

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# SAFFRAANWEG 4 UTRECHT



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





# ADRES

SAFFRAANWEG 4 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 151M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 593M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2015

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Dit gebeurt niet vaak; een 2-onder-1 kapwoning te koop in Hoge Weide! Deze mooie en ruime woning van 151 m<sup>2</sup> heeft o.a. 5 slaapkamers, een moderne keuken én badkamer, eigen oprit, verzorgde achtertuin op het westen met achterom, strakke afwerking - en dat op ongeveer 10 minuten fietsen van Utrecht Centraal! De woning is zeer goed onderhouden en van alle gemakken voorzien.

## Woning.

De woning hoort bij het project 'De Verandering' en is gebouwd in 2015. De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners. Zij hebben ervoor gekozen om vanuit de bouw de woonkamer uit te bouwen aan de achterzijde en een deel van de garage bij de woonkamer te betrekken. Alle ramen zijn voorzien van houten kozijnen en uiteraard dubbel glas. Op de gehele begane grond ligt vloerverwarming. In 2019 is de zolderverdieping verdeeld in 2 (slaap)kamers. De ene kamer wordt gebruikt als werkruimte, handig om thuis te werken of te studeren. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een airco, een extra breed dakkapel en er is extra opbergruimte gecreëerd. Tevens is er een berging/wasruimte gemaakt met een raam. En boven de trap is een vliering gemaakt. Op het dak liggen 10 zonnepanelen. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus geen canon.

## Ligging.

De Saffraanweg ligt in de populaire wijk Hoge Weide. De wijk kenmerkt zich door de vele groenstroken en speeltuinen. Op het achtergelegen binnenterrein ligt al direct een speeltuin voor de allerkleinsten! Tussen de burens onderling is goed contact en er wordt door het jaar heen e.e.a. georganiseerd voor wie dat leuk vindt. De belangrijkste speeltuin van de wijk is Natuurspeeltuin de Hoef. Deze ligt aan het einde van de straat. Leuk voor de kinderen om uren te spelen en voor de ouders een lekkere plek voor een kop koffie. In de wijk zijn twee basisscholen en diverse kinderdagverblijven. Basisschool de Groene Alm ligt zelfs op 1 minuut lopen. Met de fiets ben je binnen 5 minuten in het Leidsche Rijn Centrum. Hier vindt je o.a. Jumbo Foodmarkt, Rituals, 30ML, HEMA en diverse horecagelegenheden zoals Buurten en de PizzaBakkers. Voor de liefhebbers van de Utrechtse binnenstad is het ongeveer 10 minuten fietsen

via de Dafne Schippersbrug door Oog in Al naar het centrum en Utrecht CS.

Indeling.

Bij deze woning heb je een eigen voortuin met oprit voor de auto. Toegang tot de berging heb je middels openslaande deuren, dat maakt het extra handig in gebruik. In de berging is tevens een vliering gemaakt voor extra bergruimte. Entree, hal met netjes georganiseerde meterkast. Hangend toilet met fonteintje. Onder trap zit een kast waar je o.a. jassen, schoenen en voorraad kan opbergen. Toegang tot de woonkamer met de keuken aan de voorzijde en zitgedeelte aan de tuinkant. De open keuken is strak en modern en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, zoals oven, een stoomoven, inductiekookplaat, extra grote koelkast, vriezer, Quooker en veel kastruimte. Er ligt een stenen aanrecht op de keuken wat speels een stukje de kamer inloopt zodat er een barretje ontstaat. Handig om even snel aan te ontbijten of gezellig aan te schuiven als iemand staat te koken. De keuken is heerlijk licht door de 2 ramen, maar ook openslaande deuren. Vanuit de keuken heb je goed zicht op de eettafel en de rest van de kamer. Het zitgedeelte ligt aan de achterzijde en wat direct opvalt is de hoogte van het plafond in de zithoek. Met een hoogte van bijna 4 meter en 2 Velux ramen geeft dit een prachtige sfeer. Dit deel van het huis is bijna 10 meter breed en heeft een diepte van bijna 4 meter. In de gehele woonkamer én keuken ligt een fraaie houten vloer met vloerverwarming. Recent zijn de wanden geschilderd (2021) en alles is keurig afgewerkt. De achterzijde heeft grote raampartijen en 2x openslaande deuren, voorzien van een hor, naar de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het westen waardoor je in de zomer de hele middag en avond van de zon kan genieten. De tuin heeft een oppervlakte van ongeveer 90m<sup>2</sup>, genoeg ruimte voor de kinderen om te spelen en voor een loungeterras en een zitgedeelte. Bij het zitgedeelte kun je in de hete zomermaanden schaduw creëren door het Nesling schaduwdoek open te trekken, aan de boven- én zijkant. Achterin de tuin staat nog een extra bering voor het opslaan van de tuinspullen. Je kan de tuin ook achterom bereiken via het achtergelegen binnenterrein van de omwonenden. Hier is ook een speeltuin aanwezig en kunnen kinderen veilig spelen.

