

 ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# SAMBALWEG 20 UTRECHT



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





# ADRES

SAMBALWEG 20 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€795.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 158M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 586M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op één van mooiste locaties in de populaire wijk Hoge Weide ligt deze lichte en luxe afgewerkte hoekwoning met ruime tuin op de middag- en avondzon. In de ochtend staat de zon aan de voorzijde. De aanbouw aan de zijkant zorgt voor een unieke indeling op de begane grond en extra meters op de eerste verdieping. Door de vrije ligging is er een mooi uitzicht over de natuurspeeltuin De Hoef en veel lichtinval. Een ideale gezinswoning op een toplocatie!

Vanaf de woning zijn op loopafstand het bruisende Leidsche Rijn centrum, station Leidsche Rijn en Park de Hoge Weide bereikbaar. Het centrum van Utrecht ligt op ongeveer 15 minuten fietsafstand en de snelweg A2 op enkele minuten rijden. Door de ligging in de wijk is er weinig verkeer. De wijk is kindvriendelijk met meerdere speeltuinen, scholen en kinderopvang in de buurt.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en toilet met fonteintje. De woonkamer is heerlijk ruim met een eetkamer en moderne open keuken. De keuken, afgewerkt met een keramisch blad, is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een design afzuigkap, ruime koelkast, grote inductiekookplaat, een Quooker, een oven met stoomfunctie, een combimagnetron, een warmhoudlade en afwasmachine. Het extra keukenblok met houten bar biedt een extra zitje en veel opbergmogelijkheden door grote lades. Vanuit de woonkamer is er via openslaande deuren toegang tot de fraaie tuin op het Westen met vrijstaande berging en achterom. De gehele begane grond is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. Via de luxe afgewerkte trap is de opgang naar de

1e Verdieping:

Overloop met drie slaapkamers en een badkamer. De grote "master" is voorzien van airconditioning en grenst aan een inloopkast van maar liefst 10 m2. De slaapkamers aan de voorzijde zijn licht door de grote raampartijen. De moderne luxe badkamer is voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet. Vanaf de overloop is er een luxe afgewerkte open trap naar de

## 2e Verdieping:

Overloop, grote berging voorzien van wastafel en aansluiting voor wasmachine- en droger, twee ruime slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorzijde over een inbouwkast en extra berging beschikt. Vooral de fraaie nokhoogte valt hier op!

## De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 555 x 508

eetkamer: 396 x 350

keuken: 291 x 402

tuin: 597 x 857

slaapkamer: 510 x 410

inloopkast: 336 x 319

slaapkamer: 244 x 245

slaapkamer: 369 x 259

badkamer: 294 x 202

wasruimte: 406 x 206

slaapkamer: 513 x 260

slaapkamer: 435 x 362

## Bijzonderheden:

- Volledige geïsoleerde woning
- Zeer fraaie ligging in de wijk
- Oplevering in overleg
- Woning is voorzien van zonnepanelen
- 1e en 2e etage voorzien van intelligente verwarming middels Tado
- Aquacell water ontharder geplaatst in 2017
- De Begane grond en eerste etage zijn voorzien van horren
- Airconditioning in de slaapkamer

