

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VESUVIUS 76 UTRECHT



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





ADRES

VESUVIUS 76 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 93M²

INHOUD

CIRCA 354M³

BOUWJAAR

1984

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Comfortabel wonen in een rustige, groene buurt met stads plezier binnen handbereik.

Welkom aan de Vesuvius 76, een ruime eengezinswoning met natuurtuin aan de dijk, gelegen in een geliefde, groene straat in Utrecht Lunetten. Deze woning uit 1984 biedt een perfecte balans tussen comfort, duurzaamheid en een fijne ligging nabij alle voorzieningen.

Via het voortuintje komt u langs de schuur, met plek voor meerdere fietsen en tuingereedschap. Door de hal, met toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping, ervaart u bij binnenkomst in de woonkamer meteen de prettige opzet van deze woning. De woonkamer met open keuken is ruim en licht, dankzij de ramen aan beide kanten. In warme zomers is het binnen juist goed koel te houden, door het vele groen aan weerszijde van de woning. De keuken, geplaatst in 2007, biedt een solide basis. Al met al biedt de ruimte meer dan voldoende mogelijkheden om naar eigen smaak vorm te geven.

Op de eerste verdieping treft u twee eveneens lichte en ruime slaapkamers, de cv-kast, een praktische inloop-opbergkast en de eenvoudige, maar net afgewerkte badkamer uit 1984, met een tweede toilet. De zolder biedt onder de hoge nok een derde ruime en lichte slaapkamer. De drie slaapkamers maken de woning geschikt voor een gezin of werk en/of hobby aan huis. De energiezuinige woning beschikt over zonnepanelen met terugdraaimeter en energielabel B en over het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De achtertuin met veel privacy is beschut én zonnig gelegen aan de dijk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Unesco Werelderfgoed. Op de dijk is de ecologische verbindingszone tussen de parken, die de gemeente deze winter opnieuw beplant, met oog voor biodiversiteit. De huidige eigenaresse maakt van deze tuin al vele jaren een vogelparadijs, die dagelijks tot 20 verschillende soorten vogels trekt, maar ook salamanders en egels. Al deze levendigheid maakt het extra bijzonder voor natuurliefhebbers.



Aantrekkelijk gemeentegroen aan de voorzijde van de woning geeft een vriendelijke aanblik. Er is geen doorgaand verkeer, wel voldoende (gratis) parkeergelegenheid. In de directe omgeving zijn vertrouwde speelveldjes, sportvelden en scholen, die het ook voor kinderen tot een heerlijke woonomgeving maken.

Ligging en bereikbaarheid

De woning ligt in een kindvriendelijke buurt met een 'dorps' karakter en een 'stadse' bereikbaarheid. U bent snel in de stad én snel uit de stad. Binnen enkele minuten bereikt u winkels, scholen, sportvoorzieningen, parken. Het sfeervolle centrum van Utrecht is op 10 minuten fietsafstand. Het openbaar vervoer vanaf Station Lunetten is uitstekend, uitvalswegen richting de Waterlinieweg, de A12 en A27/28 liggen om de hoek.

Indeling woning

Begane grond: entree, hal, toilet, lichte woonkamer met toegang tot de tuin, keuken en berging.

Eerste verdieping: twee ruime slaapkamers, badkamer voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Tevens is op deze verdieping de opstelplaats voor de wasmachine en de droger.

Tweede verdieping: derde slaapkamer en bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1984
- Woonoppervlakte: 92,9 m² (conform NEN 2580)
- Perceeloppervlakte: 139,8 m²
- Energielabel B
- Voorzien van 12 zonnepanelen (geplaatst in 2008)
- Cv-ketel (Intergas HRE, bouwjaar 2018)
- Mechanische ventilatie aanwezig (bouwjaar 1984)
- Vrij parkeren in de straat

Waarom kiezen voor Vesuvius 76?

- Ruime gezinswoning met drie slaapkamers
- Zonnige, beschutte achtertuin
- Energiezuinig dankzij zonnepanelen en energielabel B
- Kindvriendelijke en groene wijk
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules



worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 ***

Comfortable living in a quiet, green neighborhood with city fun within reach.

Welcome to Vesuvius 76, a spacious single-family home with a natural garden on the dike, located in a popular, green street in Utrecht Lunetten. This house from 1984 offers a perfect balance between comfort, sustainability and a great location near all amenities.

Through the front garden you pass the shed, with space for several bicycles and garden tools. Through the hall, with toilet, meter cupboard and stairs to the first floor, you immediately experience the pleasant layout of this house when you enter the living room. The living room with open kitchen is spacious and light, thanks to the windows on both sides. In hot summers it is easy to keep it cool inside, thanks to the abundance of greenery on both sides of the house. The kitchen, installed in 2007, provides a solid foundation. All in all, the space offers more than enough options to shape it to your own taste.

