

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VAN LYNDEN VAN SANDENBURGLAAN 55 UTRECHT



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





ADRES

VAN LYNDEN VAN SANDENBURGLAAN 55 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€700.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 113M²

INHOUD

CIRCA 426M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een unieke kans! Te koop gekomen is deze karakteristieke hoekwoning op een mooi perceel. De woning is tientallen jaren in bezit geweest van de huidige eigenaar waardoor er veel originele details bewaard zijn gebleven. Het casco is goed onderhouden, de woning dient alleen intern gemoderniseerd te worden. Door het plaatsen van dakkapellen zijn er eenvoudig veel extra m2 te realiseren.

De woning ligt aan een typische groene Tuindorp laan. In de wijk zijn diverse speeltuinen, drie basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen en gezondheidscentra te vinden en het vernieuwde winkelcentrum De Gaard biedt een divers en volledig winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen en ook horeca. Het Griftpark, de binnenstad maar ook natuurgebieden liggen op korte fietsafstand. Schuin tegenover de woning staat treinstation Overvecht en met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring van Utrecht of de snelwegen rondom de stad. Er zijn goede busverbindingen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, toilet, woonkamer-en-suite met fraaie inbouwkasten, de woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een mooie erker en aan de achterzijde van de woonkamer bevinden zich de openslaande deuren naar de heerlijke tuin op het Westen met vrijstaande berging, eenvoudige keuken, vanuit hier eveneens toegang tot de tuin, trapopgang naar

1e Verdieping:

overloop met kastruimte, drie prima slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt tot een balkon, keurig badkamer voorzien van ligbad/douche, 2e toilet, wasmachine-aansluiting en wastafel, trapopgang naar

2e Verdieping:

Ruime zolderetage met C.V.-ruimte, door het plaatsen van dakkapellen zijn hier eenvoudig 2 extra slaapkamers te realiseren.

De belangrijkste afmetingen zijn:



voortuin: 820 x 572
zijtuin: 950 x 200
achtertuin: 1077 x 820
woonkamer: 950 x 335
keuken: 287 x 178
slaapkamer 1: 438 x 330
slaapkamer 2: 400 x 334
slaapkamer 3: 268 x 181
balkon: 335 x 107
badkamer: 235 x 178
zolderverdieping: 810 x 530

Bijzonderheden:

- Veel originele details aanwezig
- Oplevering kan snel
- Riant perceel

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 ***

A unique opportunity! This characteristic corner house on a beautiful plot has been put up for sale. The house has been in the possession of the current owner for decades, so many original details have been preserved. The shell is well maintained, the house only needs to be modernized internally. By installing dormer windows, many additional m2 can easily be created.

The house is located on a typical green Tuindorp avenue. The neighborhood has various playgrounds, three primary schools, secondary education, daycare centers, sports facilities and health centers and the renovated De Gaard shopping center offers a diverse and complete range of shops for daily shopping and also catering. The Griftpark, the city center but also nature reserves are within a short cycling distance. Diagonally opposite the house is the Overvecht



train station and you can reach the Utrecht ring road or the highways around the city within a few minutes by car. There are good bus connections.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, toilet, living room en-suite with beautiful fitted wardrobes, the living room has a beautiful bay window at the front and at the rear of the living room are the patio doors to the lovely West-facing garden with detached storage room, simple kitchen, from here also access to the garden, stairs to 1st floor:

landing with cupboard space, three excellent bedrooms, of which the bedroom at the rear provides access to a balcony, neat bathroom with bath/shower, 2nd toilet, washing machine connection and sink, stairs to

2nd Floor:

Spacious attic with central heating space, 2 additional bedrooms can easily be created here by installing dormer windows.

The most important dimensions are:

front garden: 820 x 572

side garden: 950 x 200

backyard: 1077 x 820

living room: 950 x 335

kitchen: 287 x 178

bedroom 1: 438 x 330

bedroom 2: 400 x 334

bedroom 3: 268 x 181

balcony: 335 x 107

bathroom: 235 x 178

attic floor: 810 x 530

Particularities:

- Many original details present
- Delivery can be done quickly
- Spacious plot

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.

