

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

SAMBALWEG 13 UTRECHT



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





ADRES

SAMBALWEG 13 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€409.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 117M²

INHOUD

CIRCA 425M³

BOUWJAAR

2017

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Heerlijke eengezinswoning op een zeer geliefde locatie in Hoge Weide (Leidsche Rijn). De woning is in 2017 opgeleverd en van alle gemakken voorzien. Prachtige houten vloer met vloerverwarming op de begane grond met een strakke open keuken. Zeer kindvriendelijke wijk met een recent geopende natuurspeeltuin met koffiehuis op loopafstand. Kortom, dit is je kans om te wonen in een rustige omgeving met alle gemakken van de Utrechtse stad op fietsafstand.

Ligging.

De Sambalweg ligt in de wijk Hoge Weide. Deze wijk is afgelopen jaren ontwikkeld en ligt tegen Oog in Al aan. Leidsche Rijn Centrum ligt op 5 minuten fietsen en hier vind je o.a. een Jumbo Foodmarkt, Rituals, Hema, H&M, maar ook verschillende horecagelegenheden zoals een wijnbar en Café Buurten. Tevens zijn er verschillende scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving.

Via de Dafne Schippersbrug ben je binnen 20 minuten fietsen in Utrecht Centrum en met de auto zit je in een paar minuten op de A12 of A2. Voor het openbaar vervoer ligt het treinstation Utrecht Leidsche Rijn op korte afstand waarmee je snel diverse richtingen op kunt reizen.

De Sambalweg is een zeer rustig straatje en de omgeving kenmerkt zich door de diverse speeltuinen met speeltuin de Hoef als hoogtepunt. Zeer ruim opgezet waar je op een groot terras ook iets te drinken kan bestellen. Bij slecht weer kan er binnen gespeeld worden en er zijn diverse activiteiten die georganiseerd worden.

De woning.

In 2017 is de woning opgeleverd en zodoende is alles zo goed als nieuw. De huidige eigenaren hebben de woning met zorg bewoond. Op het dak liggen 4 zonnepanelen en middels de stadsverwarming ben je klaar voor de toekomst doordat er geen gasaansluiting is.

De tuin is nog het laatste stukje wat op het lijstje stond om af te ronden, verder is de woning instapklaar en klaar voor de volgende eigenaar.

Indeling.



Entree, hal met toilet en meterkast. Toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De strakke keuken is voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Er ligt een mooie houten vloer en de wanden zijn glad afgewerkt. Aan de achterzijde zijn openslaande deuren richting de tuin.. De tuin ligt op het zuidoosten waarmee je hier bijna de hele dag in de zon kan zitten. Achterin de tuin staat een schuurtje met elektra en er is tevens een achterom.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer heeft een ruime inloopdouche en dubbele wastafel. Het toilet zit apart. Kenmerkend voor deze verdieping is de lange overloop met grote glaspartij.

Op de zolder bevindt zich de ruimte voor de wasmachine en/of droger. Hier is voldoende ruimte om eventueel een extra slaapkamer te maken en er kan uitgebreid worden middels een dakkapel.

Belangrijkste afmetingen.

Woonkamer: 8.78 X 5.09

Keuken: 3.30 X 2.71

Tuin: 9.00 X 5.35

Slaapkamer 1: 4.65 X 2.78

Slaapkamer 2: 3.51 X 2.19

Slaapkamer 3: 2.79 X 2.13

Badkamer: 2.79 X 1.79

Zolder: 6.83 X 5.09

Belangrijkste kenmerken.

- Zeer gunstig gelegen tov uitvalswegen, Leidsche Rijn Centrum en het stadscentrum
- Kindvriendelijke wijk met veel speelgelegenheden
- Recent opgeleverd en zodoende zo goed als nieuw
- Alles voorzien van houten kozijnen en dubbel glas
- Mooie houten vloer met vloerverwarming
- Strakke keuken en badkamer
- 4 Zonnepanelen
- Gunstige zonligging in de tuin met achterom
- Oplevering in overleg

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van



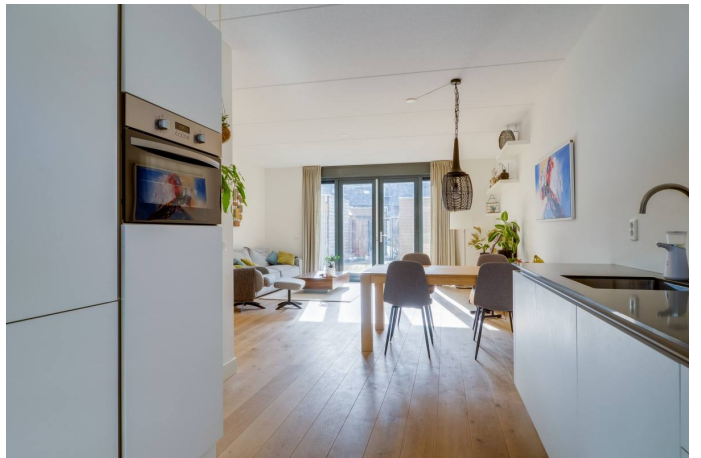
roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

