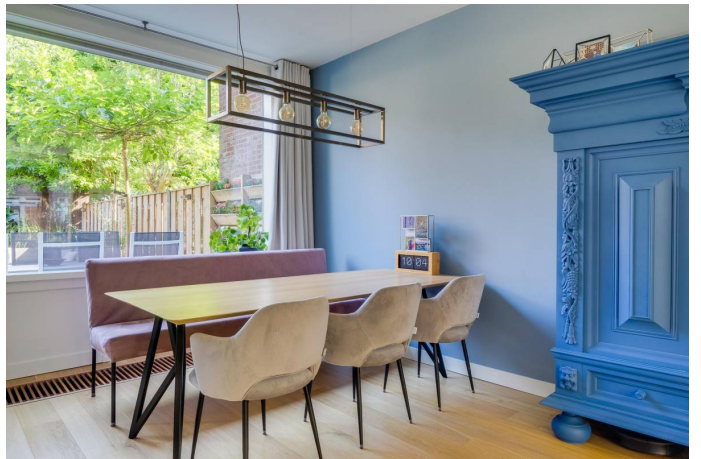
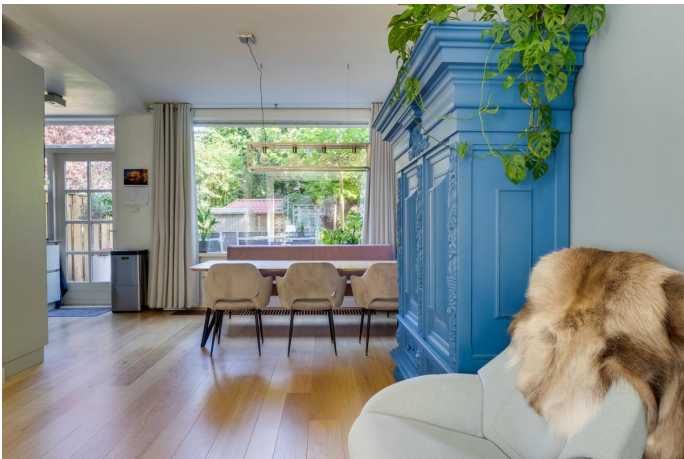
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per e-mail bij ons aanvragen.

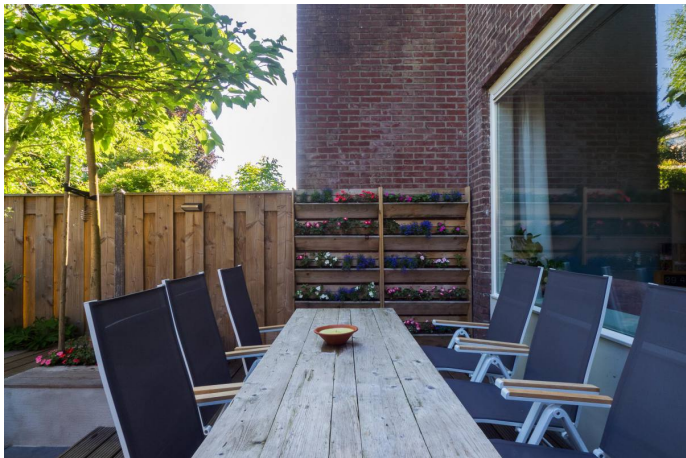
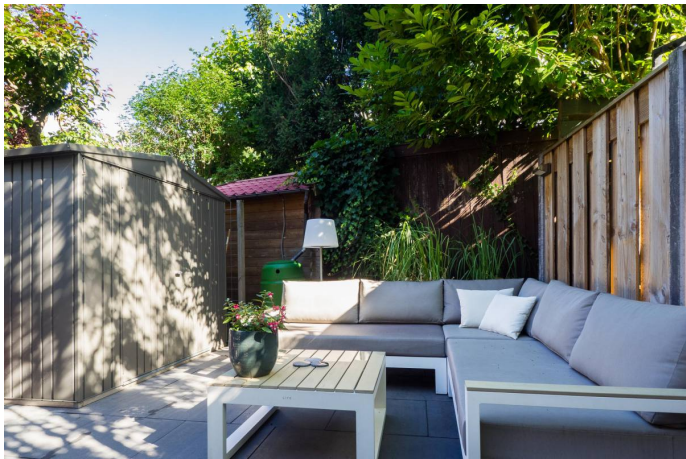
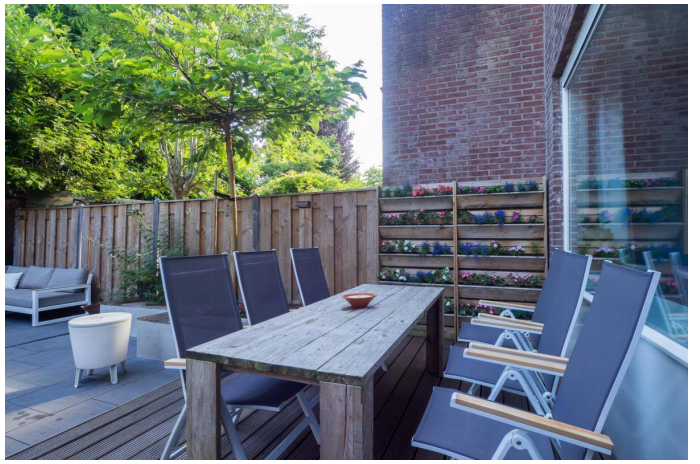
Aankoopmakelaar inschakelen:

