

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# PIETER NIEUWLANDSTRAAT 35 UTRECHT



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





# ADRES

PIETER NIEUWLANDSTRAAT 35 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€475.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 92M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 351M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1928

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk Tuinwijk is deze fijne woning met 3 slaapkamers en heerlijke achtertuin gelegen op het Zuiden.

De wijk:

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 ben je met 5 minuten fietsen in het oude stadscentrum van Utrecht en met enkele minuten fietsen bij station Utrecht Overvecht. Via de Kardinaal de Jongweg kom je 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.

Het appartement:

Begane grond:

Door de eigen voordeur loop je de hal van het appartement binnen. Aan de rechterkant zit een handige ingebouwde kast. Vanuit de hal loop je links via de tussendeur de luxe open keuken binnen. De keuken is voorzien van fraai speleiland, divers inbouwapparatuur en prachtige glas-in-lood ramen. Vanuit de open keuken loop je de ruime en lichte woonkamer binnen. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een mooie houten vloer. De zonnige tuin bereik je via de openslaande deuren. De tuin ligt op het Zuiden en beschikt over een ruime schuur.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal aan de rechterkant tref je eerst een ingebouwde kast met daarnaast de nette toiletruimte welke is voorzien van zwevend toilet én fonteintje. Aan het einde van de hal ligt de eerste slaapkamer welke nu in gebruik is als werkkamer. De nette badkamer is vanuit de slaapkamer te bereiken en is voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel én designradiator.

### Eerste verdieping:

Via de overloop kom je in de tweede slaapkamer welke prima te gebruiken is als kinderkamer of werkkamer. Vanaf de overloop gaat de trap naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping:

Bovenaan de trap naar de tweede verdieping hangt de combi cv-ketel (2010). Vanaf de overloop kom je in de derde slaapkamer welke nu de master bedroom is. Deze slaapkamer beschikt over een wastafel én een eigen afgesloten toiletruimte met zwevend toilet

### Bijzonderheden:

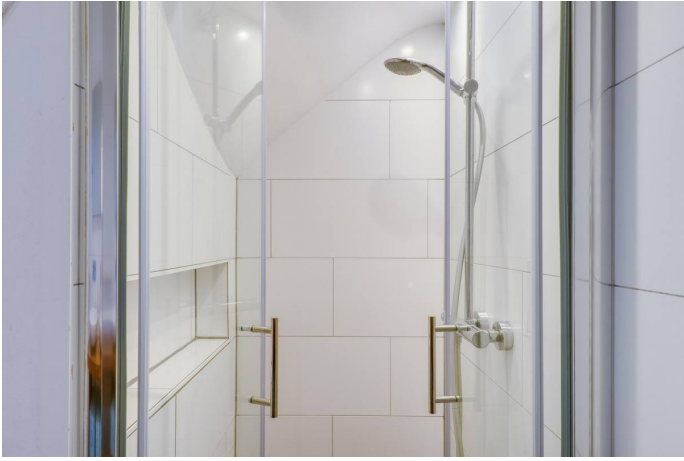
- Woonoppervlakte: 92 m<sup>2</sup>;
- 3 slaapkamers;
- Ruime en zonnige tuin gelegen op het Zuiden;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2010;
- VvE met de bovenburen, servicekosten bedragen circa: € 35,-;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorziening en de uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

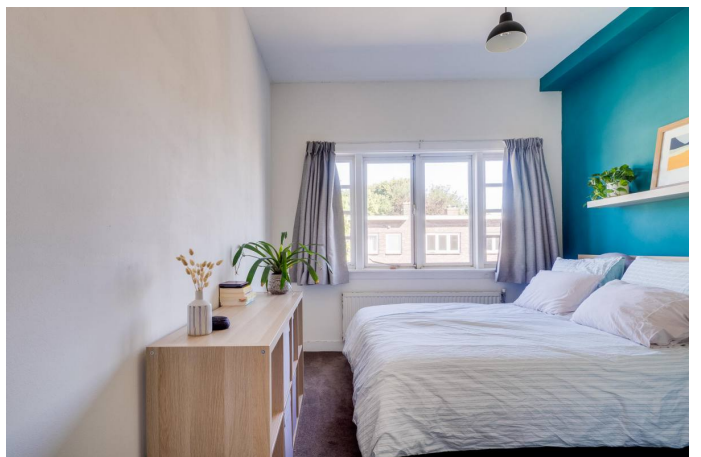
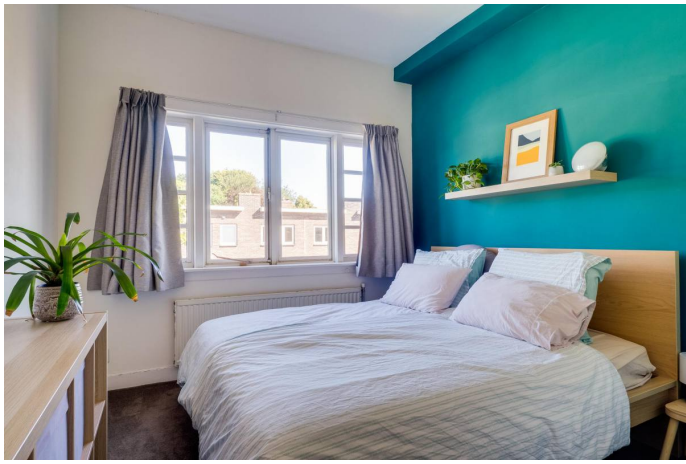
### Brochure aanvragen:

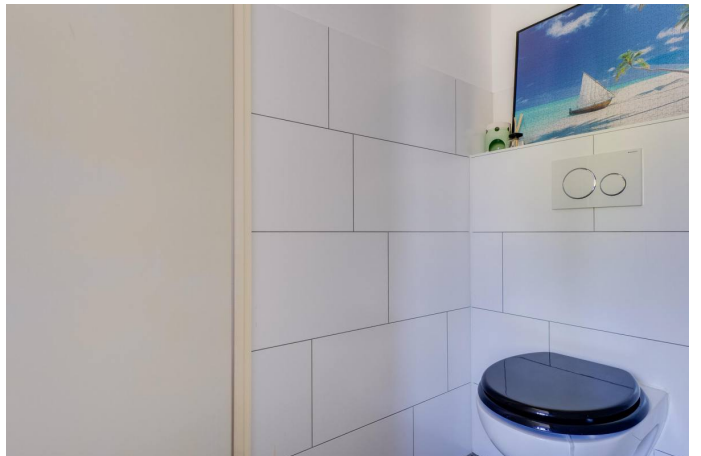
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

### 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.

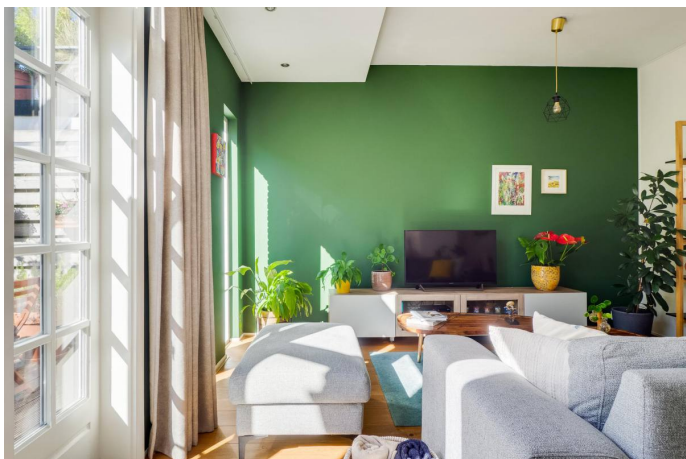


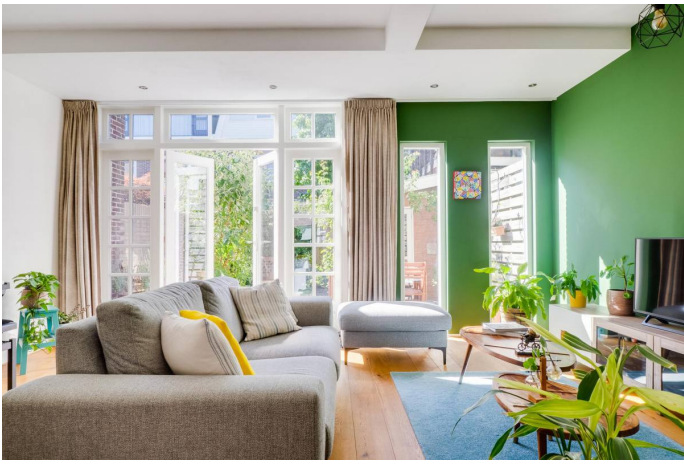












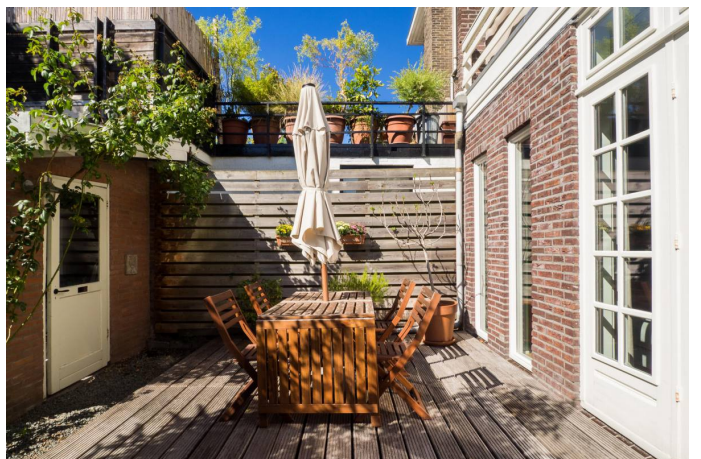
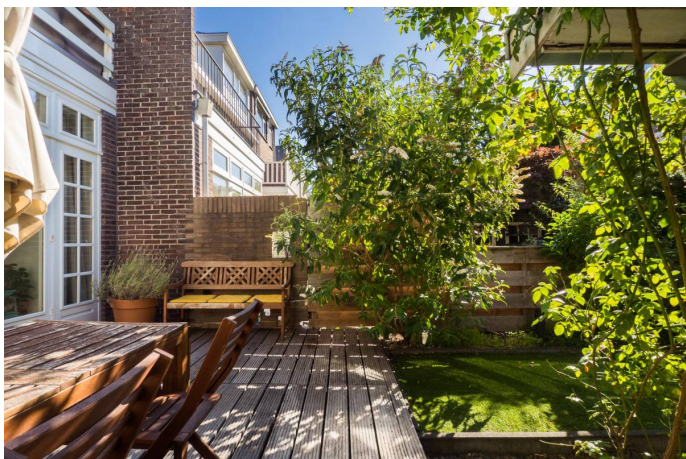
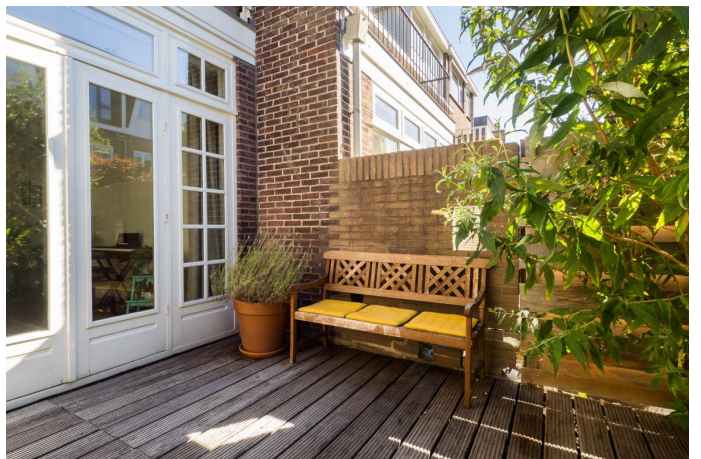


