

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VITORIADREEF 55 UTRECHT



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





ADRES

VITORIADREEF 55 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€525.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 141M²

INHOUD

CIRCA 506M³

BOUWJAAR

2016

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Te koop gekomen aan de rand van "Overvecht" en langs de rivier "de Vecht" is deze ruime in jaren '30 stijl gebouwde (nieuwbouw)woning met zonnige achtertuin én 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein.

De wijk:

De woning maakt onderdeel uit van "het Antoniuskwartier". Het Antoniuskwartier is gelegen in de wijk Overvecht, ligt naast de Vechtoever en is een stijlvol opgezet (nieuwbouw)plan. De woningen liggen heerlijk verscholen in het groen, direct aan het park "de Vechtzoom". Mede door de besloten en autoluwe opzet van de wijk lijkt de drukte van de stad ver weg en kun je heerlijk tot rust komen thuis. In de directe omgeving zijn o.a. scholen, gezondheidscentra en diverse sportverenigingen te vinden. Zwembad "de Kwakel" ligt aan de overkant. Op korte afstand bevinden zich het overdekte "winkelcentrum Overvecht" en rivier "de Vecht" en op fietsafstand het natuurgebied "Ruigenhoekse Polder" én station Overvecht. Om de hoek ligt "Sportcomplex Vechtsebanen", het centrum van Utrecht ligt op ca. 10 minuten fietsen en directe uitvalswegen richting A2, A12, A27 en A28 zijn goed bereikbaar.

De woning:

Begane grond:

Via de eigen voordeur kom je in de brede hal met links de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal zit de nette toiletruimte welke is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal loop je de ruime en lichte woonkamer in met aan de linkerkant een handige trapkast. Aan de voorzijde van de woning zit de nette open keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. Boretti gasfornuis en afzuigkap). De begane grond is tevens volledig voorzien van vloerverwarming en horren. Vanuit de woonkamer heb je, via de schuifpui of de loopdeur, toegang tot de zonnige tuin welke is gelegen op het zuidwesten. De tuin is voorzien van een houten berging en achterom. Via de achterom kom je op het parkeerterrein, afgesloten met een slagboom, waar je de twee eigen parkeerplaatsen treft. Het parkeerterrein wordt naast parkeren ook gebruikt voor diverse activiteiten. Zo is er met dagen als Koningsdag de mogelijkheid om gezellig samen te komen en staat er zo nu

en dan bijvoorbeeld een foodtruck.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich de eerste twee ruime slaapkamers. De master bedroom over de volledige breedte aan de achterzijde is heerlijk ruim en voorzien van een mooie inloopkast. Deze slaapkamer is ruim genoeg voor nog een extra kledingkast of om hier een werkplek te realiseren. Aan de voorzijde zit de andere slaapkamer welke nu in gebruik is als kinderkamer. De gehele verdieping is voorzien van inzethorren.

Naast beide slaapkamers bevindt zich op deze verdieping de nette en moderne badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, ligbad, badkamermeubel, handdoekradiator, zwevend toilet én vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich nog twee ruime kamers, waarvan een met dakraam en een met grote dakkapel. Beide kamers zijn goed te gebruiken als logeer- en/of werkkamer maar natuurlijk ook prima als extra slaapkamer. Vanaf de overloop heb je tevens toegang tot de handige wasruimte waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-ketel (2016) bevinden. Op deze verdieping zijn ook diversen handige plekken om spullen op te bergen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar woning: 2016;
- Volledig geïsoleerde woning met energielabel A;
- Warm water en verwarming middels combi cv-ketel uit 2016 (volledige onderhoudsbeurt voorjaar 2021);
- Begane grond en de badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Onafhankelijke temperatuurregeling in kamers;
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Groot elektrisch zonnescerm met afstandsbediening;
- Elektrisch bedienbare rolluiken master bedroom met afstandsbediening;
- Woning beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen, op afgesloten parkeerterrein;
- Gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer, voorzieningen en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