On the first floor you will find two bright and spacious bedrooms, the central heating cupboard, a practical walk-in storage cupboard and the simple, but neatly finished bathroom from 1984, with a second toilet. The attic offers a third spacious and bright bedroom under the high ridge. The three bedrooms make the house suitable for a family or work and/or hobby at home. The energy-efficient home has solar panels with a reverse meter and energy label B and the Police Quality Mark for Safe Living.

The backyard with lots of privacy is sheltered and sunny on the dike of the New Dutch Waterline, a UNESCO World Heritage Site. The dike is the ecological connecting zone between the parks, which the municipality is replanting this winter, with an eye for biodiversity. The current owner has been turning this garden into a bird paradise for many years, attracting up to 20 different species



of birds every day, as well as salamanders and hedgehogs. All this liveliness makes it extra special for nature lovers.

Attractive municipal greenery at the front of the house gives a friendly appearance. There is no through traffic, but there is sufficient (free) parking. In the immediate vicinity there are familiar playing fields, sports fields and schools, which also make it a wonderful living environment for children.

Location and accessibility

The house is located in a child-friendly neighborhood with a 'village' character and 'urban' accessibility. You are quickly in the city and quickly out of the city. Within a few minutes you can reach shops, schools, sports facilities, parks. The attractive center of Utrecht is a 10-minute bike ride away. Public transport from Lunetten Station is excellent, roads to the Waterlinieweg, the A12 and A27/28 are just around the corner.

House layout

Ground floor: entrance, hall, toilet, bright living room with access to the garden, kitchen and storage room.

First floor: two spacious bedrooms, bathroom with a shower, sink and second toilet. The washing machine and dryer are also located on this floor.

Second floor: third bedroom and storage space.

Details:

- Year of construction: 1984
- Living area: 92.9 m² (in accordance with NEN 2580)
- Plot area: 139.8 m²
- Energy label B
- Equipped with 12 solar panels (installed in 2008)
- Central heating boiler (Intergas HRE, built in 2018)
- Mechanical ventilation available (built in 1984)
- Free parking in the street

Why choose Vesuvius 76?

- Spacious family home with three bedrooms
- Sunny, sheltered backyard
- Energy efficient thanks to solar panels and energy label B
- Child-friendly and green neighborhood
- Central location near amenities and highways



We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

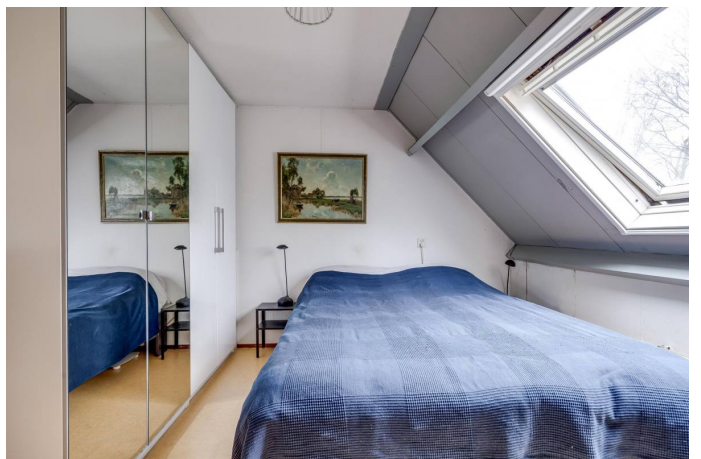
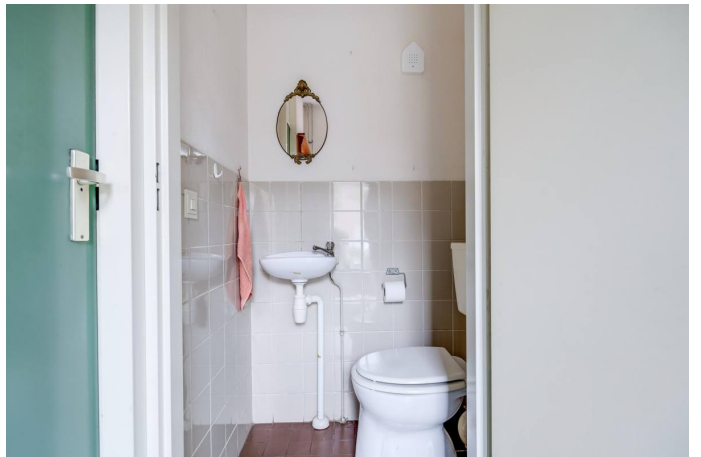
Enable purchase broker:

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

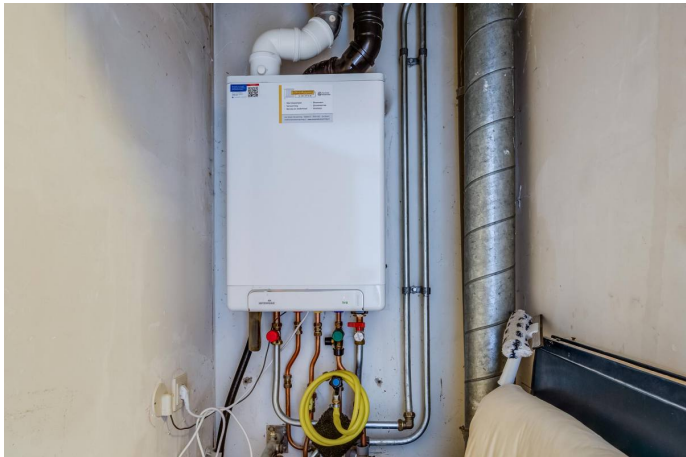
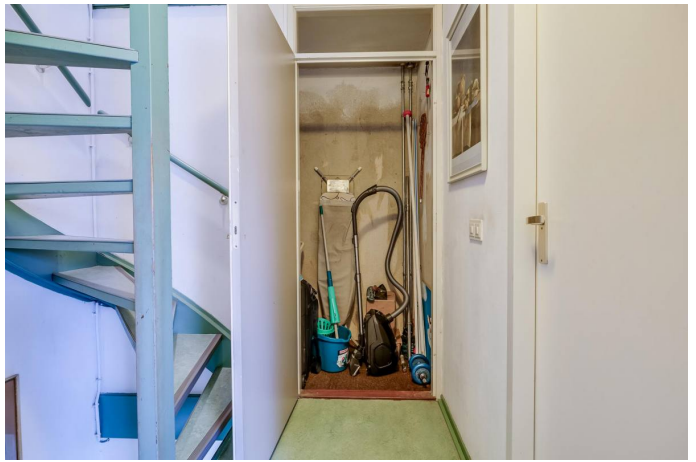
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

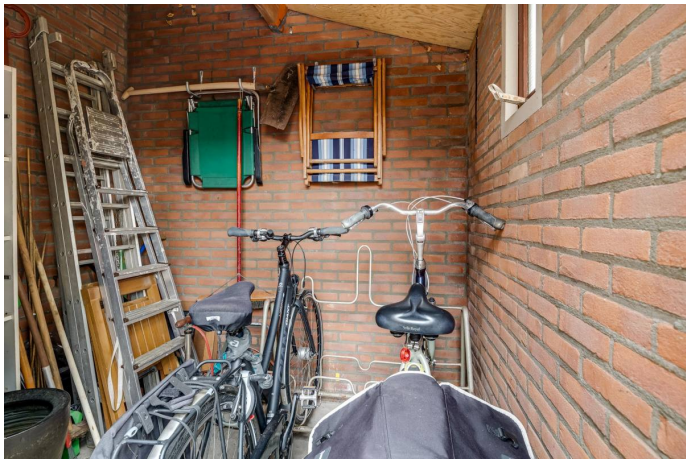
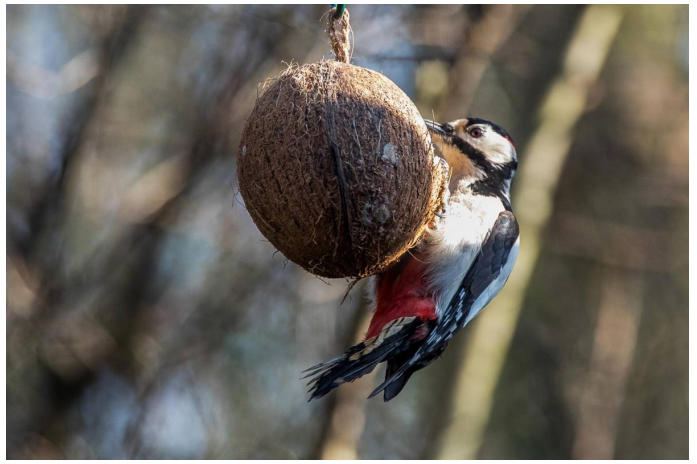
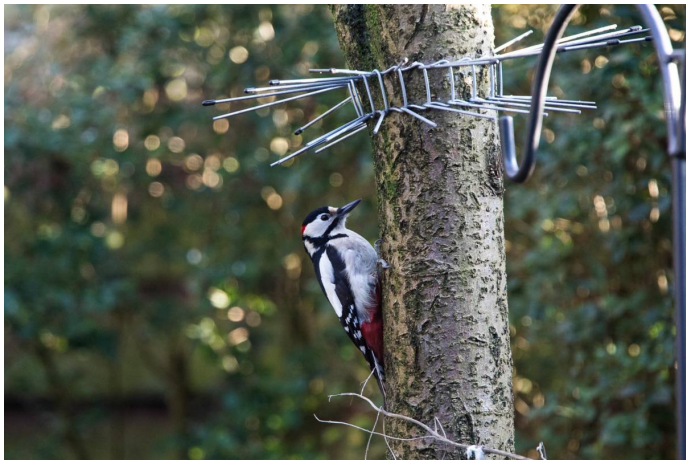














aankoopmakelaar!



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. Moeilijke aktes, notulen en contracten; hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegd. 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

