

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

STERANIJSWEG 15 UTRECHT





ADRES

STERANIJSWEG 15 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€639.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 148M²

INHOUD

CIRCA 514M³

BOUWJAAR

2015

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW***

Ruime tussenwoning (148m²) in het populaire Hoge Weide met o.a. 4 slaapkamers, 2 badkamers, moderne keuken mét eiland, zonnige tuin met achterom, eigen parkeerplaats en zeer rustig gelegen met uitzicht op het water en groen. Geen auto die hier langs kan komen rijden!

Mocht je een wens hebben om een praktijk (of kantoor) aan huis te hebben of een deel van je woning te verhuren is dit ook een buitenkans. De begane grond is zelfvoorzienend en kan je eenvoudig verhuren. De studio is op dit moment niet verhuurd en de woning zal ook zonder huurder worden opgeleverd. In het verleden is de studio verhuurd geweest voor €850,- per maand. Door de aparte ingangen hoef je elkaar nooit te zien en kan je toch mooi een deel van je woonlasten middels de verhuur terug krijgen.

Ligging.

De Steranijsweg 15 ligt in de kindvriendelijke en populaire wijk Hoge Weide. In 5 minuten fietsen ben je in Leidsche Rijn Centrum met o.a de Jumbo Foodmarkt, H&M, Rituals, Starbucks en Buurten. Hier is ook een treinstation met een directe verbinding naar Utrecht CS, treinrit duurt 2 minuten. Op 100 meter van de voordeur ligt ook een bushalte met directe verbinding naar het oude centrum. Met de fiets ben je in 15 minuten (via de Dafne Schippersbrug) in de binnenstad of Utrecht Centraal.

In de directe omgeving heb je diverse speeltuinen op loopafstand zoals Boerderij de Hoef of de waterspeeltuin. Ook zijn er meerdere basisscholen en kinderopvang locaties in de nabije omgeving.

Woning.

De woning is gebouwd in 2015 en voldoet daarmee aan alle moderne eisen. De woning is volledig geïsoleerd en heeft dan ook een energielabel A. Deze woning is als één van de weinige in de rij tijdens de bouw uitgebouwd waardoor je woonverdieping heerlijk ruim geworden is.

Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, dus er is geen gas. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus er is geen canon verschuldigd.



Indeling.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toilet. Achterin de hal is nog een handige berging onder de trap naar de boven. Toegang tot de multifunctionele ruimte. Deze verdieping is met oppervlakte van ca. 40 m² voor verschillende wensen te gebruiken. Voor eigen gebruik is dit een ideale werkkamer of logeerkamer Er is een keukenblok aanwezig en ook een badkamer met inloopdouche, wastafel en nog een eigen toilet. Deze kamer heeft ook een eigen voordeur waardoor, mocht je dit willen verhuren of als praktijk/kantoor aan huis willen gebruiken, mensen via deze eigen voordeur naar binnen kunnen.

Op de eerste verdieping, grenzend aan je achtertuin, ligt de woonkamer met open keuken. De keuken ligt aan de voorzijde en vanuit hier heb je prachtig uitzicht op 2! verschillende slootjes en groenstroken. Er is aan deze kant ook een Frans balkon waardoor je dit op zomerse dagen lekker open kan gooien. De keuken is modern en van alle gemakken voorzien zoals o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, Amerikaanse koelkast, vriezer en veel werk en kastruimte. Er is een eiland met bar en ruimte voor een aantal krukken.

De woonkamer is uitgebouwd waardoor je nu voldoende ruimte hebt voor een flinke eettafel en grote zithoek. Op deze hele verdieping ligt een laminaatvloer mét vloerverwarming. Middels een schuifpui heb je aan de achterzijde toegang tot je achtertuin. Deze is gelegen op het zuidoosten en hier heb je vanaf begin van de ochtend al de zon. Er is een overkapping en achterin de tuin een berging voor de fietsen. Via de achterom kom je op het parkeerterrein waar je je eigen genummerde parkeerplek hebt. Er is een kleine VVE voor opgericht en de jaarlijkse kosten hiervan zijn €75,-. Veel bewoners gebruiken deze kant als hun voordeur ivm het parkeren van de auto en direct toegang tot je tuin en keuken/woonkamer.

