

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ROOSEVELTLAAN 816 UTRECHT



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





# ADRES

ROOSEVELTLAAN 816 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€575.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 142M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 454M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1964

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Volledig gerenoveerde tussenwoning (142m<sup>2</sup>) met uitzicht op het Amsterdam Rijnkanaal! De woning beschikt o.a. over een strakke en open keuken, 2 volledige badkamers, 5 slaapkamers, onderhoudsarme kunststofkozijnen, voor én achtertuin en bovenal heeft elke verdieping vloerverwarming! Je komt hier binnen in een strak en een instapklaar huis!

## Ligging.

De Rooseveltlaan 816 ligt in de wijk Kanaleneiland. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht in het winkelcentrum Nova met o.a een AH, Action, Kruidvat en nog vele andere. Dit winkelcentrum bereik je binnen een paar minuten fietsen of lopen. In de wijk ligt ook Park Transwijk met een grote kinderboerderij, speeltuin en veel groen. In de zomer worden hier ook diverse festivals gehouden zoals bijvoorbeeld Central Park. Op loopafstand vind je tevens het leuke restaurant Op Roose met een heerlijk terras aan het Amsterdam-Rijnkanaal.

In de wijk vindt je ook diverse basisscholen, Internationale School en kinderdagverblijven.

Het oude centrum van Utrecht en het Centraal Station bereik je in ongeveer 10 minuten fietsen. Met de auto ben je op korte afstand gelegen van de A12, A2 en A27.

## Woning.

In 2020 is de woning volledig gerenoveerd, inclusief de opbouw. Elke verdieping heeft vloerverwarming gekregen welke onafhankelijk van elkaar kunnen worden ingesteld. Op elke verdieping is een internetaansluiting gemaakt, ideaal voor het vele thuiswerken. Alle installaties zoals de CV-ketel, keuken en badkamers zijn allen uit 2020. De woning is volledig voorzien van dubbel glas en beschikt over een energielabel C. Het is volledige eigendom, dus geen erfpacht of canon.

## Indeling.

Voortuin. Huidige bewoner gebruikt deze om de auto te plaatsen.

Entree, hal met vaste trap naar de eerste verdieping, handige trapkast en hangend toilet met fonteintje.

Via een fraaie zwart stalen deur kom je in de woonkamer welke bijna 4 meter



breed en ruim 8 meter diep is. Middels de grote ramen komt er veel licht binnen en kijk je aan de voorzijde mooi uit op het Amsterdam Rijnkanaal. De open keuken ligt aan de achterzijde en is bijzonder strak en zeer volledig met o.a een vaatwasser, 2 ovens (waarvan 1 combi oven), inductie kookplaat met daarin de afzuigkap verwerkt, koelkast, vriezer, veel kastruimte en veel werkruimte. Alle keukenapparatuur is van Siemens Black Line serie.

Op de gehele begane grond ligt een prachtige, grote vloertegel met dus vloerverwarming.

De tuin bereik je via de loopdeur in de keuken of middels de schuifpui. In de tuin heb je een deel onder de overkapping waar je ook lekker bij slecht weer kunt zetten. De tuin is dusdanig diep dat je genoeg ruimte over hebt om in de directe zon te kunnen zetten. Achterin de tuin staat een berging en er is een achterom.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, badkamer en aparte berging met de aansluiting voor de wasmachine. Aan de voorzijde liggen 2 slaapkamers. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een handige dubbele inbouwkast. De andere slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast. Aan de achterzijde ligt een andere, grote slaapkamer, ook weer met een handige dubbele inbouwkast. Op de overloop heb je tevens een handige inbouwkast en een aparte berging. In deze berging hangt de CV-ketel (uit 2020 met nog 13 jaar garantie) en is de opstelling voor de wasmachine.

De badkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een inloopdouche, hangend toilet en wastafel. Middels de ramen heb je extra ventilatie en daglicht. De badkamer is netjes betegeld en zeer modern.

Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers en een grote 2e badkamer. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van het huis. Ideaal als master bedroom met een handige hoek voor de kasten. De kamer is ruim 20m<sup>2</sup> dus hier kan je alle kanten op. Ook de slaapkamer aan de achterzijde is zeer geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

De tweede badkamer is bijzonder luxe en ruim met een vrijstaand bad, dubbele wastafel, 3e toilet én een inloopdouche. Ook deze is strak en modern betegeld.

Belangrijkste kenmerken:

- Recent (2020) volledig vernieuwd en opgebouwd.
- Twee volledige badkamers.
- Zeer moderne en volledige keuken.
- Vijf slaapkamers.
- Alarmsysteem aanwezig.
- Uitzicht op het Amsterdam Rijnkanaal.

- Elke verdieping voorzien van vloerverwarming welke afzonderlijk in te stellen is.
- Energielabel C.
- Onderhoudsarm middels de kunststofkozijnen en dak uit 2020. Allen zijn voorzien van horren, inclusief de schuifpui.
- Oplevering in overleg.

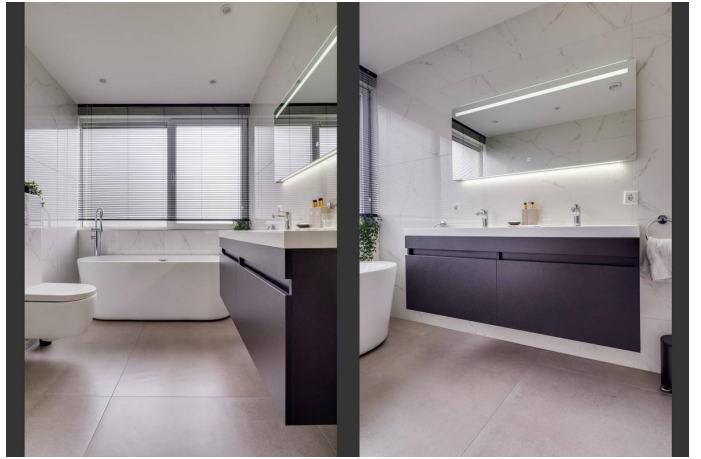
#### Brochure aanvragen:

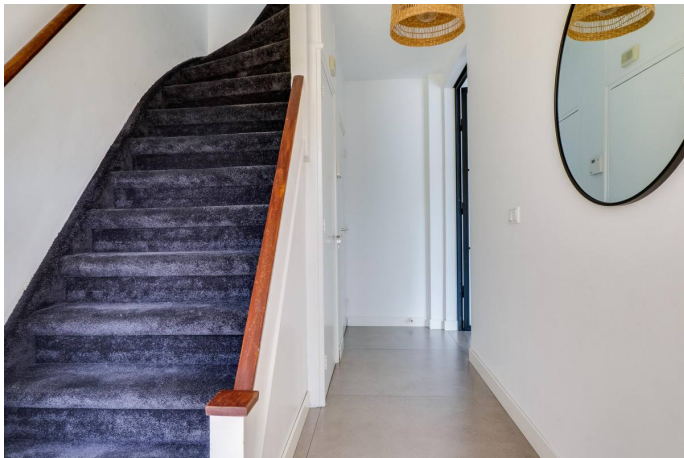
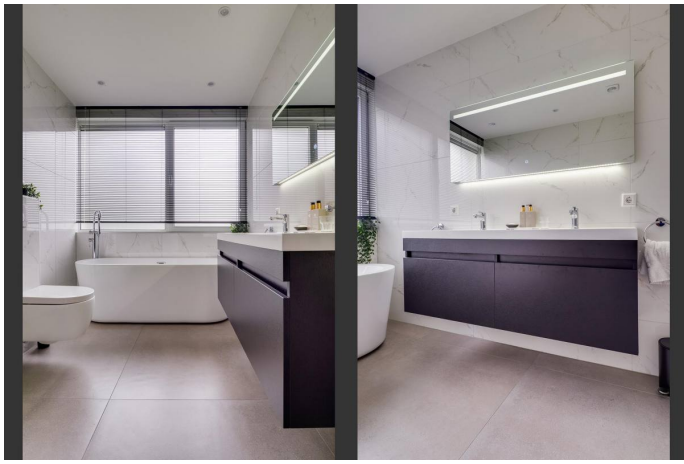
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

