

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VAN SWINDENSTRAAT 9 UTRECHT



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





ADRES

VAN SWINDENSTRAAT 9 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€799.500,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 159M²

INHOUD

CIRCA 542M³

BOUWJAAR

1928

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Op een absolute toplocatie in Tuinwijk is te koop gekomen dit riante en strak afgewerkte herenhuis! De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers én een tuin op het Zuiden grenzend aan het park. Een betere gezinswoning kun je niet wensen.

Het sanitair en de keuken zijn modern en strak uitgevoerd, de begane grond alsmede de verdiepingen hebben een fraaie houten vloer. Deze woning ligt in een knik en heeft daardoor een zeer brede gevel met veel lichtinval en een speelse indeling. Aan de achterzijde is het groen van het Tijgerbosje, onderdeel Griftpark, overdadig. Het hockey- voetbalveldje ligt pal achter het huis.

Omgeving

Dit fantastische woonhuis ligt in de mooie wijk Tuinwijk op loopafstand van de Utrechtse binnenstad. Tuinwijk is gebouwd in de jaren 30 en kent een dorpse opzet met op de zon georiënteerde straten. Tegenwoordig is het een kinderrijke wijk met tal van stadse voorzieningen. Denk aan Albert Heijn, Vershoek, bakkerij, pizzeria en drogist letterlijk om de hoek. Maar ook Restaurant Tijn, Eethuis Badhu, Friet & Visje, Café Willem en Sis Bakery. En dan is er nog het Griftpark met kinderboerderij, speeltuin, sportvelden, skatebaan en bistro. In 5 minuten fiets je naar het centrum, het openbaar vervoer is nabij en de snelwegen zijn gemakkelijk bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, toilet en trapkast, zeer lichte en ruime woonkamer met fraaie zichtlijnen door drie ramen aan de voorzijde richting de typische Tuinwijkstraten. De woonkamer is voorzien van een mooie visgraatvloer, open moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de schuifpui kom je in de ca. 8 meter diepe achtertuin op het Zuiden, achter in de tuin staat een vrijstaande schuur, trapopgang naar

1e Verdieping:

Ruime overloop, drie slaapkamers (waarvan een nu gebruikt wordt als ruime kastruimte met ingebouwde schuifwand) en moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel, op deze verdieping bevindt zich

ook een wasruimte, trapopgang naar

2e Verdieping:

Ruime overloop met vaste kast, Frans balkon en openslaande deuren achterzijde, twee flinke slaapkamers, beiden met openslaande deuren naar het dakterras, 2e badkamer met inloopdouche, vrijhangend toilet en wastafel. Het dakterras is de ideale plek voor een drankje in de namiddag- en avondzon.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 796 x 530

keuken: 300 x 200

tuin: 743 x 456/273

slaapkamer: 398 x 318/195

slaapkamer: 357 x 288

slaapkamer: 278 x 176

badkamer: 295 x 282

wasruimte: 171 x 159

slaapkamer: 356 x 355

slaapkamer: 378 x 288

badkamer: 210 x 291

dakterras: 554/355x 175/90

Bijzonderheden:

- Platte dakbedekking vervangen in 2005
- Alle kozijnen, muren en deuren binnen zijn in maart 2022 geschilderd door erkend schildersbedrijf
- 2e Verdieping gerealiseerd in 2005
- 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.

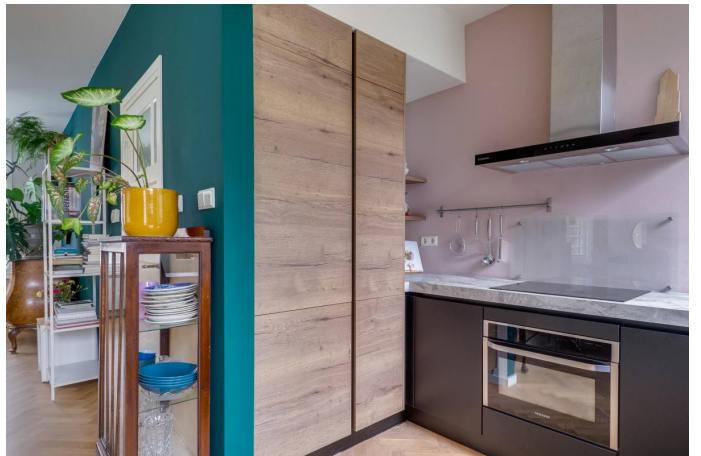
Aankoopmakelaar inschakelen:

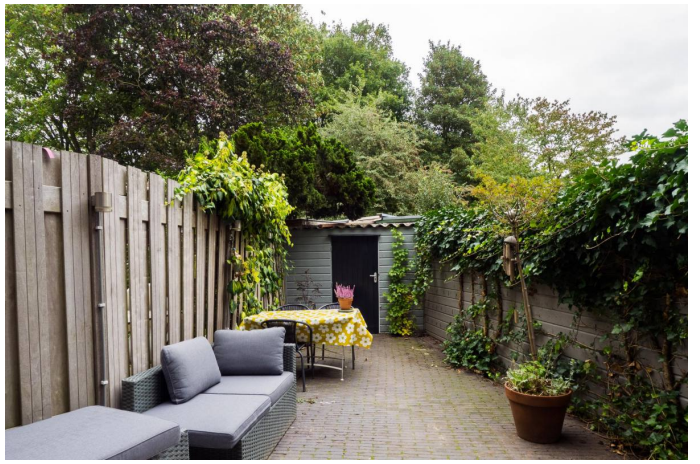
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