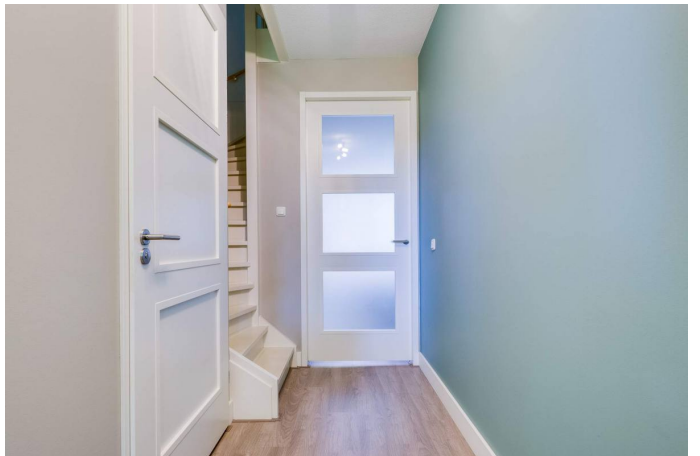
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM-vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per e-mail bij ons aanvragen.



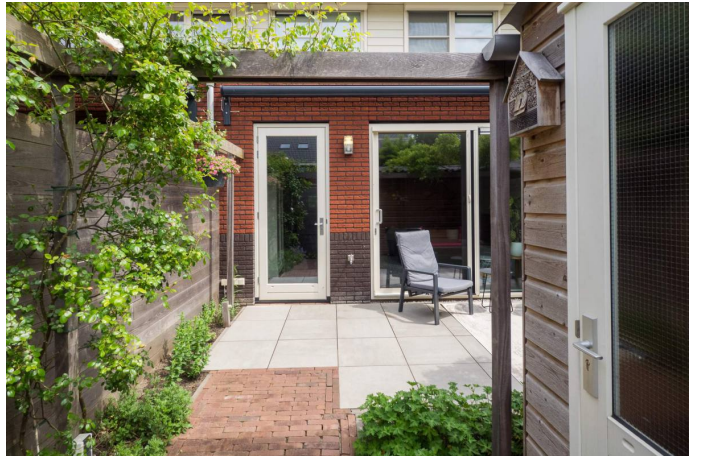
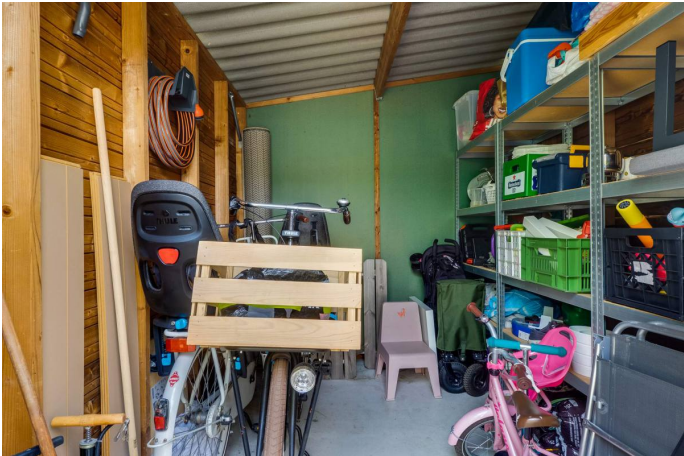
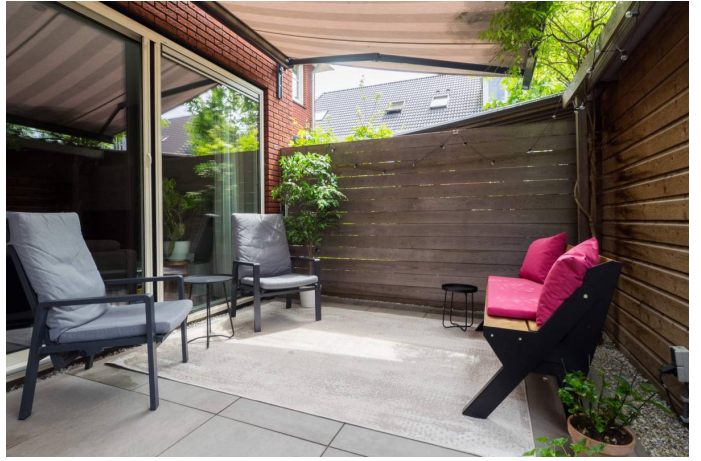
Aankoopmakelaar inschakelen:

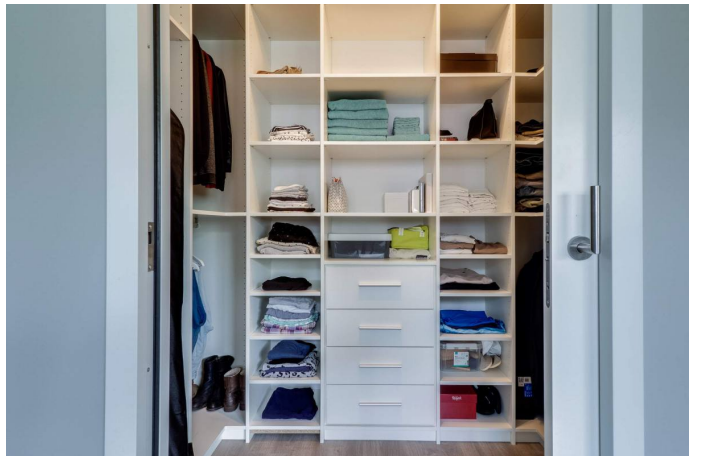
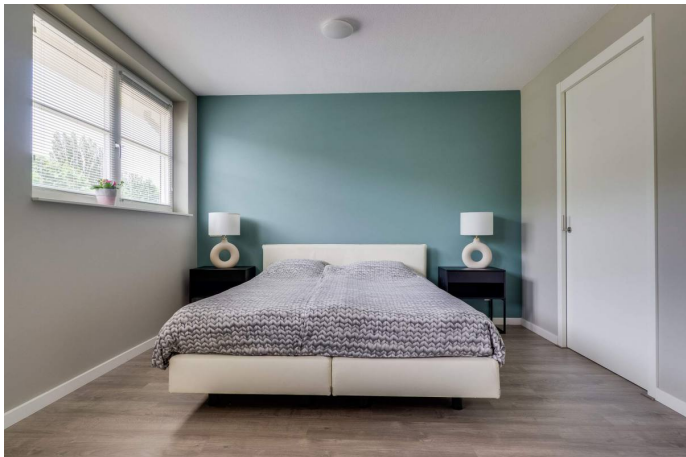
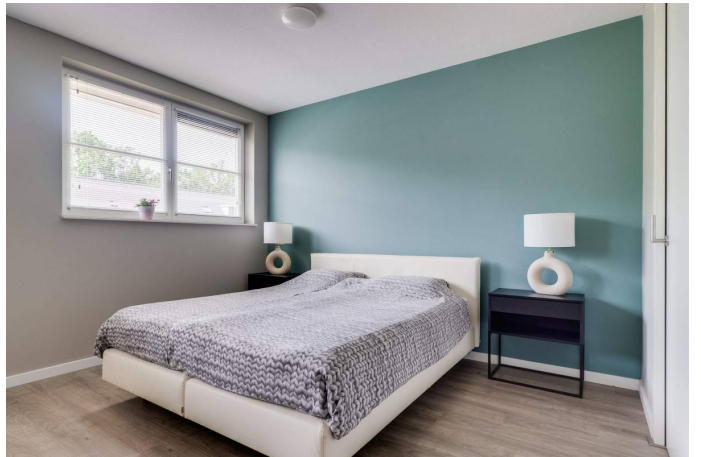
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