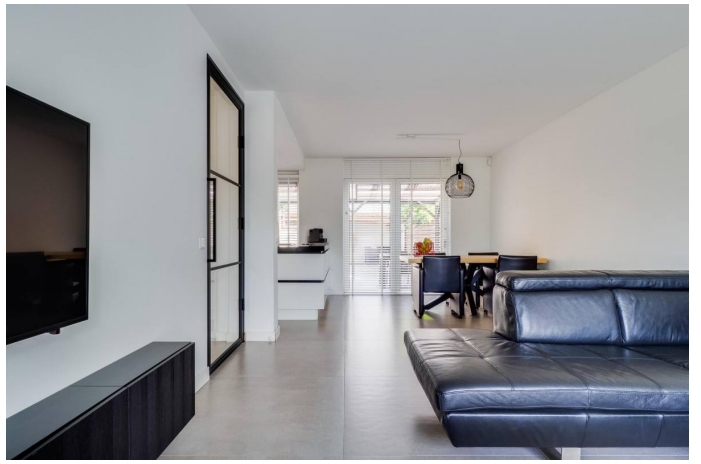
#### Aankoopmakelaar inschakelen:

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.



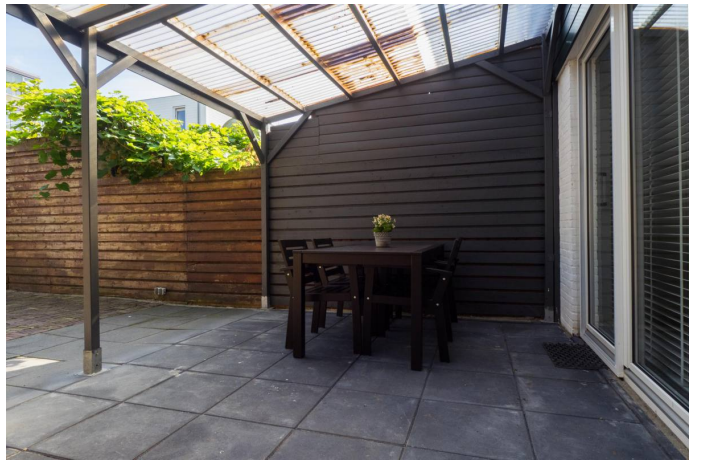


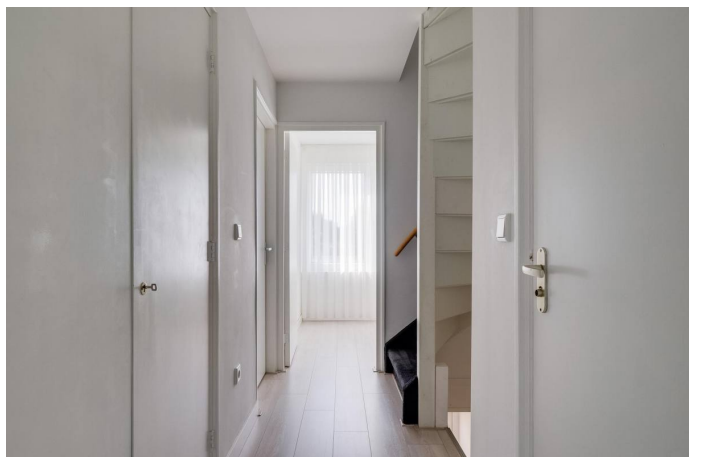
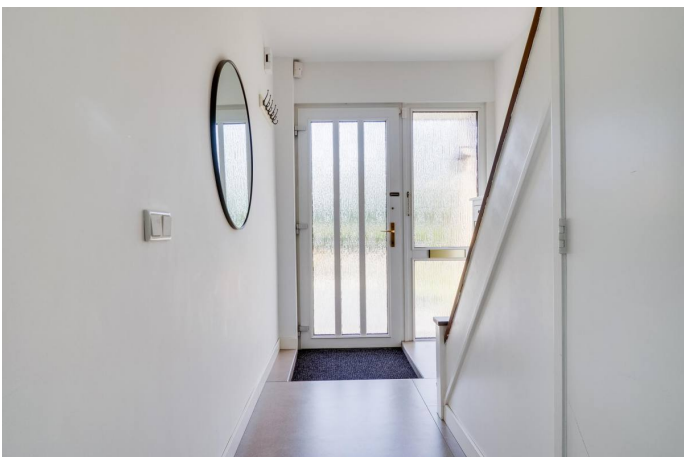
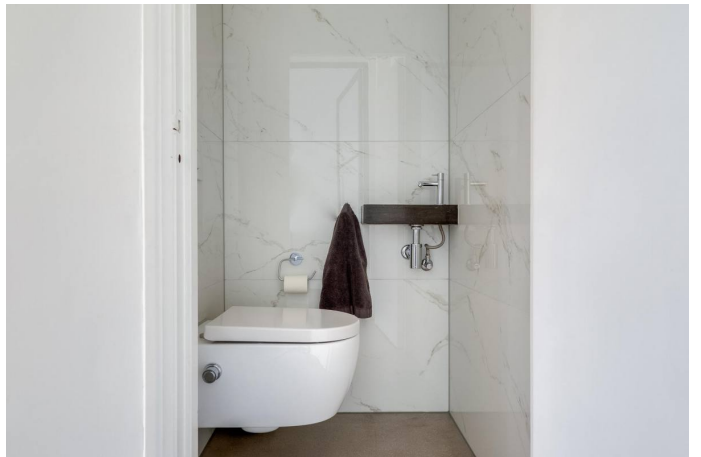


