

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

WALCHEREN 79 UTRECHT



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





ADRES

WALCHEREN 79 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€275.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 35M²

INHOUD

CIRCA 163M³

BOUWJAAR

1983

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Knus en instapklaar appartement met nette afwerking in het groene Lunetten!

Welkom aan Walcheren 79, een praktische bovenwoning in het geliefde Lunetten. Deze fijne woning uit 1983 is in 2021 van casco naar comfortabel woonhuis getransformeerd, waarbij alles met aandacht is aangepakt. De strakke afwerking, de moderne voorzieningen en de prettige lichtinval maken dit tot een ideale plek voor starters, alleenstaanden of stellen die op zoek zijn naar rust, comfort en een groene leefomgeving. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 35 m² en is volledig instapklaar.

Via de eigen voordeur kom je binnen in een entree/hal met toegang tot de woning. De lichte woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een moderne open keuken (2021), met diverse inbouwapparatuur uit 2023.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer met grote raampartijen. De badkamer is direct vanuit de entree te bereiken en beschikt over een moderne douche, toilet en een wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Naast de badkamer is nog een handige inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine. Middels een vlizo trap, bereik je de zolderverdieping met voldoende daglicht en heel veel bergruimte. Bovendien is er een elektriciteits- en internetaansluiting op zolder aanwezig om thuis te werken. Tevens is er een praktische bergruimte voor je fietsen.

Ligging en omgeving

De ligging van deze fijne woning is ideaal, midden in het groene Lunetten. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik: het winkelcentrum, supermarkten, horeca, sportfaciliteiten en station Lunetten zijn op loopafstand. Beatrixpark ligt om de hoek, waar je in de zomer lekker kunt barbecueën of in de winter schaatsen. Verder een speeltuin om de hoek en kinderboerderij op loopafstand. Ook de natuurgebieden Rhijnauwen en Amelisweerd zijn vlakbij voor wandelingen, hardlopen of een duik in de Kromme Rijn. De wijk is super bereikbaar, met een eigen treinstation en snelle verbinding naar de A12 en



A27. Parkeren is gratis en het bruisende centrum van Utrecht bereik je binnen 15 minuten op de fiets!

Indeling van de woning

Tweede verdieping: meterkast, entree, woonkamer met open keuken met diverse inbouwapparatuur, slaapkamer, badkamer met douche, toilet en wastafel, ruimte met witgoedaansluiting / inloopkast.

Derde verdieping: zolder met voldoende bergruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1983
- Woonoppervlakte: ca. 35,4 m²
- In 2021 volledig gerenoveerd van casco naar instapklaar
- Grote inpandige bergzolder
- Moderne keuken (2021) met inbouwapparatuur (2023)
- Badkamer met vloerverwarming
- Verwarming via Bosch Nefit ProLine NxT (2021, eigendom)
- Volledig voorzien van dubbel glas aan de voorzijde en HR++ aan de achterzijde
- Energielabel: C
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: €125,09
- Erfpacht (1989) is eeuwigdurend afgekocht, geen kosten voor canon
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een keurig afgewerkt appartement in een rustige, groene wijk met alle voorzieningen om de hoek? Dan is Walcheren 79 absoluut een bezoek waard!

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 ***



Cozy and Move-in Ready Apartment with Neat Finishes in the Green Lunetten!

Welcome to Walcheren 79, a practical upper-floor apartment in the popular Lunetten neighborhood. This charming home, built in 1983, was completely transformed from a shell into a comfortable residence in 2021, with every detail carefully addressed. The sleek finishes, modern amenities, and pleasant natural light make this an ideal spot for first-time buyers, singles, or couples seeking peace, comfort, and a green living environment. The property has a living area of approximately 35 m² and is entirely move-in ready.

You enter the home through your private front door into a hallway with access to the apartment. The bright living room is located at the front of the property and features a modern open kitchen (2021) equipped with various built-in appliances from 2023.

At the rear of the apartment, you'll find a bedroom with large windows. The bathroom is accessible directly from the hallway and includes a modern shower, toilet, and sink, with underfloor heating. Next to the bathroom is a convenient indoor storage space with a connection for a washing machine. A loft ladder gives access to the attic floor, which offers plenty of daylight and ample storage space. Additionally, the attic has power and internet connections, making it suitable for working from home. There is also a practical storage area for bicycles.