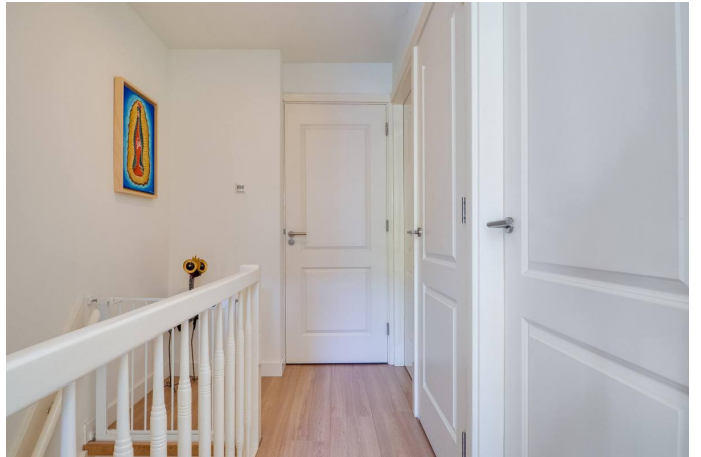
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

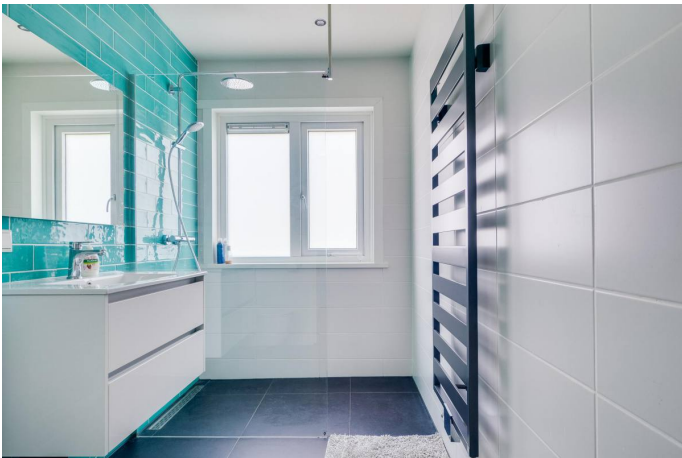
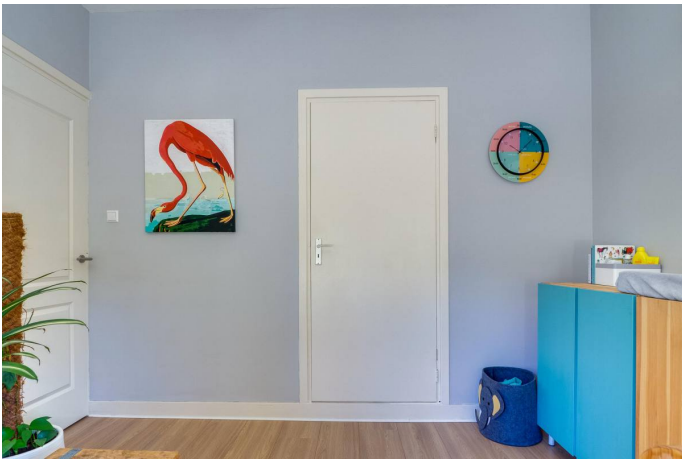
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



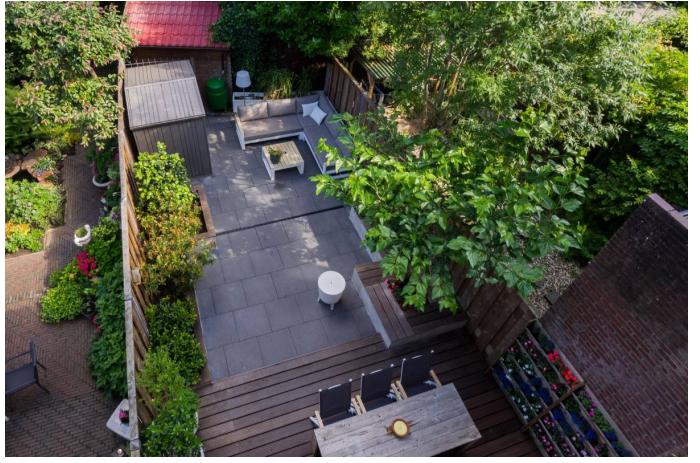














aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

