

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ZIJLSTERRAKLAAN 56 UTRECHT



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





# ADRES

ZIJLSTERRAKLAAN 56 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 80M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 253M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1999

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Zeer goed gelegen maisonnette appartement (80m<sup>2</sup>) op de grens Langerak/Parkwijk met 2 slaapkamers, balkon op het zuiden, open keuken, eigen berging en dat alles in een zeer groene omgeving. Op slechts 5 minuten lopen van het Maximapark, 2 minuten van het winkelcentrum en veel parkeergelegenheid is dit een ideale plek om te wonen in alle rust met alle voorzieningen dichtbij!

Ligging.

De Zijsterraklaan ligt op de grens van de groene wijk Langerak en Parkwijk. Via de Groenedijk loop je in enkele minuten naar 't Lint het Maximapark in. Ook loop je in een paar minuten richting winkelcentrum Parkwijk met o.a. een Jumbo, bakker, Kruidvat en de Lidl.

Voor kinderen heb je een speeltuin welke te zien is vanaf je balkon, zo dichtbij. Ook een groot grasveld heb je naast de deur liggen om eventueel te spelen. Met de fiets ben je in 20 minuten in de Utrechtse binnenstad of in 10 minuten bij Leidsche Rijn Centrum. Er is een directe busverbinding richting Utrecht Centraal.

Reis je veel met de auto dan kan je binnen een paar minuten op de A12 richting Den Haag/Rotterdam zitten of de A2 richting Amsterdam en Den Bosch.

Woning.

Het complex is gebouwd in 1999. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt daarmee over een energielabel A. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, dus geen gasaansluiting. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, geen canon meer!

Er is een actieve VVE welke zorgt voor het onderhoud en de opstalverzekering. De maandelijkse kosten zijn €85,-.

Indeling.

Middels een vaste trap aan de zijkant van het complex loop je naar de galerij. Dit appartement bevindt zich bijna aan het einde van de galerij.

Entree, hal met de meterkast. Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers, het toilet



en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is met een oppervlakte van 2.49m X 4.55 behoorlijk ruim. Er is een vaste inbouwkast voor je kleding. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van 3.06m X 2.29m. Ideaal formaat als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer.

De badkamer ligt in het midden en is voorzien van een inloopdouche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Tegenover de badkamer ligt het toilet met fonteintje.

Middels een vaste trap kom je op de verdieping met de woonkamer, open keuken en het balkon. Onder deze vaste trap heb je nog een handige trapkast voor het opbergen van je stofzuiger en andere spullen.

Wat direct opvalt vanuit de woonkamer is het vele licht. De keuken is open en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De basis van de keuken is eenvoudig, maar functioneel inclusief een recent geplaatste vaatwasser. Vanwege de ruimte bij de keuken heb je hier voldoende ruimte voor een flinke eettafel waardoor er een soort leefkeuken ontstaat.

Het zitgedeelte grenst aan het balkon. Vanwege de grote glazenpui met openslaande deuren heb je fraai zicht naar buiten. De woning is ruim 4.5m breed dus genoeg plek voor een flinke bank en televisiemeubel. In de zomer doe je de deur open en betrek je het balkon bij de ruimte.

Het balkon ligt op het zuiden en hier heb je dan ook bij de hele dag zon. Het zonnescherm kan je van schaduw voorzien indien gewenst.

Op de begane grond heb je een eigen berging voor het stallen van je fiets en andere zaken. Het parkeerterrein is openbaar, maar in de praktijk parkeren hier enkel bewoners en heb je altijd plek.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goede ligging in Langerak, omgeven door groen en rust.
- Balkon op het zuiden.
- Zeer lichte woonkamer met open keuken.
- Twee goede slaapkamers.
- Eigen berging.
- Veel (gratis) parkeergelegenheid.
- Actieve VVE.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- 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.

\*\*\* ENGLISH VERSION \*\*\*

Very well located maisonette apartment (80m<sup>2</sup>) on the Langerak/Parkwijk border with 2 bedrooms, south-facing balcony, open kitchen, private storage room and all in a very green environment. Just a 5-minute walk from the Maxima Park, 2 minutes from the shopping center and plenty of parking, this is an ideal place to live in peace and quiet with all amenities close by!

Location.

The Zijlterraklaan is located on the border of the green Langerak and Parkwijk districts. You can walk to 't Lint and the Maxima Park via the Groenedijk in just a few minutes. You can also walk to the Parkwijk shopping center in a few minutes, including a Jumbo, bakery, Kruidvat and Lidl.

For children you have a playground which can be seen from your balcony, so close. You also have a large lawn next to the door for playing.

By bike you can reach Utrecht city center in 20 minutes or reach Leidsche Rijn Center in 10 minutes. There is a direct bus connection to Utrecht Central Station.

If you travel a lot by car, you can be on the A12 towards The Hague/Rotterdam or the A2 towards Amsterdam and Den Bosch within a few minutes.

Home.

The complex was built in 1999. The house is fully insulated and therefore has an energy label A. Heating and hot water are provided by district heating, so there is no gas connection. The leasehold has been bought off forever, no more ground rent!