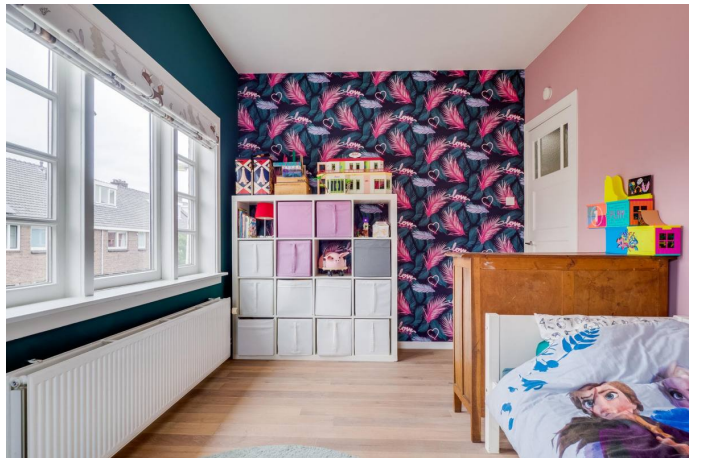
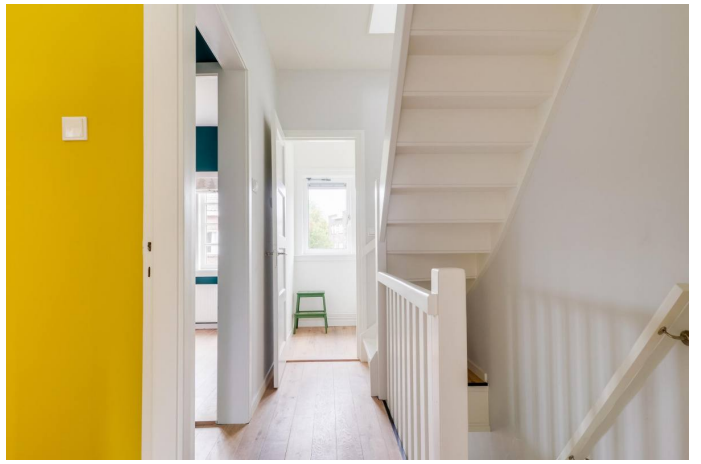
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

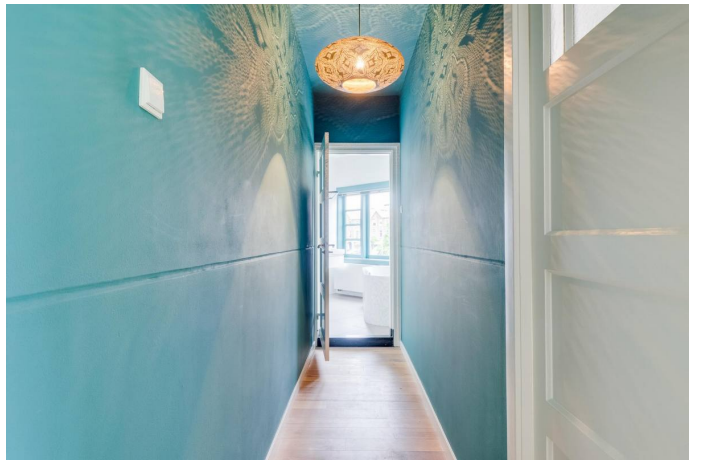


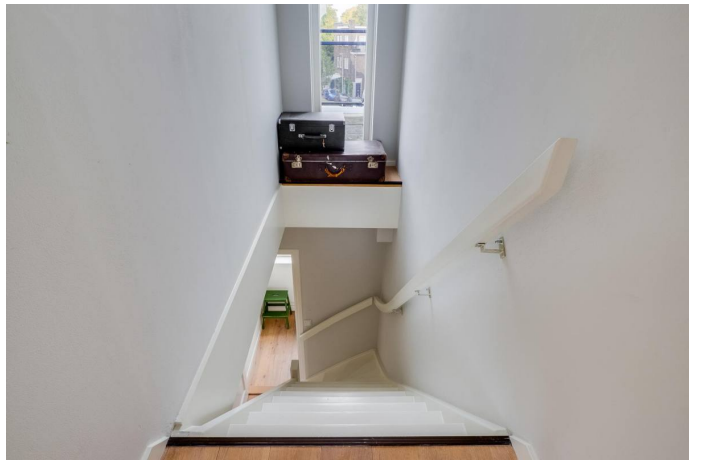
















aankoopmakelaar!



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

