

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

RIJNLAAN 33 BIS UTRECHT



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





ADRES

RIJNLAAN 33 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 82M²

INHOUD

CIRCA 285M³

BOUWJAAR

1927

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Heerlijke ruime bovenwoning (82m²) in de geliefde Rivierenwijk met 3 slaapkamers, nette keuken en vernieuwde badkamer, sfeervolle woonkamer én een heerlijk dakterras. De woning is gerenoveerd in 2017 en nadien netjes bewoond door de huidige eigenaren. Dit alles op loopafstand van Rotsoord en op een korte fietsafstand van de Utrechtse binnenstad.

Ligging.

De Rijnlaan 33bis ligt in de populaire Rivierenwijk. De wijk kenmerkt zich door de jaren-30 bouw en prettige sfeer. Alle denkbare voorzieningen als supermarkten, restaurants, Vaartsche Rijn station, Rotsoord zijn op korte loopafstand gelegen.

Utrecht Centraal Station is op nog geen 10 minuten fietsen en uitvalswegen als A12 en A2 zijn snel te bereiken. Voor de deur is voldoende gratis parkeergelegenheid.

Appartement.

Het appartement is gebouwd in 1927. De huidige eigenaren hebben in 2017 flink gemoderniseerd en onder andere de CV-ketel geïnstalleerd, badkamer vernieuwd, vloeren gelegd, alle wanden gedaan en het dakterras aangelegd. Dit dakterras is zonder vergunning vanuit de gemeente. Met de overige leden van de VVE is dit besproken en op papier vast gelegd. Dit deel van het dak is uitgesloten van de VVE en voor de eigenaren van Rijnlaan 33bis. De VVE bestaat uit 4 leden en de maandelijkse bijdrage is €70,- per maand. Er zit nu €4150,- in kas van de VVE voor eventueel onderhoud.

Indeling.

Begane grond:

Entree, meterkast en trapopgang.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot alle vertrekken. De woonkamer is over de volle lengte van bijna 9 meter. Hierdoor heb je een heerlijke lichte en ruime woonkamer. Vroeger was deze kamer gescheiden middels een wandje en iedereen afzonderlijk bereikbaar. Beiden deuren zijn nog aanwezig dus indien gewenst kan er eenvoudig een derde volwaardige slaapkamer gemaakt worden. De woonkamer is netjes met een brede laminaatvloer, paneeldeuren en middels

openslaande deuren heb je toegang tot het balkon. Het balkon is over de gehele breedte en ligt op het westen.

Naast de woonkamer is de keuken. Deze is netjes en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals vaatwasser, koelkast, gasfornuis en oven. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon.

Grenzend aan de overloop is een apart toilet en een handige opbergruimte annex wasruimte. Hier is de opstelling voor de wasmachine en droger. Tevens heb je hier voldoende ruimte om te gebruiken voor opslag.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping zijn 2 slaapkamers, inloopkast, ruime badkamer en fantastisch terras. De slaapkamers zijn aan weerszijden van de overloop.

Beiden kunnen gebruikt worden als (hoofd)slaapkamer, werkruimte of kinderkamer. Naast de slaapkamer aan de voorzijde grenst een volwaardige inloopkast. Terug op de overloop kan je ook naar de vernieuwde badkamer. Deze is volledig met een ruime douche en wastafelmeubel. Via het raam komt er natuurlijk daglicht binnen.

Middels openslaande deuren op de overloop bereik je het dakterras. Met een oppervlakte van bijna 15m² kan je hier met een flinke groep (na Corona uiteraard) samen komen. Door de ligging op het westen heb je vanaf de middag tot laat in de avond de zon. Ook kijk je prachtig weg over de wijk. Het terras is met toestemming van de VVE en vast gelegd dat dit gedeelte van het dak uitgesloten is van de VVE.

