

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

SPINOZAWEG 25 UTRECHT



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





ADRES

SPINOZAWEG 25 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 68M²

INHOUD

CIRCA 261M³

BOUWJAAR

1932

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Te koop gekomen aan de Spinozaweg 25 is deze strak afgewerkte benedenwoning met 2 slaapkamers én zonnige achtertuin op het westen.

Op zoek naar jouw ideale thuis in de populaire wijk Utrecht West? Dan is deze prachtig afgewerkte benedenwoning uit de jaren 30 de perfecte match voor jou! Een fantastische starterswoning die volledig instapklaar is!

Deze heerlijke woning is centraal gelegen en bevindt zich op 5-10 minuten fietsafstand van de binnenstad en het Centraal Station. Daarnaast is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van bijvoorbeeld de wijk Oog in Al en Leidsche Rijn centrum, waar je terecht kunt voor verschillende winkels die op loopafstand te vinden zijn. In Oog in Al vind je onder andere een Albert Heijn, een bakker, delicatesseszaak 'De Leckerick' en zelfs een 24/7 geopende sportschool. Daarnaast zijn er in de wijk diverse kinderopvang locaties en basisscholen te vinden. In Leidsche Rijn centrum kun je terecht bij o.a. de Jumbo Foodmarket, verschillende kledingwinkels, een megabioscoop en diverse restaurants. Vanaf de benedenwoning steek je zo de weg over naar de Laan van Nieuw-Guinea, de Kanaalstraat en de Vleutenseweg waar diverse cafés en eettentjes te vinden zijn. Direct voor de deur én op steenworp afstand vanaf de Vleutenseweg, vertrekken diverse bussen waardoor je gemakkelijk alle kanten op kan. Binnen 5 minuten lopen ben je ook nog eens bij het bekende en populaire stadsstrand "SOIA". Vanuit de wijk zijn verschillende uitvalswegen uitstekend aan te rijden.

De woning:

De efficiënt ingedeelde woning bestaat uit drie woonlagen met een open woongedeelte en keuken, zonnige tuin met schuur, 2 slaapkamers en een balkon. De gehele woning beschikt over een originele bamboevloer die in 2021 is geplaatst.

Beganegrond:

Via de eigen voordeur loop je de hal van de woning binnen. Aan het einde van



de hal, aan de linkerkant, tref je een kleine kelder met ingebouwde planken voor extra bergruimte. Hier bevindt zich ook de meterkast. Rechtdoor vanuit de hal vind je de luxe badkamer, welke in 2019 compleet is vernieuwd én is voorzien van fraai tegelwerk, met inloopdouche, zwevend toilet, net badkamermeubel, designradiator én elektrische vloerverwarming.

Vanuit de hal heb je tevens toegang tot de ruime en lichte woonkamer. De voorzijde van de woonkamer is voorzien van decibelwerend dubbelglas waardoor je praktisch geen geluid van de weg hoort. De woonkamer is nu fijn ingedeeld met aan de voorzijde het woongedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte met de open keuken. De nette open keuken is in 2019 gerealiseerd en voorzien van een mooi eikenhouten aanrechtblad én diverse luxe inbouwapparatuur van Bauknecht en Smeg. Tevens is er een efficiënte inbouwkast waar de wasmachine opstelling zich bevindt en extra bergruimte beschikbaar is.

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer of via de loopdeur vanuit de keuken loop je de zonnige achtertuin binnen. De openslaande deuren geven met mooi weer het gevoel dat de woning en de tuin heerlijk in elkaar overlopen. De achtertuin is gelegen op het westen, beschikt over een royale berging én heeft diverse bomen en struiken met eetbaar fruit (o.a. bramen, frambozen en vijgen). In het voorjaar en de zomer staat deze prachtige tuin vol kleurrijke bloemen en planten in de bloei. Een genot om naar te kijken! Een groot pluspunt van de tuin is dat het terras gedeeltelijk onder het balkon gelegen is, waardoor je ook met regen droog buiten kunt zitten. Tevens ideaal voor het drogen van de was.