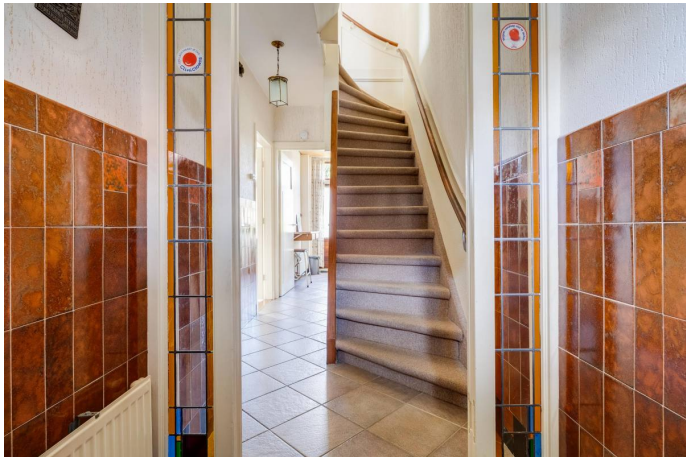
Enable purchase broker:



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

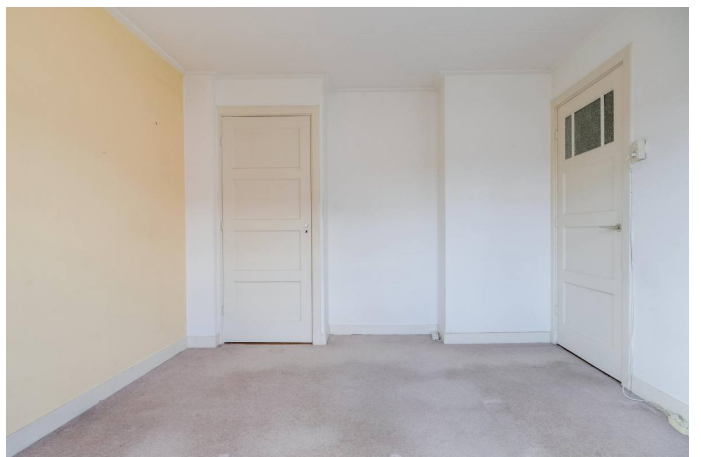
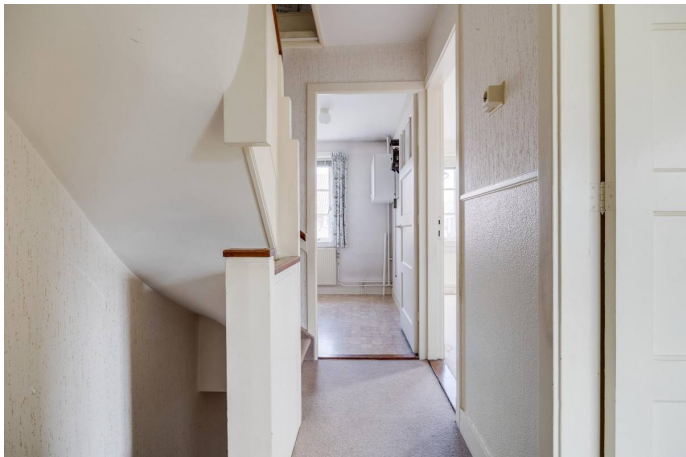
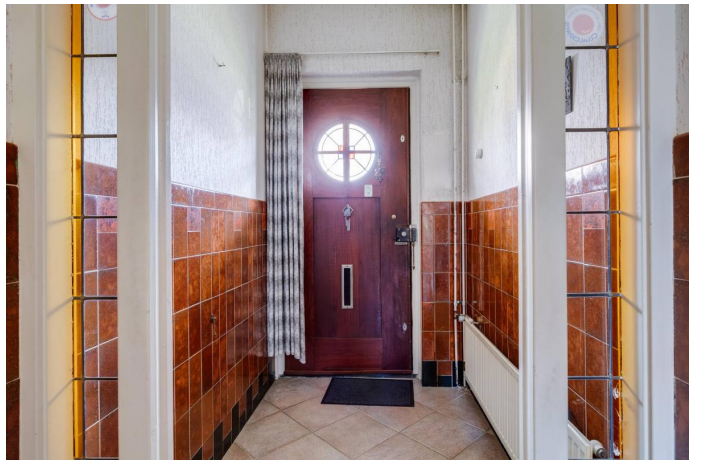
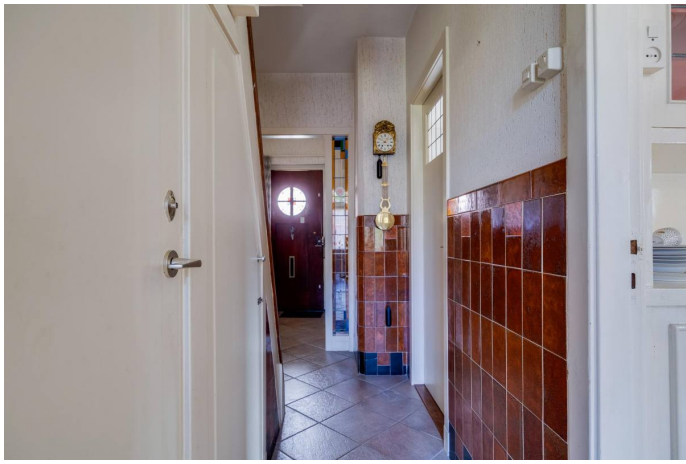
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