Op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer is bijzonder fraai met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel. Wat bovendien heel prettig is dat er een raam in de badkamer zit voor daglicht en extra ventilatie. Aan de voorzijde ligt een grote lichte slaapkamer met frans balkon. Deze kan gebruikt worden als 'master bedroom' maar ook als ruime kinder- of werkkamer. Aan de achterzijde liggen

de andere 2 slaapkamers met respectievelijk een oppervlakte van allebei bijna 9m<sup>2</sup>. Beide kamers hebben elektrische screens en 1 kamer heeft een hor voor het raam. Op de tweede verdieping zijn nog 2 (slaap)kamers en is er een berging/wasruimte met een Velux raam. Aan de achterzijde is een grote dakkapel over de breedte geplaatst. De huidige bewoners hebben dit als hoofdslaapkamer in gebruik en hebben onder het schuine deel een handige inbouwkast gemaakt. Tevens is er kastruimte gemaakt in de knieschotten en bevat deze kamer ook een hor. Deze ruime slaapkamer kun je dankzij de airco lekker koel houden in de zomer. De andere kamer is aan de voorzijde en voorzien van een dakraam met Velux warmte werend screen. Dit is nu in gebruik als werkruimte, maar kan uiteraard ook dienen als logeerkamer bijvoorbeeld. Vanuit de overloop is er toegang via een luik tot de vliering om. Handig om nog wat extra spullen op te bergen in het puntje onder het dak.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in de zeer geliefde en populaire wijk Hoge Weide.
- Vijf slaapkamers.
- Bijzonder lichte en strak afgewerkte woonkamer.
- Fraaie open keuken van alle gemakken voorzien.
- Complete badkamer met o.a. een vrijstaand ligbad.
- Verzorgde achtertuin van ca. 90m<sup>2</sup> op het westen met achterom.
- Voorzien van 10 zonnepanelen en oplaadpaal voor de auto.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming met houten vloer.
- 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:

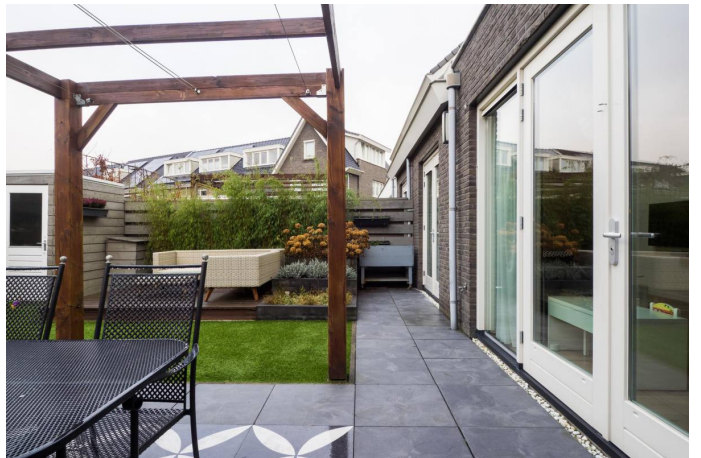
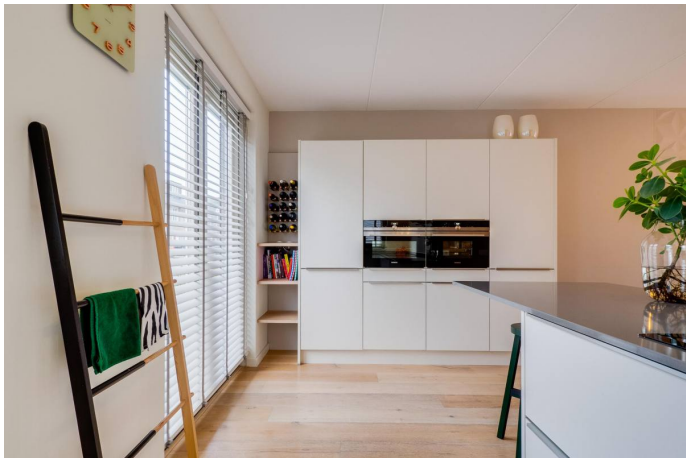
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

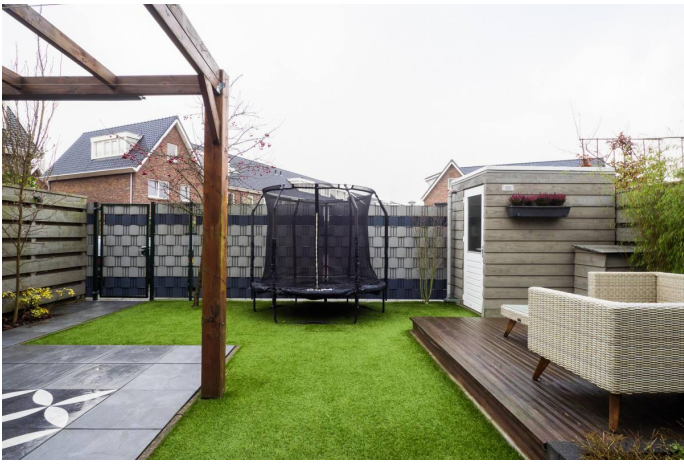




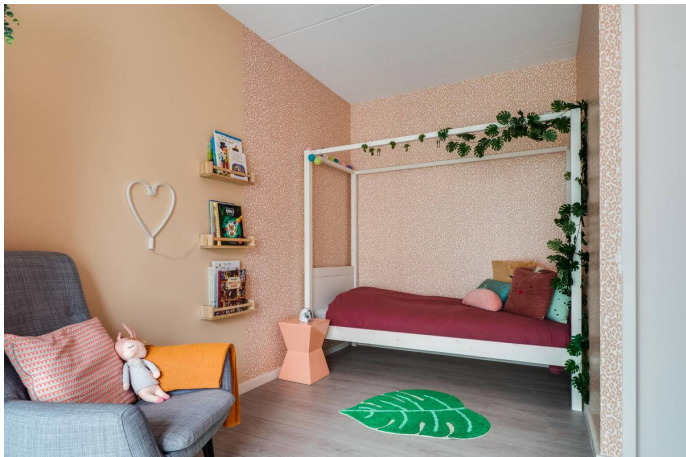
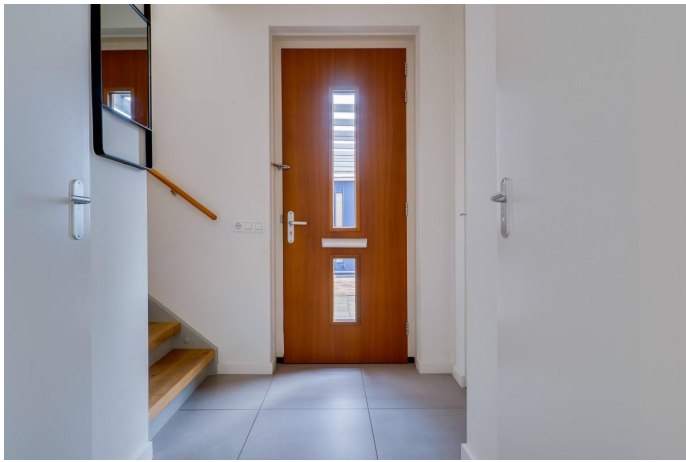


