

WAALSTRAAT 101 UTRECHT





ADRES

WAALSTRAAT 101 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€489.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 95M²

INHOUD

CIRCA 339M³

BOUWJAAR

1932

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** WEGENS DE ENORME BELANGSTELLING VOOR DEZE WONING, ZITTEN DE KIJKMOMENTEN HELAAS AL HELEMAAL VOL. WIJ HANTEREN EEN RESERVELIJST, U KUNT HIERVOOR MAILEN. ***

Bijzonder nette jaren '30 tussenwoning (95m²) in de Rivierenwijk op steenworp afstand van Rotsoord. Er is o.a. een ruime woonkamer, 3 slaapkamers, modern en vernieuwde badkamer, diepe achtertuin en strak afgewerkte wanden. Dit is een heerlijke eengezinswoning op een zeer geliefde locatie.

Woning.

De woning is gebouwd rond 1930, maar nadien gemoderniseerd. Alles is voorzien van dubbel glas met houten kozijnen. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel (2016). De huidige eigenaren hebben in 2018 de badkamer compleet vervangen en ook het toilet beneden. Er is geen erfpacht, dus volle eigendom.

Locatie.

De Waalstraat ligt in de Rivierenwijk. Op loopafstand vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals verschillende supermarkten, slager, bakker, maar ook basisscholen en kinderdagverblijven liggen in de directe omgeving. Bij de watertoren (Rotsoord) vind je diverse horeca gelegenheden en kan je heerlijk langs het water zitten. Ook is er een kinderboerderij voor de allerkleinste. In 5 minuten fietsen sta je op het Ledig Erf en fiets je zo de binnenstad in. Voor het openbaar vervoer kan je terecht bij het Vaartsche Rijn Station of uiteraard Utrecht Centraal.

Voor de deur is voldoende ruimte om de auto te parkeren, betaald of met vergunning.

Indeling.

Begane grond: Entree, hal met meterkast, trapopgang naar boven en toegang tot de woonkamer. Bijzonder ruime woonkamer met veel lichtinval. De originele gang is bij de woonkamer getrokken waardoor je nu een brede woonkamer hebt met een half open keuken. Er ligt een houten vloer en zowel het plafond als de wanden zijn strak afgewerkt. Onder de trap is een handige kast voor

opbergruimte.

Achter de woonkamer ligt de keuken welke voorzien is van alle denkbare inbouwapparatuur. De keuken is netjes en voorzien van een groot raam voor voldoende lichtinval. Achter de keuken ligt een modern toilet welke in 2018 is vernieuwd.

Vanuit de keuken bereik je de achtertuin. De achtertuin ligt op het noordoosten en hier heb je bijna de hele dag zon in de zomer. Dit komt door de diepte van de tuin van bijna 13 meter. Achterin de tuin de zon en tegen de achtergevel een plek voor schaduw, ideaal voor de hete zomers. Er staat nog een aparte berging voor opslag van het tuingereedschap.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft handige inbouwkast. Daarbij is er ook een aparte ruimte voor de wasmachine aansluiting. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde. De vernieuwde badkamer (2018) is bijzonder ruim en modern. Mooie, grote grijze tegels en voorzien van een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Voor extra daglicht en ventilatie is er een raam.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap bereik je de zolder met dakkapel. De zolder kan je goed gebruiken als slaapkamer, werkkamer, logeerkamer en eventueel als speelzolder. Achter de knieschotten is veel ruimte voor extra opslag. Het dak is geïsoleerd en in 2016 zijn het lood van het platte dak en de nokvorst vervangen.

