van Oord
MAKELAARS



# Woondromen **waarmaken**

Rozemarijnsingel 39
Utrecht

**€ 620.000,- k.k.**

# Wij helpen je met **jouw volgende stap**

**Weten hoe?**
Scan de QR-code!



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Kenmerken

Energielabel

A+

## BOUW

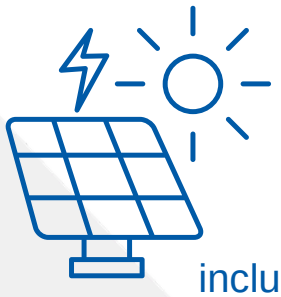
| | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Bouwjaar | 2000 |
| Soort dak | Lessenaardak |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Energielabel | A+ |

## KENMERKEN

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 132 m² |
| Perceeloppervlakte | 140 m² |
| Inhoud | 467 m³ |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal woonlagen | 3 |

## VOORZIENINGEN

| | |
|---|---|
| Verwarming | Stadsverwarming |
| Warm water | Centrale voorziening |
| Tuin | Voor- & Achtertuin |
| Parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |



inclusief
9 zonnepanelen

**Bijzonderheden**
9 zonnepanelen uit 2023!

**Ligging**
Gelegen in Leidsche Rijn, met het park de Hoge Weide en Amaliapark in de directe omgeving!



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Een **ruime** en **moderne** gezinswoning met een mooie ligging!

Ben je op zoek naar een ruime en moderne gezinswoning met maar liefst vijf slaapkamers, een fijne leefruimte en een mooie ligging? Dan is Rozemarijnsingel 39 in Utrecht absoluut het bekijken waard! Deze verrassend ruime woning beschikt over circa 132 m² woonoppervlakte.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Het Park de Hoge Weide is hier direct om de hoek gelegen. Je woont hier in Parkwijk in Leidsche Rijn, een prettige woonomgeving met veel voorzieningen in de directe omgeving. Winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het Amaliapark is dichtbij gelegen, waardoor je voor een wandeling, sportmoment of een middag buiten met de kinderen zo de deur uit stapt. Het centrum van Utrecht is goed per fiets bereikbaar en via onder andere de A2 rijd je bovendien gemakkelijk de stad uit.

De woning is goed onderhouden, gebouwd in 2000, beschikt over energielabel A+ en heeft een woonoppervlakte van circa 132 m². Verwarming is door middel van stadsverwarming en warm water wordt verzorgd via een centrale voorziening. De woning is volledig geïsoleerd en de woning scheidende wanden zijn tevens voorzien van een spouw waardoor er minder geluidsoverlast aanwezig is. Daarnaast heeft de woning meerdere airco's en negen zonnepanelen uit 2023.

Kortom: een ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, veel praktische bergruimte, een fijne voor- en achtertuin én een gunstige ligging in Leidsche Rijn. Een huis met een goede basis en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken. Je bent van harte welkom om Rozemarijnsingel 39 zelf te komen bekijken!

Jouw unieke **makelaar**











Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de meterkast, trapkast en toiletruimte. Vanuit de hal stap je de leefruimte binnen.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken met een mooi uitzicht. De keuken is royaal opgezet met veel werk- en kastruimte en staat in directe verbinding met de woonkamer. Hierdoor is er voldoende ruimte, ideaal voor lange etentjes, een gezellige borrel of gewoon het dagelijkse gezinsleven.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is mooi van maat. Hier kun je gemakkelijk een royale zithoek creëren en dankzij de grote raampartij valt er prettig veel daglicht naar binnen en heb je leuk uitzicht op de achtertuin. De aanwezige houtkachel zorgt daarbij voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de achtertuin en de trapopgang naar de eerste verdieping.







## Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Tuin

Aan de voorzijde van de woning is een ruimte tuin aanwezig. Met mogelijkheid tot een lekkere zitplek onder de pergola met een mooie druif. De leuk aangelegde achtertuin heeft een groot terras en biedt volop mogelijkheden. Achter in de tuin bevindt zich een royale vrijstaande berging van circa 10 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige spullen.