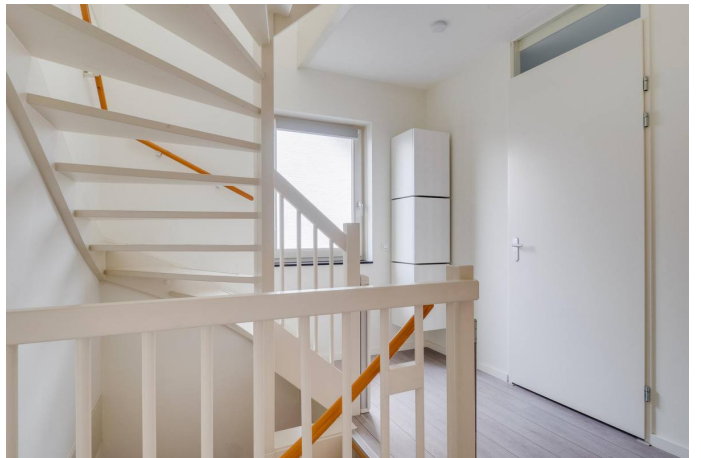
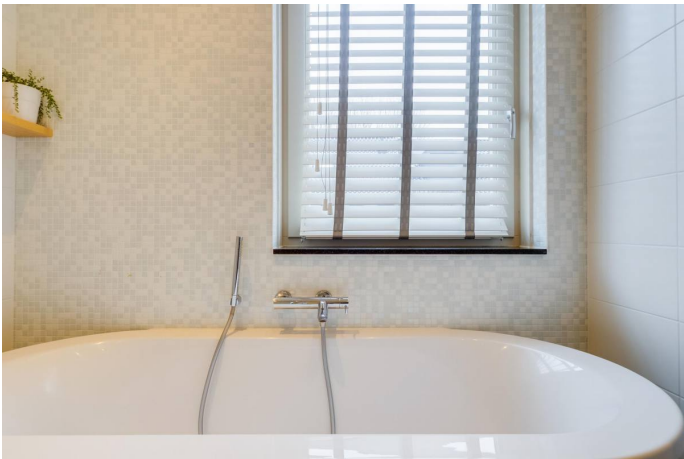
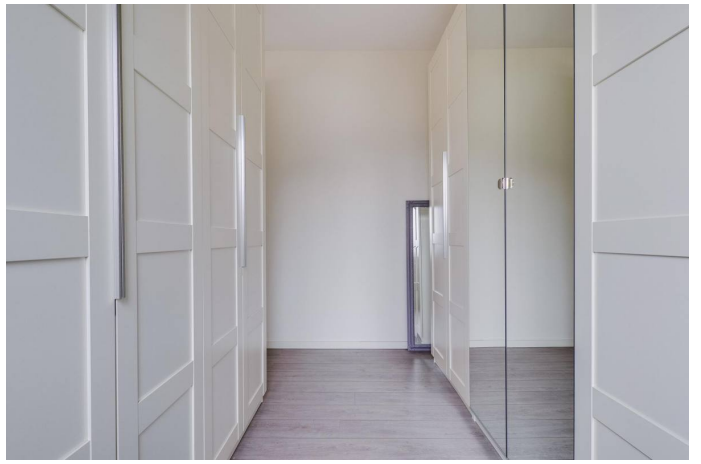