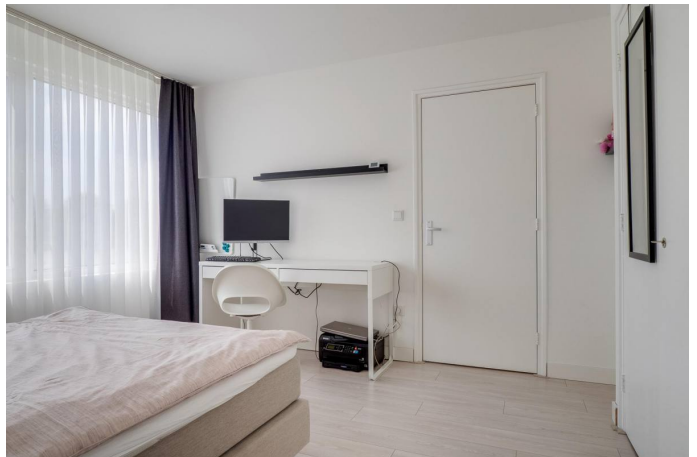


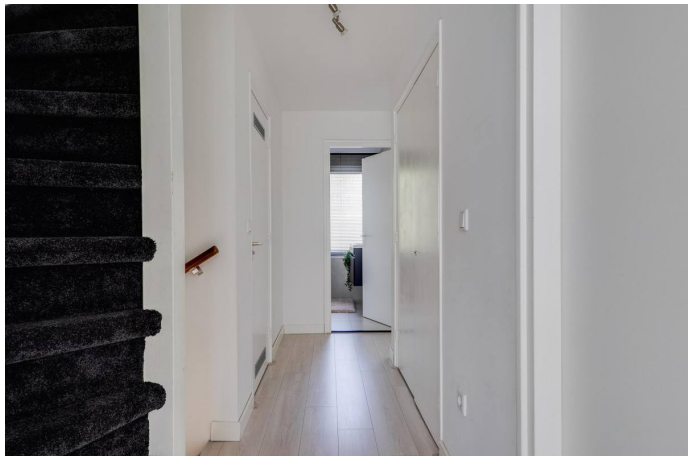
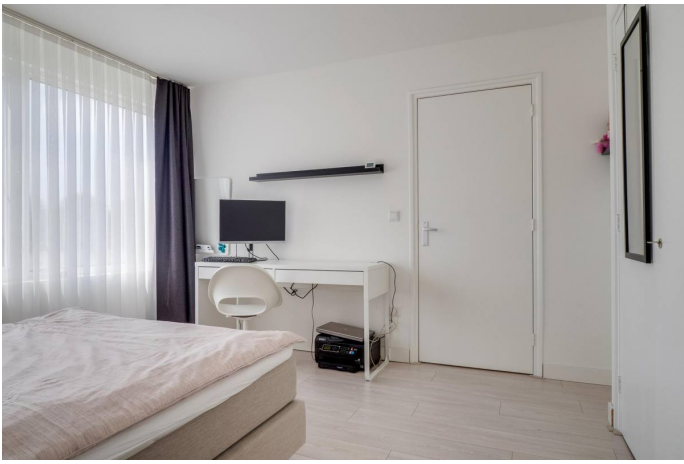


