

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VLEUTENSEWEG 455 UTRECHT



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





ADRES

VLEUTENSEWEG 455 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 69M²

INHOUD

CIRCA 272M³

BOUWJAAR

1930

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Bijzonder sfeervolle benedenwoning (69 m²) met 2 slaapkamers, moderne keuken, authentieke elementen én een tuin van bijna 100 m². Dit appartement ligt in de geliefde wijk Nieuw-Engeland. Binnen 5 minuten fiets je naar Utrecht Centraal of de binnenstad. Kortom, een ideaal appartement in Utrecht met een fantastische tuin die je maar zelden tegenkomt.

Ligging.

De Vleutenseweg 455 ligt in Nieuw-Engeland, op de grens met Lombok. Op loopafstand ligt winkelcentrum Groeneweg óf de multiculturele Kanaalstraat voor al je dagelijkse voorzieningen. Vanuit de woning kijk je uit op restaurant InStock, gevestigd in een fraai oud pand en er zijn diverse koffie- en lunchzaken in de buurt. In het nabijgelegen Majellapark kun je terecht om te sporten of in de zomer lekker te ontspannen. Naast de binnenstad die je per fiets in een paar minuten bereikt ligt ook het vernieuwde Leidsche Rijn Centrum met o.a. de grote Jumbo Foodmarkt, op fietsafstand. Met de auto rij je in ongeveer 10 minuten op de A12 of A2 richting Amsterdam.

Appartement.

Het appartement is door de huidige eigenaar keurig onderhouden. Het maakt onderdeel uit van een actieve VVE, bestaande uit 23 leden. De maandelijkse bijdrage is € 130,00. Alles is voorzien van dubbel glas en de vloer is geïsoleerd. Verwarming en warm water gaan middels je eigen CV-ketel. Originele details als het glas-in-lood en de kamer-en-suite, zijn door de jaren heen behouden gebleven.

Indeling.

Entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Voorkamer met sfeervolle erker en inbouwkasten in de oude kamer-en-suite. De achterkamer is ook vanuit de hal bereikbaar. Hier is nog een fraaie schouw en er zijn openslaande deuren naar de tuin. In de voor- en achterkamer ligt een mooie houten vloer. Naast de achterkamer vind je de nette keuken, voorzien van diverse apparatuur. Hier is ook de aansluiting voor de wasmachine. Ook vanuit de keuken kun je de tuin bereiken. Naast de keuken is een apart toilet. Aan het einde van de hal liggen de twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande

deuren naar de tuin en een aparte wastafel. De tuin is 8,40m breed en 11,70m diep, uniek voor Utrecht. Heerlijk groen en rustig. Achterin de tuin staat een berging en er is een achterom. De ligging is op het noordoosten. Door de diepte heb je een groot gedeelte van de dag de zon in je tuin. De slaapkamer aan de voorzijde is met een oppervlakte van 3.70m X 2.02m goed te gebruiken. Aan het einde van de hal is een doucheruimte. Onder de trap bevindt zich een handige inbouwkast. Na wat aanpassingen kan je hier mogelijk de wasmachine plaatsen.

Belangrijkste afmetingen(in meters):

- Voorkamer: 3.77 X 3.36
- Achterkamer: 4.84 X 3.36
- Keuken: 1.99 X 2.98
- Slaapkamer 1: 4.09 X 2.61
- Slaapkamer 2: 3.70 X 2.02
- Tuin: 8.40 X 11.70
- Berging: 2.15 X 2.33

Belangrijkste kenmerken:

- Tuin van bijna 100m² in Nieuw-Engeland.
- Prachtige elementen als een erker, glas-in-lood, kamer-en-suite en paneeldeuren.
- Mogelijkheid tot het maken van een derde slaapkamer dus ook geschikt voor de hospitairegeling.
- Onderdeel van een actieve VVE.
- Alles voorzien van dubbel glas én de vloer is geïsoleerd.
- Op 5 minuten fietsen van de binnenstad en Utrecht Centraal.
- Oplevering in overleg, voorkeur februari 2021.

Brochure aanvragen:

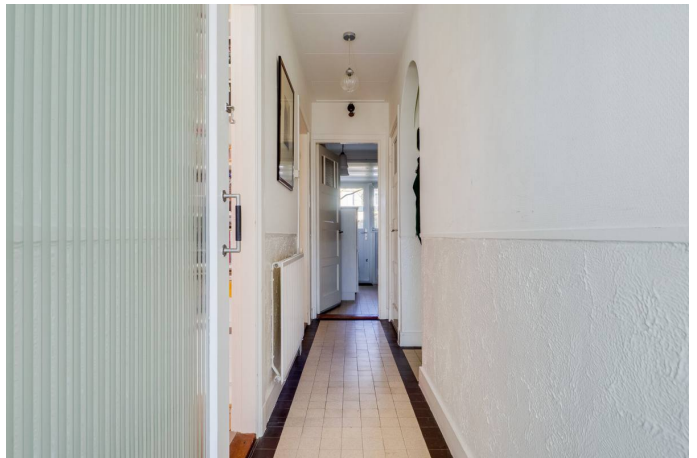
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

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

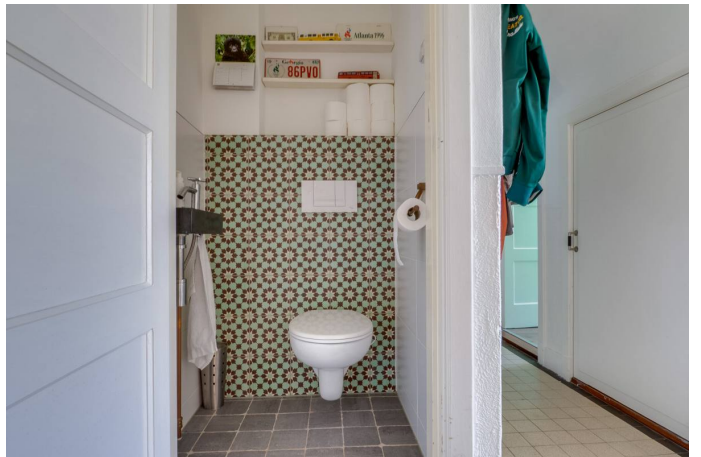
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

