

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# PROF. SPRENGERLAAN 4 UTRECHT





# ADRES

PROF. SPRENGERLAAN 4 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€699.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 123M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 427M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1930

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een jaren '30 woning? Met sfeer, ruimte en vrij uitzicht, maar met het bruisende centrum van Utrecht om de hoek? Het kan, in Tuindorp, op de Professor Sprengerlaan, de mooiste laan van Tuindorp. De woning heeft aan de voorzijde vrij uitzicht op het Zwarte Water dat aan beide zijden diverse bijzondere bomen heeft. Deze heerlijke, aan de achterzijde uitgebouwde woning (2016) laten wij graag aan je zien!

De woning heeft nog vele originele details, zoals glas in lood en een kamer en suite. Aan de achterzijde is deze uitgebouwd tot een ruime en lichte living met moderne woonkeuken met alle denkbare luxe inbouwapparatuur (Siemens). Op de eerste verdieping is de badkamer met drie slaapkamers. De tweede verdieping heeft twee royale dakkapellen zodat er een ruime overloop en een grote kamer is.

De zonnige achtertuin biedt veel privacy en heeft een achterom. De voortuin is gelegen aan de enige straat in Tuindorp waar de originele klinkertjes nog aanwezig zijn. Omdat de laan maar aan één zijde bebouwd is, is het makkelijk parkeren (twee parkeervergunningen zijn verkrijgbaar).

Indeling:

Entree met originele wand- en vloertegels, vestibule met prachtig glas in lood. Hal met trap naar de eerste verdieping, luxe toiletruimte met zwevend toilet fonteintje, bergkast onder de trap (waarin ook de meterkast).

De lichte woonkamer met prachtige eiken houten vloer heeft aan de voorzijde een typische jaren '30 erker en aan de achterzijde een uitbouw over de volle breedte van de woning met dubbele lichtstraat. Aan de achterzijde vind je de ruime en luxe woonkeuken. Via de openslaande dubbele deuren ga je naar de achtertuin met achterom. De woonkeuken is voorzien van een quooker, vaatwasser, gasfornuis, stoomoven, combi oven-magnetron, koelkast en een vriezer.

Eerste verdieping: overloop met fonteintje, 3 in grootte variërende slaapkamers waarvan 1 slaapkamer gelegen aan de achterzijde met dubbele openslaande

deuren en ruim balkon. Badkamer met douche, handdoekradiator, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: ruime overloop waar ook de wasmachine, droger en cv-combi-ketel (2011) zijn geplaatst. Verder een grote slaapkamer met dakkapellen (dubbele beglazing) aan de voor- en achterzijde. Eventueel is het mogelijk om hier 2 kinderkamers te realiseren. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde veel bergruimte achter de knieschotten.

Tuin: de achtertuin beschikt over een achterom en volop privacy, je geniet hier 's zomers de hele middag en avond van de zon. De voortuin is ca. 30 m2 groot en er staat een mooie magnolia die prachtig bloeit in het voorjaar. Er is plaats voor fietsen en een bankje in de (ochtend)zon.

Garage:

Eventueel kun je een garagebox erbij kopen. Deze is letterlijk om de hoek gelegen (Bekkeringhof, ca. 80 meter loopafstand) en heeft elektriciteit inclusief een kanteldeur met afstandsbediening. De garagebox is uitstekend onderhouden (dakbedekking is augustus 2020 vernieuwd). De vraagprijs voor deze garagebox is € 55.000,- k.k.

De woning ligt op een prachtige locatie in Tuindorp met voorzieningen als het recent vernieuwde winkelcentrum De Gaard, gezondheidscentrum Eijkmanlaan, kinderdagverblijven, leuke scholen en speeltuinen (Lubroveldje, De Pan). Het levendige Griftpark is dichtbij en ook het centrum van Utrecht is slechts 10 minuten fietsen. Op korte afstand liggen enkele grotere sportaccommodaties, zoals Hercules, Sporting en Hockeyclub Voordaan. Het Noorderpark met al zijn natuur en recreatiemogelijkheden is slechts enkele minuten fietsen.

Tuindorp heeft een eigen treinstation en met de auto is de ring van Utrecht goed bereikbaar. Parkeren is geen probleem en twee parkeervergunningen zijn mogelijk.

Wil je ruim en sfeervol wonen dichtbij het centrum van de stad Utrecht, in een 'dorpse', veilige en groene wijk? Pak dan deze buitenkans en kom op korte termijn een kijkje nemen!

