

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# VAN WEERDEN POELMANLAAN 40 UTRECHT





# ADRES

VAN WEERDEN POELMANLAAN 40 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 84M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 282M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1968

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Wonen op een steenworp afstand van het Centrum van Utrecht met waanzinnig uitzicht over de skyline van de stad? Dit fraaie driekamer appartement op de 4e verdieping is nu te koop gekomen. Het appartement is keurig onderhouden, voorzien van een fraaie vloer, moderne keuken en strak sanitair. Wij laten dit appartement graag aan je zien!

De locatie is ook zeer gunstig. Vlakbij groot winkelcentrum Nova, buurtwinkels op de Händelstraat en diverse scholen(waaronder een internationale school). Gelegen vlakbij de snelwegen A2 en A12 en met de tram(twee haltes), bus of zelfs wandelend, bent u zo in het stadscentrum.

Maar ook binnen loopafstand vind u veel (vrije tijds)mogelijkheden zoals Park Transwijk(grootste park van Utrecht), Park Oog In Al, Sportpark Welgelegen(fitness, voetbal, tennis, honkbal), Zwembad Den Hommel, De Bierkantine, Kinopolis bioscoop, Beatrix theater, crossfit, escape Room, karten, boulderhal, casino, De Jaarbeurs en Utrecht CS. Ook kun je in de zomer lekker zwemmen bij Plas Strijkviertel of bij De Munt. De binnenstad ligt op circa 10 minuten fietsen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met intercomsysteem en toegang tot de liften

6e Verdieping:

Ruime hal, separaat toilet, lichte riante woonkamer met toegang tot het 9 meter brede balkon met fantastisch uitzicht, moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de hal is er toegang tot twee riante slaapkamers, een wasmachine-ruimte en een moderne badkamer voorzien van wastafel en inloopdouche.

Er is een fietsenberging in de onderbouw.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer 650 x 398

keuken 382 x 247



balkon 939 x 113

slaapkamer 544 x 231

slaapkamer 54 x 310

badkamer 199 x 184

berging 349 x 174

#### Bijzonderheden

- Actieve en gezonde VvE, de servicekosten zijn circa € 232- per maand;
- De VVE heeft verduurzamingsplannen (o.a. vervangen van ramen en spouwmuurisolatie)

goedgekeurd die naar verwachting in 2023/2024 worden aangevangen / uitgevoerd.

- Voorschot stookkosten € 67,= per maand;
- Ook geschikt voor senioren, gelijkvloers en voorzien van lift;

#### 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.





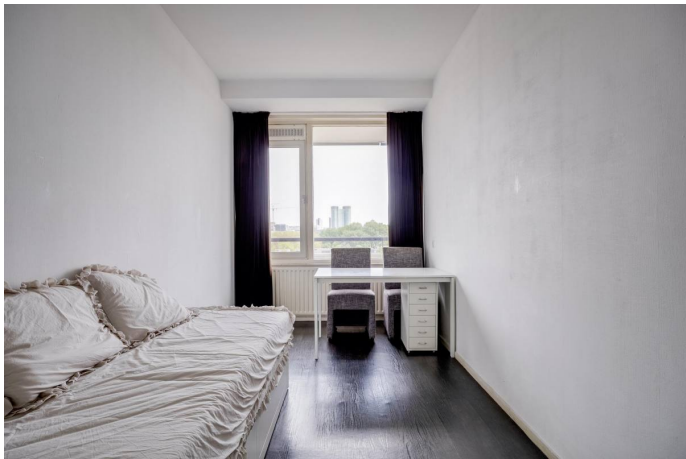
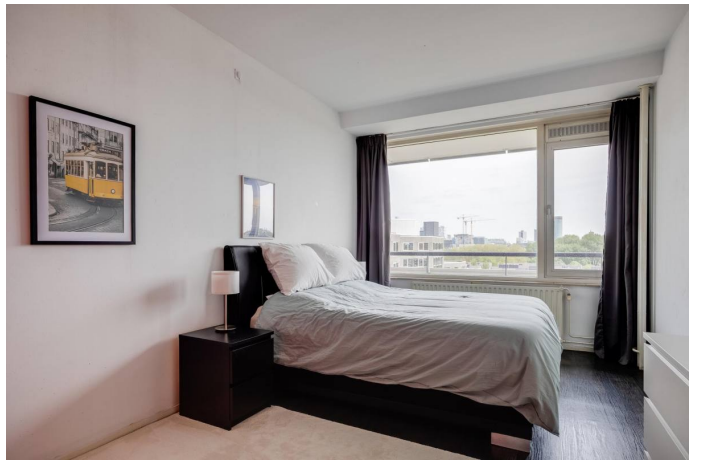
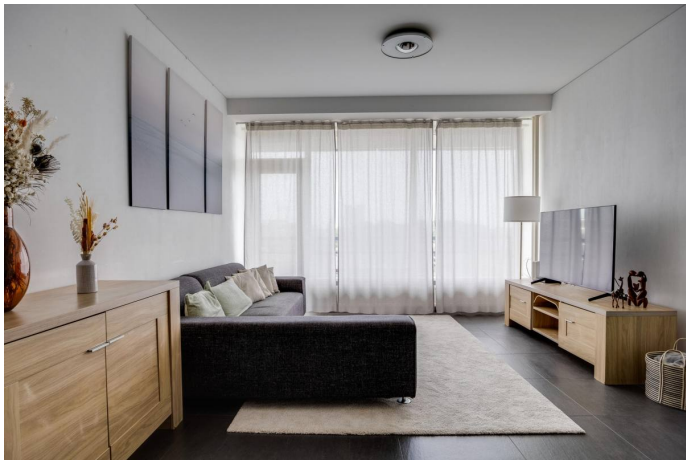




