

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ROLDERDIEPHOF 220 UTRECHT



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





# ADRES

ROLDERDIEPHOF 220 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€635.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 113M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 396M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2012

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Dit is een kans die je zelden krijgt! Een goed onderhouden eengezinswoning (113m<sup>2</sup>) in Parkhaven met o.a. 3 slaapkamers, moderne keuken, twee terrassen, eigen parkeerplaats in de garage, 6 zonnepanelen én je hebt vrij uitzicht vanaf je bank! Dichtsbijzijnde uitvalswegen, A2 en A12, op slechts 5 minuten rijden. En je loopt ook nog eens in 10 minuten naar Utrecht CS of middels de Moreelsebrug naar de oude binnenstad.

## Ligging.

De Rolderdiephof ligt in de jonge wijk Parkhaven, op de rand van de Dichterswijk. Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderopvang zijn binnen de wijk aanwezig. Ook zijn er diverse horeca gelegenheden op loopafstand zoals Brava, Beers & Barrels, de Pomp en de Pizzabakkers. Uiteraard kan je ook met de fiets richting Rotsoord, het Ledig Erf of de binnenstad. Utrecht Centraal en diverse busvoorzieningen, maar ook de tram liggen op ongeveer 10 minuten lopen. De Rolderdiephof ligt aan het Merwedekanaal, waar het zomer's heerlijk zonnen, zwemmen en suppen is.

## Woning.

De woning is gebouwd in 2012 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen. De 3 stadswoningen op de rij maken onderdeel uit van een VVE waar ook een gedeelte van de appartementen (18 stuks) onder vallen. De VVE zorgt dus voor opstal- en glasverzekering, schoonmaak gezamenlijke trappenhuis, onderhoud zoals schilderwerk kozijnen, maar ook bijvoorbeeld recent nieuw geplaatste plantenbakken op het terras. De VVB regelt o.a. het onderhoud van parkeergarage en binnentuin. De totale maandelijkse bijdrage voor VVE/VVB is €194.84 per maand.

Dit jaar zijn er 6 zonnepanelen op het dak geplaatst welke enkel toebehoren aan deze woning.

## Indeling.

Eigen terras. Aan beide kanten van de woning is er eigen terrasruimte. Aan de voorkant, gelegen op het noordwesten, grenst het terras aan de groene binnentuin en is afgescheiden middels plantenbakken. De voordeur ligt aan dit terras.

Aan de andere kant ligt een zonnig tweede terras op het zuiden. Dit terras is toegankelijk via de schuifpui vanuit de woonkamer.

Entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje, trapkast en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer is de hele dag heerlijk licht door de grote raampartijen op het zuiden en het extra raam aan de zijkant. Er ligt een fraaie houten vloer en zowel de wanden als het plafond zijn strak afgewerkt. De moderne keuken ligt aan de voorzijde en is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, oven, magnetron en koelvriescombinatie. Vanuit de keuken heb je openslaande deuren naar je terras. Het woongedeelte ligt aan de achterzijde en is heerlijk breed met een schuifpui over de volle breedte. Hierdoor heb je toegang naar het tweede terras welke gelegen is op het zuiden. Vanaf je bank of dit terras heb je vrij zicht op het speelveld en de speeltuin. De kinderen kunnen zonder een weg over te steken hier heerlijk hun energie kwijt. De woning en het terras liggen verhoogd ten op zichte van het speelveld waardoor je voldoende privacy hebt als je thuis bent.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. De masterbedroom ligt aan de achterzijde en is over de volle breedte van de woning. De andere 2 (slaap) kamers liggen aan de voorzijde en kunnen ook goed gebruikt worden als werkkamer bijvoorbeeld. De badkamer is bijzonder ruim met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Vanwege de ligging op de hoek heb je een extra raam in de badkamer voor ventilatie en daglicht. Op de overloop is een aparte wasruimte welke tevens kan dienen voor wat extra opbergruimte.