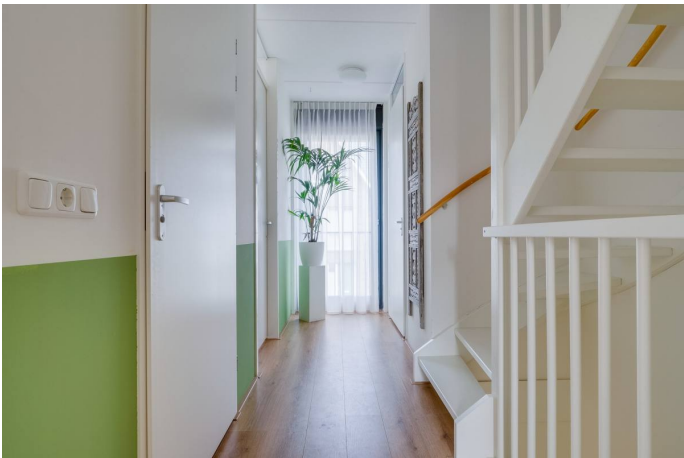
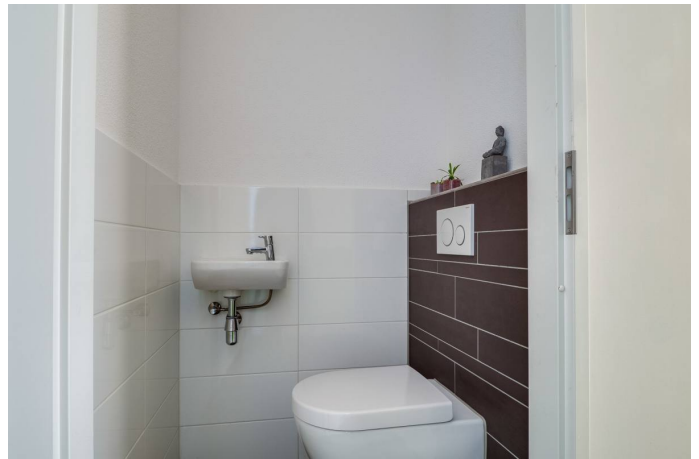
Aankoopmakelaar inschakelen:

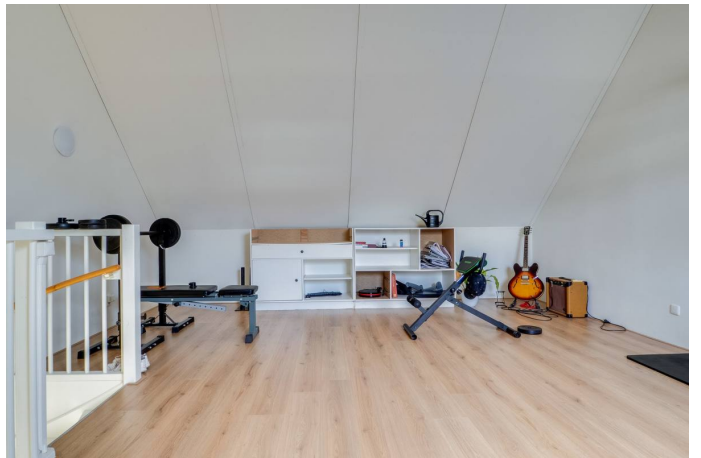
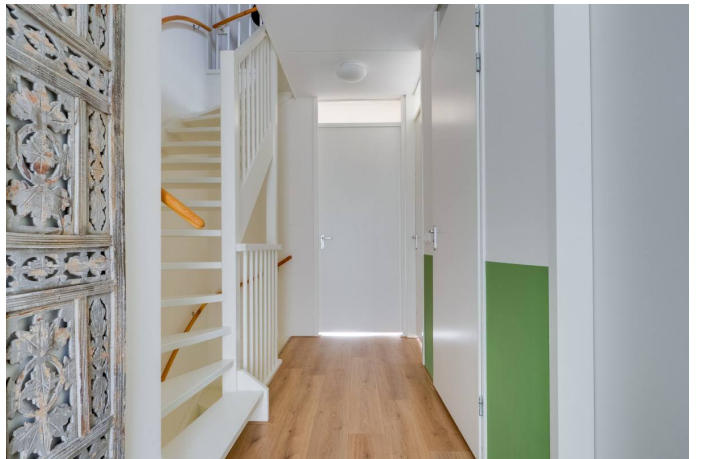
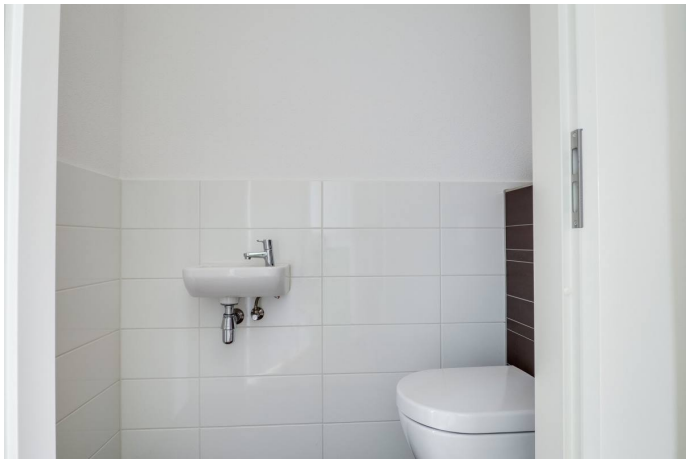
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