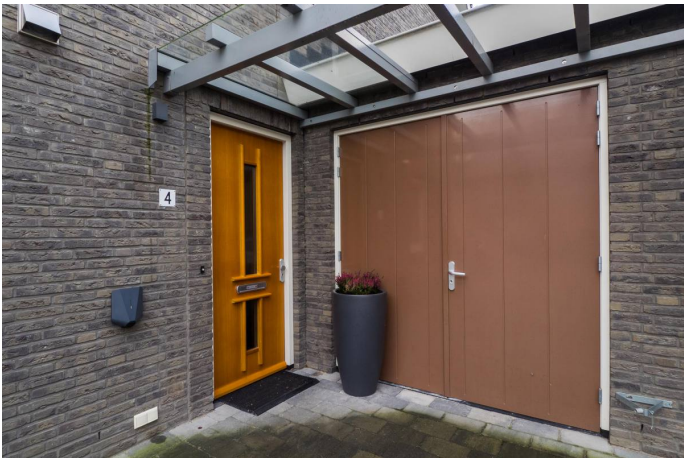
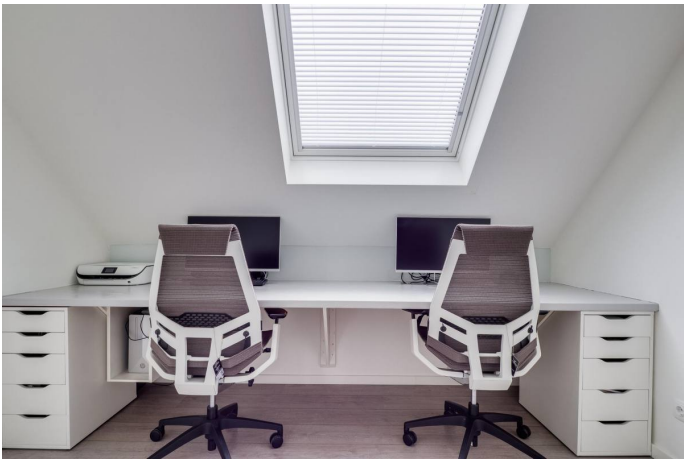
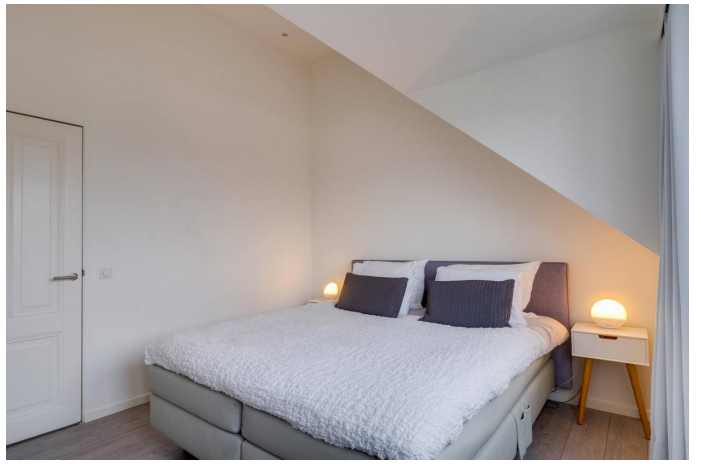
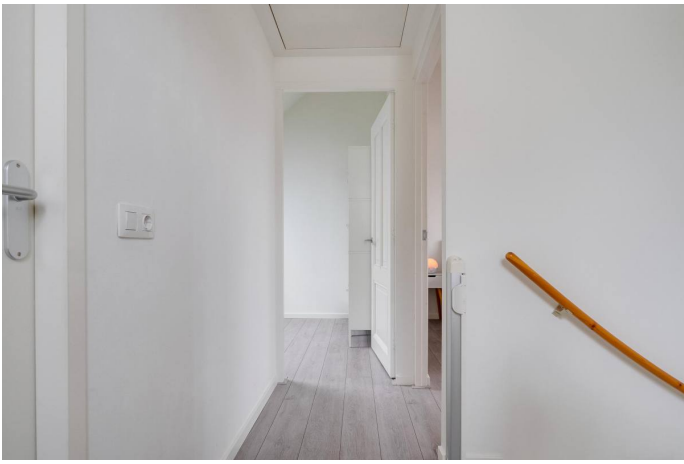














# aankoopmakelaar!



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!**





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

