

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# VAN VOLLENHOVENLAAN 274 UTRECHT



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





# ADRES

VAN VOLLENHOVENLAAN 274 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€425.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 120M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 408M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1961

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk "Transwijk" is de ruime Rietveld-hoekwoning met verrassend ruime en fraaie tuin op een perceel van 178 meter.

De wijk:

De Van Vollenhovenlaan ligt in de wijk "Transwijk" vlakbij het winkelcentrum NOVA met een breed assortiment aan winkels, supermarkten en restaurants. Het "park Transwijk" met veel ruimte om te spelen, te sporten en een kinderboerderij ligt op loopafstand. Het Utrechtse stadscentrum en het Centraal Station liggen op 10 minuten fietsafstand. De gezelligheid van de stad komt zelfs nog dichterbij door de herontwikkeling van het jaarbeursterrein en de Merwedekanaalzone, wat slechts 5 minuten fietsen is. Zowel bus- als tramvoorzieningen zijn op loopafstand en ook de uitvalswegen naar A2 en A12 zijn uitstekend te bereiken.

De woning:

Begane grond:

Via de eigen voortuin loop je door de voordeur de hal binnen. Vanuit de hal heb je toegang tot de nette toiletruimte met daarnaast de kelderkast waar zich ook de meterkast in bevindt. Via de prachtige tussendeur loop je de ruime open keuken binnen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur én een leuk bargedeelte. De cv-ketel bevindt zich achter de keuken, netjes weggewerkt in de ingebouwde voorraadkast. Via de open keuken loop je de woonkamer in. Door de vele grote ramen, de lichtkoepels én de ligging op de hoek komt er veel licht binnen en is het een hele fijne ruimte. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer én een ingebouwde houtkachel. Naast sfeer draagt deze kachel ook bij aan beperking van het gasverbruik.

Tuin:

Deze is toegankelijk via de achterdeur vanuit de keuken. De tuin is onderverdeeld in een fraai aangelegd terras en een gazon. Doordat de tuin zowel aan de achter- zij- als aan de voorkant van het huis ligt, heb je de hele dag de keuze of je wel of juist niet in de zon wil zitten. In de tuin staat een berging én een vrijstaande garage. Onder de rozenstruiken staat een op maat gemaakte douglas-houten bank om op te ontspannen. Daarvoor heeft u alle

gelegenheid omdat zelf de tuin sproeien niet nodig is dankzij de automatische sproei-installatie voor zowel het gazon als de borders.

#### Eerste verdieping:

Met de trap vanuit de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer die is voorzien van een ligbad, toilet, badkamermeubel en een wasmachineaansluiting. Bijzonder handig tijdens de ochtendspits is dat er aan de voorzijde van de verdieping nog een aparte doucheruimte is, tevens voorzien van een handdoek-radiator.

#### Tweede verdieping:

Deze is te bereiken via de vaste trap vanaf de eerste verdieping. Hier bevindt zich de masterbedroom met massief grenen vloer. De slaapkamer beschikt over een dubbele wasbak, ingebouwde kasten én biedt toegang tot het balkon, gelegen op het Zuidwesten. Ideaal om in de avonduren te genieten van de laatste zonnestralen. Het is een mooie grote ruimte, die gemakkelijk is op te delen in 2 (slaap)kamers.

#### Bijzonderheden:

- Door Rietveld ontworpen huis uit 1961;
- Woonoppervlakte: 120 m<sup>2</sup>, perceel: 178 m<sup>2</sup>;
- De tuin is voorzien van een automatische sproei-installatie;
- Een klein aangrenzend perceel bij de voortuin wordt gehuurd van de gemeente, de kosten hiervoor bedragen € 23,- per jaar;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2013;
- De woning beschikt over eigen zonnepanelen, geplaatst in 2016; Deze wekken meer energie op dan er verbruikt wordt.
- Energielabel D;
- Vloerisolatie en aanvullende dakisolatie tot 10 cm;
- Vrij parkeren voor de deur;
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en diverse openbaar vervoer voorzieningen;
- 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:

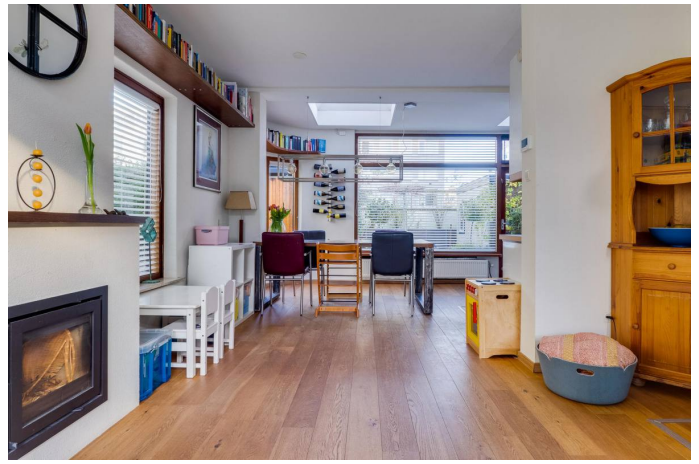
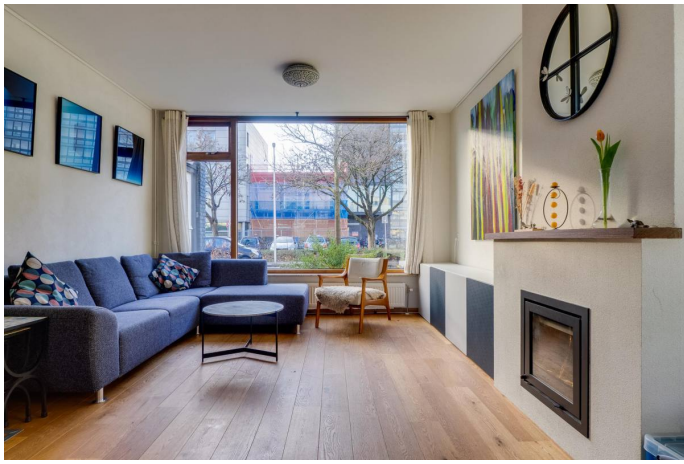




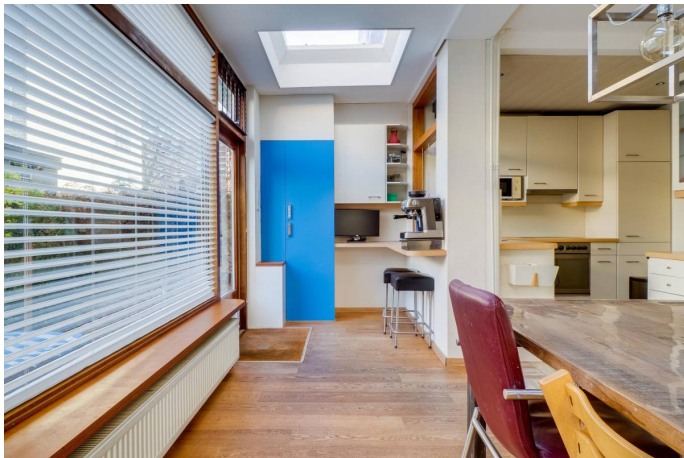
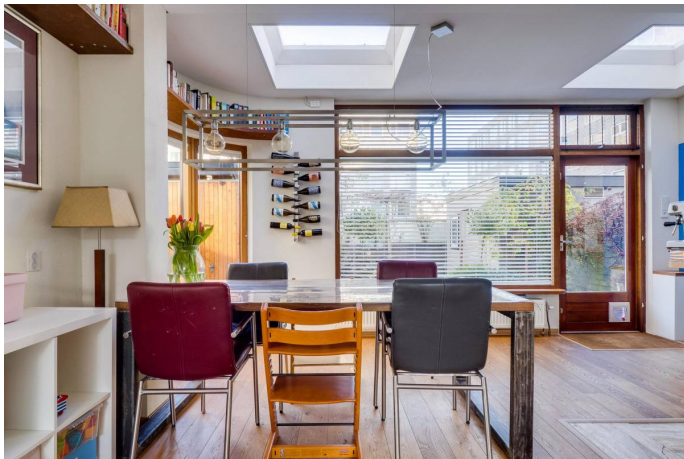
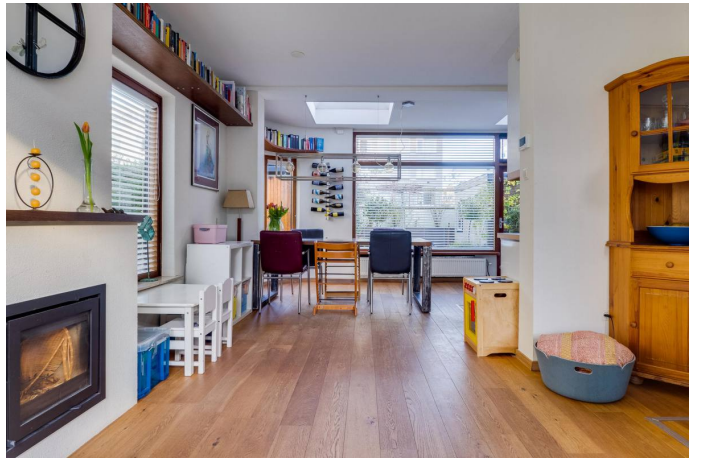
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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