## Brochure aanvragen:

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

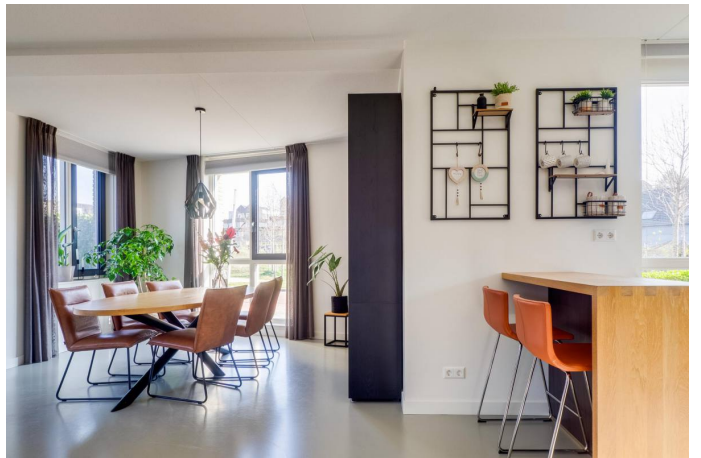
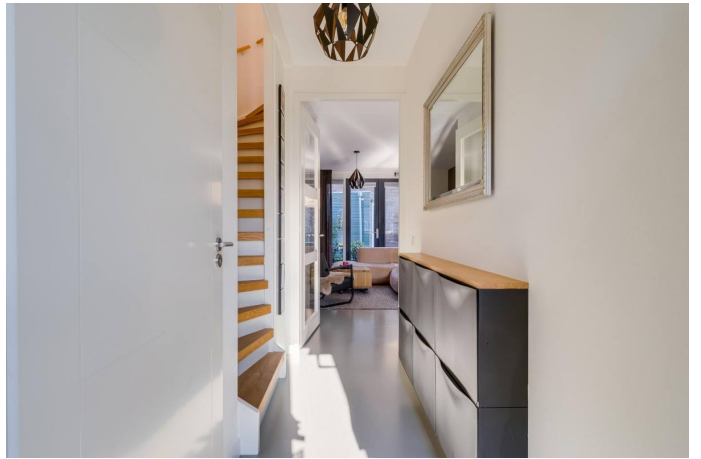
## Aankoopmakelaar inschakelen:

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

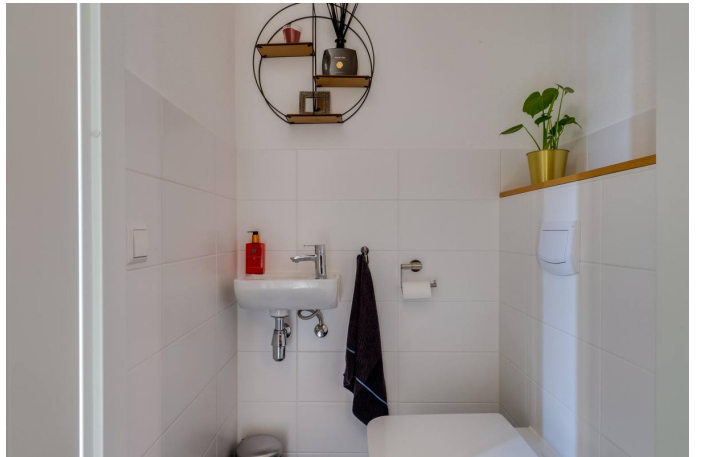
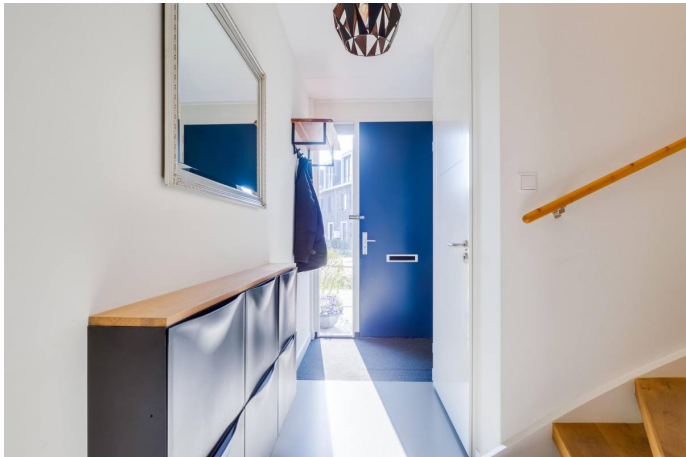
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