Onder de woning ligt de parkeergarage met je eigen plek. Daar bevindt zich ook nog een aparte berging voor opslag en je fietsen.

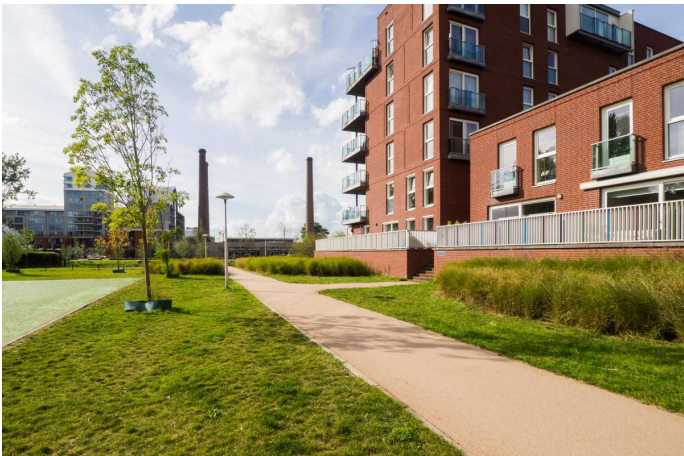
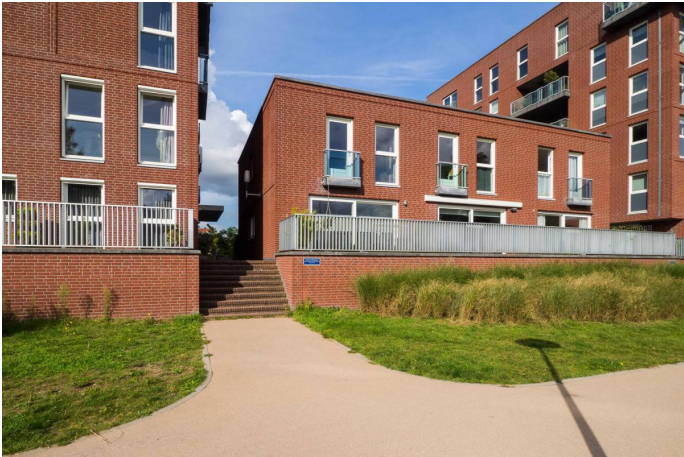
Belangrijkste kenmerken.

- Zeer goede ligging tov Utrecht Centraal en de binnenstad.
- Vrij uitzicht vanuit je woonkamer en slaapkamer.
- Zeer nette keuken én volledige, ruime badkamer.
- Twee terrassen aan weerszijden dus mogelijkheid om zon of schaduw (op warme zomerdagen) op te zoeken..
- Eigen parkeerplaats en berging in de garage.
- Actieve en gezonde VVE/VVB, maandelijkse servicekosten bedragen €194.84. per maand.

