

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VOSSEGATSELAAN 15 BIS UTRECHT



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





ADRES

VOSSEGATSELAAN 15 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 106M²

INHOUD

CIRCA 405M³

BOUWJAAR

1915

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Deze ruime 5-kamer-bovenwoning met energielabel C is in uitstekende staat van onderhoud, grotendeels gerenoveerd in 2020/2021. Alle zaken die het leven in de stad leuk maken zijn letterlijk om de hoek. De ligging op de verdieping zorgt ervoor dat het een lekkere, lichte ruimte is met een goed uitzicht en zonder bovenburen + een ca. 20 m² zonnig dakterras op het zuiden (met vergunning). Je hebt de beschikking over 106 m² woonoppervlakte en een dakterras plus een balkon, samen groot ca. 23 m². De huidige eigenaren zijn hier in 2020 komen wonen en hebben met heel veel plezier hier gewoond.

Locatie:

De Vossegatselaan biedt een centrale ligging die ongeëvenaard is. Het Wilhelminapark is slechts een steenworp afstand, terwijl charmante winkels en culinaire hotspots in de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat op loopafstand te vinden zijn. Bovendien wachten de winkels aan de Adriaen van Ostadelaan, diverse gezellige restaurants, cafés en terrassen op uw ontdekking. Het Science Park en het natuurlijke schoon van Amelisweerd zijn binnen enkele minuten fietsen bereikbaar, terwijl u met slechts 8 minuten fietsen al op De Neude staat. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik: het centraal station is slechts 10 minuten fietsen verwijderd en er zijn verschillende bushaltes op loopafstand. Voor automobilisten is de Waterlinieweg met verbindingen naar de snelwegen binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Eigen voordeur, gang met de meterkast. Fraaie trapopgang naar de 1e verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treft u een overloop, een toilet met fonteintje en een royale, lichte doorzon woonkamer aan, voorzien van een prachtige eikenhouten vloer, een sfeervolle haard en een authentieke natuurstenen schouw. De woonkamer imponeert met zijn plafondhoogte van maar liefst 3,12 meter. De

moderne keuken, volledig vernieuwd in 2021, is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur. Bovendien beschikt deze woonverdieping over een extra kamer die momenteel dienstdoet als garderobekamer. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een heerlijk zonnig balkon op het zuiden, met een oppervlakte van ca. 4 m².

2e verdieping:

overloop met vaste kast met wasmachine-aansluiting en cv-combiketel Intergas, Kompakt HRE uit 2014. Drie slaapkamers, waarvan 2 grote kamers, elk met vaste kasten, ook hier een mooie plafondhoogte van ca. 2.8 meter. Deze verdieping beschikt deels over prachtige balken, heel erg sfeervol! Moderne badkamer welke geplaatst is in 2020, deze is voorzien van een toilet, wastafel en een inloopdouche. Vaste trap naar het dakterras.

3e verdieping:

zonnig en ruim dakterras op het zuiden, in de zomer worden de plantjes automatisch van water voorzien. Het dakterras is in uitstekende staat van onderhoud. De gebruikte materialen zijn van hoge kwaliteit en onderhoudsarm, dakterras is vergund aangelegd in 2020/2021.

Kenmerken/details:

- De VvE is actief en financieel gezond, bestaat uit 2 leden (boven en benedenwoning), servicekosten zijn € 55,- per maand
 - Breukdeel is 50/50 en de VvE beschikt over een positief saldo (ca. € 2.000,-).
- Verder is er een collectieve opstalverzekering en een Meerjaren Onderhoudsplan.
- Alle platte daken zijn vernieuwd in 2020
 - Dakterras is aangelegd in 2020
 - De badkamer is vernieuwd in 2020
 - De keuken incl. apparatuur zijn geplaatst in 2021
 - De buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement zijn voor het laatst geschilderd in 2019
 - Het appartement is voorzien van dubbel glas (m.u.v. garderobekamer en voordeur + glas in lood raam). Het kozijn in de keuken (richting balkon) is voorzien van HR++ beglazing.
 - Verwarming en warmwater middels een cv-combiketel Intergas, Kompakt HRE uit 2014
 - Woning beschikt over prachtige details, houten vloeren, hoge plafonds, paneeldeuren, haard, balken plafonds, authentieke schouwen etc. etc.

- Oplevering in overleg

Aarzel niet om ons te contacteren voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Deze woning is een zeldzame vondst en wacht op de volgende gelukkige eigenaar om van zijn charme te genieten. Klaar om verliefd te worden?