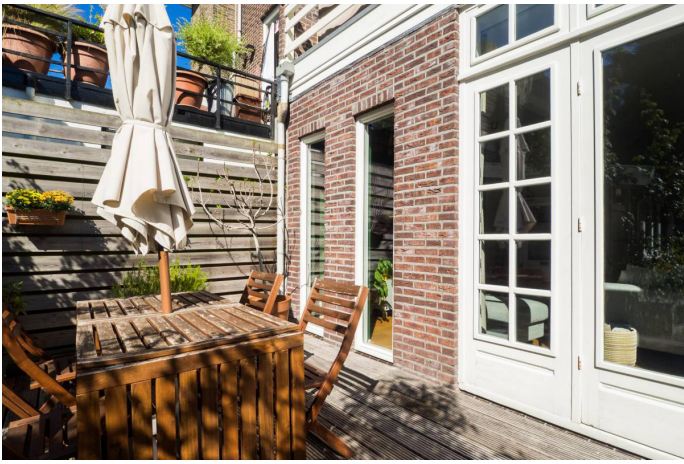
**aankoopmakelaar!**

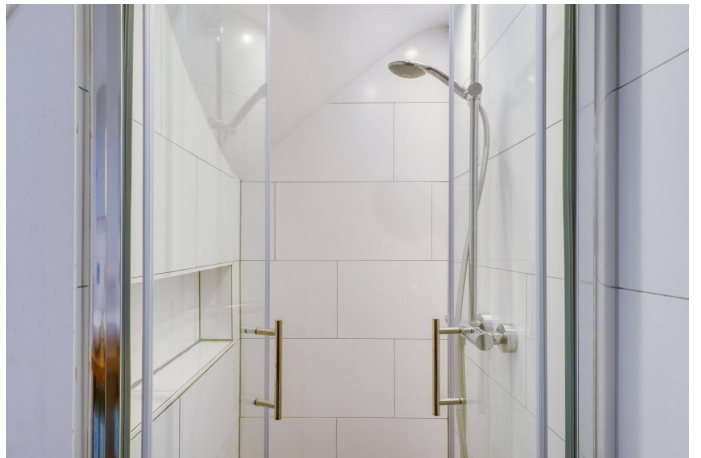
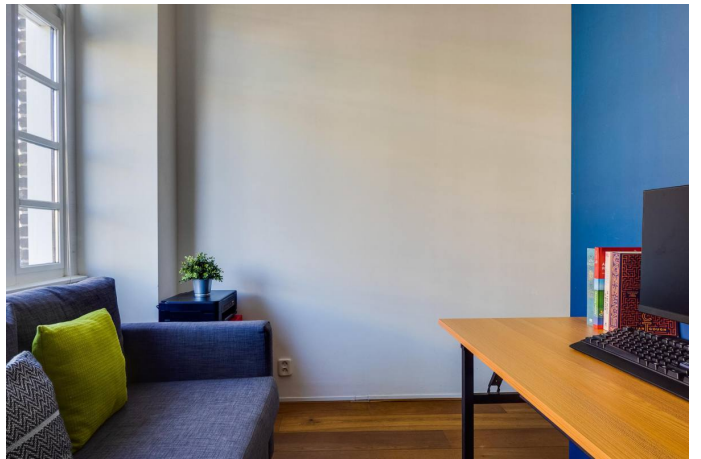
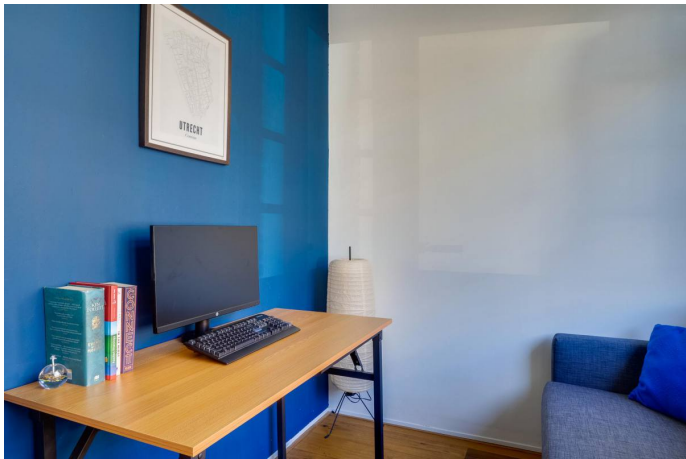
