

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

RUBENSLAAN 204 UTRECHT



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





ADRES

RUBENSLAAN 204 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€849.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 180M²

INHOUD

CIRCA 743M³

BOUWJAAR

1939

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Te koop gekomen is deze fraai gerenoveerde 30-er jaren herenhuis met maar liefst 180 m2 woonoppervlakte, 6 slaapkamers, een kelder en een leuke achtertuin met achterom! Deze fraaie woning ligt in het populaire Utrecht-Oost en is door de huidige eigenaren heel erg fraai gerenoveerd, werkelijk alles is aangepakt in deze woning, wel met behoud van de karakteristieke details van het huis.

Ook de isolatie is flink aangepakt waardoor de woning een stuk energiezuiniger is geworden, met maar liefst 6 slaapkamers betreft het dan ook een ideaal gezinshuis! Wij laten de woning graag aan u zien!

Het Wilhelminapark en de diverse winkels aan de Adriaen van Ostadelaan liggen op loopafstand, het Centrum op vijf fietsminuten., evenals NS station "Vaartsche Rijn" en Universiteitscentrum "de Uithof".

De Waterlinieweg is tevens dichtbij, waar vandaan de A12, A27 en A28 goed bereikbaar zijn.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, ruime hal met fraai origineel tegelwerk, vanuit de gang is er toegang tot de ruime kelder, hier is veel bergruimte aanwezig maar ook de mogelijkheid voor een fraaie wijncollectie, lichte woonkamer met fraaie houten vloer, open haard en openslaande deuren naar de ca. 8 meter diepe achtertuin met achterom, er is een open keuken gerealiseerd welke heel recent nog vernieuwd is, deze fraaie luxe keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, trapopgang naar

1e Verdieping:

Overloop, modern 2e toilet, drie ruime slaapkamers, twee van de slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten, de slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het balkon, moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel, trapopgang naar

2e Verdieping:

Overloop, wederom drie prima slaapkamers en een ruime berging, twee van deze slaapkamers zijn eveneens voorzien van vaste kasten, trapopgang naar

3e Verdieping:

Ruime zolderverdieping, hier kun je nog een leuke werkplek realiseren of een mooie opbergruimte voor alle spullen.

Kelder:

Riante kelder, in het voorgedeelte is ruimte voor een fraaie wijnkelder, in de achterruimte vind je de stadsverwarming.

De belangrijkste afmetingen zijn:

hal: 217 x 227

woonkamer: 1046 x 428

keuken: 347 x 217

tuin: 789 x 695

berging: 300 x 174

kelder: 967 x 220

slaapkamer 1: 468 x 427

slaapkamer 2: 427 x 427

slaapkamer 3: 219 x 260

badkamer: 349 x 219

slaapkamer 4: 491 x 348

slaapkamer 5: 307 x 348

slaapkamer 6: 390 x 296

berging: 307 x 189

zolderverdieping: 661 x 352

Bijzonderheden

- Schilderwerk buitenzijde 2017
- Keuken vernieuwd in 2021
- Badkamer vernieuwd
- Vaste trap naar 3e verdieping gerealiseerd
- Stukwerk van wanden en plafonds

- Elektra vernieuwd

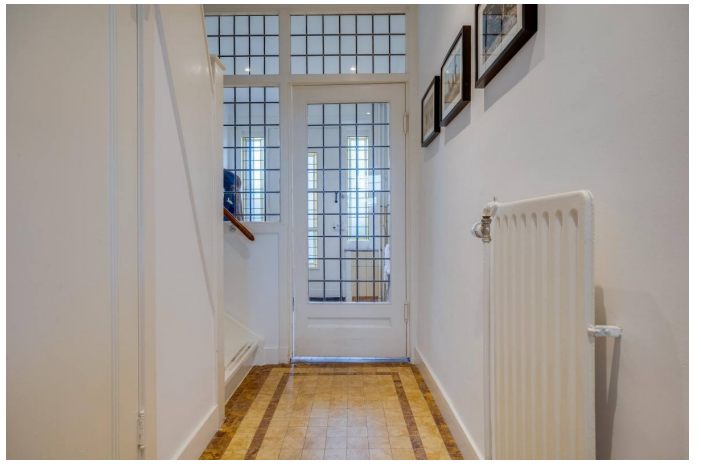
Brochure aanvragen:

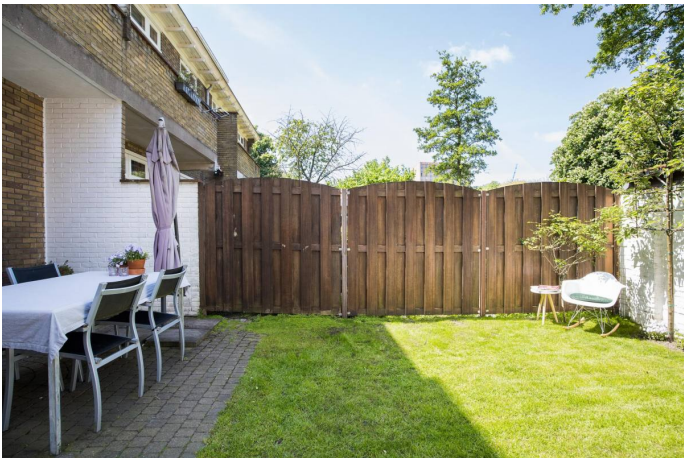
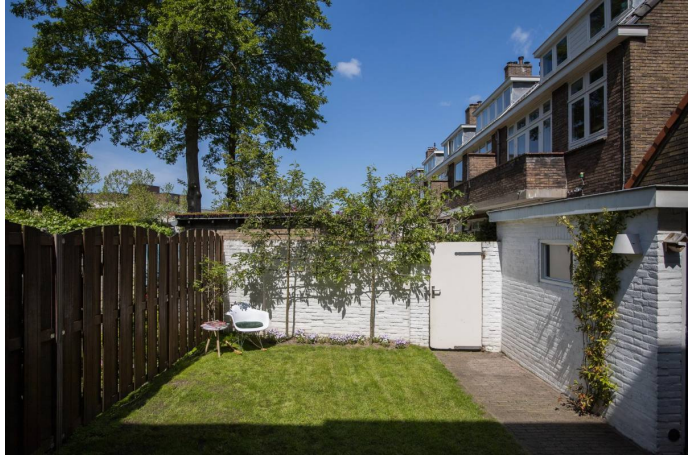
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

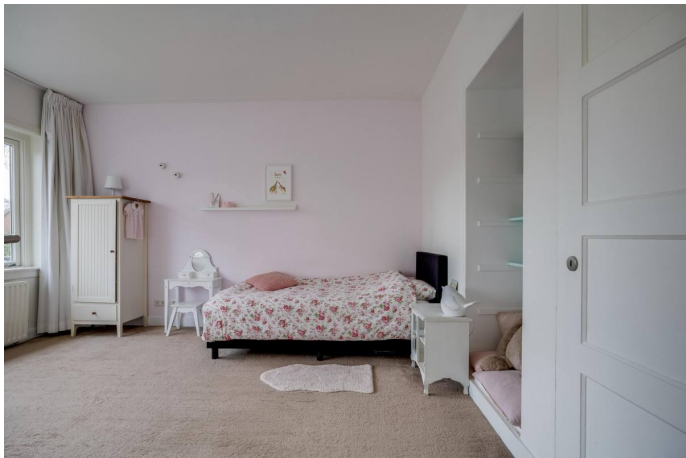
Aankoopmakelaar inschakelen:

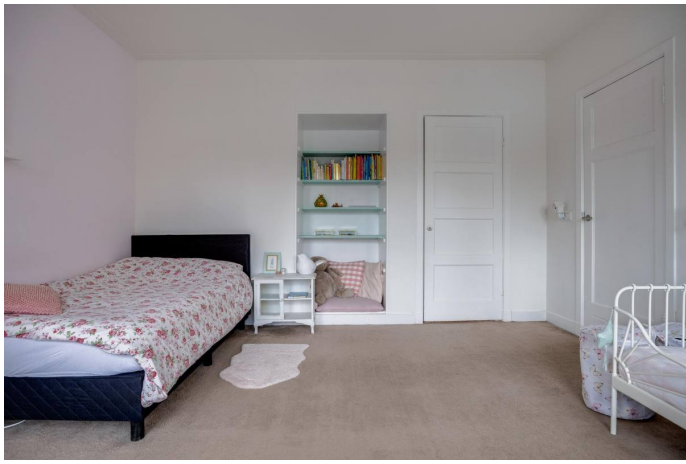
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

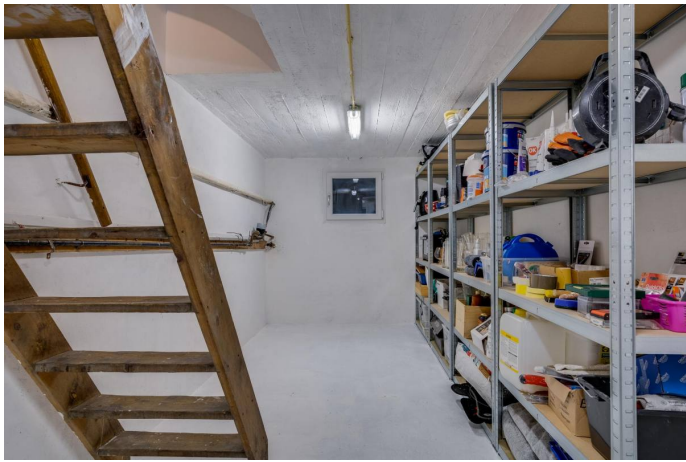












aankoopmakelaar!



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!



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

