

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# VAN LYNDEN VAN SANDENBURGLAAN 70 UTRECHT



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





# ADRES

VAN LYNDEN VAN SANDENBURGLAAN 70 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 116M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 427M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1935

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Op een fantastisch plekje in Tuindorp is deze ruime tussenwoning te koop gekomen! De woning beschikt over een ruim perceel, daardoor is er, buiten een prima voortuin, ook nog eens een ruim 12 meter diepe achtertuin aanwezig. In de tuin is een ruime berging aanwezig en een achterom. Er is de afgelopen jaren goed voor de woning gezorgd, het dient echter intern wel gemoderniseerd te worden.

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, ruime woonkamer met erker en toegang tot de ruim 12 meter diepe achtertuin, dichte eenvoudige keuken met eveneens toegang tot de tuin, trapopgang naar

1e Verdieping:

Overloop met kastruimte, drie prima slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde toegang heeft tot een eigen balkon, keurige badkamer voorzien van douche, wastafel, 2e toilet en wasmachine-aansluiting, trapopgang naar

2e Verdieping:

Ruime overloop, bergruimte met C.V.-installatie, grote slaapkamer, door het plaatsen van dakkapellen kunnen hier eenvoudig twee ruime slaapkamers gecreëerd worden.

De belangrijkste afmetingen zijn:

voortuin: 527 x 380



woonkamer: 845 x 338  
keuken: 286 x 177  
tuin: 1181 x 575  
berging: 286 x 333  
slaapkamer: 436 x 345  
slaapkamer: 403 x 337  
slaapkamer: 270 x 178  
balkon: 338 x 103  
badkamer: 233 x 177  
slaapkamer: 609 x 262  
overloop: 494 x 261  
stookruimte: 261 x 210

Bijzonderheden:

- Niet zelf bewoningsclausule zal in de akte worden opgenomen
- Oplevering kan spoedig
- 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 \*\*\*

This spacious terraced house has been put up for sale in a fantastic spot in Tuindorp! The house has a spacious plot, so in addition to an excellent front garden, there is also a back garden that is more than 12 meters deep. There is a large storage room in the garden and a back entrance. The house has been well cared for in recent years, but it does need to be modernized internally.

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, spacious living room with bay window and access to the more than 12 meters deep rear garden, closed simple kitchen with also access to the garden, stairs to

1st floor:

Landing with cupboard space, three excellent bedrooms, of which the bedroom at the rear has access to its own balcony, neat bathroom with shower, sink, 2nd toilet and washing machine connection, stairs to

2nd Floor:

Spacious landing, storage space with central heating system, large bedroom, two spacious bedrooms can easily be created here by installing dormer windows.

The most important dimensions are:

front garden: 527 x 380

living room: 845 x 338

kitchen: 286 x 177

garden: 1181 x 575

storage: 286 x 333

bedroom: 436 x 345

bedroom: 403 x 337

bedroom: 270 x 178

balcony: 338 x 103

bathroom: 233 x 177

bedroom: 609 x 262

overflow: 494 x 261

boiler room: 261 x 210

Particularities:

- Non-occupancy clause will be included in the deed
- Delivery is possible soon
- Spacious plot



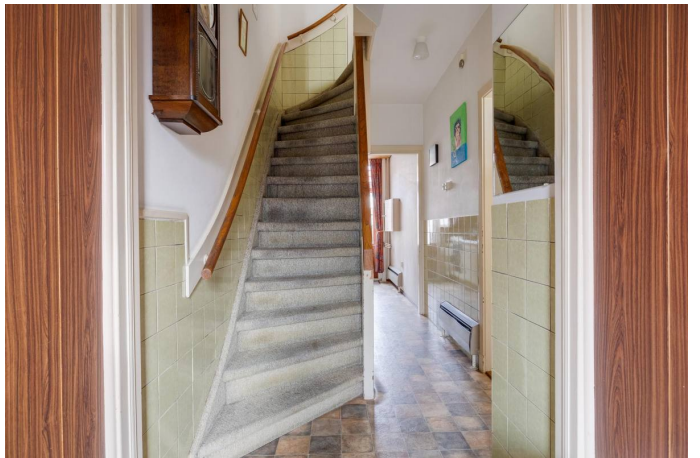
Request brochure:

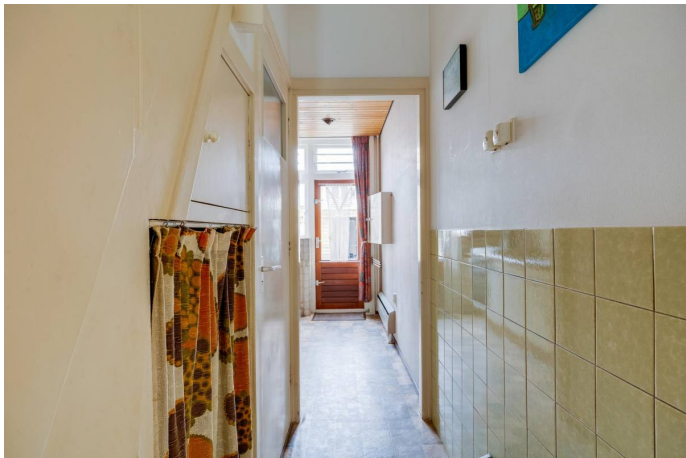
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

