

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ▶ VISARENDHOF 8 UTRECHT



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





# ADRES

VISARENDHOF 8 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€595.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 120M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 474M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Ruime (120m<sup>2</sup>) en moderne eengezinswoning op loopafstand van Ledig Erf, Ooster- en Westerkade en station Vaartsche Rijn! De woning is gelegen in het in 2009 gebouwde sfeervolle en autovrije Hof van Ravenna en ligt daarmee erg rustig in het hartje van Utrecht. De woning heeft een riante woonkamer, 2 slaapkamers, een atelierruimte en een fijne (gezamenlijke) buitenruimte. In de afgesloten kelder bevinden zich een parkeerplaats en een ruime berging. Ook bestaat de mogelijkheid eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren.

Kortom, dit is een kans die maar zelden voorbij komt!

## Ligging.

De Visarendhof 8 ligt in het hart van Utrecht. Door de ligging in het autovrije hofje geniet je thuis van de rust, maar als je de gezelligheid van de stad wilt opzoeken dan is dit op loopafstand. De gezellige Ooster- en Westerkade met verschillende restaurants, maar ook het Ledig Erf en het nieuw ontwikkelde Rotsoord liggen op loopafstand. Via de sfeervolle Twijnstraat loopt je zo de Utrechtse binnenstad in. In de nabije omgeving bevinden zich verschillende supermarkten, basisscholen, kinderdagverblijven en ook bioscoop het Louis Hartloopercomplex.

Met de auto rijdt u in een paar minuten op de A12, A27 of A2. Voor het openbaar vervoer kunt u kiezen om lopend naar station Vaartsche Rijn of per fiets naar Utrecht CS te gaan.

## Woning.

In 2009 is de woning gebouwd en hiermee voorzien van alle denkbare isolatiematerialen. Woning is zeer ruim en door de grote raampartijen en de vide erg licht. Huidige bewoners hebben de woning goed onderhouden en gekozen voor een hoogwaardig afwerkingsniveau. Door de ligging in het hofje is er voldoende ruimte om op het gemeenschappelijke terrein te spelen of op je terras buiten te genieten van de rust middenin de stad.

## Indeling.

Entree, ruime hal met toilet en toegang tot de woonkamer. De woonkamer met open keuken is zeer ruim met een oppervlakte van bijna 60m<sup>2</sup>. Er ligt een



mooie houtenvloer en door de strakke wandafwerking is dit een fijne ruimte. De open en moderne keuken is van alle gemakken voorzien. Inbouwapparatuur als koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat en een wijnklimaatkast! Tevens is er een aansluiting om de wasmachine te plaatsen. Op dit moment staat de wasmachine in de kast in de hal.

Boven het eetgedeelte bevindt zich de fraaie vide. Hier is via de grote raampartijen van de atelierruimte veel lichtinval. In de woonkamer is er een inbouwkast voor de nodige bergruimte. Vanuit de hal kom je tevens op je terras en de gemeenschappelijke buitenruimte. Een heerlijke plek in de zon na je werk voor een hapje en een drankje. Het creëren van een tuindeur in de woonkamer behoort tot de mogelijkheden, waardoor je ook deze buitenruimte optimaal bij je leefruimte kunt betrekken.

Op de eerste verdieping liggen 2 zeer ruime slaapkamers. In het midden ligt de patio, waar door de huidige bewoners een heerlijke serre van gemaakt is en die nu in gebruik is als atelier- en logeerruimte. Het dak van deze ruimte is eventueel weer te verwijderen om er een buiten van te maken. Door de vide is een leuk contact tussen boven en beneden. Mocht er behoefte zijn aan een extra werk- of slaapkamer dan is de vide eenvoudig dicht te maken.

Boven ligt ook de moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Dezelfde houten vloer van beneden is boven door gelegd.

In de parkeerkelder onder de woning bevinden zich een eigen parkeerplek en berging.

Belangrijkste afmetingen.

Woonkamer: 8.68 x 4.72

Keuken: 2.26 x 5.72

Slaapkamer 1: 4.74 x 3.63

Slaapkamer 2: 2.57 x 4.35

Badkamer: 2.09 x 3.22

Patio: 3.69 x 3.28

Berging: 2.37 x 5.00

Belangrijkste informatie:

- zeer gunstig gelegen
- eigen parkeerplek en dat in centrum Utrecht
- actieve VVE voor parkeerkelder en gemeenschappelijke gedeelte, servicekosten per maand €53,10
- bouwjaar 2009 dus goed geïsoleerd en onderhoudsvriendelijk
- toestemming van de VVE om openslaande deuren te maken in de woonkamer

naar buiten

- alles dubbel glas en houten kozijnen
- ruime woonkamer van bijna 60m<sup>2</sup>
- fantastische open keuken van alle gemakken voorzien waaronder een wijnklimaatkast
- 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.













# Leuk huis gezien?

Schakel nú  
een NVM-aankoopmakelaar in!





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