Belangrijkste kenmerken:

- Gerenoveerde bovenwoning met 2 slaapkamers (eenvoudig een 3e te maken) en heerlijk dakterras.
- Ideaal gelegen tov alle dagelijkse voorzieningen, maar ook de binnenstad, Rotsoord en het Ledig Erf.
- Lichte en ruime woonkamer met een fraaie laminaatvloer.
- Handige wasruimte en inloopkast voor extra opbergruimte.
- Vernieuwde badkamer.
- Actieve VVE bestaande uit 4 leden.
- 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



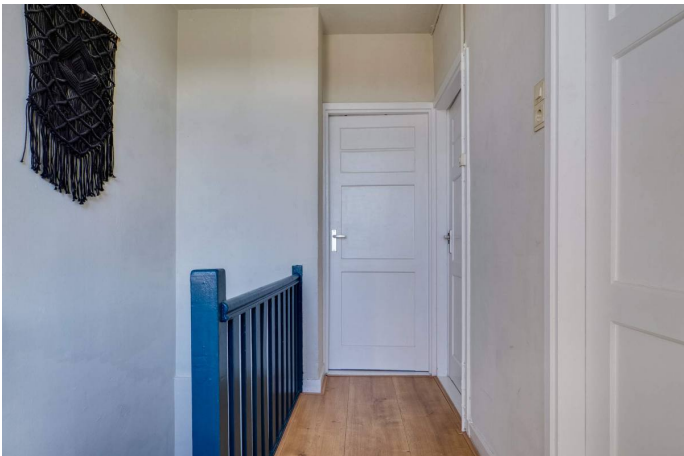
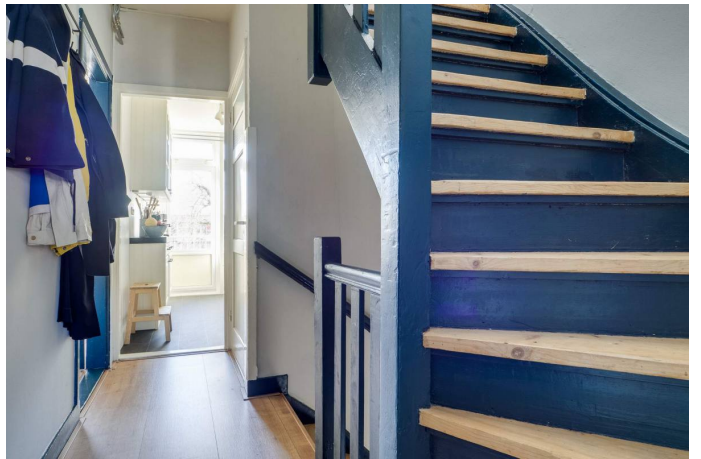
zorgen.