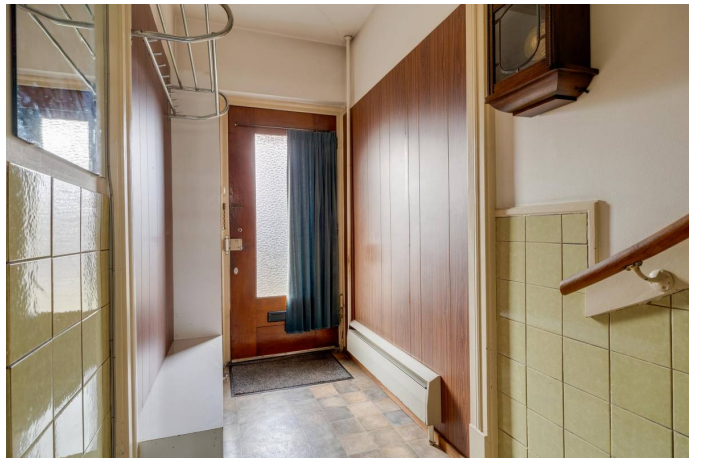
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

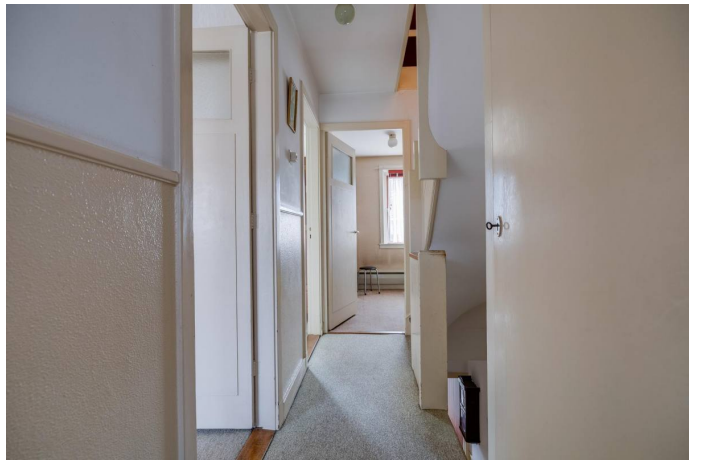
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

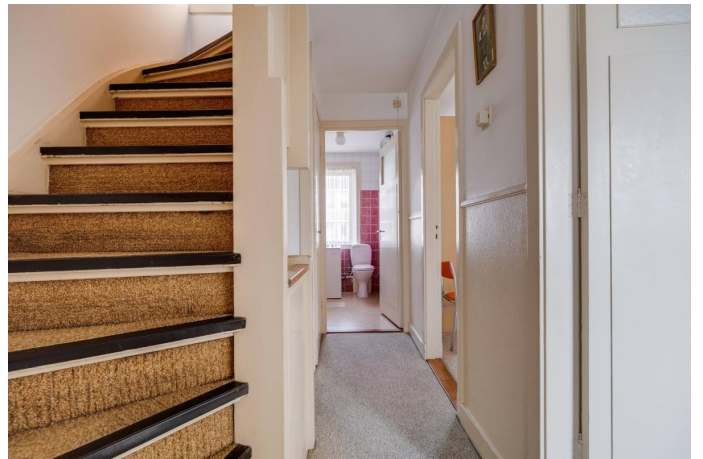
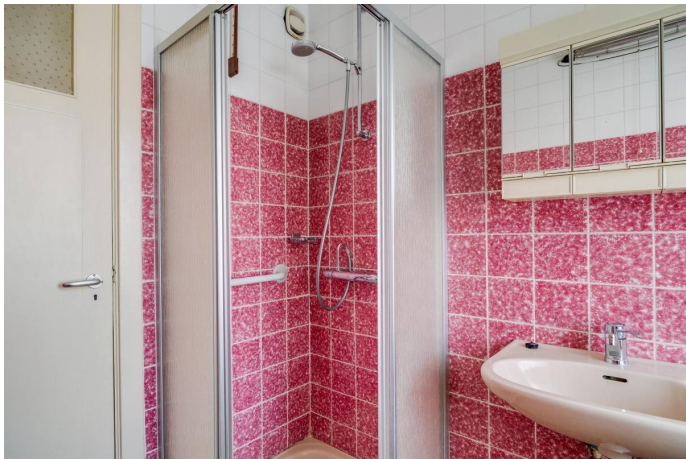














# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