Eerste verdieping:

Met de trap vanuit de woonkamer kom je op de overloop met toegang tot de eerste slaapkamer. De slaapkamer heeft een nette laminaatvloer geplaatst in 2021, beschikt over een wastafel én geeft via openslaande deuren toegang tot het in 2023 gerenoveerde balkon.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken met een vaste trap vanaf de eerste verdieping. Vanaf de overloop kom je in de tweede slaapkamer waar tevens dezelfde nette laminaatvloer ligt. De slaapkamer is recent geschilderd en beschikt over een fijne ingebouwde kast.

Bijzonderheden:



- Prachtige jaren 30 woning met veel mooie originele zoals details zoals glas in lood en sierbelijsting op het plafond;
- Woonoppervlakte circa 68 m2;
- In 2019 gerenoveerd en goed onderhouden woning;
- 2 ruime slaapkamers;
- Fijn gerenoveerd balkon met openslaande deuren;
- De keuken en badkamer zijn in 2019 vernieuwd;
- Zonnige goed onderhouden achtertuin gelegen op het westen met royale berging;
- Warm water en verwarming middels een goed onderhouden combi CV-ketel;
- Voorzien van HR++ glas, dubbelglas en aan de voorzijde decibelwerend glas;
- Buitenschilderwerk is in 2021 nog uitgevoerd;
- Kleinschalige VvE met de bovenburen;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en diverse uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

Word jij hier ook zo enthousiast van? Misschien is dit leuke huis jouw nieuwe thuis. Neem snel contact op om te komen kijken!

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.

*** ENGLISH VERSION ***

Now for sale at Spinozaweg 25 is this nicely finished ground floor apartment with 2 bedrooms and sunny backyard facing west.

Are you looking for your ideal home in the popular district Utrecht West? Then this beautifully finished ground floor apartment from the 30's is the perfect match for you! A fantastic starter home that is completely ready to move in!

This lovely home is centrally located and is 5-10 minutes cycling distance from downtown and Central Station. In addition, the house is very conveniently



located to, for example, the neighborhood Oog in Al and Leidsche Rijn center, where you can go for various stores that are within walking distance. In Oog in Al you will find among others an Albert Heijn, a bakery, delicatessen 'The Leckerick' and even a 24/7 open gym. There are also several childcare locations and elementary school in the neighborhood. In Leidsche Rijn center you can visit the Jumbo Foodmarket, several clothing stores, a mega cinema and several restaurants. From the ground floor apartment you cross the road to the Laan van Nieuw-Guinea, the Kanaalstraat and the Vleutenseweg where several cafes and eateries can be found. Directly in front of the door and just steps away from the Vleutenseweg, several buses depart, so you can easily go anywhere. Within 5 minutes walk you are also at the famous and popular city beach "SOIA". From the neighborhood are several highways excellent to drive.

The property:

The efficiently laid out house consists of three floors with an open plan living area and kitchen, sunny garden with shed, 2 bedrooms and a balcony. The entire house has an original bamboo floor installed in 2021

Ground floor:

Through your own front door you walk into the hall of the house. At the end of the hall, on the left side, you will find a small basement with built-in shelves for extra storage space. The meter cupboard is also located here. Straight ahead from the hall you will find the luxurious bathroom, which was completely renovated in 2019 and has beautiful tiling, with walk-in shower, floating toilet, neat bathroom cabinet, radiator and electric floor heating.

Trough the hall you also have access to the spacious and bright living room. The front of the living room is equipped with decibel-resistant double glazing so you practically hear no noise from the road. The living room is now nicely divided with the front of the living area and at the rear the dining area with the open kitchen. The neat open kitchen was realized in 2019 and features a beautiful oak countertop and several luxury built-in appliances from Bauknecht and Smeg. There is also an efficient built-in closet where the washing machine setup is located and additional storage space is available.