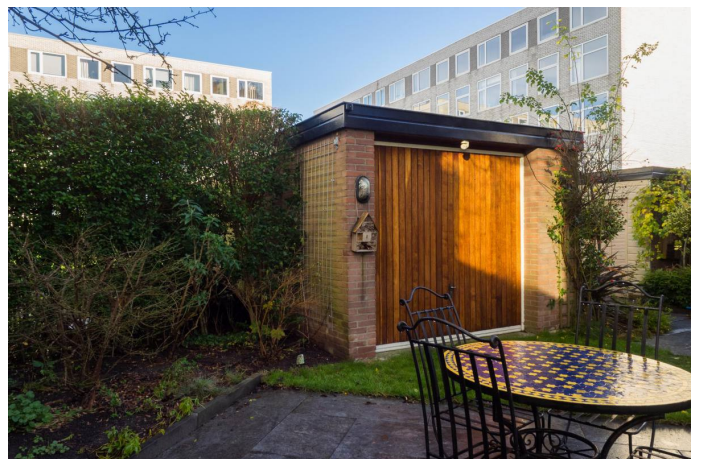
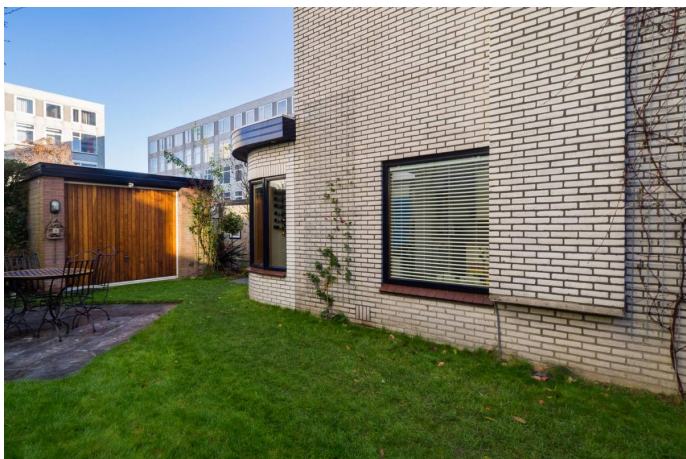
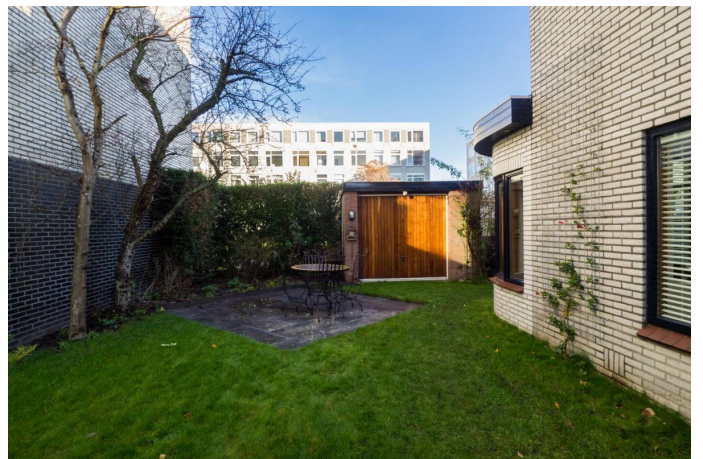
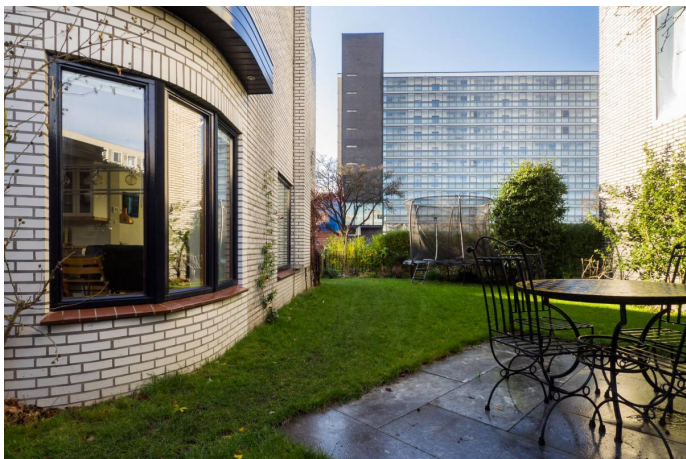
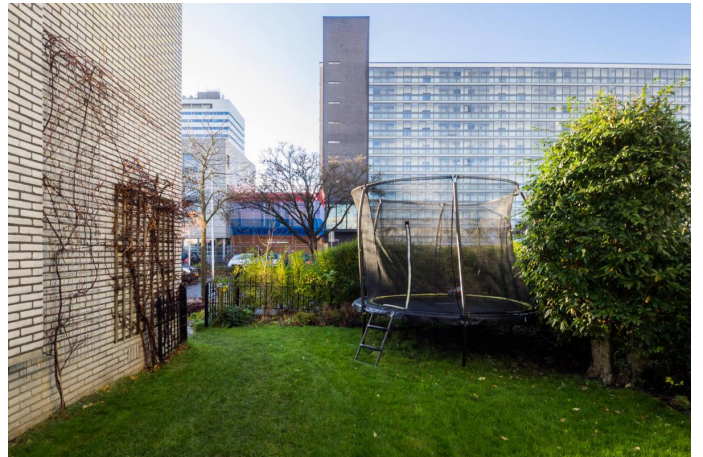
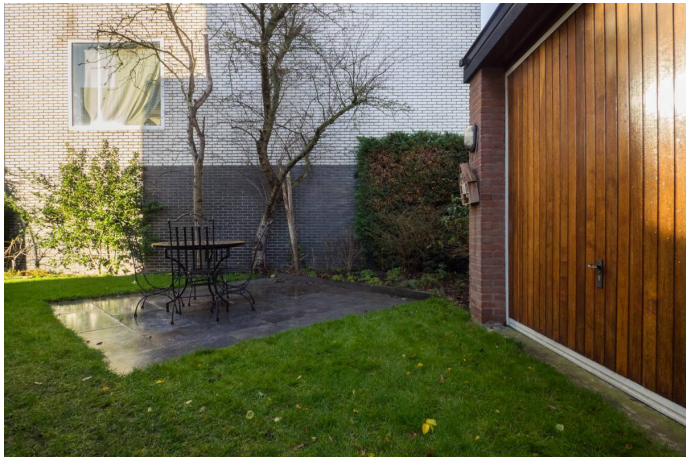