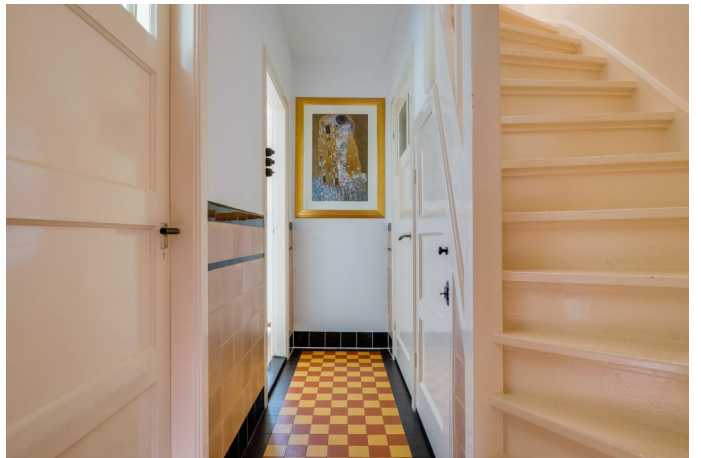
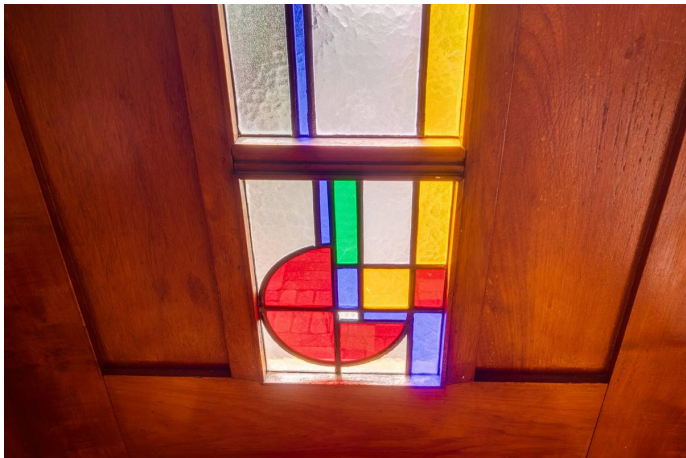
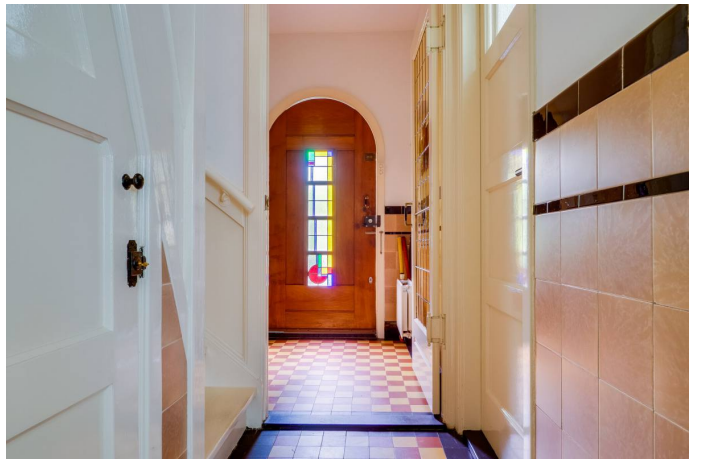
Brochure aanvragen:

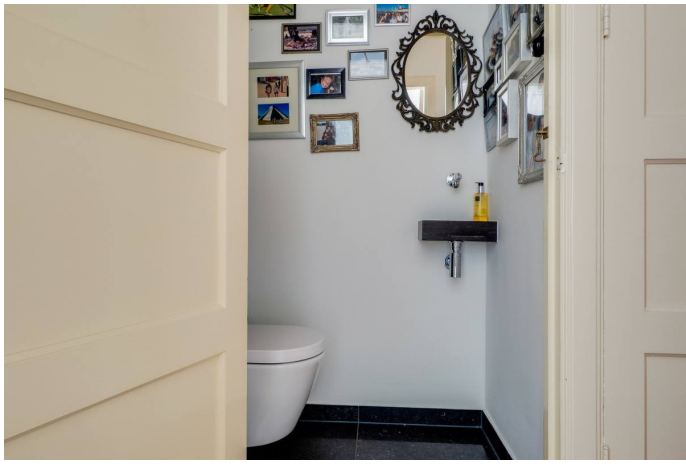
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van

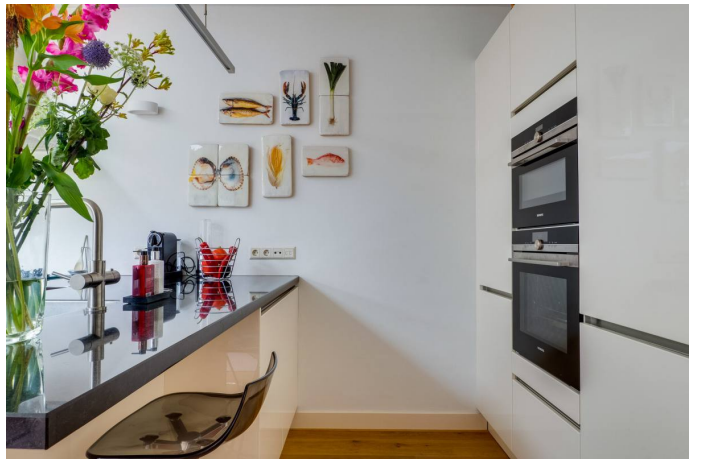


roerende zaken, kun je telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

















# 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 bevologen. 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