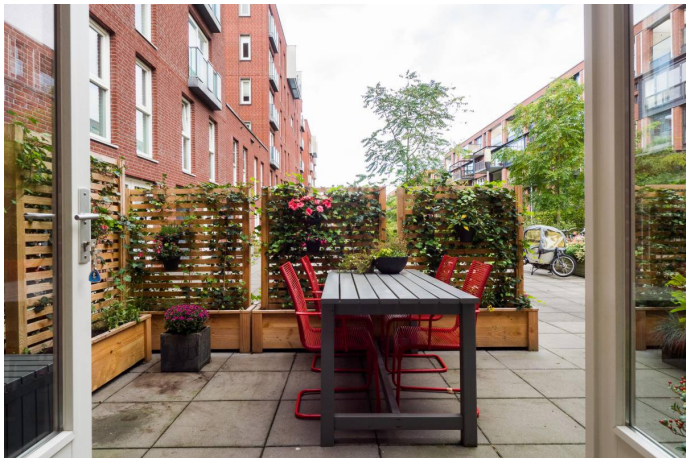
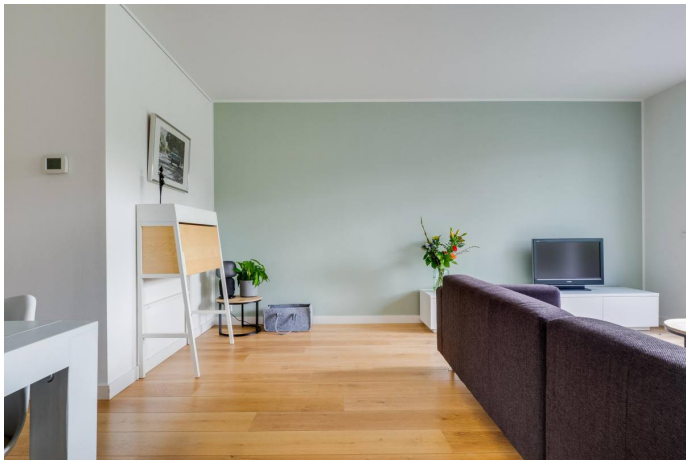
- Bijzonder kindvriendelijke omgeving met veel en veilige speelgelegenheden.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon.
- Oplevering in overleg.

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

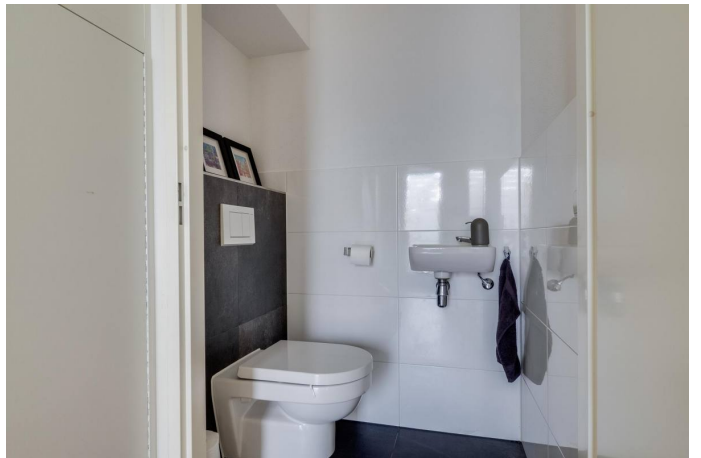
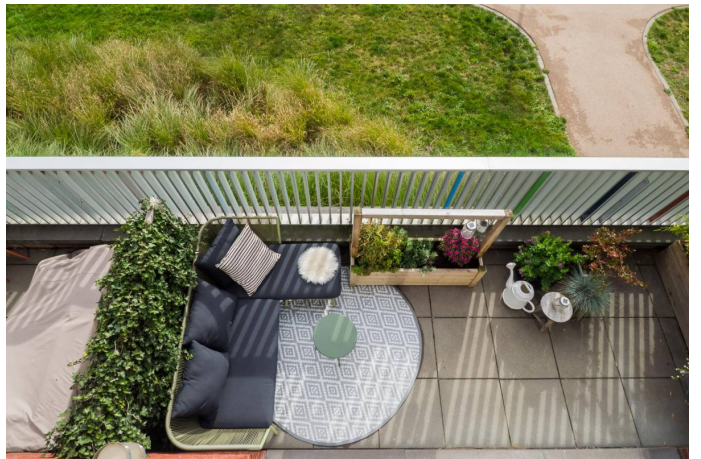
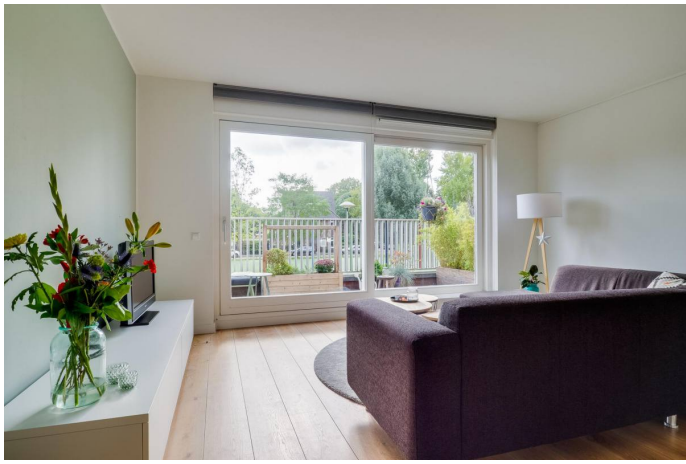
Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