Belangrijkste kenmerken:

- Bijzonder goede ligging tov het centrum en alle dagelijkse voorzieningen.
- Ruime woonkamer.
- Vernieuwde badkamer en toilet beneden.
- Alles voorzien van dubbel glas.
- Diepe achtertuin van bijna 13 meter.
- Voldoende ruimte om te parkeren voor de deur. (met vergunning of betaald).
- Drie goede (slaap)kamers.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

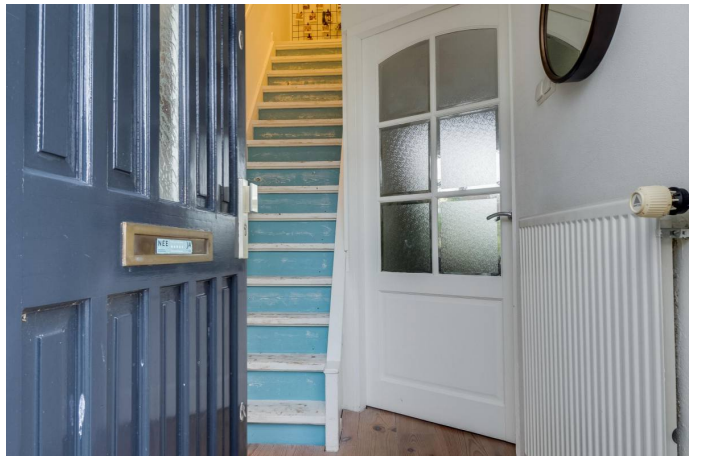
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

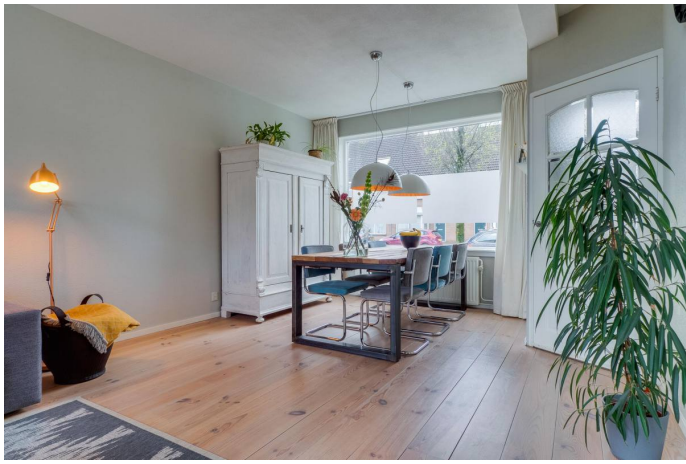
Aankoopmakelaar inschakelen:

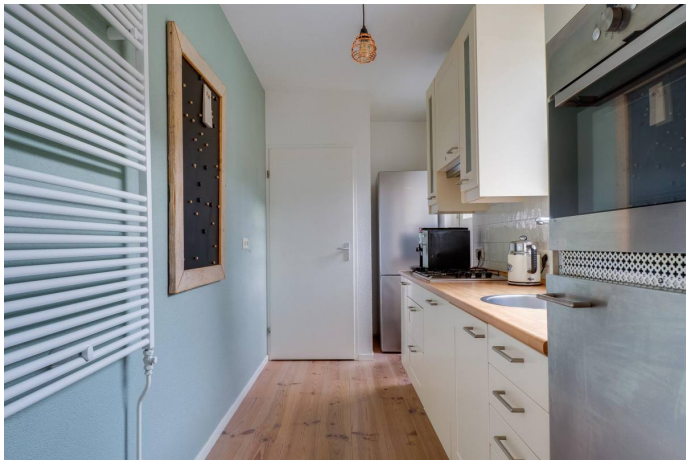
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.



