

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# VOSSEGATSELAAN 11 BIS UTRECHT



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





# ADRES

VOSSEGATSELAAN 11 BIS TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 108M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 395M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zeer goed onderhouden lichte én ruime bovenwoning (ca. 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) uit 1906, gelegen aan de Vossegatselaan, met heerlijk balkon op de middag- en avondzon. Kenmerkend voor deze woning zijn onder andere de hoge plafonds (3.11m), de woonkamer en suite, de authentieke schouwen, de paneeldeuren en de houten vloeren.

## Locatie:

De Vossegatselaan is een brede zijstraat van de heringerichte Adriaen van Ostadelaan in Utrecht-Oost. De supermarkt is op de hoek van straat, net als gezellige eettentjes en andere horecagelegenheden. Het Wilhemina park en de Burgemeester Reigerstraat zijn om de hoek en fiets je de andere kant de stad uit, dan ben je in een zucht in het pittoreske buitengebied bij Amelisweerd en Rhijnauwen. De uitvalswegen zijn bovendien vanuit hier zeer makkelijk aan te rijden en parkeren kan voor de deur.

## De woning;

Bij de werkzaamheden werden smaakvolle beslissingen genomen ten aanzien van de keuken, sanitaire voorzieningen, wand-, vloer- en plafondbewerking. Zodoende is deze bovenwoning zonder te klussen direct te betrekken. Via een verzorgde entree en trapopgang kom je vanaf straatniveau bij het wonen op de eerste verdieping. De hoge plafonds geven meteen een gevoel van ruimte en door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde is het altijd prettig licht in de woning. De woonkamer met de oorspronkelijke voor- en achterkamer, gescheiden door authentieke ensuite deuren, ademt een fijne sfeer. De originele schouwen en mooie houten vloer maken het geheel af. Uit de hectiek van je werk, kom je hier heerlijk thuis en geniet je van de aanwezige rust. 's Zomers lekker de deur open naar het zonnige terras, vanwaar uitzicht op de tuinen van de achtergelegen woningen. De goed uitgeruste keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel kastruimte en een aanrechtblad van beton cire. Ook vanaf de keuken is er toegang tot het terras. De voor-/zijkamer is thans als ruime garderobe in gebruik. Op de overloop is een toiletruimte. De tweede verdieping is praktisch ingedeeld met naast de ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde, aan de voorzijde een tweede ruime

slaapkamer en een derde logeer/slaapkamer; allen voorzien van inbouwkasten. De meer dan complete design badkamer met onder andere inloopdouche en bad is gesitueerd aan de achterzijde. De overloop is voorzien van een daklicht wat zorgt voor een licht trappenhuis.

Kortom: een prachtige bovenwoning met de juiste ingrediënten (ruime lichte woonkamer, buitenruimte op het zuiden, drie slaapkamers) die op een degelijke manier verbouwd is waardoor een fijn en comfortabel huis is ontstaan.

Kenmerken/details:

- CV combiketel (Remeha tzerra ace cw4) geplaatst in 2021
- Voegwerk achtergevel hersteld en geïmpregneerd in 2021
- In 2006 is het platte dak vervangen en in 2009 het puntdak.
- Eventueel mogelijkheid tot het aanleggen van een dakterras (na verkrijgen vergunning).
- Actieve VvE welke is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van koophandel, onder nummer: 30283820.
- VvE bestaat uit 2 appartementsrechten, stemverhouding 50/50.
- Servicekosten VvE bedragen € 100,- per maand.

