

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VLEUTENSEWEG 409 UTRECHT



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





ADRES

VLEUTENSEWEG 409 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€575.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 118M²

INHOUD

CIRCA 431M³

BOUWJAAR

1935

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In de populaire woonwijk Nieuw Engeland ligt deze goed onderhouden, ruime en sfeervolle jaren '30 tussenwoning. De woning is voorzien van diverse originele details; zoals de kamer en suite, glas in lood, de erker, de betegeling in de gang, de paneeldeuren én de natuurstenen schouwen. De woning heeft een ruime en zonnige achtertuin (Noord) met een vrijstaande berging, een achterom én tevens nog een balkon.

De wijk Nieuw Engeland is een zeer diverse en levendige wijk met de gezellige Kanaalstraat met zijn diverse winkels, supermarkten, de vele koffietentjes en restaurants op loopafstand. Op slechts 5 minuten fietsen zijn de bruisende binnenstad van Utrecht, het Centraal Station en o.d. de Jaarbeurs te bereiken. Voor de deur gaan diverse bussen, zowel stads- als streekvervoer en met de auto ben je binnen 10 minuten op de uitvalswegen. Het mooie Majellapark bevindt zich zeer nabij en vrijwel naast de woning!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal met prachtige en originele betegeling en een glas in lood deur, tochtportaal met garderobe, diepe kelderkast, toilet met fonteintje, ruime kamer en suite met een erker aan de voorzijde, originele natuurstenen schouwen, de eetkamer, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven van Bosch. Er is tevens een kokend water kraan aanwezig. Openslaande deuren naar de achtertuin, gelegen op het Noorden. De achtertuin heeft een achterom, en een vrijstaande stenen schuur voorzien van elektra. Op de benedenverdieping ligt een tropisch hard houten vloer (afkomstig uit een oude gymzaal), deze kan meerdere malen opgeschuurd worden.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang, ruime slaapkamer aan de voorzijde, tweede slaapkamer, slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar balkon. Strakke en luxe badkamer met wastafel, douche en tweede toilet. Op de gehele eerste verdieping ligt parket, deze is nooit opgeschuurd. In de twee grootste kamers is een inbouwkast aanwezig welke voldoende opbergruimte biedt. Een klein geel deurtje is gemaakt in de deur naar de kinderkamer. De

originele deur is nog strak geschilderd aanwezig.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is te bereiken via een vaste trap, een grote open zolder verdieping, de vierde slaapkamer. De aansluiting voor wasmachine- en droger. Dakkapel aan de voorzijde en twee grote Velux dakramen aan de achterzijde, opstelling van de CV- ketel.

Bijzonderheden:

- Bijzonder sfeervolle jaren '30 woning met volop karakteristieke kenmerken;
- Alle elektra en water leidingen zijn in 2015 vervangen;
- Terrazzo vloer in vestibule is geheel zonder scheuren;
- Direct gelegen nabij openbaar vervoer, diverse gezellige restaurants en winkels, uitvalswegen, het Majellapark en op fietsafstand van het centrum;
- Kozijnen zijn geschilderd in augustus 2019;
- CV- ketel Bosch (2013)
- In 2015 hebben de huidige eigenaren de muur bij de keuken opengemaakt, toilet beneden ruimer gemaakt én boven in de badkamer een toilet erbij geplaatst;
- Oplevering in overleg.

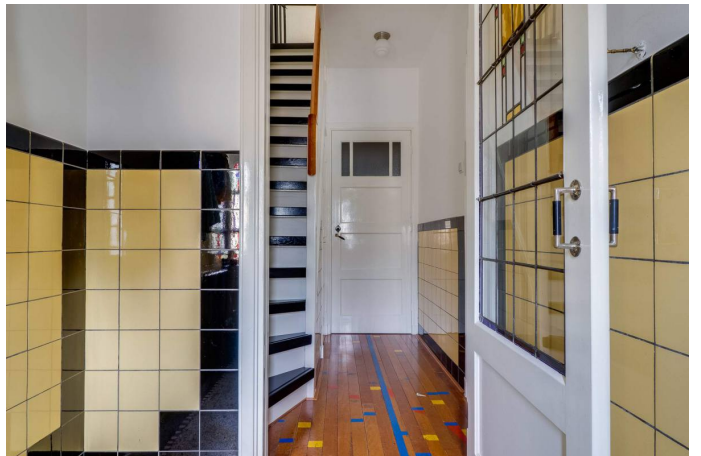
Brochure aanvragen:

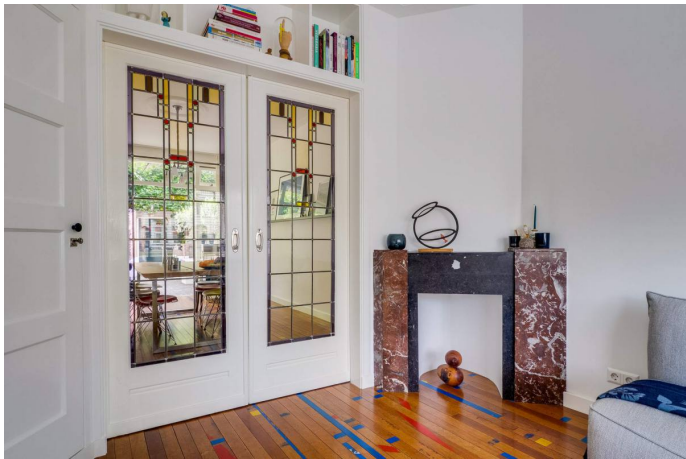
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

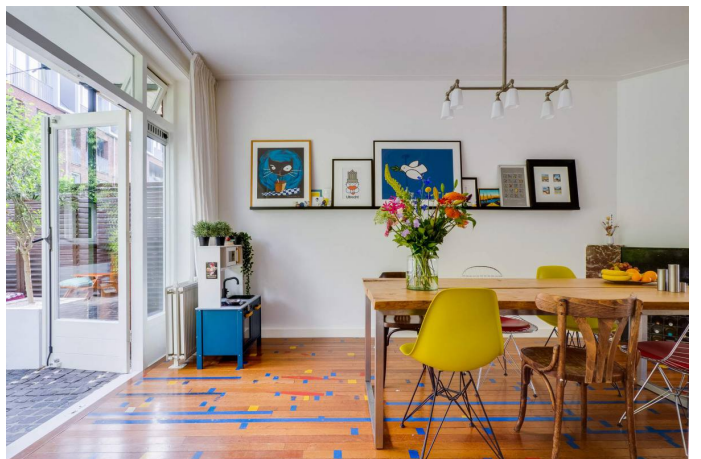
Aankoopmakelaar inschakelen:

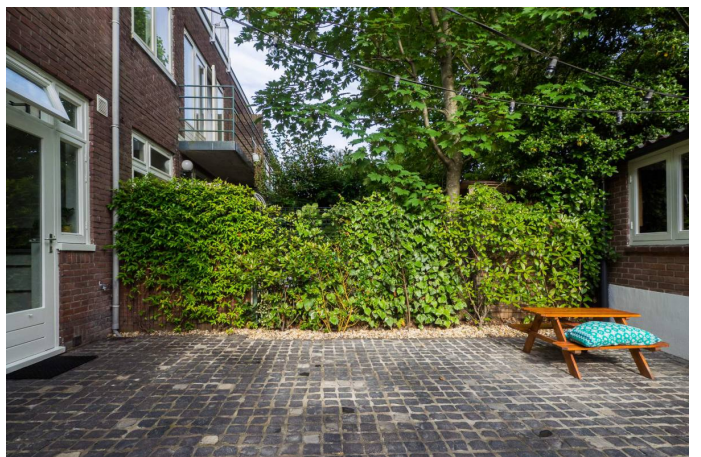
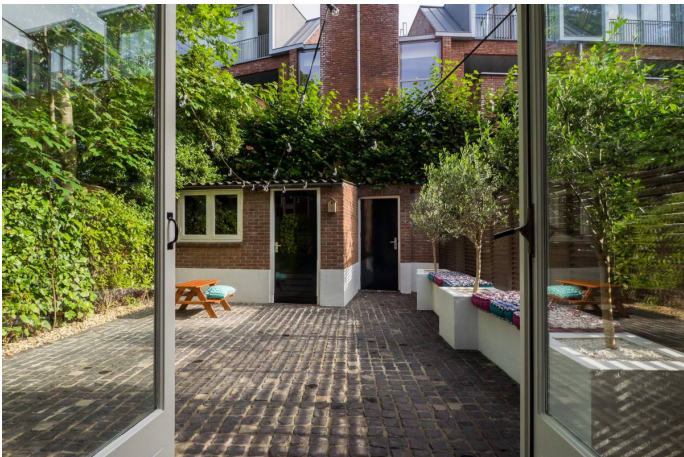
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