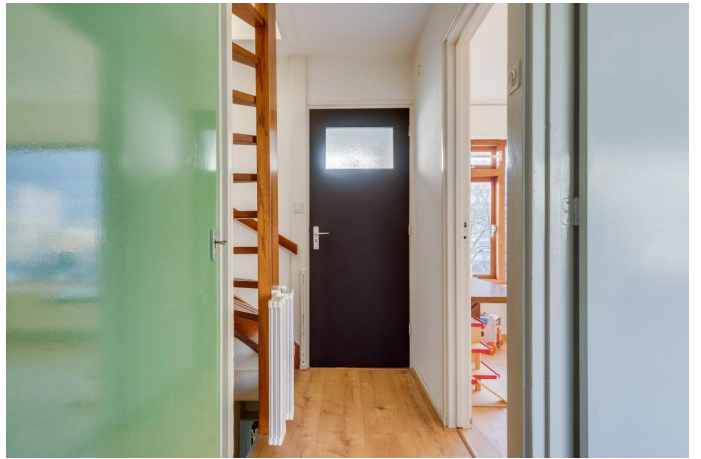
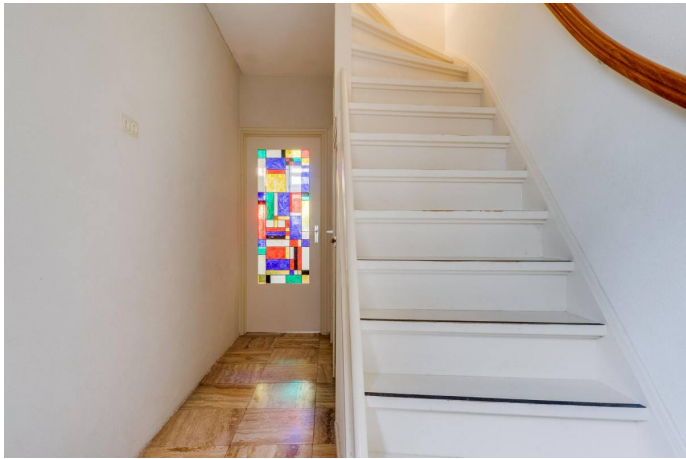