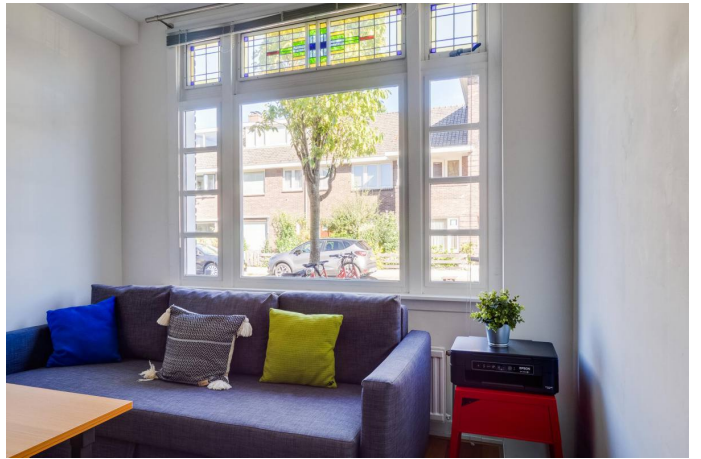
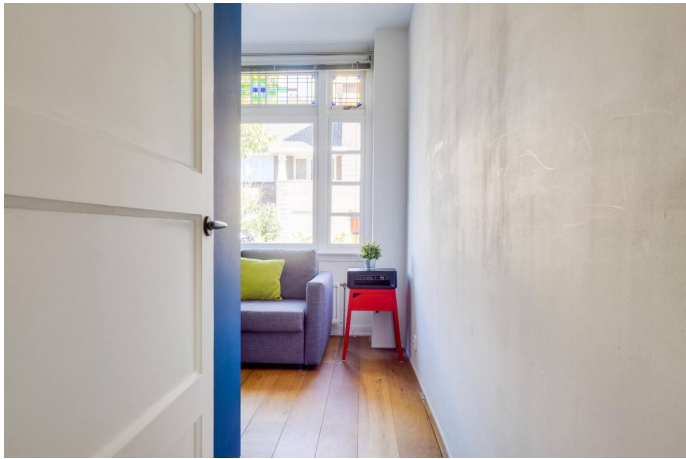
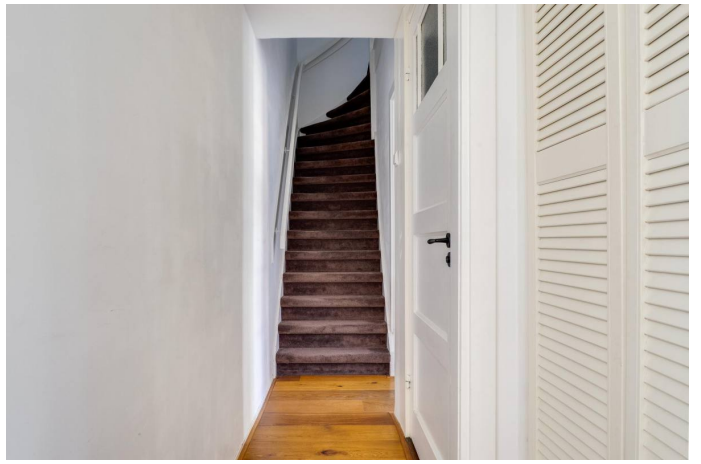
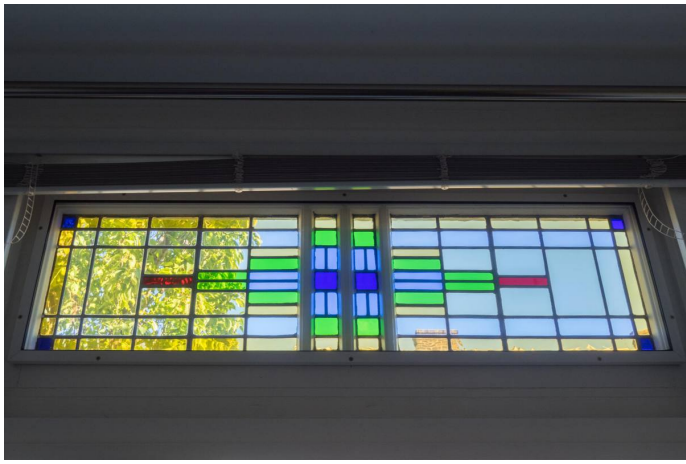