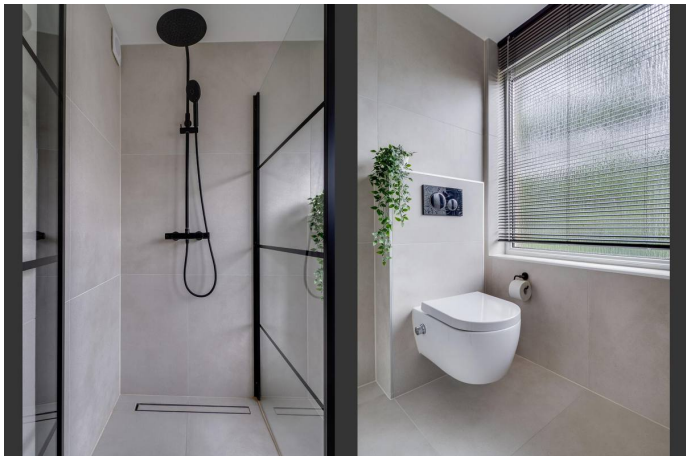
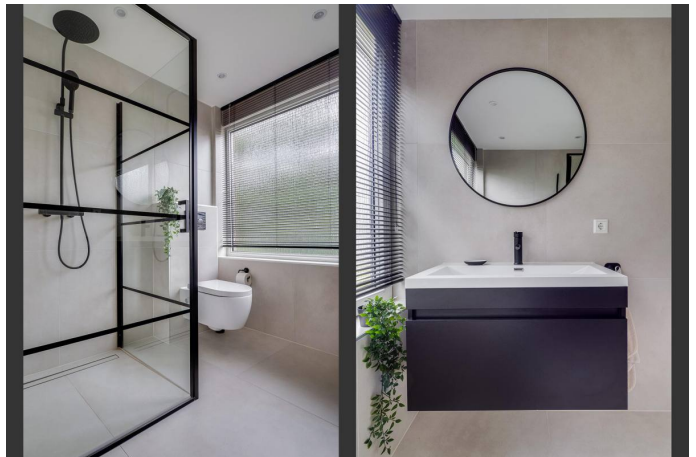
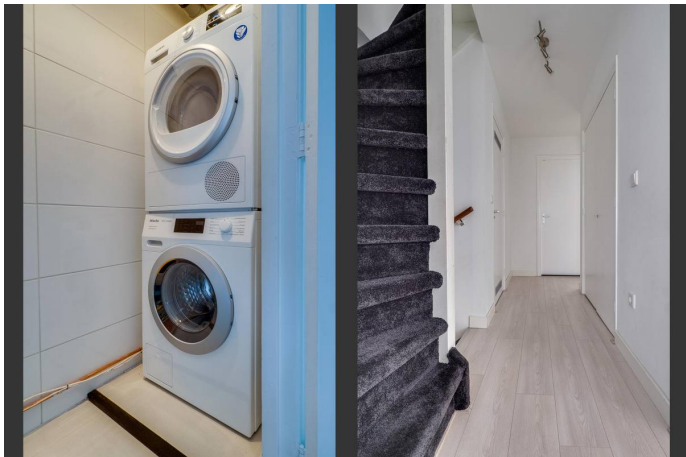
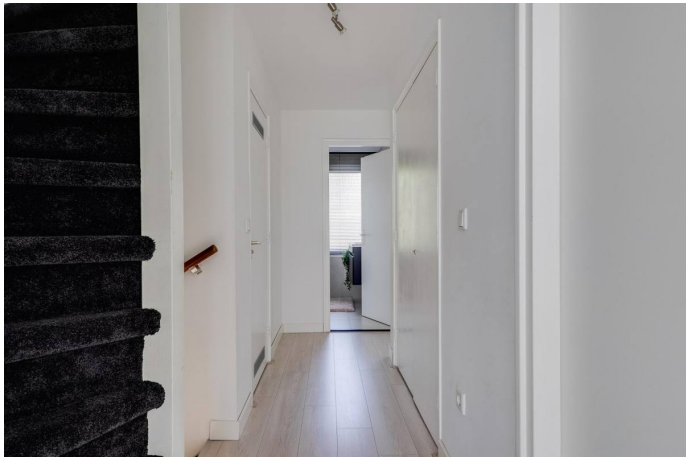
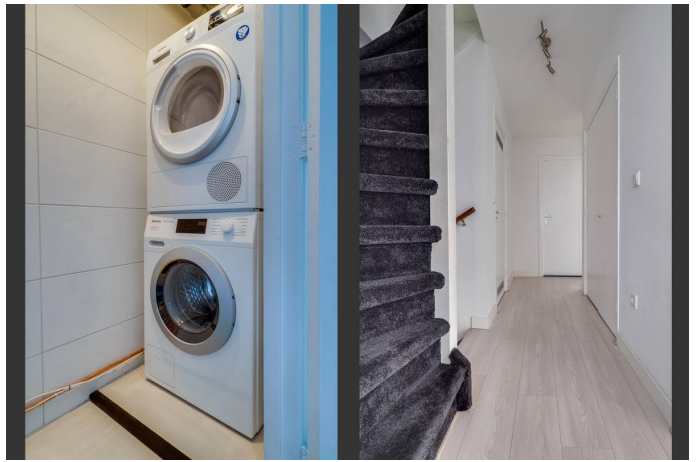


