

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ZANDOOGHOF 9 UTRECHT



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





# ADRES

ZANDOOGHOF 9 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 88M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 365M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2002

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Op een hele mooie, groene locatie is te koop gekomen deze moderne eindwoning met royale achtertuin, er is vrij eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren op de 2e verdieping waardoor er een heerlijk gezinshuis ontstaat. In de diepe achtertuin kun je volop van de zon genieten, waardoor er een fijne balans is tussen het binnen- en buitenleven. De woning is keurig onderhouden en valt, zonder te klussen, direct te betrekken. Een unieke kans voor gezinnen die klaar zijn voor de volgende stap!

Omgeving:

De woning is prettig gelegen aan een autovrij hofje in een groene en kindvriendelijke buurt. Omringd door vele parken (Maximapark, Vlinderpark en Amaliapark) kun je heerlijke wandelingen maken met en zijn er veel speelmogelijkheden voor de kinderen. In de wijk heb je alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik, zoals supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, het openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Het bruisende centrum van Utrecht ligt op fietsafstand en binnen enkele autominuten ben je op de A2/A12. Kortom, een geweldige locatie voor gezinnen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, toilet met fonteintje, lichte en keurige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, woonkamer aan de achterzijde met uitzicht en toegang tot de ca. 13 meter diepe achtertuin met schuur en achterom, trapopgang naar

1e Verdieping:

Overloop, vaste kast met wasmachine-aansluiting, twee ruime slaapkamers en moderne badkamer voorzien van ligbad/douche, 2e toilet en wastafel, vlizo trap naar

2e Verdieping:

Ruime zolderverdieping, door het plaatsen van Veluxramen en/of een dakkapel en een vaste trap is hier een riante derde slaapkamer te realiseren.

De belangrijkste afmetingen zijn:



voortuin: 406 x 507

keuken: 294 x 310

woonkamer: 553 x 480

tuin: 1240 x 507

slaapkamer: 480 x 404/314

slaapkamer: 479 x 378/330

badkamer: 244 x 171

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Bouwjaar: 2002
- Moderne eindwoning met veel comfort
- Diepe achtertuin met berging
- Groene en kindvriendelijke buurt, omringd door parken
- Centrum van Utrecht op fietsafstand
- Voordeel overdrachtsbelasting voor verkoper

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 modern end house with a spacious backyard has been put up for sale in a very beautiful, green location. It is quite easy to create an extra bedroom on the 2nd floor, creating a wonderful family home. In the deep backyard you can fully enjoy the sun, creating a nice balance between indoor and outdoor life. The house is well maintained and can be moved into immediately without any work being done. A unique opportunity for families who are ready for the next step!

Environment:

The house is conveniently located on a car-free courtyard in a green and child-friendly neighborhood. Surrounded by many parks (Maximapark, Vlinderpark and Amaliapark), you can take wonderful walks and there are many play options for the children. In the neighborhood you have all important facilities



within easy reach, such as supermarkets, shops, schools, childcare, public transport and sports facilities. The bustling center of Utrecht is within cycling distance and you can reach the A2/A12 within a few minutes by car. In short, a great location for families.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, toilet with sink, bright and neat kitchen with various built-in appliances, living room at the rear with a view and access to the approximately 13 meter deep backyard with shed and back entrance, stairs to

1st floor:

Landing, closet with washing machine connection, two spacious bedrooms and modern bathroom with bath/shower, 2nd toilet and sink, loft stairs to

2nd Floor:

Spacious attic floor, by installing Velux windows and/or a dormer window and a fixed staircase, a spacious third bedroom can be created here.

The most important dimensions are:

front garden: 406 x 507

kitchen: 294 x 310

living room: 553 x 480

garden: 1240 x 507

bedroom: 480 x 404/314

bedroom: 479 x 378/330

bathroom: 244 x 171

Particularities:

- Delivery in consultation
- Year of construction: 2002
- Modern end house with lots of comfort
- Deep backyard with storage room
- Green and child-friendly neighborhood, surrounded by parks
- Center of Utrecht within cycling distance
- Transfer tax benefit for seller

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.



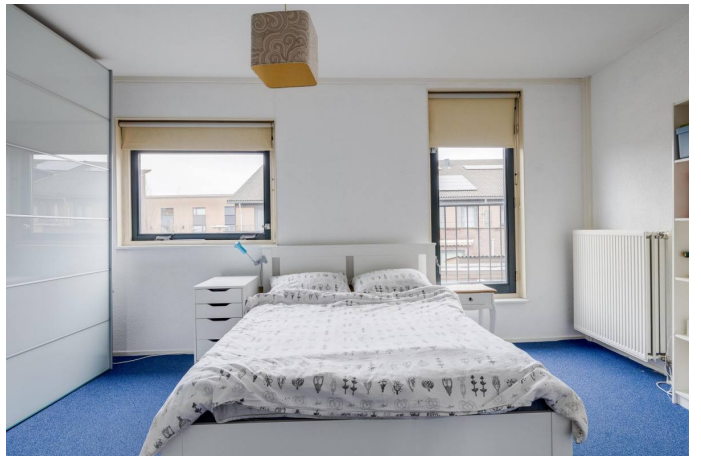
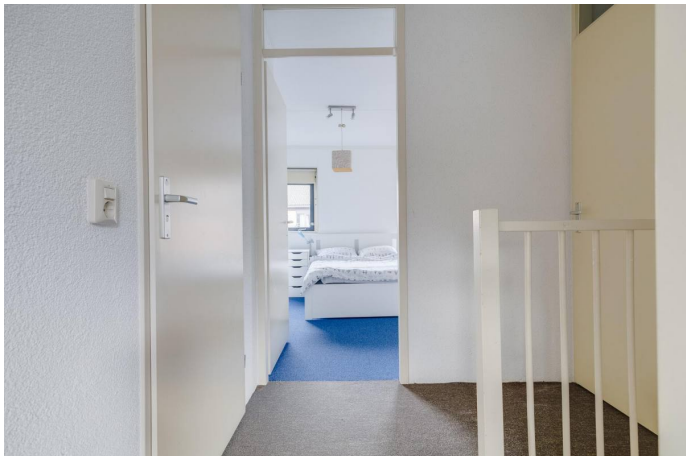




















# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