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.

*** ENGLISH VERSION ***

This spacious 5-bedroom upstairs apartment with energy label C is in excellent condition, largely renovated in 2020/2021. All the things that make city living fun are literally around the corner. The upstairs location makes it a nice, bright space with good views and no upstairs neighbors + an approx. 20 m2 sunny roof terrace facing south (with permit). You have access to 106 m2 of living space and a roof terrace plus a balcony, together measuring about 23 m2. The current owners moved here in 2020 and have enjoyed living here very much.

Location:

The Adriaen van Ostadelaan offers a central location that is second to none. Wilhelminapark is just steps away, while charming stores and culinary hotspots in Burgemeester Reigerstraat and Nachtegaalstraat are within walking distance. In addition, the stores on Adriaen van Ostadelaan, several cozy restaurants, cafes and terraces await your discovery. The Science Park and the natural beauty of Amelisweerd can be reached within a few minutes by bike, while only 8 minutes by bike will take you to De Neude. Public transportation is also within easy reach: central station is just 10 minutes by bike and there are several bus stops in the street. For motorists, the Waterlinieweg with connections to the highways can be reached within minutes.

Layout:

First floor:



Private front door, hallway with the meter cupboard. Beautiful staircase to the 1st floor.

1'st floor:

On the 1'st floor you will find a landing, a toilet with hand basin and a spacious, bright living room with a beautiful oak floor, a cozy fireplace and an authentic stone fireplace. The living room impresses with its ceiling height of no less than 3.12 meters. The modern kitchen, completely renovated in 2021, is equipped with every conceivable built-in appliance. In addition, this living floor has an extra room that currently serves as a wardrobe room. From the living room you have access to a lovely sunny balcony facing south, with an area of about 4 m².

2nd floor:

Landing with closet with central heating combi boiler Intergas, Kompakt HRE from 2014. Three bedrooms, 2 large rooms, each with closets, also here a beautiful ceiling height of about 2.8 meters. This floor has partly beautiful beams, very attractive!

Modern bathroom which was installed in 2020, it has a toilet, sink and a walk-in shower. Fixed stairs to the roof terrace.

3rd floor:

Sunny and spacious roof terrace facing south, in summer the plants are automatically watered. The roof terrace is in excellent condition. The materials used are of high quality and low maintenance, roof terrace is licensed constructed in 2020/2021.

Features/details:

- The VvE is active and financially healthy, consists of 2 members (upstairs and downstairs apartment), service costs are € 55, - per month
 - Breakdown is 50/50 and the VvE has a positive balance (approx. € 2,000, -).
- Furthermore, there is a collective building insurance and a Long-term Maintenance Plan.
- All flat roofs are renewed in 2020
 - Roof terrace is constructed in 2020
 - The bathroom has been renewed in 2020
 - The kitchen including appliances are installed in 2021
 - Apartment exterior frames, windows and doors were last painted in 2019
 - The apartment is double-glazed (except wardrobe room and front door + stained glass window). The window frame in the kitchen (towards the balcony) has HR++ glazing.

- Heating and hot water through a central heating combi boiler Intergas, Kompakt HRE from 2014.
- House has beautiful details, wooden floors, high ceilings, panel doors, fireplace, beamed ceilings, authentic fireplaces etc. etc.
- Delivery in consultation

Do not hesitate to contact us for more information or to schedule a viewing. This property is a rare find and is waiting for the next lucky owner to enjoy its charm. Ready to fall in love?

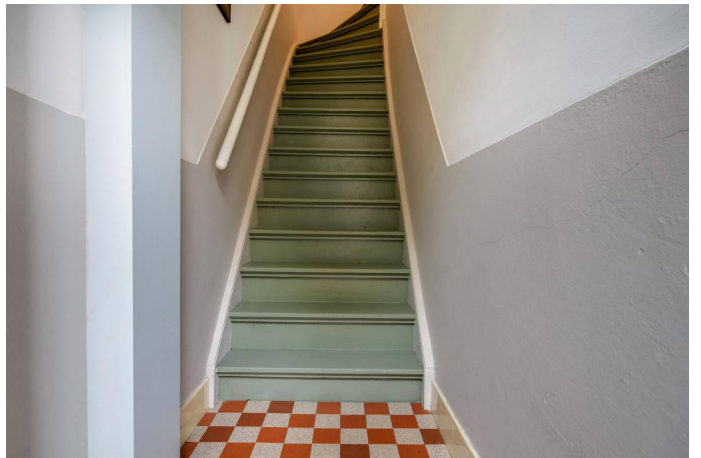
Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