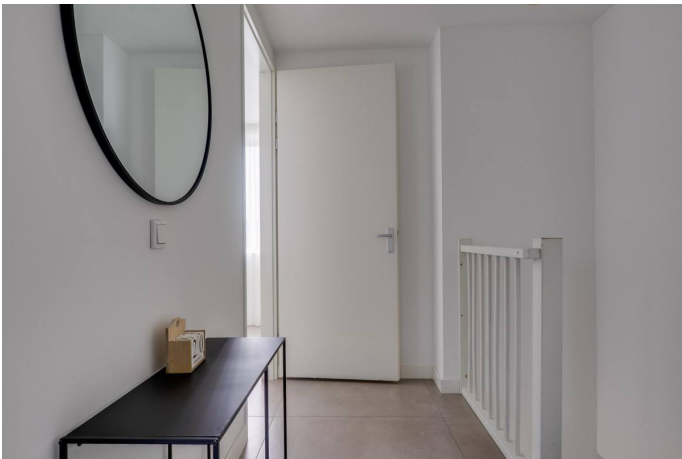
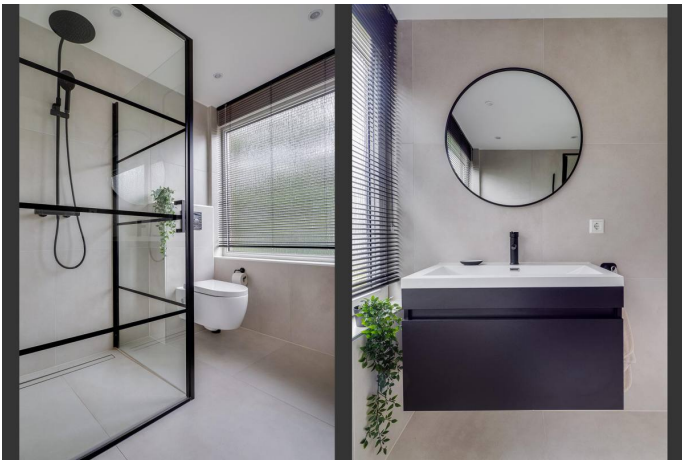




