

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

RIOUWSTRAAT 48 UTRECHT





ADRES

RIOUWSTRAAT 48 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€339.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 290M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Heerlijke tussenwoning (75 m²) met 3 slaapkamers in het bruisende Lombok te koop. De woonkamer heeft het kenmerkende hoge plafond (3,25 m) en veel lichtinval. De badkamer is reeds naar boven verhuisd met een tweede toilet. Er zijn nu twee slaapkamers, maar met een eenvoudig wandje is er een derde slaapkamer te maken. Alles is voorzien van dubbel glas en de huidige eigenaar heeft het keurig onderhouden.

Ligging.

De Riouwstraat ligt in de geliefde wijk Lombok. De straat kenmerkt zich door de fraaie jaren-1900 gevels. Om de hoek ligt de levendige Kanaalstraat met diverse winkels voor je dagelijkse voorzieningen. In de nabije omgeving vind je ook diverse restaurants en koffiezaken, maar ook sportgelegenheden, kinderdagverblijven en basisscholen. Op nog geen 10 minuten lopen ligt Utrecht CS en de Utrechtse binnenstad. Met de auto ben je in een paar minuten op de A12 of A2. Woning. De woning is gebouwd in 1910 en door de jaren heen uiteraard gemoderniseerd. Alles is voorzien van dubbel glas en verwarming en warm water middels CV (2011). Recent is er nog een nieuw dakraam geplaatst op zolder.

Indeling.

Begane grond:

Entree en toiletruimte met hangcloset en fonteintje. De woonkamer kenmerkt zich door hoog plafond en veel daglicht. De originele schouw is nog aanwezig en zorgt voor een prettige authentieke sfeer. De keuken is functioneel en netjes en grenst aan de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. De keuken bevat essentiële apparatuur zoals: vaatwasser, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken bereik je de groene stadstuin op het oosten. Doordat de huizen geen hoge daken hebben schijnt de zon er lange tijd overheen.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is nu 1 grote slaapkamer aan de voorzijde. De overloop is nu een grote multifunctionele ruimte. Het is te gebruiken als studeerplek of hobby ruimte, maar je kan ook een wandje plaatsen en een extra (slaap) kamer maken. De badkamer is voorzien van een douche met thermostaankraan, wastafel en tweede toilet. Via een vaste trap kom je op zolder terecht waar

middels een vaste wand een (slaap)kamer is. Op de zolderoverloop is de CV-ketel netjes in kast afgewerkt met ruime berging voor opslag. Op de zolder is voldoende ruimte voor was-droogcombinatie en benodigde aansluitingen. Op de zolder verdieping is ook een wastafel en nieuw dakraam geplaatst. Het dak is ook geïsoleerd.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 7,30 x 2,92
- Keuken: 2,78 x 1,77
- Tuin: 3,91 x 2,30
- Slaapkamer 1: 2,92 x 4,05
- Overloop/slaapkamer 2: 4,35 x 2,45
- Badkamer: 1,87 x 1,57
- Slaapkamer 3: 6,32 x 2,00

Belangrijkste kenmerken:

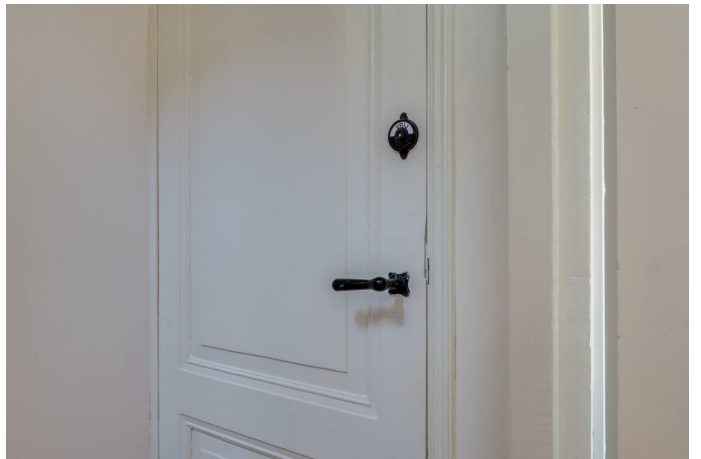
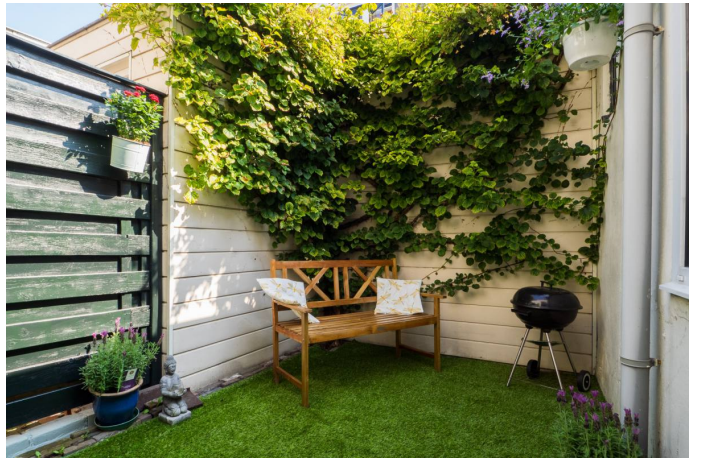
- Prachtige ligging in sfeervolle wijk Lombok
- Keurig onderhouden en alles voorzien van dubbel glas
- Volle eigendom, geen erfpacht
- Badkamer met 2e toilet op de eerste verdieping
- Parkeren middels vergunning (€ 37.68 per kwartaal) of betaald
- Alle voorzieningen binnen handbereik
- Oplevering in overleg

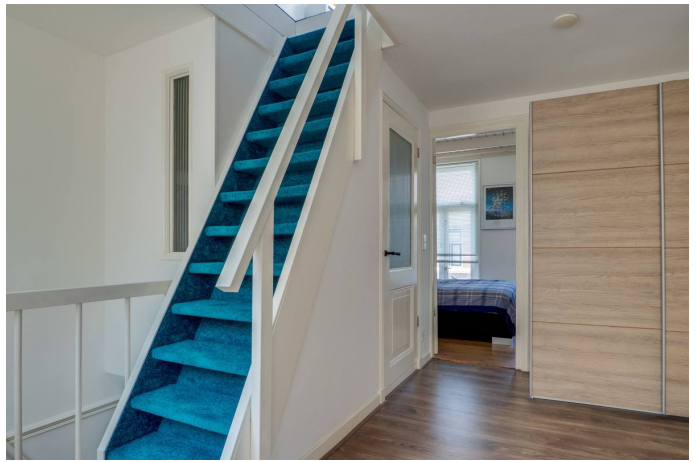
Brochure aanvragen: Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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. Moelijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevlogen. 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