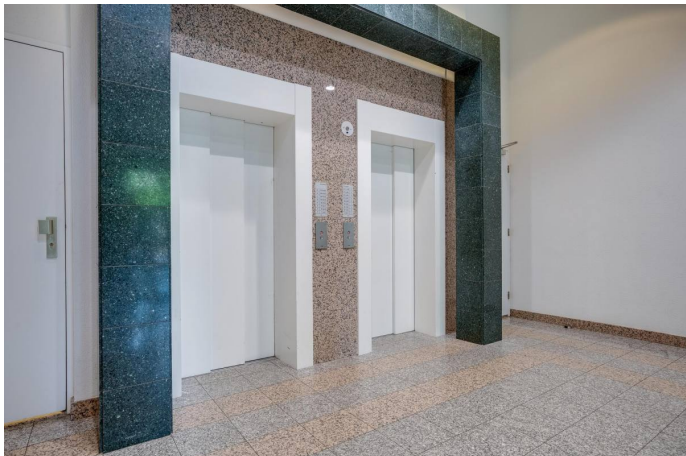
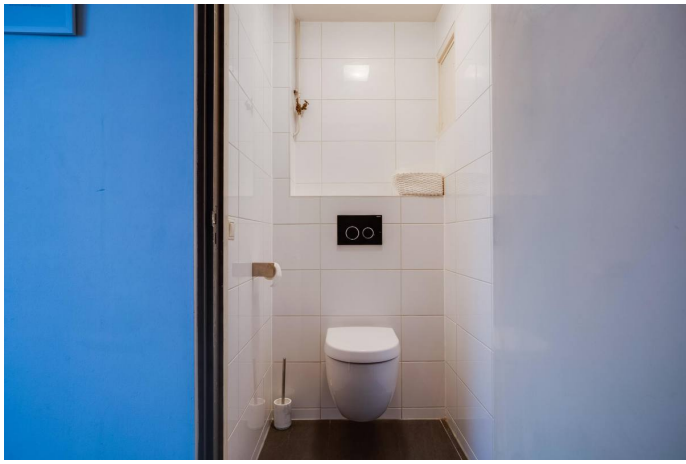