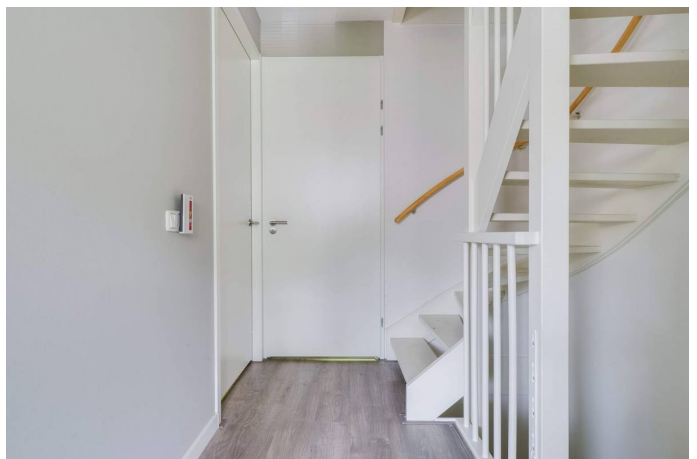
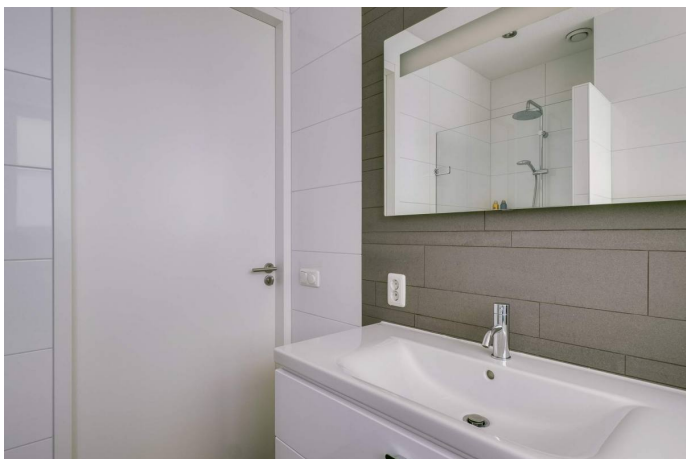
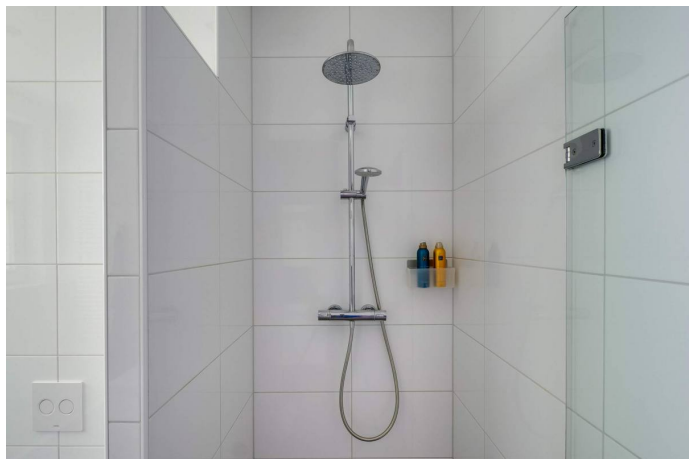
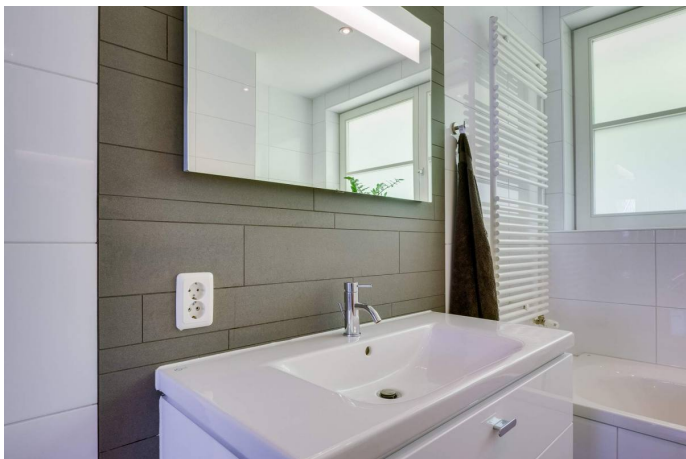
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