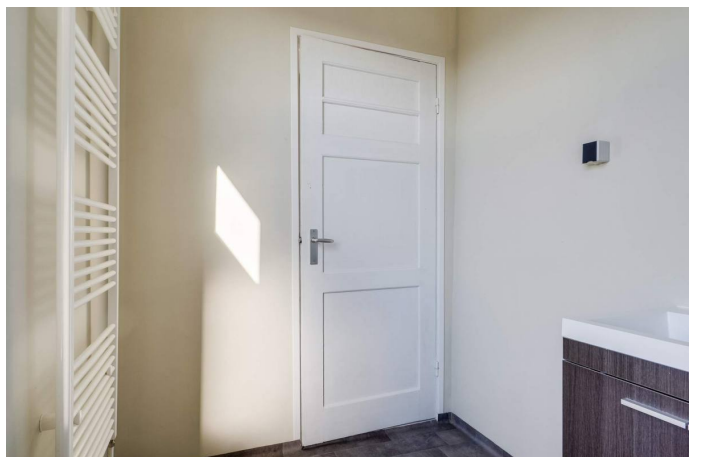
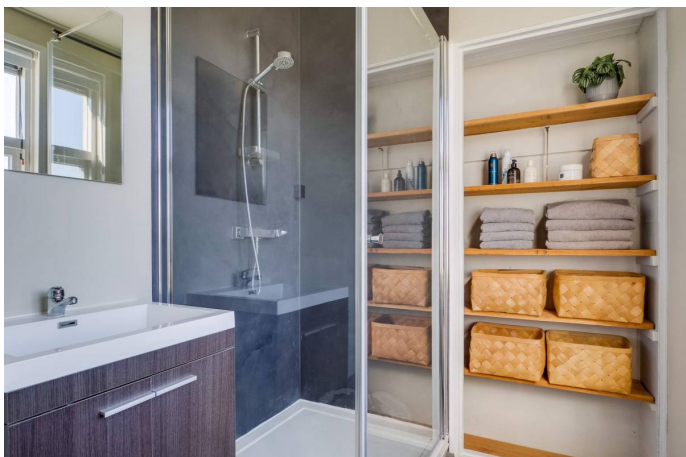
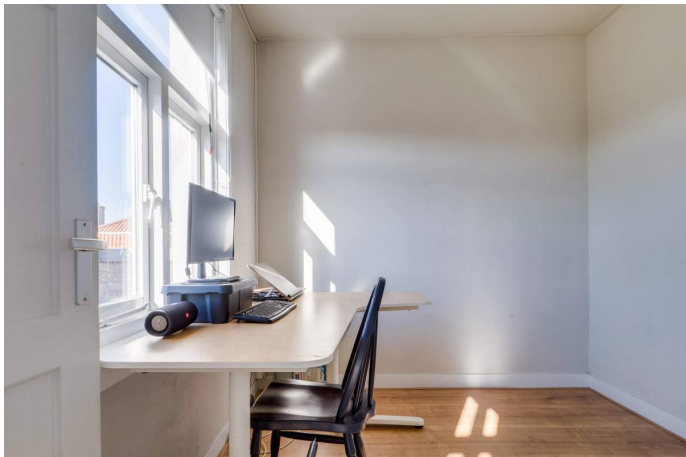
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

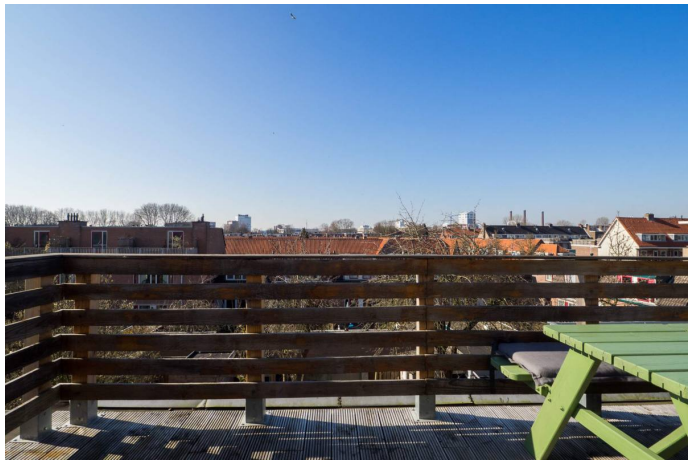
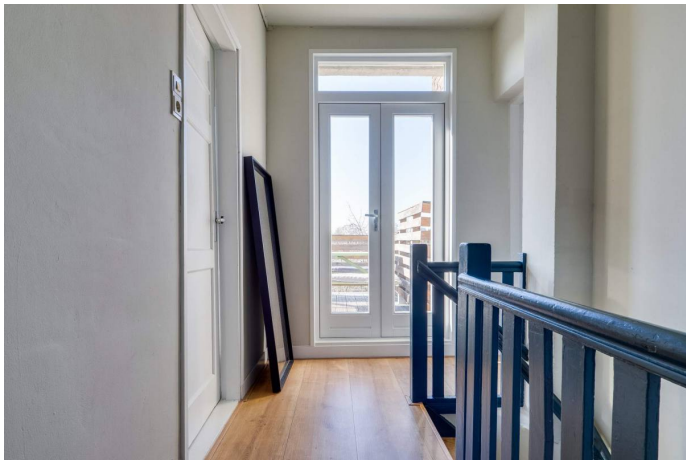












aankoopmakelaar!



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 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

