

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

REGENTESSELAAN 107 UTRECHT



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





ADRES

REGENTESSELAAN 107 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 110M²

INHOUD

CIRCA 403M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Op een fraaie locatie in Tuindorp, één van de groenste en populairste wijken van de stad, is te koop gekomen deze keurige gezinswoning / hoekwoning met heerlijke achtertuin op het Westen. De woning is goed onderhouden en wordt door de huidige eigenaren keurig bewoond, de afgelopen jaren hebben zij diverse verbeteringen aan het huis doorgevoerd.

Tuindorp is de ideale gezinswijk van Utrecht. Deze jaren '30 woonwijk is ruim opgezet met veel groenvoorzieningen. Basisscholen, crèches, naschoolse opvang, diverse winkels, het is allemaal in de directe omgeving. Voor de kinderen is Speeltuin De Pan om de hoek, hier kunnen ze heerlijk spelen met alle vriendjes en vriendinnetjes in de wijk. In tien minuten fiets je naar de oude binnenstad van Utrecht. Het vernieuwde winkelcentrum De Gaard en het Griftpark bevinden zich in de nabije omgeving. De wijk is goed bereikbaar met openbaar vervoer, een treinstation ligt op loopafstand en de aansluiting op diverse uitvalswegen van Utrecht is uitstekend.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, ruime hal, toilet met fonteintje en berging in de trapkast, toegang tot de woonkamer met fraaie houten vloer, originele erker en schouw, vanuit de woonkamer heb je via de openslaande deuren toegang tot de riante tuin op het Westen met vrijstaande stenen schuur en achterom, aan de achterzijde van de woning heb je geen directe achterburen waardoor je veel privacy in de tuin hebt, dichte keurige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de tuin, trapopgang naar

1e Verdieping:

Overloop, twee riante slaapkamers, aan de voorzijde is er van de kleinere slaapkamer een studeerkamer gemaakt maar deze is eenvoudig weer terug te brengen tot een extra slaapkamer, badkamer met ligbad/douche en wastafel, vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het balkon te bereiken, trapopgang

naar

2e Verdieping:

Master bedroom, op deze verdieping zijn er met het plaatsen van dakkapellen nog veel extra meters te realiseren, wasmachine-ruimte met C.V.-installatie, wastafelmeubel en 2e toilet.

Kortom een ideale gezinswoning met veel mogelijkheden op een fantastische locatie!

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 856 x 404/335

keuken: 296 x 176

tuin: 760 x 517

berging: 517 x 229

slaapkamer1: 333 x 361

slaapkamer2: 342 x 334

badkamer: 201 x 177

kastenkamer: 251 x 181

slaapkamer: 522 x 509

wasmachine/C.V.-ruimte: 255 x 156

Bijzonderheden:

- Vrije ligging, geen directe achterburen en vrije uitkijk aan de voorzijde
- C.V.-ketel recent volledig gereviseerd
- In 2021/2022 zink vernieuwd dakgoot achter
- 2011 dakgoot erker voor vernieuwd
- Schilderwerk voorzijde 2019 en achterzijde 2021
- In 2012 balken vloer begane grond vervangen en massief houten vloer gelegd
- NEN meters bedragen 107 m²

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.



*** ENGLISH VERSION ***

At a beautiful location in Tuindorp, one of the greenest and most popular neighborhoods in the city, this neat family home / corner house with a lovely backyard on the West has come up for sale. The house is well maintained and is neatly inhabited by the current owners, who have made various improvements to the house in recent years.

Tuindorp is the ideal family neighborhood in Utrecht. This 1930s residential area is spacious with many green areas. Primary schools, crèches, after-school care, various shops, it's all in the immediate vicinity. Playground De Pan is just around the corner for the children, where they can play with all the friends in the neighborhood. You can cycle to the old city center of Utrecht in ten minutes. The renovated shopping center De Gaard and the Griftpark are located in the vicinity. The district is easily accessible by public transport, a train station is within walking distance and the connection to various roads from Utrecht is excellent.