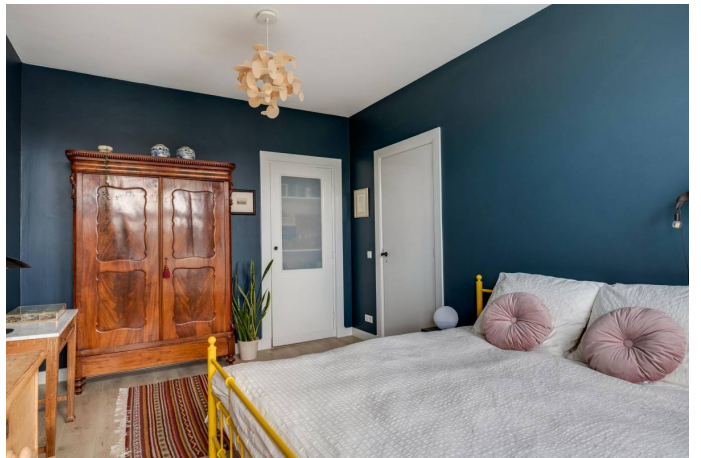
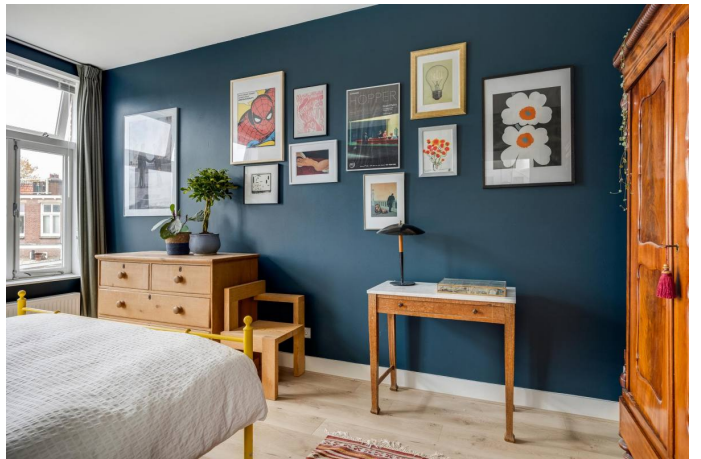
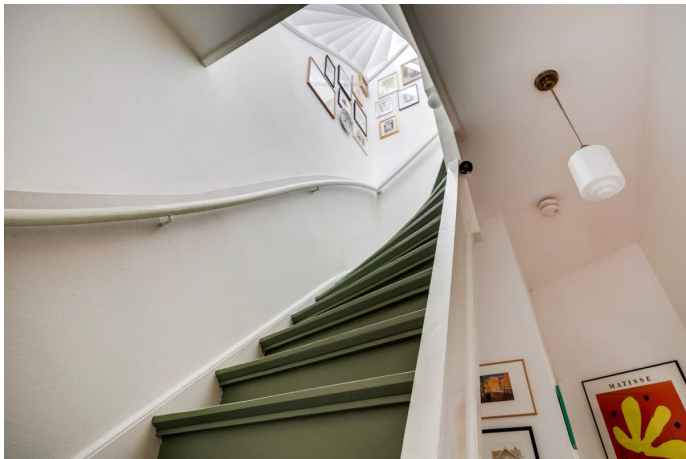
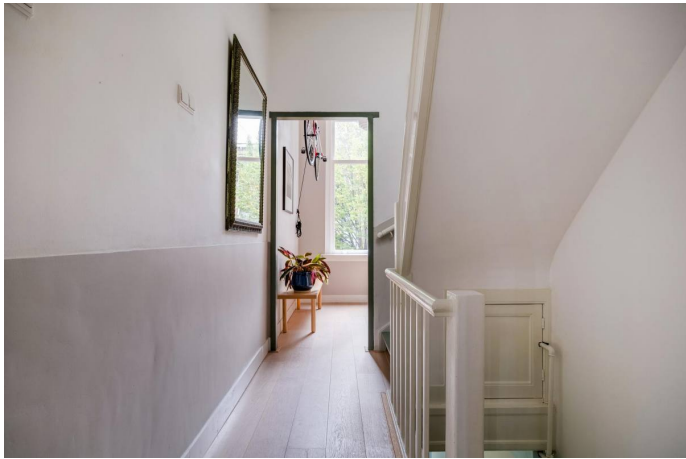
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