Through the French doors from the living room or through the walking door from the kitchen you walk into the sunny backyard. The French doors give the feeling that the house and the garden flow into each other. The backyard is located on the west, has a large shed and has several trees and shrubs with edible fruit (including blackberries, raspberries and figs). In spring and summer

this beautiful garden is full of colorful flowers and plants in bloom. A joy to watch! A big plus of the garden is that the terrace is partially located under the balcony, so you can sit outside dry even with rain. Also ideal for drying laundry.

Second floor:

The stairs from the living room lead to the landing with access to the first bedroom. The bedroom has a neat laminate floor installed in 2021, features a sink and gives access through French doors to the balcony renovated in 2023.

Second floor:

The second floor is accessed by a fixed staircase from the second floor. From the landing you enter the second bedroom which also has the same neat laminate flooring. The bedroom was recently painted and has a fine built-in closet.

Details:

- Beautiful 1930s house with many beautiful original like details such as stained glass and decorative moulding on the ceiling;
- Living area approximately 68 m²;
- In 2019 renovated and well maintained house;
- 2 spacious bedrooms;
- Fine renovated balcony with French doors;
- Kitchen and bathroom have been renovated in 2019;
- Sunny well maintained backyard located on the west with spacious shed;
- Hot water and heating through a well maintained combi central heating boiler;
- Equipped with HR++ glass, double glazing and at the front decibel resistant glass;
- Exterior painting is done in 2021;
- Small-scale association with upstairs neighbors;
- Very conveniently located to public transport facilities and various roads;
- Delivery in consultation.

Do you get excited about this too? Maybe this nice house is your new home. Contact us and come take a look!

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

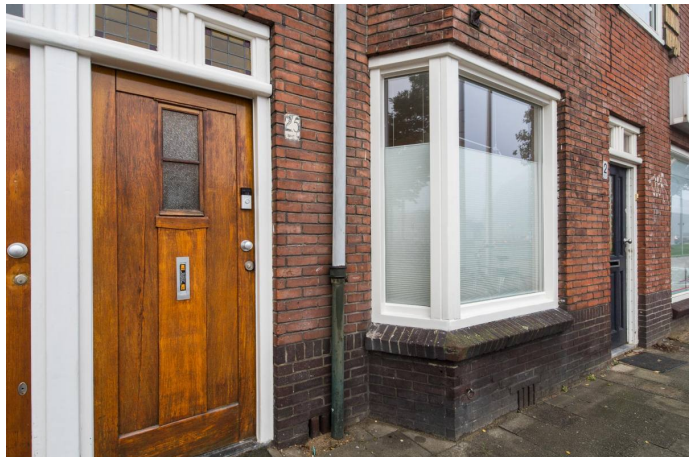
Enable purchase broker:



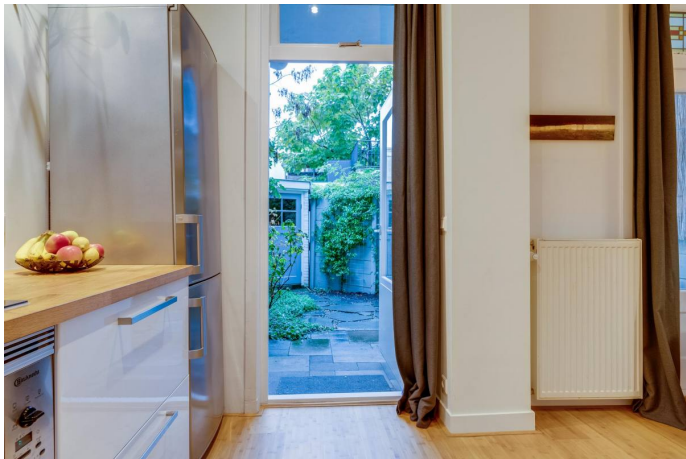
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time,
money and worries.