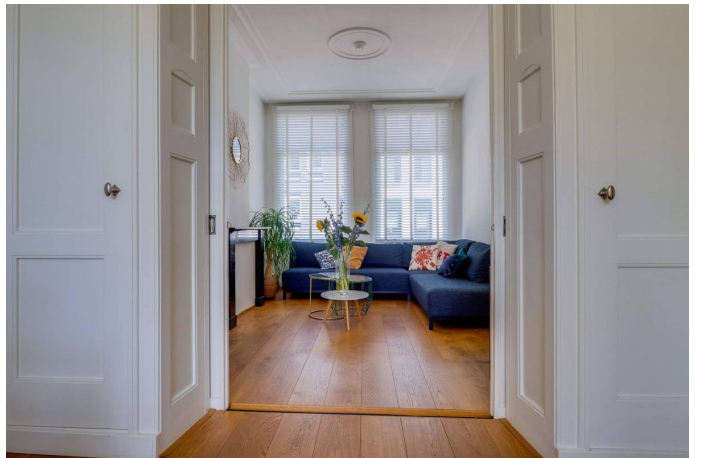
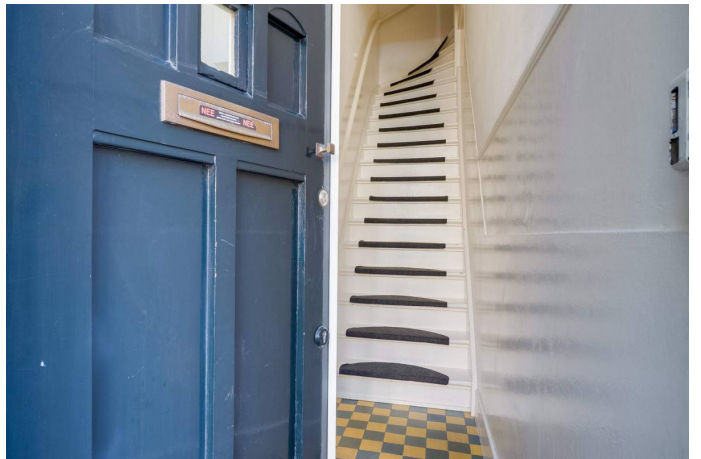
Brochure aanvragen:

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

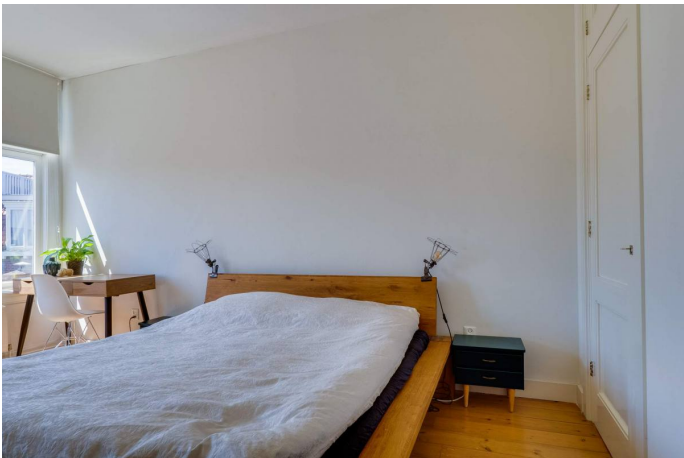
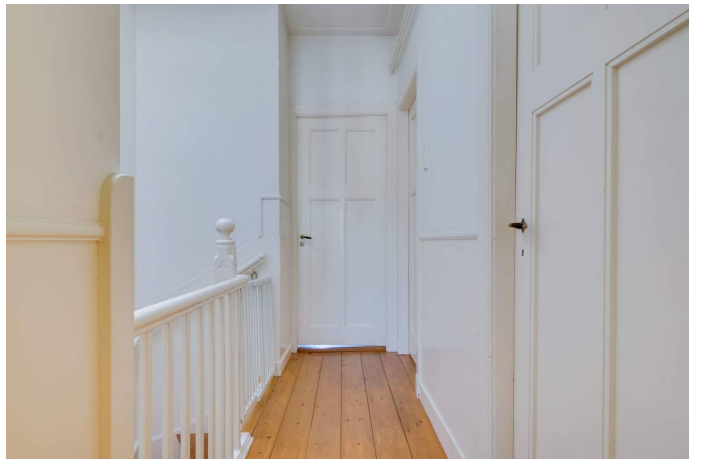
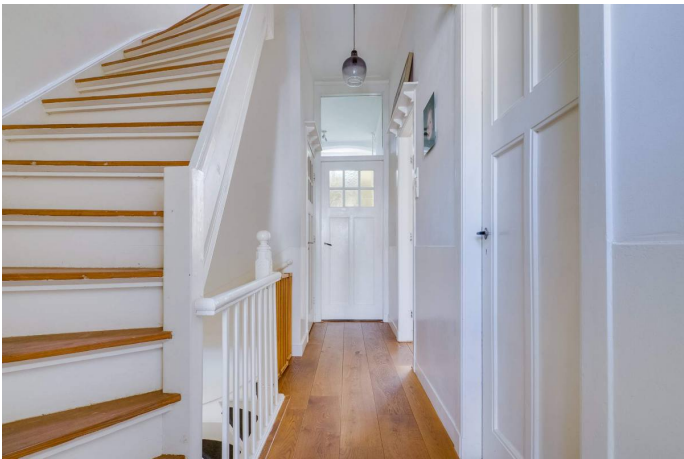
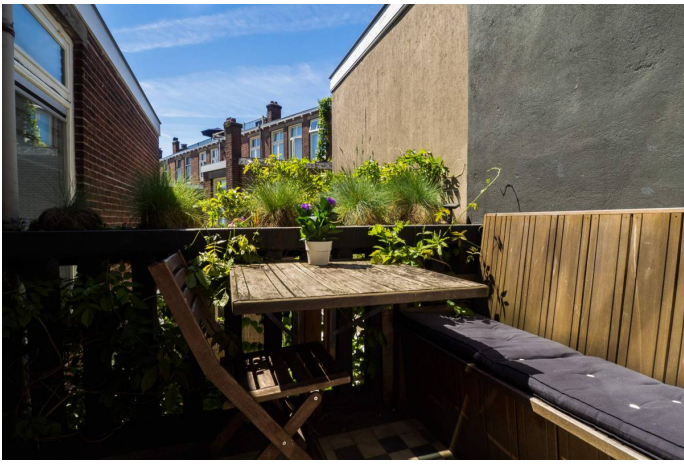
Aankoopmakelaar inschakelen:

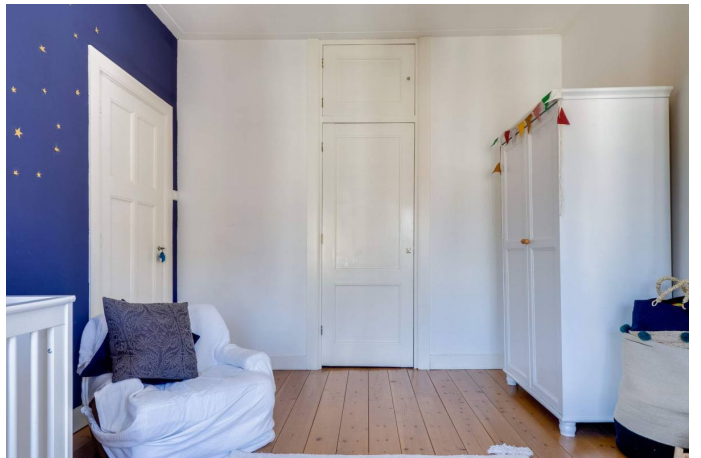
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

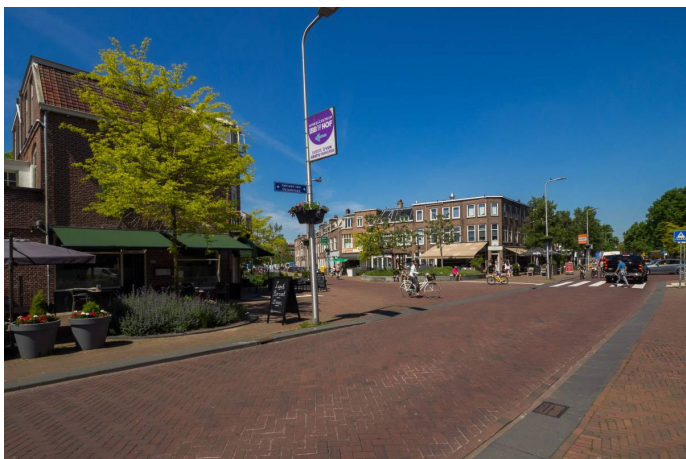
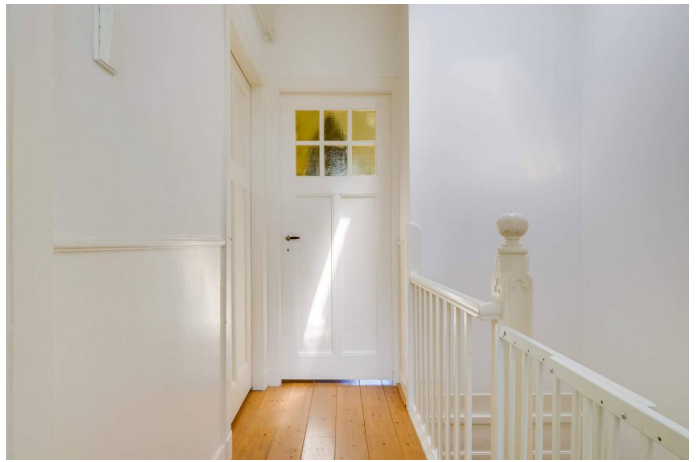












# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