There is an active VVE that takes care of maintenance and building insurance. The monthly costs are €85.

Layout.

You walk to the gallery via a fixed staircase on the side of the complex. This apartment is located almost at the end of the gallery.

Entrance, hall with the meter cupboard. On this floor there are 2 bedrooms, the



toilet and the bathroom. The largest bedroom is located at the rear and is quite spacious with an area of 22.49m x 4.55m. There is a built-in wardrobe for your clothes. The other bedroom is located at the front and has an area of 13.06m x 2.29m. Ideal size as an office, children's room or guest room.

The bathroom is located in the middle and has a walk-in shower, sink and connection for the washing machine. Opposite the bathroom is the toilet with sink.

A fixed staircase takes you to the floor with the living room, open kitchen and balcony. Under this fixed staircase you have a handy stair cupboard for storing your vacuum cleaner and other items.

What is immediately noticeable from the living room is the abundance of light. The kitchen is open and equipped with various built-in appliances. The basics of the kitchen are simple, but functional, including a recently installed dishwasher. Because of the space in the kitchen, you have enough space for a large dining table, creating a kind of kitchen-diner.

The seating area is adjacent to the balcony. The large glass front with French doors gives you a beautiful view outside. The house is over 4.5m wide, so there is enough space for a large sofa and television cabinet. In the summer you open the door and include the balcony in the room.

The balcony faces south and has sun all day long. The awning can provide you with shade if desired.

On the ground floor you have your own storage room for storing your bicycle and other items. The car park is public, but in practice only residents park here and you always have space.

Most important features:

- Very good location in Langerak, surrounded by greenery and tranquility.
- South-facing balcony.
- Very bright living room with open kitchen.
- Two good bedrooms.
- Own storage room.
- Lots of (free) parking.
- Active VVE.
- Leasehold has been bought off perpetually.
- Delivery in consultation.

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.

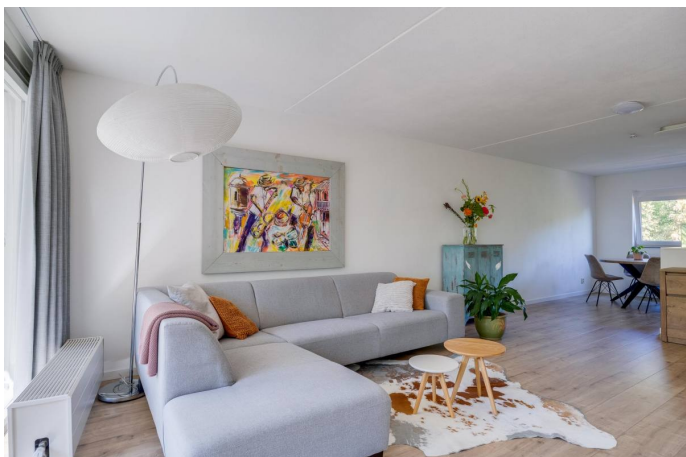


Enable purchase broker:

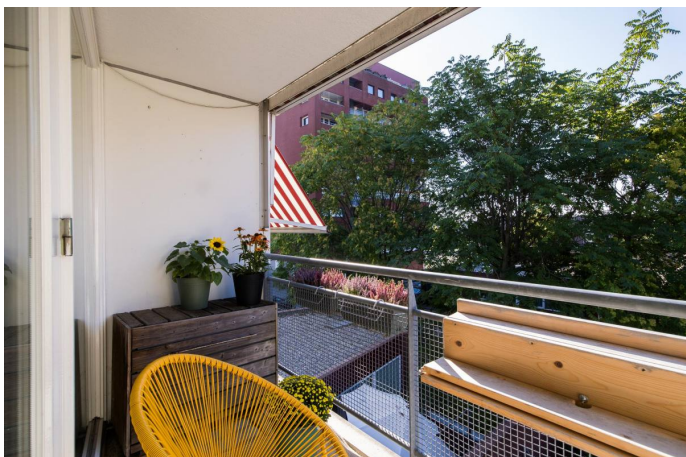
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

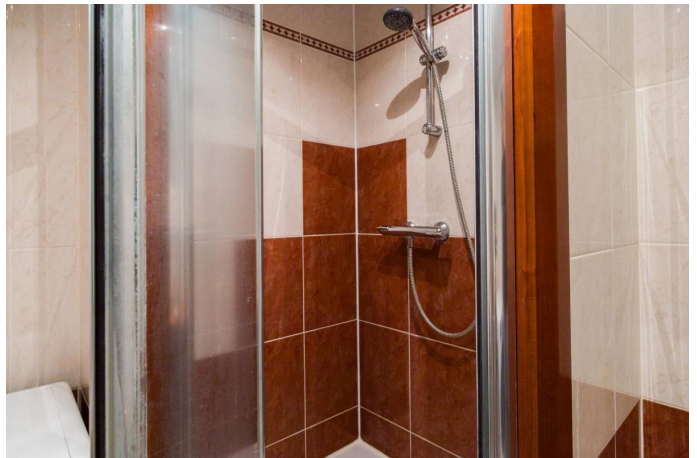
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.















## 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