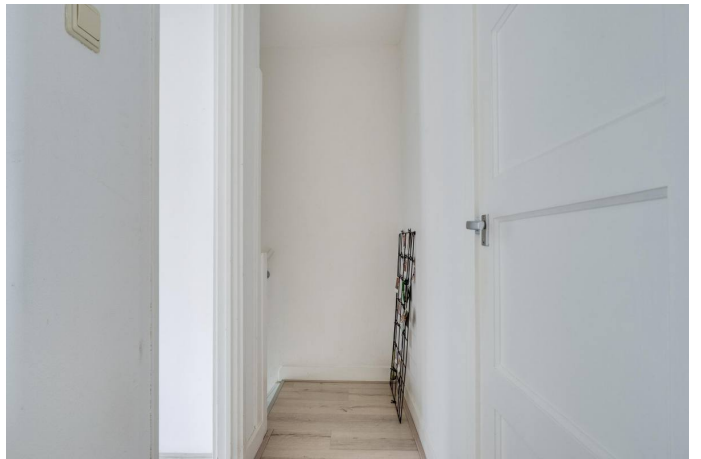
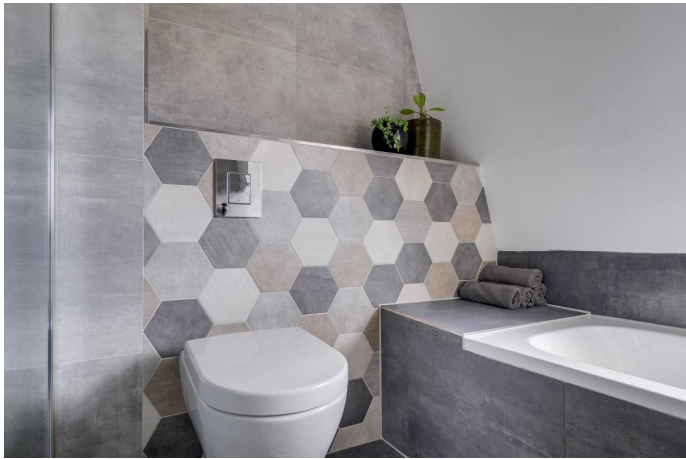
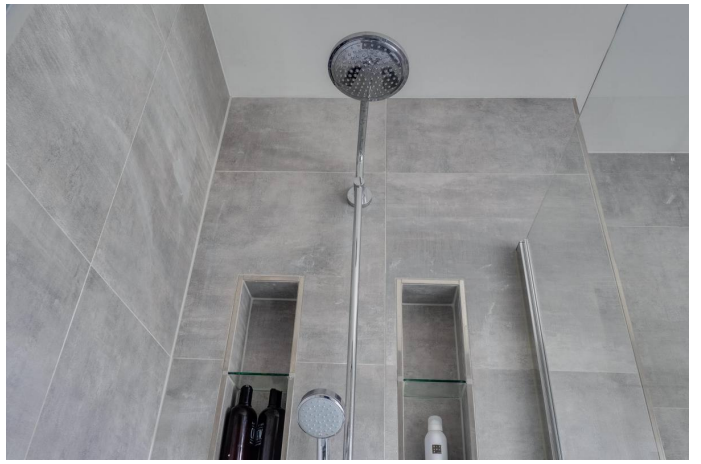
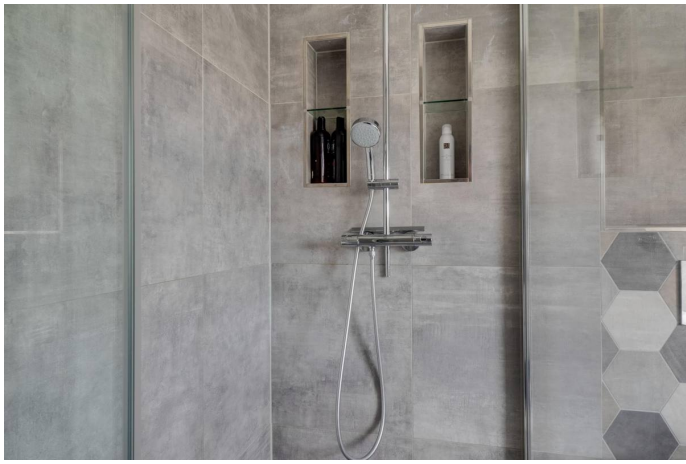
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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 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 benoemt 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