Op de tweede verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. Er zijn 2 grote slaapkamers en 1 welke ideaal is als kinderkamer, werkkamer of inloopkast. De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en het derde toilet. Ook is er een raam voor extra daglicht en ventilatie in de badkamer.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in de geliefde wijk Hoge Weide.
- Aan een autovrije straat dus heel rustig.
- Fraai uitzicht op veel groen en water.
- Open keuken met eiland en uitgebouwde woonkamer.
- Energielabel A.
- Ruime tuin met achterom.

- Eigen parkeerplaats.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus geen canon.
- Vier slaapkamers.
- Mogelijkheid tot praktijk/kantoor aan huis of deels verhuren van de woning.
- In het verleden is de studio verhuurd geweest voor €850,- per maand.
- 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.

*** ENGLISH VERSION***

.Spacious house (148m²) in popular Hoge Weide with 4 bedrooms, 2 bathrooms, modern kitchen with island, sunny garden with back entrance, private parking and very quiet location with a view of the water and greenery. No car can pass here!

If you have a wish to have a practice (or office) at home or to rent out part of your home, this is also a great opportunity. The ground floor is self-sufficient and can easily be rented out. The studio is currently not rented and the house will also be delivered without a tenant. In the past, the studio has been rented out for €850 per month. Because of the separate entrances you never have to see each other and you can still get back part of your living costs through the rental.

Location.

Steranijsweg 15 is located in the child-friendly and popular Hoge Weide district. In 5 minutes by bike you are in Leidsche Rijn Center with, among others, the Jumbo Foodmarkt, H&M, Rituals, Starbucks and Buurten. There is also a train station here with a direct connection to Utrecht CS, train ride takes 2 minutes. There is also a bus stop 100 meters from the front door with a direct connection to the old center. You can reach the city center or Utrecht Central Station in 15 minutes by bike (via the Dafne Schippersbrug).

In the immediate vicinity you have various playgrounds within walking distance such as Farm de Hoef or the water playground. There are also several primary



schools and childcare locations in the vicinity.

Home.

The house was built in 2015 and therefore meets all modern requirements. The house is fully insulated and therefore has an energy label A. This house is one of the few in the row that has been expanded during construction, making your living floor wonderfully spacious.

Heating and hot water is through district heating, so there is no gas. The leasehold has been bought off in perpetuity, so no canon is due.

Layout.

Ground floor:

Entrance hall with meter cupboard and toilet. At the back of the hall is a handy storage room under the stairs to the top. Access to the multi-purpose room.

This floor, with an area of approximately 40 m², can be used for various needs. This is an ideal office or guest room for personal use. There is a kitchenette and a bathroom with a walk-in shower, sink and a private toilet. This room also has its own front door so that, if you want to rent it out or use it as a practice / home office, people can enter through this own front door.

On the first floor, adjacent to your backyard, is the living room with open kitchen. The kitchen is located at the front and from here you have a beautiful view of 2! various ditches and green areas. There is also a French balcony on this side so you can throw it open on summer days. The kitchen is modern and fully equipped, including an induction hob, extractor hood, dishwasher, oven, microwave, American fridge, freezer and plenty of work and cupboard space. There is an island with bar and space for a number of stools.

The living room has been expanded so that you now have enough space for a large dining table and large sitting area. There is a laminate floor with underfloor heating on this entire floor. Through a sliding door you have access to your backyard at the rear. This is located on the southeast and here you have the sun from the beginning of the morning. There is a roof and a storage room for bicycles in the back of the garden. Through the back you enter the parking lot where you have your own numbered parking space. A small VVE has been set up for this and the annual costs are €75. Many residents use this side as their front door for parking the car and direct access to your garden and kitchen / living room.

