

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ZWAARDEMAKERLAAN 45 UTRECHT



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





# ADRES

ZWAARDEMAKERLAAN 45 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 192M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 656M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1965

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zeer ruime en goed onderhouden hoekwoning met voor- en zonnige achtertuin van bijna 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een royaal perceel van 267 m<sup>2</sup> met vrijstaande garage. De verdeling van de woonruimte over de diverse woonlagen zorgt ervoor dat je flink wat opties hebt qua gebruik. Door de afmetingen van de hoekwoning, plus de royale achtertuin én de diverse bergingsmogelijkheden incl. grote garage is dit huis erg geschikt als gezinshuis. Eventueel is het huis ook bijzonder geschikt voor thuiswerkers/zzp-ers. Maak snel een afspraak en kom kijken naar alle mogelijkheden.

## Locatie:

Tuindorp Oost is veelzijdig mooi en ruim opgezet. In de buurt is winkelcentrum De Gaard met een groot aanbod aan winkels (schoenmaker, drogist en fietsenmaker), een grote supermarkt en diverse delicatessenzaken. Verder is er uitstekend openbaar vervoer (bus en trein) en na een korte fietstocht sta je middenin het hart van Utrecht. Op loopafstand (ca. 200 meter) treft u een zeer goed aangeschreven basisschool "De Beiaard" aan. Diverse middelbare scholen zijn eveneens op loop- en fietsafstand aanwezig. Binnen vijf autominuten rij je de A27 op (Knooppunt Rijnsweerd) en voor ontspanning kun je terecht bij één van de tuinparken/speeltuinen, het Griftpark met kinderboerderij of één van de aanwezige sportverenigingen.

## Indeling:

Begane grond: entree, royale ontvangsthal met toilet met fontein en trap naar de eerste verdieping. Ruime tuingerichte keuken met separate praktische bijkeuken waar thans de wasmachine-aansluiting zit. Bijzonder ruime en lichte L-vormige woonkamer met een frontbreedte van maar liefst ca. 8 meter. Deze hoekwoning is ca. twee keer zo breed als een doorsnee tussenwoning in de wijk. De L-vormige woonkamer beschikt over een sfeervolle open haard.

Eerste verdieping: ruime overloop, aan de voorzijde van de woning ligt thans de grootste slaapkamer van de woning, voorheen waren dit 2 separate slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning treft u 2 ruime slaapkamers aan. In het midden bevinden zich 2 badkamers. De kleine badkamer met douche is toegankelijk vanuit de centrale hal. De grote badkamer met ligbad,

toilet en wastafel is bereikbaar middels de masterbedroom.

Tweede verdieping: ruime overloop, aan de voorzijde treft u veel bergruimte onder de knieschotten. Aan de achterzijde 2 royale slaapkamers met dakkapel. Beide slaapkamers beschikken over vaste kasten en een wastafel.

Bijzonderheden:

- Zeer royale ( $\pm 200 \text{ m}^2$ ) hoekwoning met zonnige achtertuin op het oosten met garage en achterom.
- Aan de achter- en voorkant is er een prettig vrij uitzicht.
- Woning is geschikt voor praktijk/kantoor aan huis.
- Vernieuwd winkelcentrum De Gaard is om de hoek voor de dagelijkse boodschappen.
- 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:

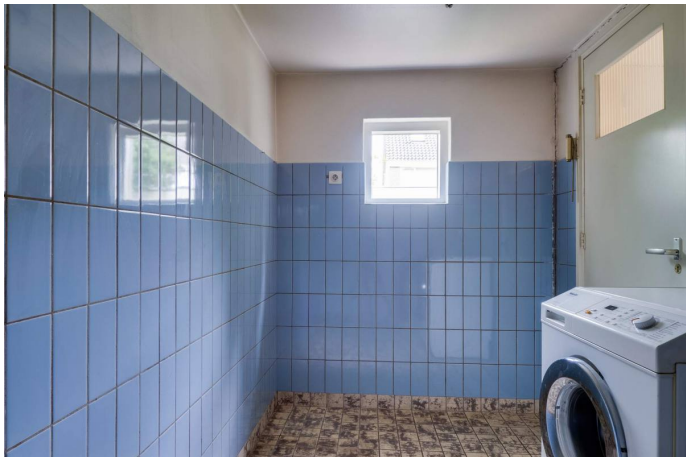
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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



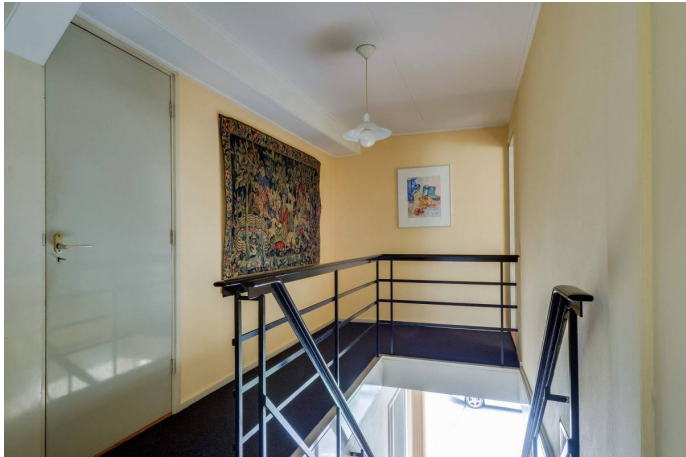
















# aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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