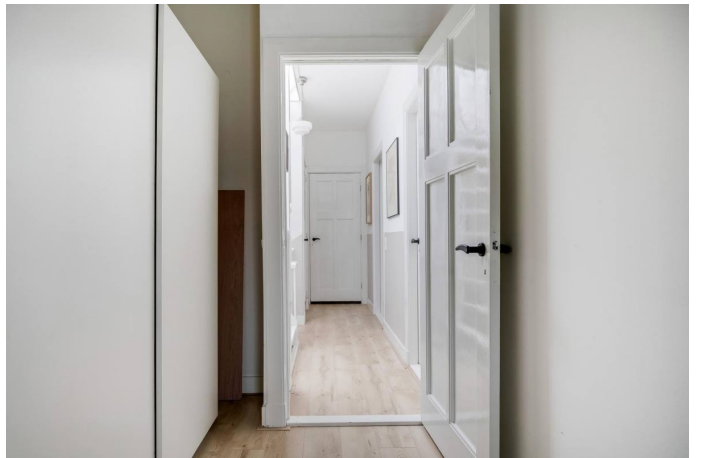
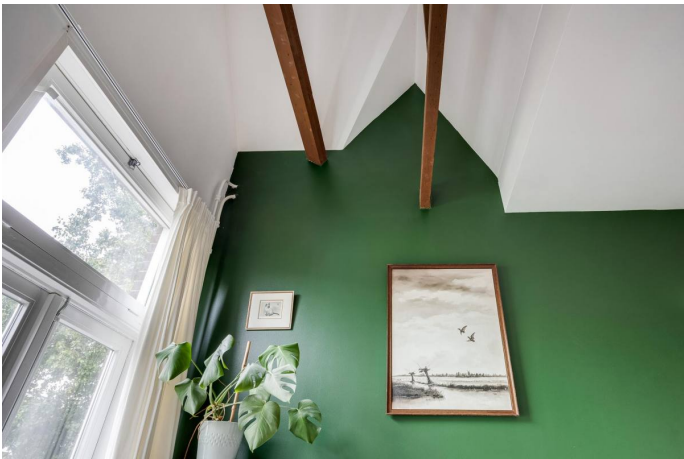
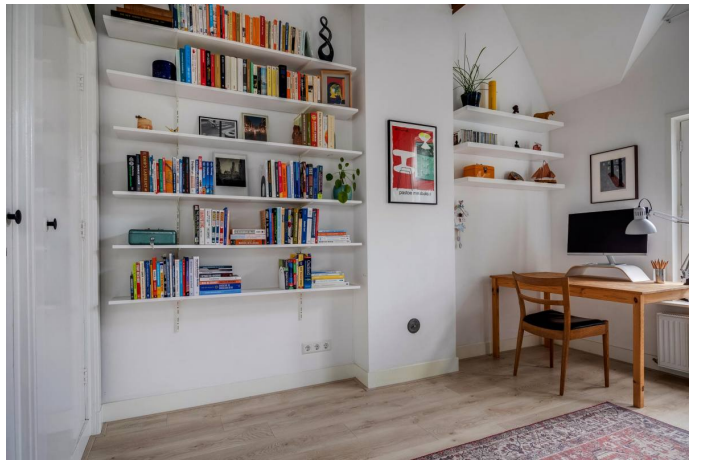
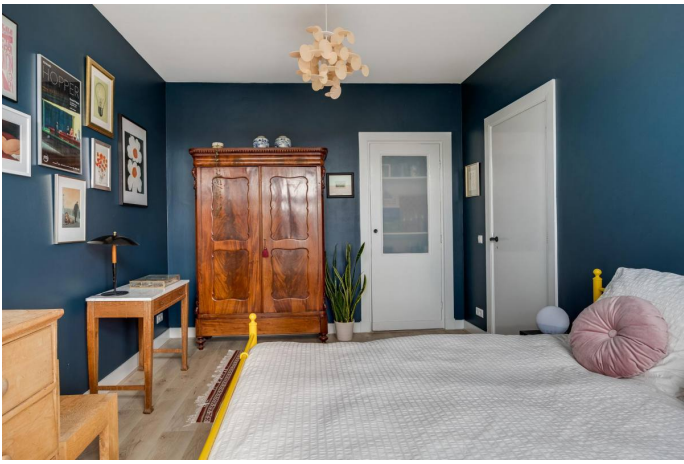
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

















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