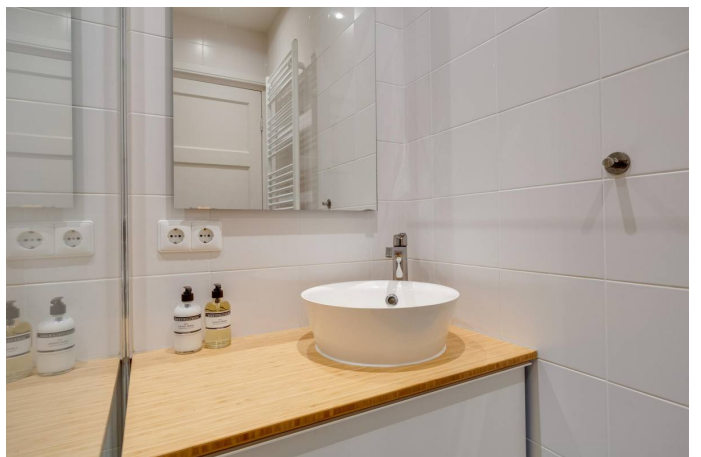
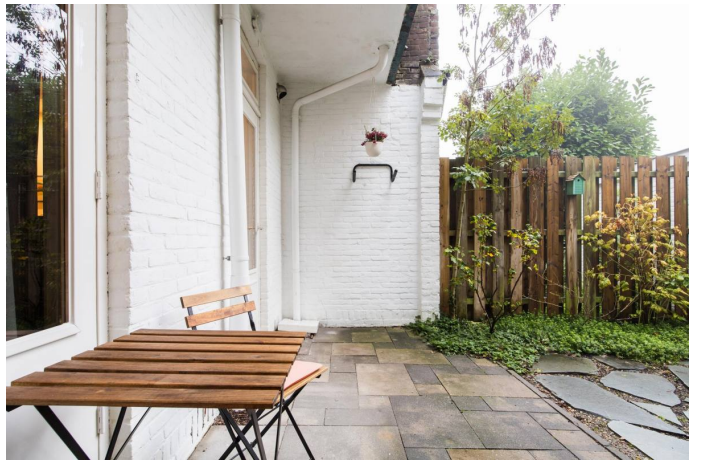
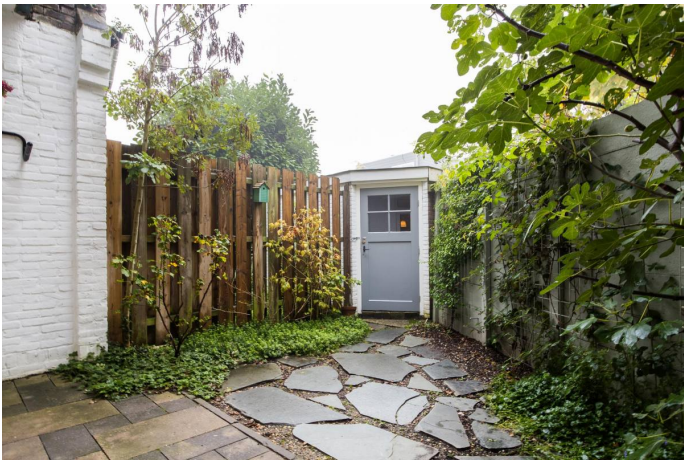
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



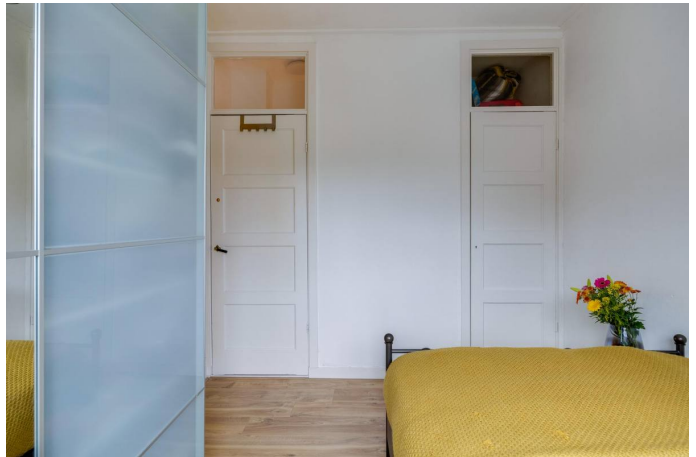












aankoopmakelaar!



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