The format is as follows:

Ground floor:

Entrance, spacious hall, toilet with sink and storage in the cupboard under the stairs, access to the living room with beautiful wooden floor, original bay window and fireplace, from the living room you have access through the French doors to the spacious garden on the West with a detached stone shed and back, at the rear of the house you have no direct rear neighbors so you have a lot of privacy in the garden, closed neat kitchen with various built-in appliances, from the kitchen there is also access to the garden, stairs to

1st floor:

Landing, two spacious bedrooms, at the front the smaller bedroom has been turned into a study, but this can easily be converted back into an extra bedroom, bathroom with bath/shower and sink, the balcony can be reached from the bedroom at the rear , stairs to

2nd Floor:

Master bedroom, on this floor many extra meters can be realized with the installation of dormer windows, washing machine room with central heating system, washbasin and 2nd toilet.



In short, an ideal family home with many possibilities in a fantastic location!

The main dimensions are:

living room: 856 x 404/335

kitchen: 296 x 176

garden: 760 x 517

storage: 517 x 229

bedroom1: 333 x 361

bedroom2: 342 x 334

bathroom: 201 x 177

closet room: 251 x 181

bedroom: 522 x 509

washing machine/central heating room: 255 x 156

Particularities:

- Free location, no direct rear neighbors and unobstructed view at the front
- Central heating boiler recently completely overhauled
- In 2021/2022 zinc renewed rear gutter
- 2011 roof gutter bay window renewed
- Painting front 2019 and rear 2021
- Replaced the ground floor beams in 2012 and laid a solid wooden floor

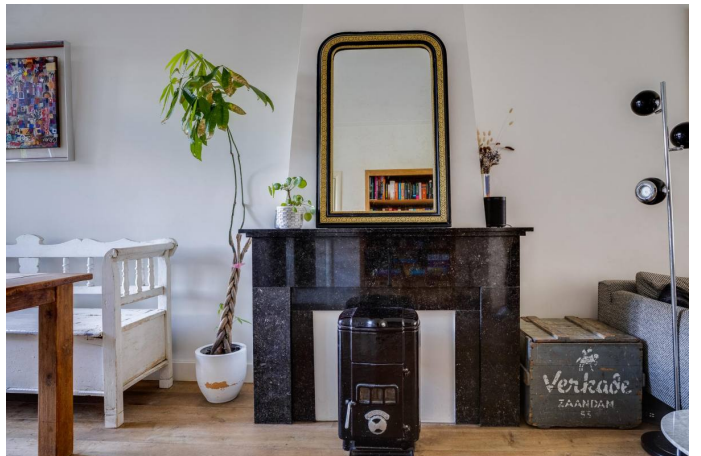
Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