Location and Surroundings

The location of this lovely home is ideal—right in the heart of green Lunetten. Everything you need is within easy reach: shopping center, supermarkets, restaurants, sports facilities, and Lunetten train station are all within walking distance. Beatrix Park is just around the corner, perfect for summer barbecues or winter ice skating. There's also a playground nearby and a petting zoo within walking distance. The nearby nature areas of Rhijnauwen and Amelisweerd are ideal for walking, running, or swimming in the Kromme Rijn. The neighborhood is highly accessible, with its own train station and quick access to the A12 and A27 highways. Parking is free, and the vibrant center of Utrecht is just 15 minutes away by bike!

Layout of the Apartment

Second floor: Meter cupboard, entrance, living room with open kitchen with built-in appliances, bedroom, bathroom with shower, toilet, and sink, space for laundry connection / walk-in closet.



Third floor: Attic with ample storage space.

Key Features

- Year of construction: 1983
- Living area: approx. 35.4 m²
- Completely renovated in 2021 from shell to move-in ready
- Large indoor attic storage
- Modern kitchen (2021) with built-in appliances (2023)
- Bathroom with underfloor heating
- Heating via Bosch Nefit ProLine NxT (2021, owned)
- Fully equipped with double glazing at the front and HR++ glass at the rear
- Energy label: C
- Active homeowners' association, monthly contribution: €125.09
- Ground lease (1989) has been bought off in perpetuity—no annual payments
- Delivery in consultation

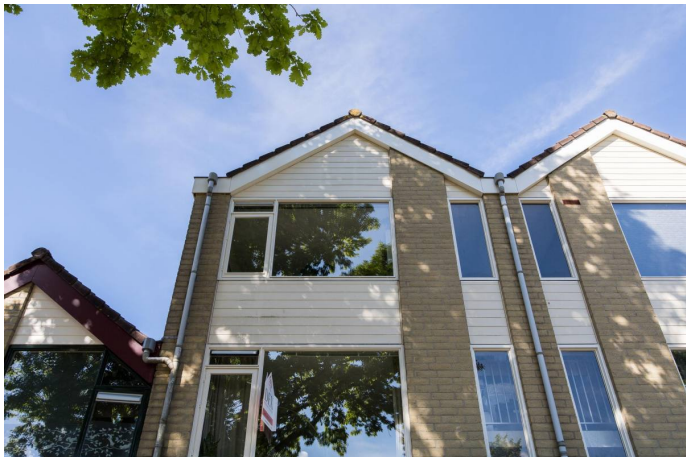
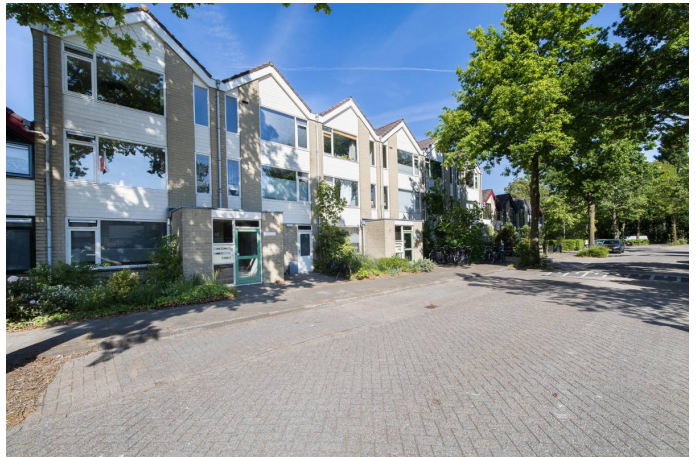
Are you looking for a well-finished apartment in a quiet, green neighborhood with all amenities around the corner? Then Walcheren 79 is definitely worth a visit!

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

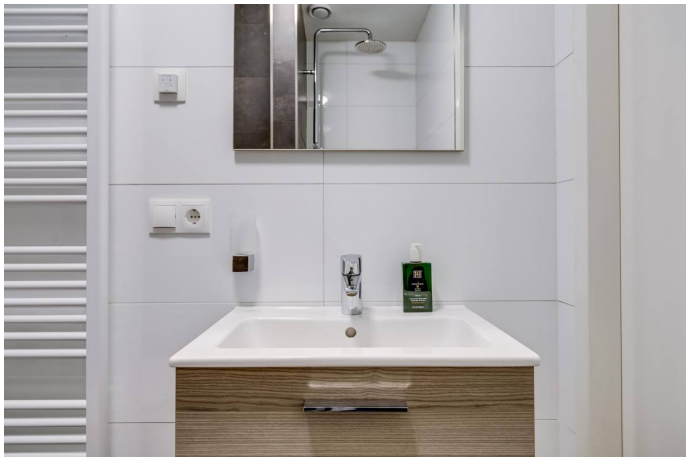
Enable purchase broker:

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 bevoegd. 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