On the second floor are 3 bedrooms and the bathroom. There are 2 large bedrooms and 1 which is ideal as a children's room, office or walk-in closet. The bathroom has a shower, double sink and the third toilet. There is also a window

for extra daylight and ventilation in the bathroom.

Most important features:

- Located in the popular Hoge Weide district.
- On a car-free street so very quiet.
- Beautiful view of greenery and water.
- Open kitchen with island and extended living room.
- Energy label A.
- Spacious garden with back entrance.
- Own parking space.
- Long lease has been bought off in perpetuity, so no canon.
- Four bedrooms.
- Possibility of practice / home office or partly renting out the house.
- In the past, the studio has been rented out for €850 per month.
- Delivery in consultation.

Request brochure:

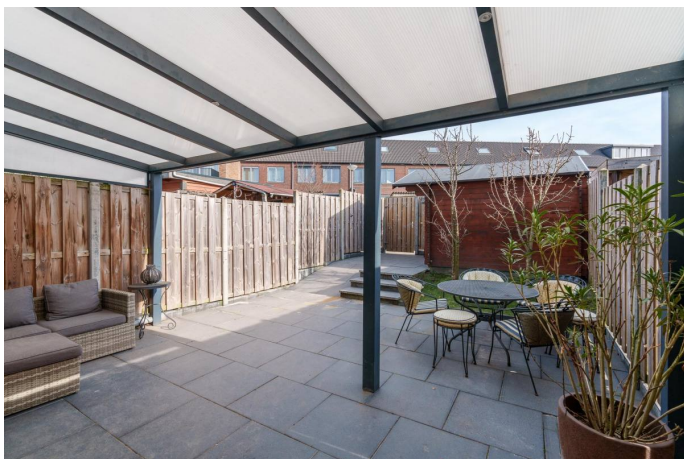
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

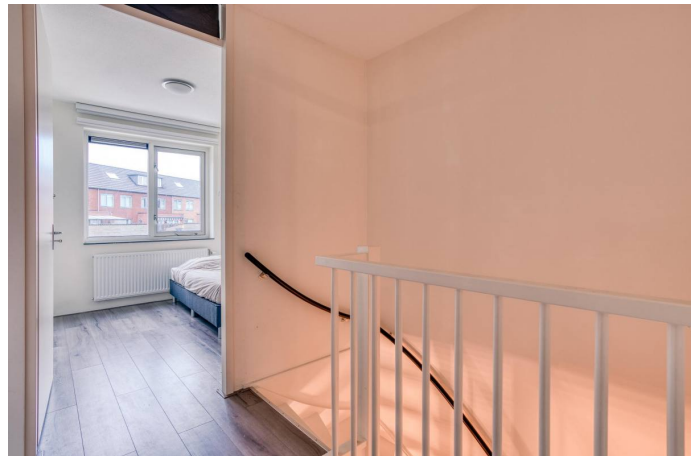
Enable purchase broker:

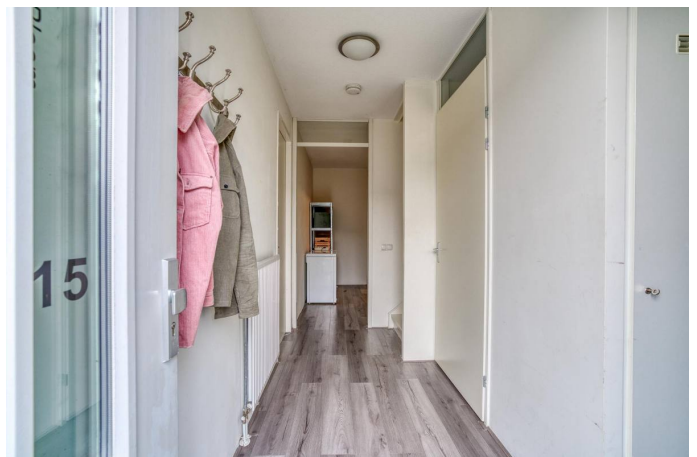
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