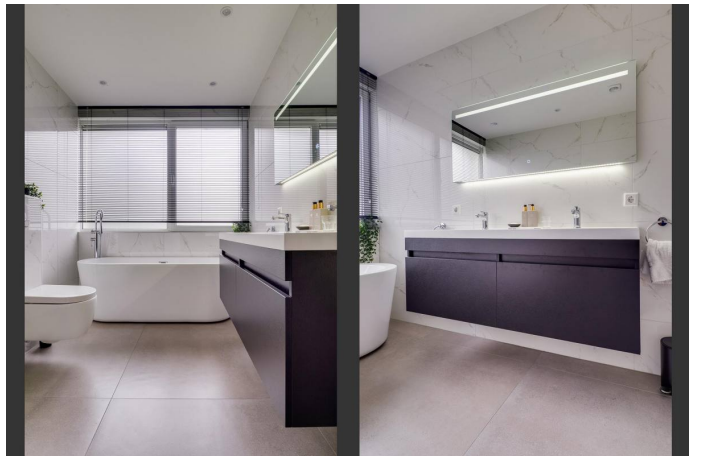


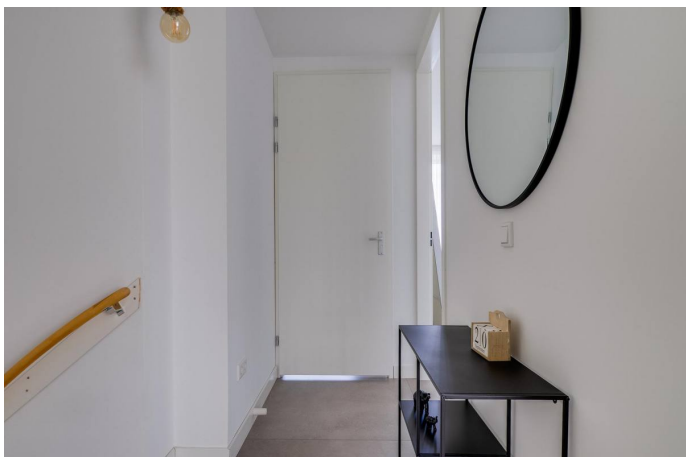
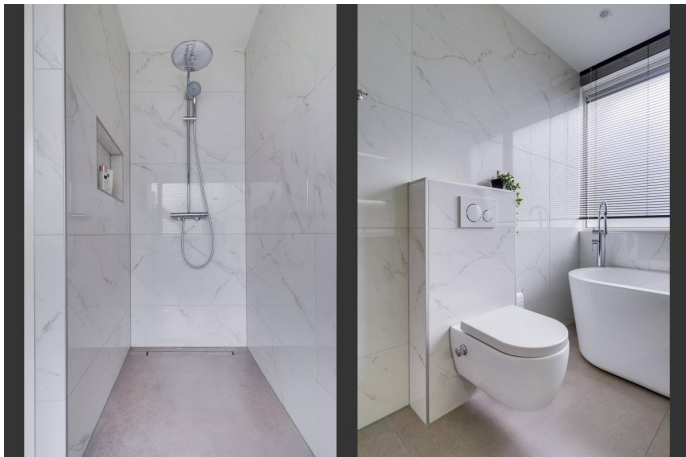




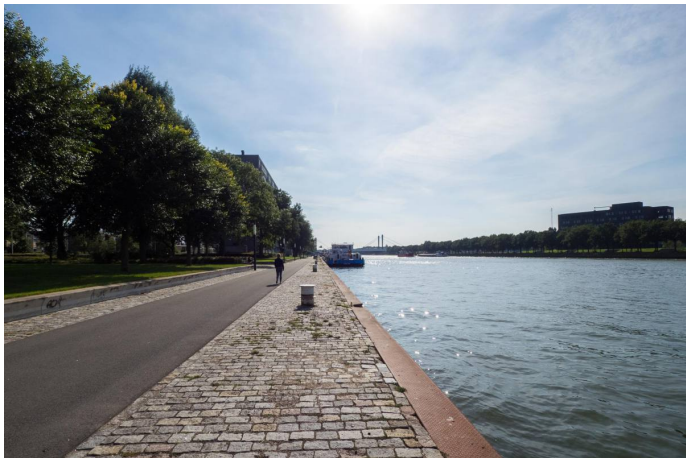














## aankoopmakelaar!



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 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!



# 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