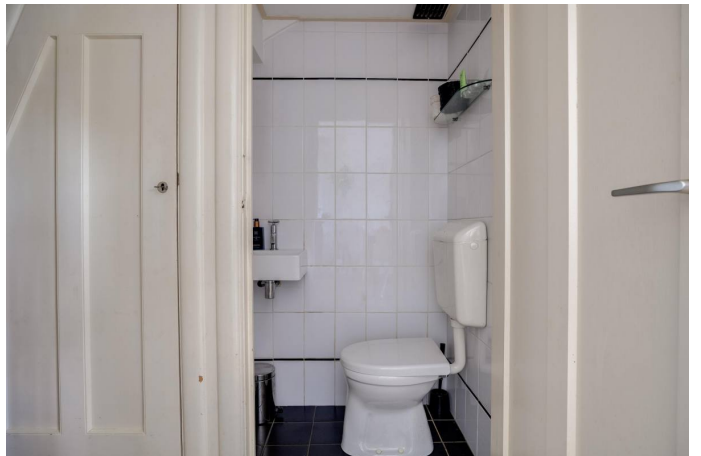
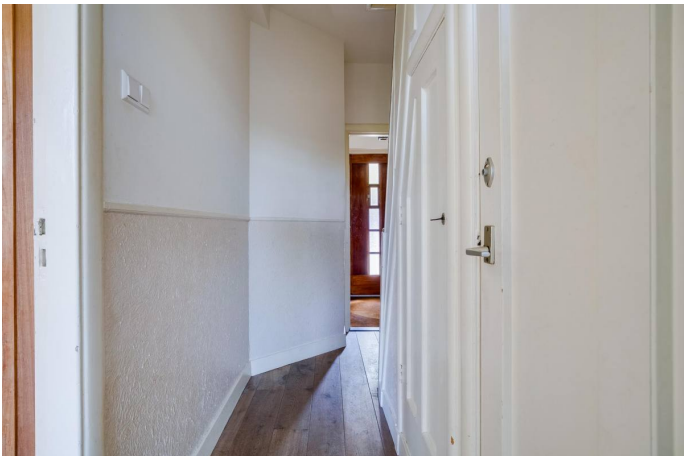
Enable purchase broker:

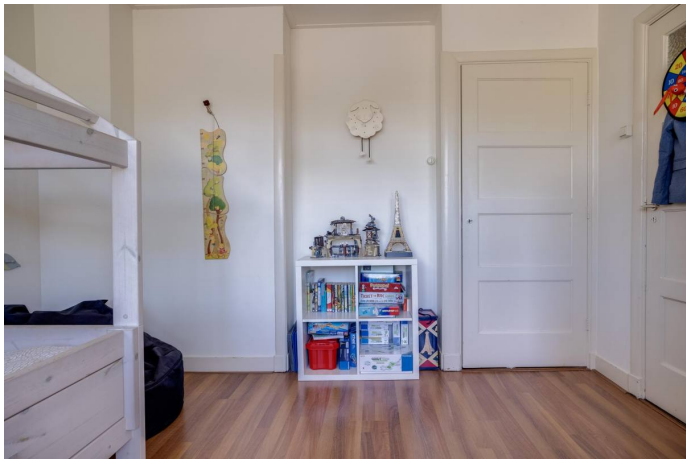
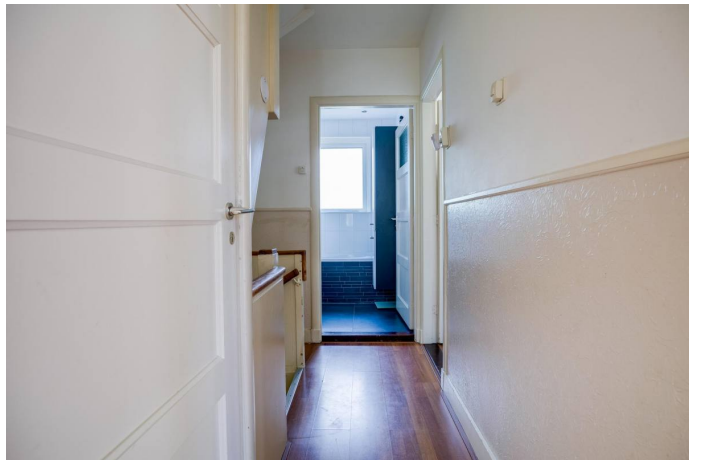
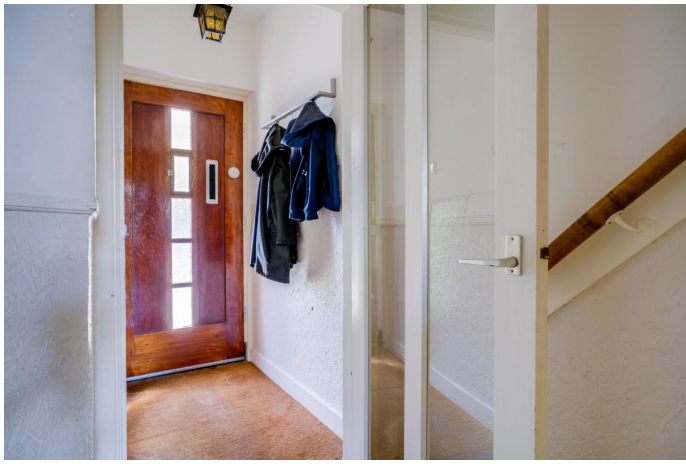
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