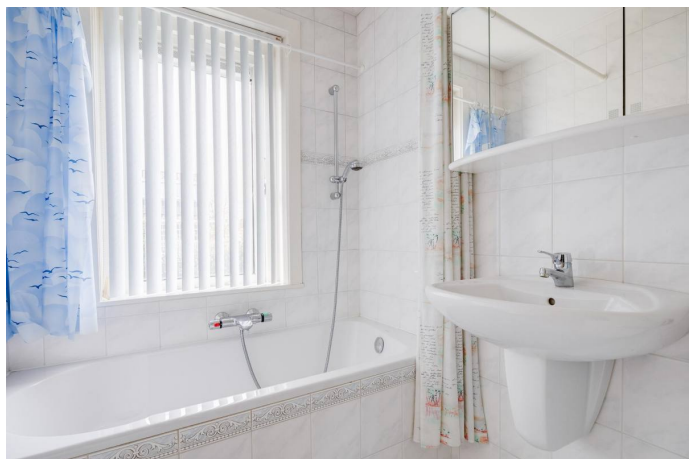
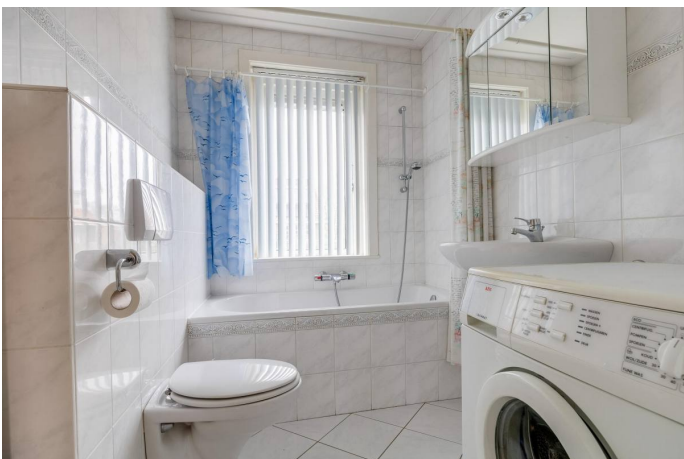


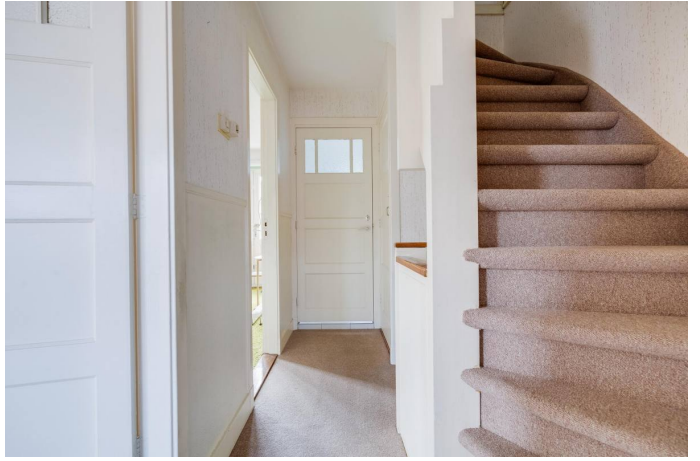














aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