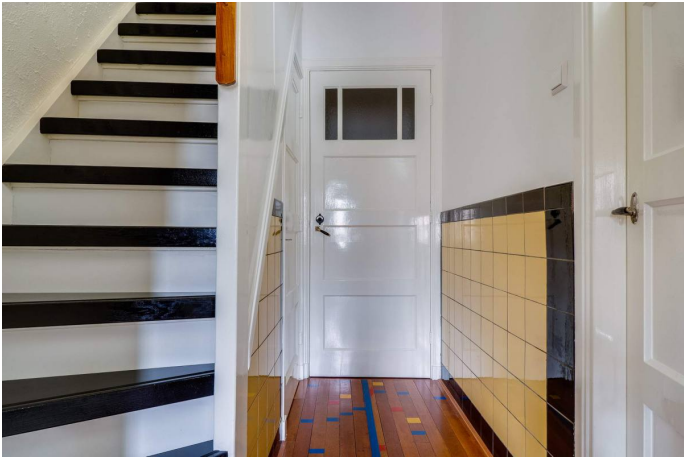
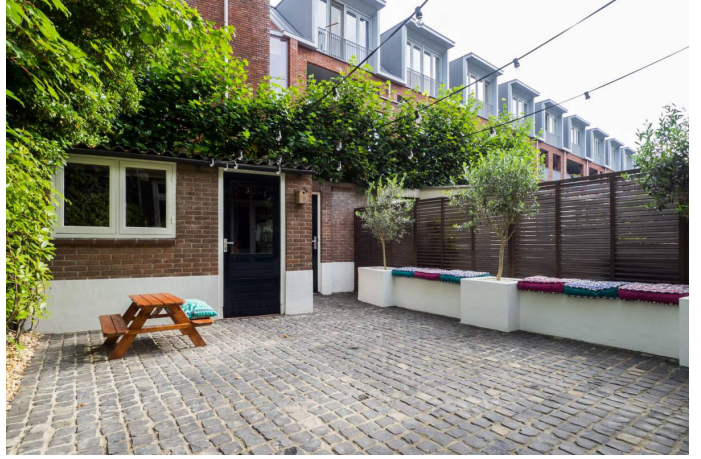
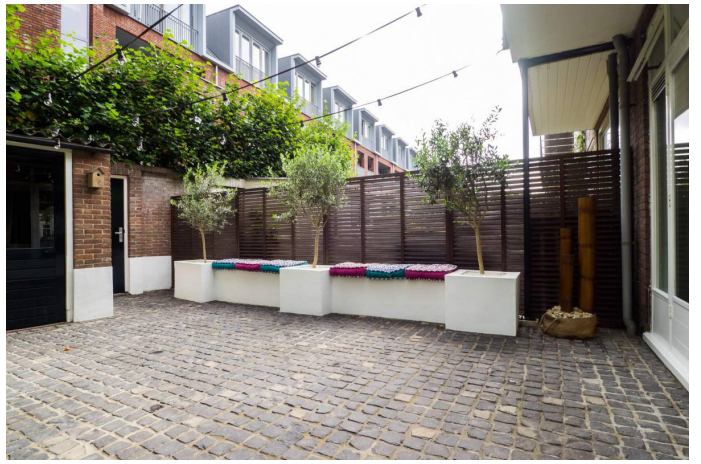
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