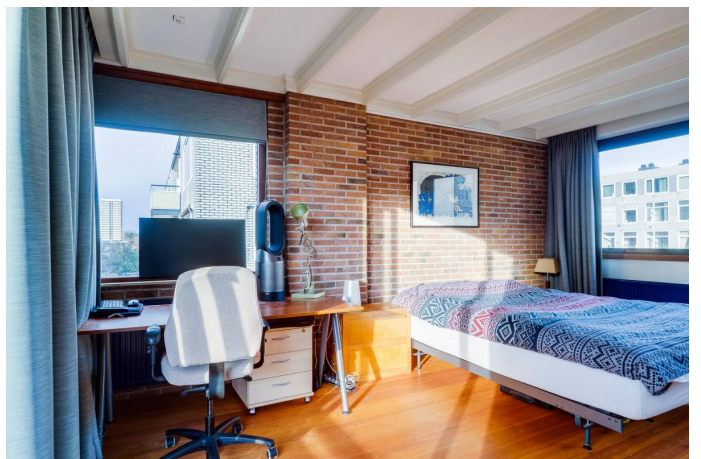
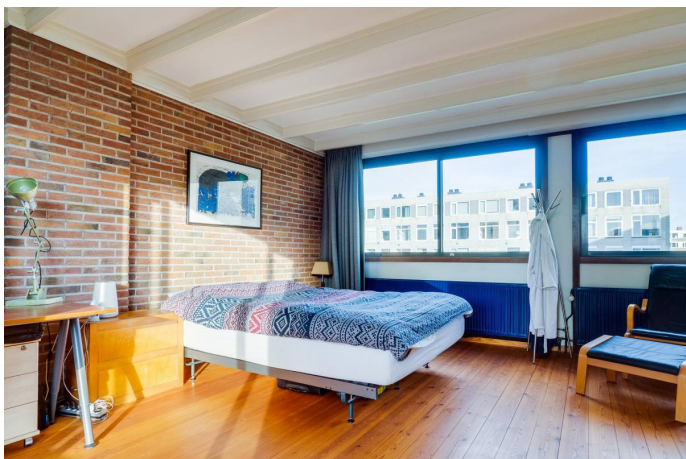
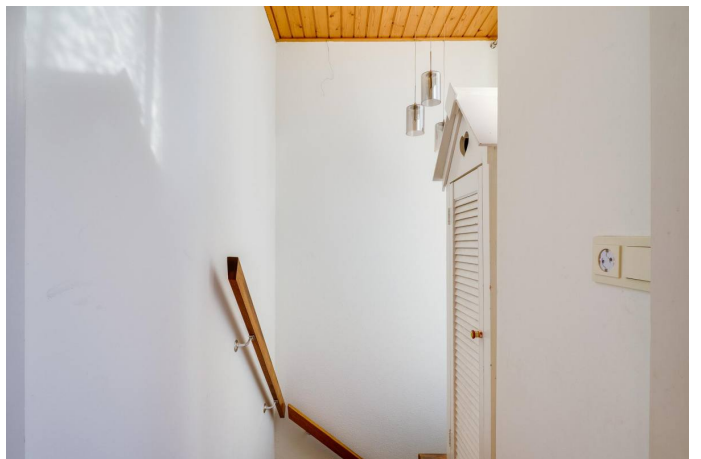
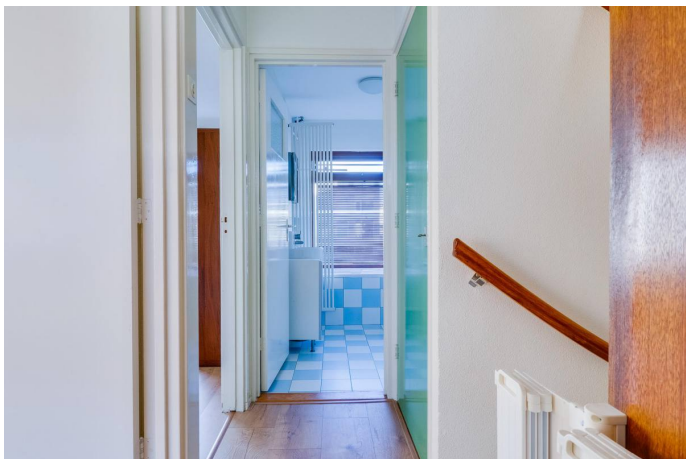