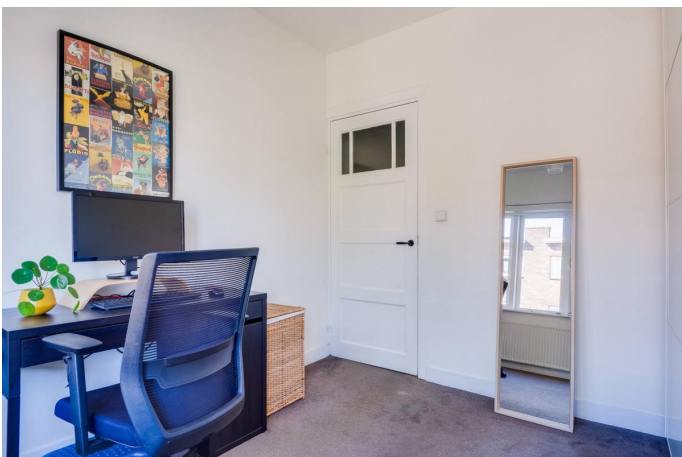
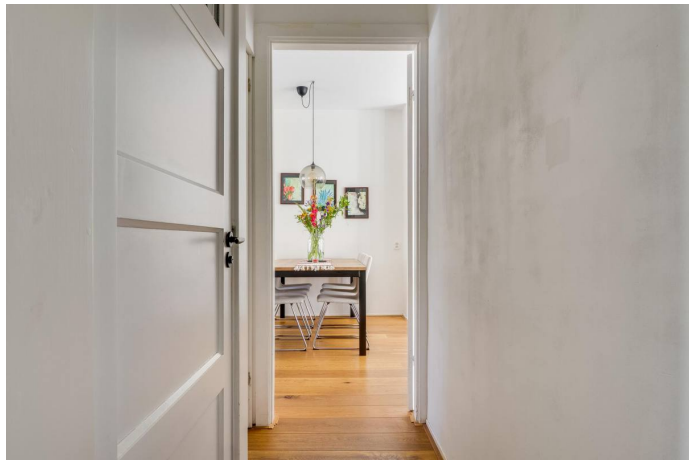
Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevolegen. 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!**

















# 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 bevoegd. 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