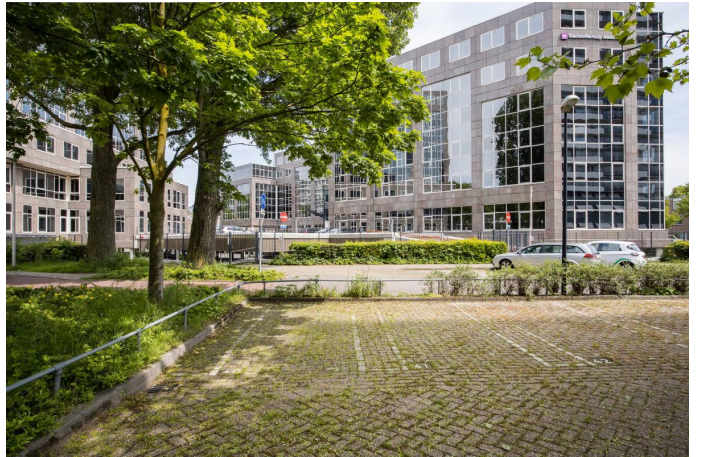
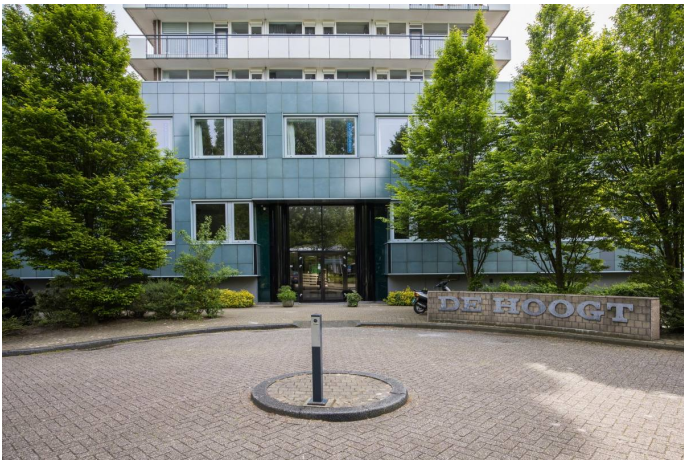




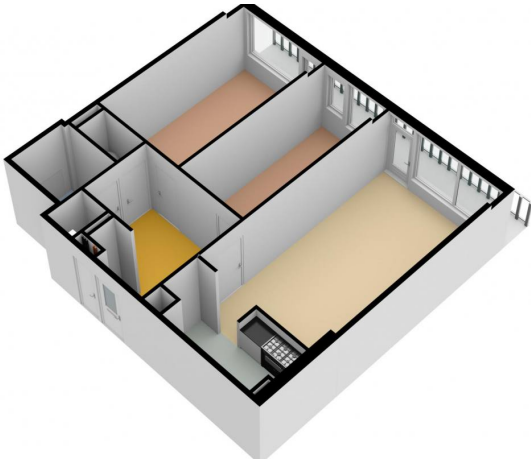
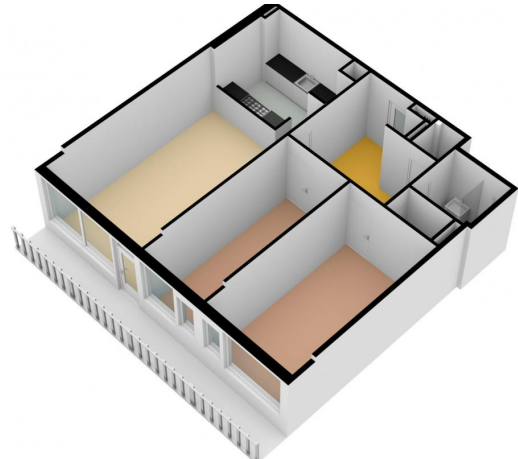
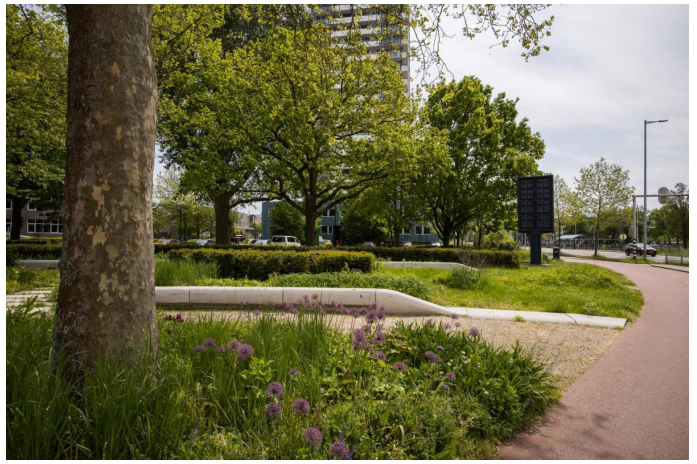






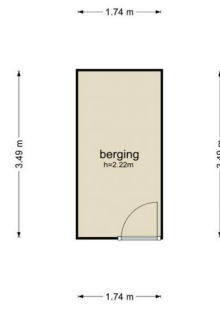








Van Weerden Poelmanlaan 40 - Utrecht  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