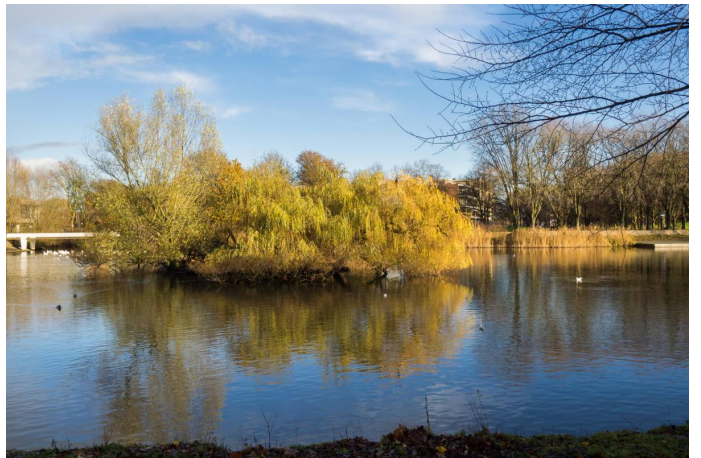




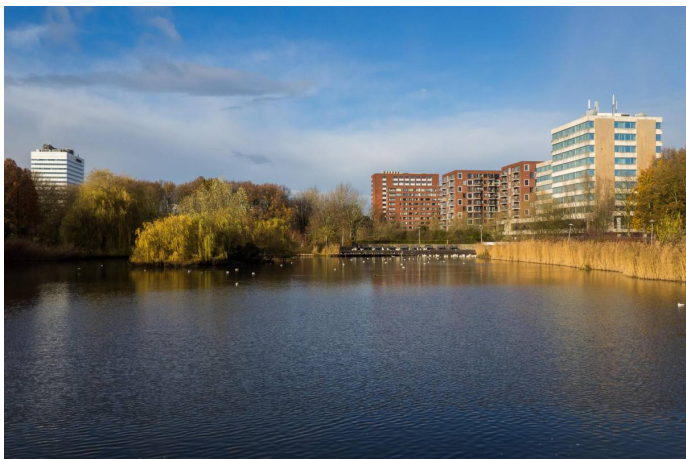












# aankoopmakelaar!



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. 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