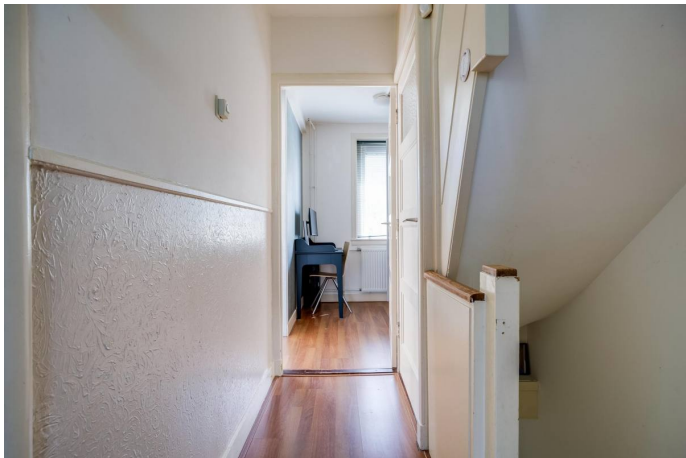
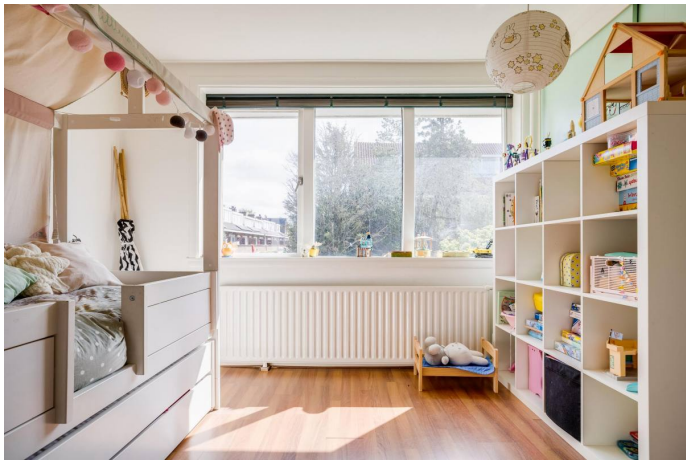
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



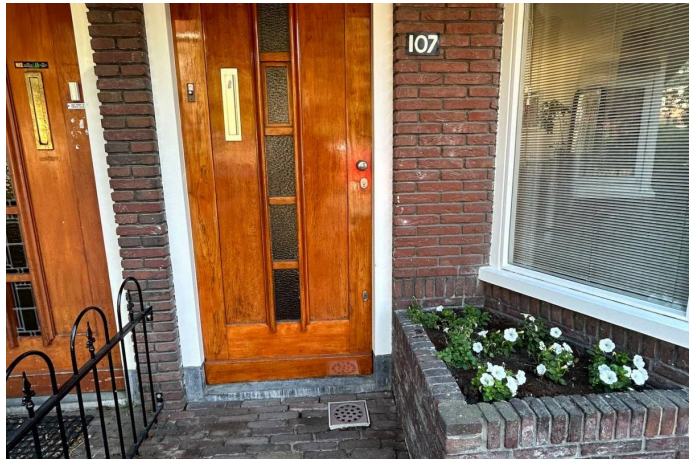












aankoopmakelaar!



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