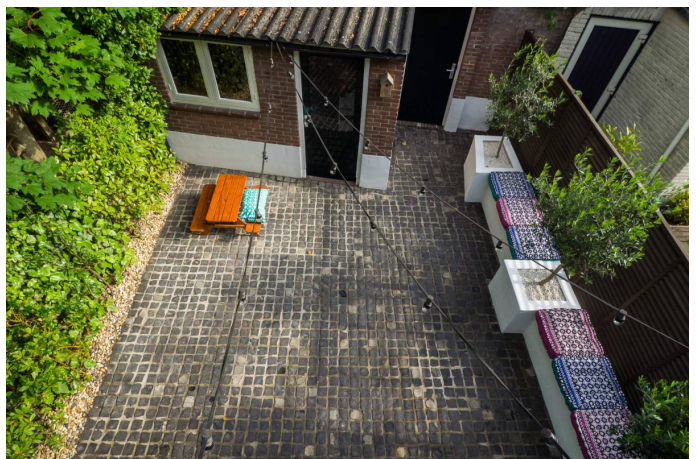
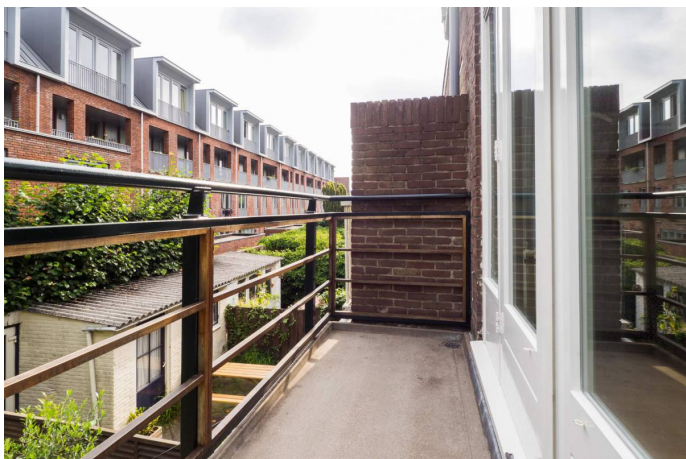
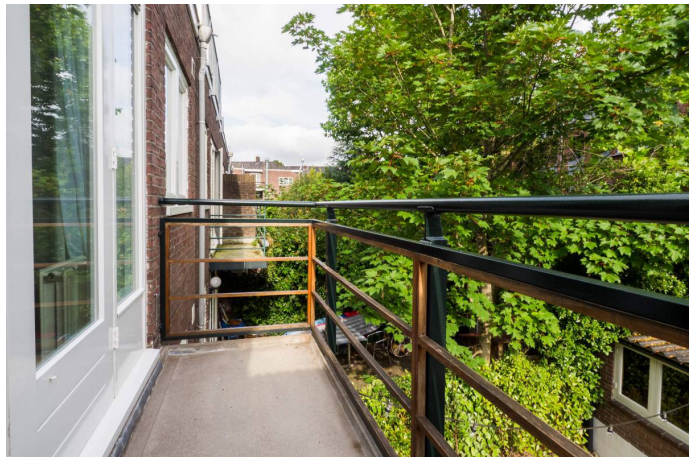
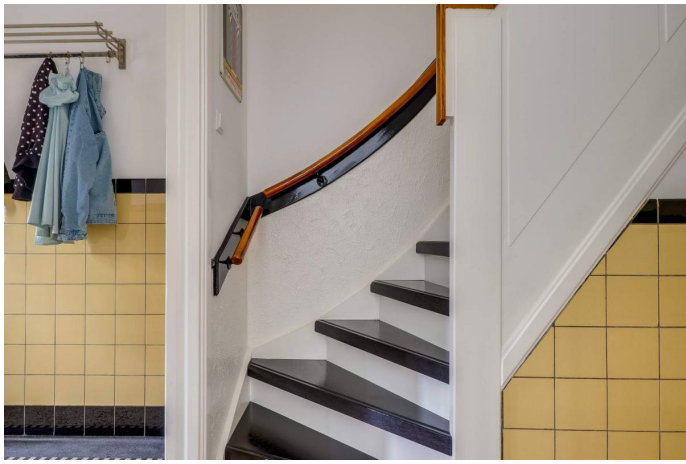


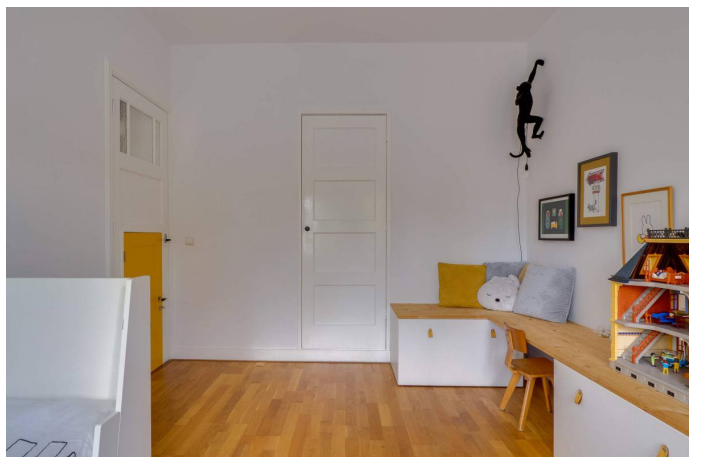


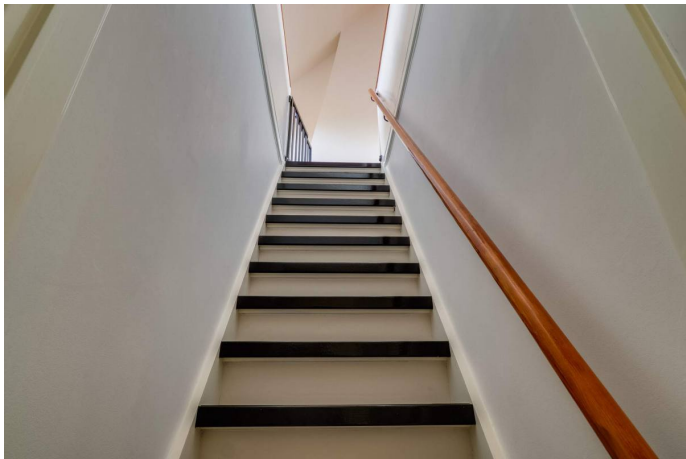














aankoopmakelaar!



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