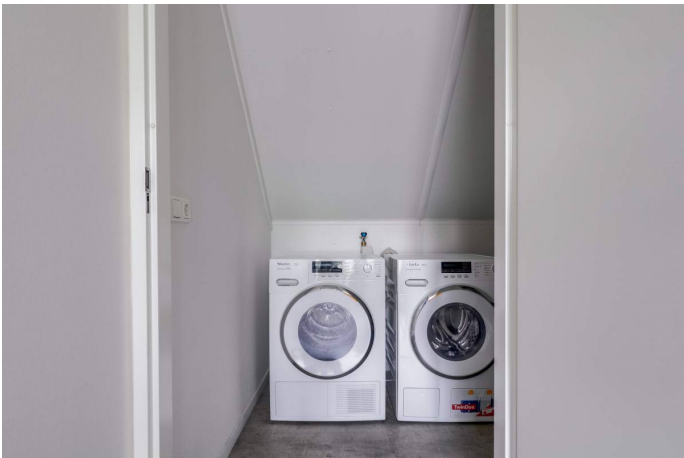
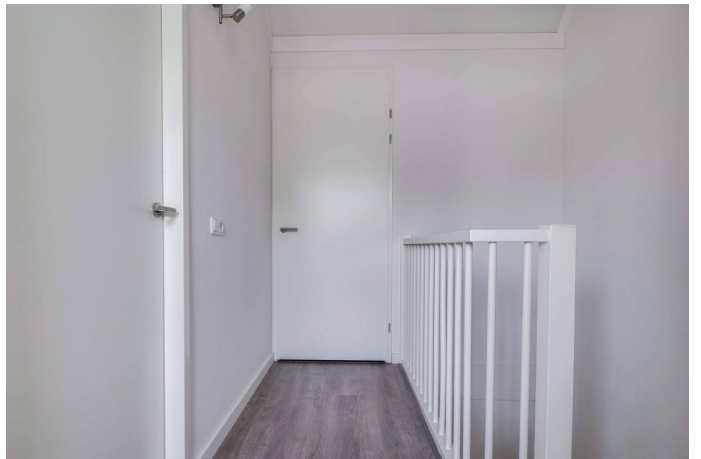
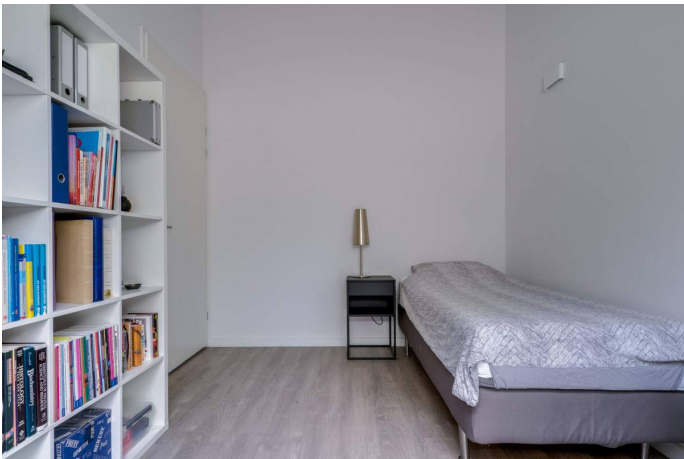


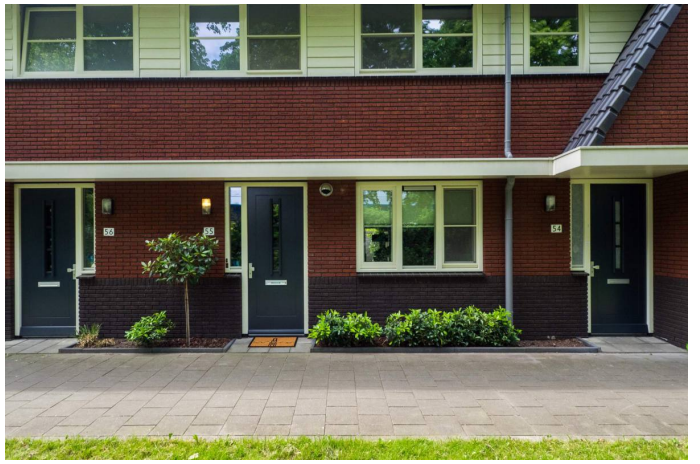
















Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

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

