

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# RUBENSLAAN 51 2 UTRECHT



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





# ADRES

RUBENSLAAN 51 2 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€275.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 234M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1957

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: goed onderhouden vier-kamerappartement (72 m<sup>2</sup> NEN2580 woonoppervlakte) welke gelegen is op een fantastische plek in Utrecht Oost. Het appartement ligt op de tweede verdieping en biedt vanaf de twee zonnige balkons een mooi uitzicht op de groene oevers van de Kromme Rijn. Daarnaast zie je vanaf het achterste balkon het symbool van Utrecht, de domtoren, in de verte staan

Locatie:

Het appartement ligt op een ideale locatie pal naast een parkje bij de Kromme Rijn. Op vijf minuten fietsen ligt het Ledig Erf met haar gezellige terrasjes, op nog geen tien minuten afstand sta je onder de Dom en op vijftien minuten wandelen langs de Kromme Rijn sta je in het groen in Amelisweerd. Ook de Uithof is zeer goed te bereiken met de tram of de fiets. Vlakbij vind je een winkelcentrum voor alle dagelijkse boodschappen. Diverse uitvalswegen als de Waterlinieweg, de A12, A27 en A28 liggen nabij en je kan voor de deur parkeren middels een makkelijk te verkrijgen vergunning.

Naast dat het een hele fijne plek is om zelf te gaan wonen, is het ook ideaal voor studerende kinderen of als belegging. Wij vertellen graag de verschillende mogelijkheden tijdens een bezichtiging.

De indeling is als volgt;

Begane grond; centrale entree met postbussen, intercom, elektrisch bediende toegangsdeur tot hal met trappenhuis. Ook vind je hier een grote eigen berging die geschikt is voor het stallen van fietsen of zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Tweede verdieping; entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met zonnig balkon aan de westzijde, aansluitend een voormalige slaapkamer welke bij de woonkamer is getrokken en thans dienst doet als eetkamer, deze eetkamer is zeer eenvoudig weer terug te brengen tot 3e slaapkamer. Verder beschikt het appartement nog over 2 extra slaapkamers. Nette moderne badkamer met douche en wastafel, 2e balkon gelegen aan de oostzijde (ochtendzon). Keurige keuken met apparatuur.

#### Kenmerken/details:

- Bouwjaar 1957
- Woonoppervlakte 72 m<sup>2</sup> NEN2580
- Maar liefst twee zonnige balkons gelegen op het oosten en op het westen
- Ruime berging van ca. 10 m<sup>2</sup>
- Gelegen op een bijzonder centrale locatie
- Goed onderhouden appartement
- Gezonde en actieve VvE
- De maandelijkse VvE kosten bedragen: € 152,-
- Compleet voorzien van dubbelglas
- Verwarming door middel van stadsverwarming
- Warm water door middel van geiser
- Gelegen nabij uitvalswegen A2, A12, A27 en de A28
- Openbaar vervoer, halte naar CS en Uithof dichtbij
- Ligging aan de Kromme Rijn

#### 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:

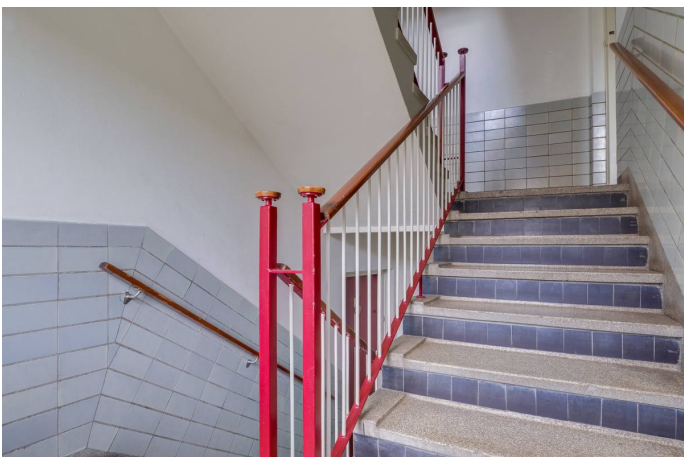
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

