

VAN IMHOFFSTRAAT 41 UTRECHT





ADRES

VAN IMHOFFSTRAAT 41 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M²

INHOUD

CIRCA 367M³

BOUWJAAR

1906

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: uitstekend onderhouden en goed geïsoleerde woning met een grote 15 meter diepe en zonnige tuin. Dit sfeervolle huis met 3 volwaardige slaapkamers is gelegen in een rustige en aantrekkelijke straat in Lombok. Zowel de woning als de tuin lopen breed uit tot ca. 7,3 meter! Hierdoor ontstaat er binnen een bijzonder prettige indeling met grote en lichte kamers. De woning voelt heel ruim door de hoge plafonds. Het is mogelijk om de woning op de begane grond uit te bouwen. Tevens kan het huis nog voorzien worden van een dakopbouw (na verkrijgen bouwvergunning). Hiertoe kan het woonoppervlakte met ca. 50 m² vergroot worden, thans is de woning NEN2580 ca. 94 m² woonoppervlakte.

Locatie: dit bijzondere gedeelte van Lombok is rustig, maar tegelijkertijd ook vol energie en levendig! De prachtige Rijksmunt, de historische bruggetjes, de vlonders aan het Merwedekanaal (waar je kunt zwemmen in de zomer en dit jaar nog kon schaatsen in de winter!) en het groene park Oog in Al brengen de nodige rust. Het hippe Cereoolterrein, het Molenpark, het Bankaplein en alle bazaars, winkeltjes en speciaalzaken op de Kanaalstraat liggen op wandelafstand en maken dit een heerlijke plek om te wonen. Om de hoek heb je leuke horeca zoals Café Lombok en Instock, daarnaast is er op 5 minuten loopafstand het winkelcentrum op het Groeneweg. Het oude stadscentrum en het Centraal Station zijn binnen 5 minuten fietsen bereikbaar. De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen en parkeren kan voor de deur (met vergunning).

Wij nodigen u graag uit om deze aantrekkelijke, kant en klare gezinswoning te komen bezichtigen!

Indeling:

Begane grond: entree, ruime hal met trapopgang en trapkast, modern toilet met fonteintje, lichte en sfeervolle woonkamer met functionerende open haard. Moderne open keuken (merk: Kvik) met alle denkbare luxe inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren toegang tot de 15 meter diepe en zonnige tuin met aangebouwde stenen berging én vrijstaand stenen schuurtje (achterin de tuin).

1e Verdieping: ruime overloop, royale ouderslaapkamer aan de achterzijde. Moderne badkamer met ligbad, douche, 2e toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. 2 goede slaapkamers aan de voorzijde waarvan één voorzien is van een inbouwkast en in beide kamers bergruimte in het plafond is gecreëerd.

Kenmerken/details:

- De woning heeft karakteristieke kenmerken, waaronder granito vloer, glas in loodramen en paneeldeuren.
- Verwarming en warm water door middel van HR-combiketel uit 2011, Bosch 28 HRC Compact 4. In 2017 is deze voor het laatst onderhouden door Feenstra.
- De woning beschikt over een definitief Energielabel E, deze is geldig tot 1--2029.
- In 2017 is de tuin opnieuw aangelegd. (In de tuin staat een Elstarboom, een perenboom en diverse ander fruitplanten).
- In 2016 heeft de woning nog een grondige schilderbeurt gekregen en zijn enkele daklijsten vervangen.
- In 2015 is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd/gereinigd.
- In 2015 zijn de openslaande deuren naar de tuin geplaatst. Verder is met vergunning de muur tussen de woonkamer en de keuken doorgebroken. Tevens is er een nieuwe Kvik keuken geplaatst met Smeg en Siemens apparatuur.
- In 2015 is het platte dak (10 jaar garantie) voorzien van nieuw bitumen, nieuw loodwerk én tevens geïsoleerd met 50 mm PIR platen.
- In 2005 heeft er een grondige renovatie plaatsgevonden en is onder andere het toilet vernieuwd, elektra aangepast, badkamer vervangen en woonkamervloer (Tonzon) geïsoleerd.
- De woning is in het kader van stadsvernieuwing projectmatig gerenoveerd in 1998. Tijdens deze renovatie zijn alle buitenmuren gereinigd en gehydrofobeerd (waterafstotend gemaakt).
- Door diepe en brede tuin is er in de zomer vanaf 9:00 uur tot 20:00 uur zon, zie hiervoor de laatste foto's.
- De tuin beschikt over een extra vrijstaand stenen schuurtje.
- Slim netwerk in de kruipruimte (HDMI-kabel en netwerkkabels). Inbouwkast in woonkamer voorzien van USB.
- Keuken beschikt over extra diepe lades van 85 cm diep. Het spoeleiland beschikt over een blad van 90 cm diep met kasten eronder van 60 + 30 cm diep. Hierdoor veel werkruimte en zeer veel opbergruimte.
- De kruipruimte onder de keuken wordt m.b.v. een ventilator en timer geventileerd.
- Openslaande deuren zijn voorzien van HR++ glas, de rest op de begane grond

is HR+ glas. De eerste verdieping is voorzien van HR glas. De voordeur beschikt nog over enkel glas.