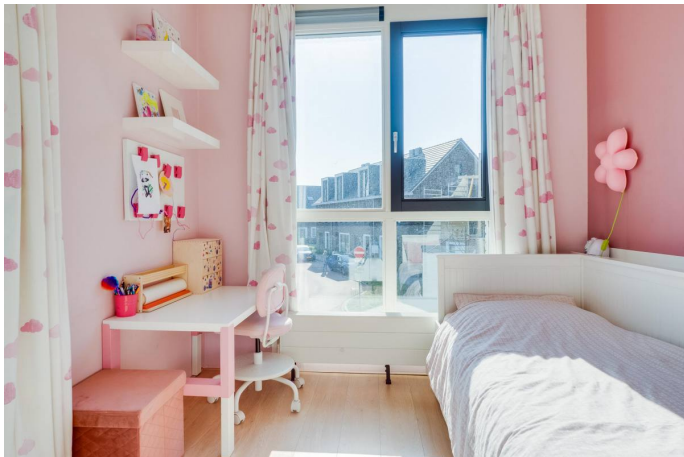


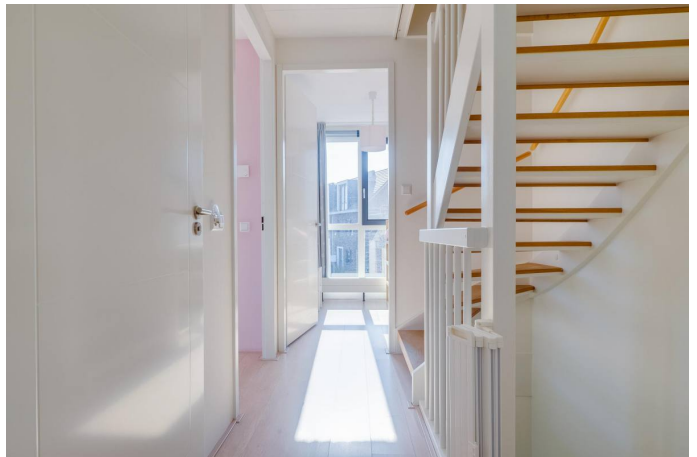


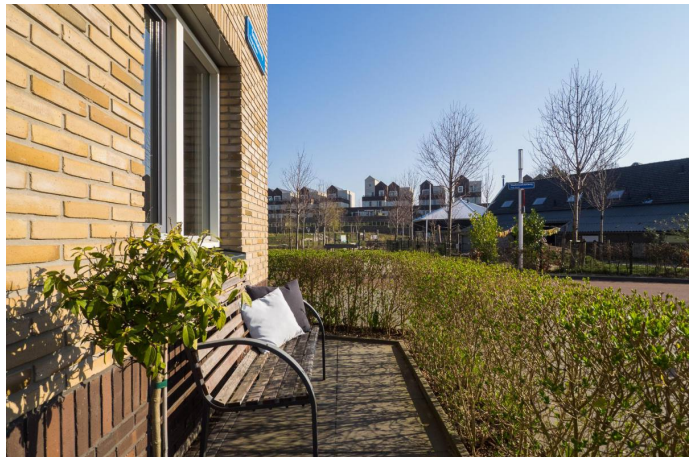






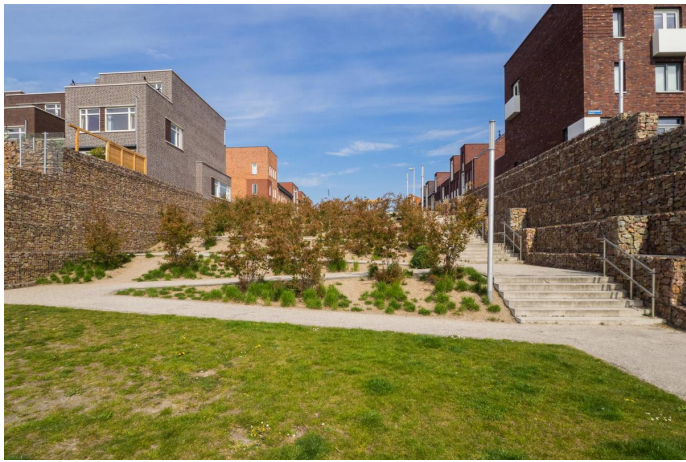












# aankoopmakelaar!



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