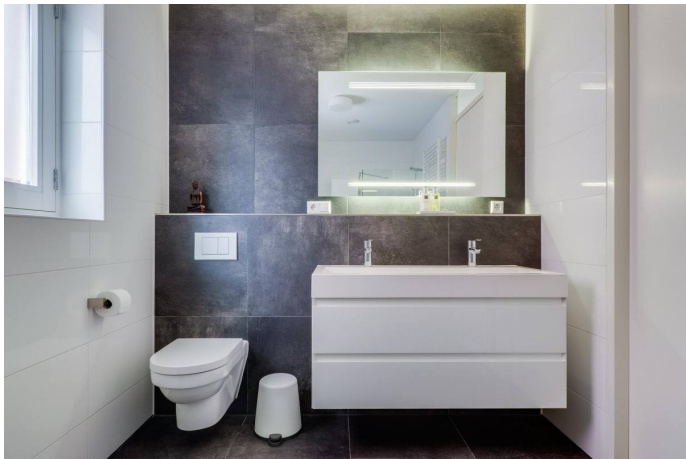


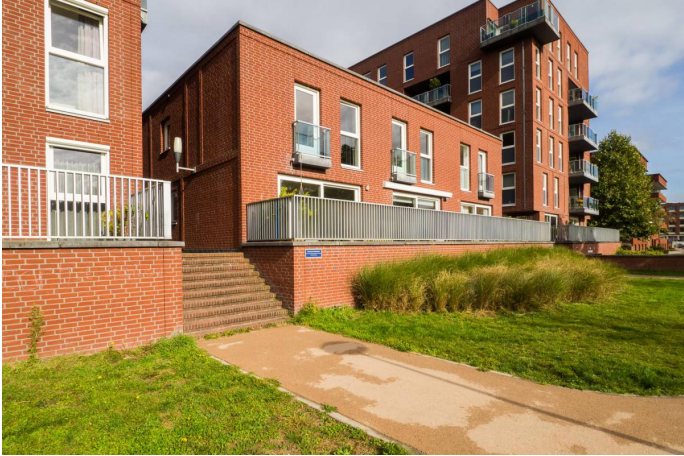
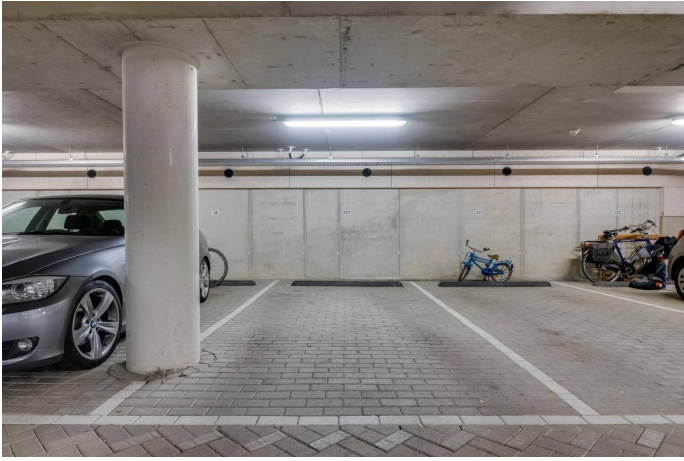














# aankoopmakelaar!



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 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