- Oplevering: wens van de verkopers is: 1 mei 2019.

Brochure aanvragen:

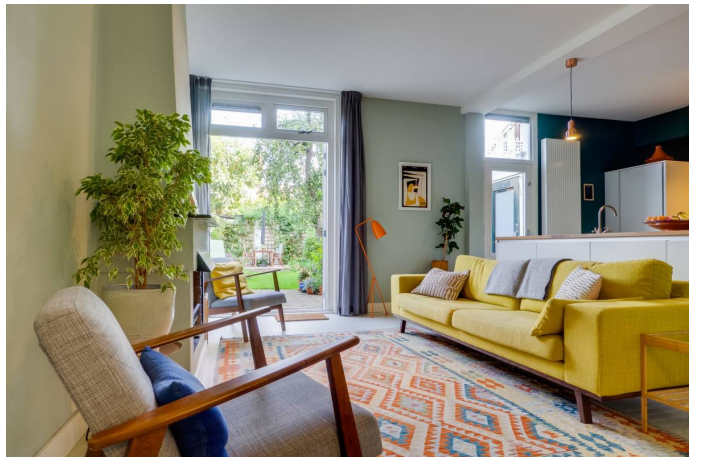
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

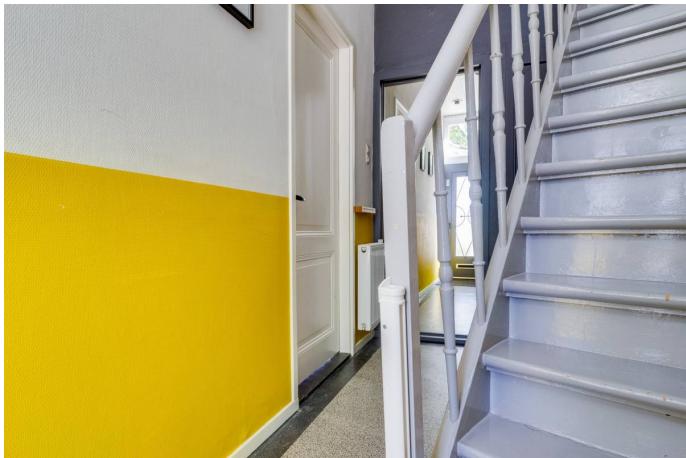
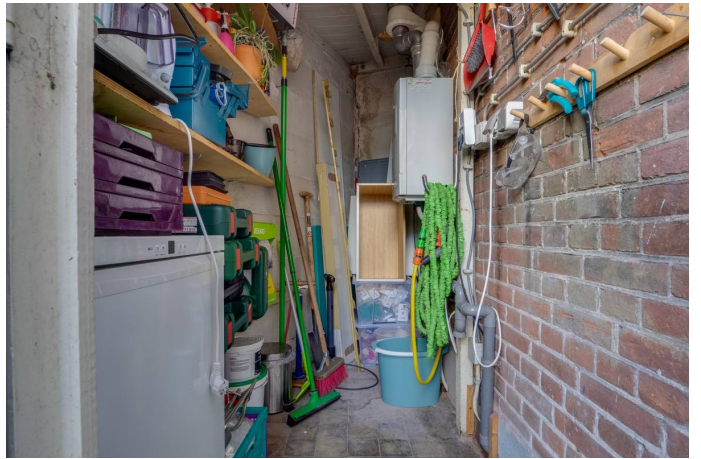
Aankoopmakelaar inschakelen:

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

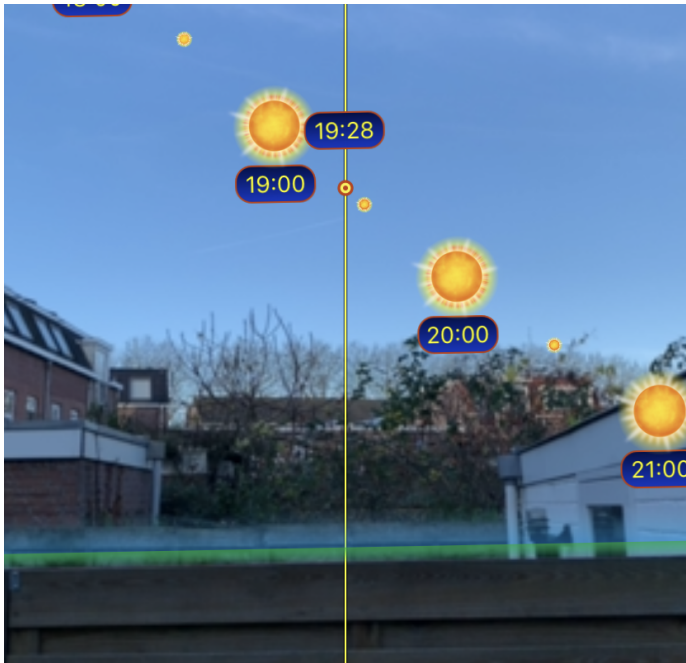
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.











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 bevoegd. 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