Naast de berging is een fijne overkapping gerealiseerd. Een leuke extra plek waar je beschut kunt zitten of bijvoorbeeld een buitenkeuken kunt creëren. Zo is er ook buiten voldoende ruimte om de tuin op verschillende manieren te gebruiken.

Jouw unieke **makelaar**











Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning ook heeft deze kamer een eigen bergruimte welke eenvoudig bij de slaapkamer betrokken kan worden. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die uitstekend te gebruiken zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

Centraal op deze verdieping ligt de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. De badkamer dateert uit de bouwperiode en biedt daarmee een mooie mogelijkheid om deze op termijn geheel naar eigen smaak te moderniseren.



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt. De ruime slaapkamer aan de achterzijde profiteert van de in 2011 geplaatste dakkapel en biedt daardoor prettig veel bruikbare ruimte en daglicht.

Aan de voorzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer. Deze ruimte is eveneens royaal en kan natuurlijk ook uitstekend dienstdoen als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Op de overloop bevindt zich daarnaast een aparte praktische berg-/wasruimte.







Jouw unieke **makelaar**



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Lijst van zaken

## ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating/ beplanting | x | | | |
| Buitenverlichting | x | | | |
| Tijdschakelaar | x | | | |
| Tuinhuis/Buitenberging | x | | | |
| Vijver | | | | x |
| Broeikas | | | | x |
| Vlaggenmast | | | | x |
| Zonnepanelen | x | | | |

## ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Alarminstallatie | | | | x |
| Brievenbus | | | | x |
| (Voordeur)bel | | x | | |
| Rookmelders | x | | | |
| Veiligheidssloten | x | | | |
| Vliegenhorren | x | | | |
| Schilderijophangsysteem | | | | x |

## WARMWATERVOORZIENING / CV:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| CV met toebehoren | x | | | |
| Close-in boiler | | | | x |
| Thermostaat | x | | | |
| Mechanische ventilatie | x | | | |
| Air conditioning | x | | | |
| Kokend waterkraan | | | | x |

## OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (Voorzet) open haard | | | | x |
| Allesbrander | x | | | |
| Kachels | | | | x |

## RAAMDECORATIE, TE WETEN:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rolluiken / zonwering | x | | | |
| Gordijnrails | x | | | |
| Rolgordijn | x | | | |
| Shutters | x | | | |

***zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden***



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Lijst van zaken

## KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Keukenmeubel | x | | | |
| (Combi)magnetron | x | | | |
| Inductie | x | | | |
| Oven | x | | | |
| Vaatwasser | x | | | |
| Afzuigkap / Schouw | x | | | |
| Koelkast / Vrieskast | x | | | |
| Wasmachine | x | | | |
| Wasdroger | x | | | |

## VERLICHTING, TE WETEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Inbouwverlichting / dimmers | x | | | |
| Opbouwverlichting | | | | x |

## LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Losse kast(en) | x | | | |
| Boeken / Legplanken | x | | | |
| Werkbank in schuur / garage | | | | x |
| Vast bureau | | | | x |
| Spiegelwanden | | | | x |

## SANITAIRE VOORZIENINGEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Badkameraccessoires | x | | | |
| Wastafels | x | | | |
| Toiletaccessoires | x | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | x |
| Waterslot wasautomaat | x | | | |
| Sauna | x | | | |

## TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Telefoontoestellen | | | | x |
| Telefooninstalaties | | | | x |

## VOORZETRAMEN & OVERIGE TE WETEN:

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Radiatorafwerking | x | | | |
| Voorzetramen | | | | x |
| Isolatievoorzieningen | x | | | |

*Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?*

## OVERIGE, TE WETEN:

| | Ja | Nee | Gaat mee | Overnemen |
|---|---|---|---|---|
| CV | | x | | |
| Boiler | | x | | |
| Zonnepanelen | | x | | |

***zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden***



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

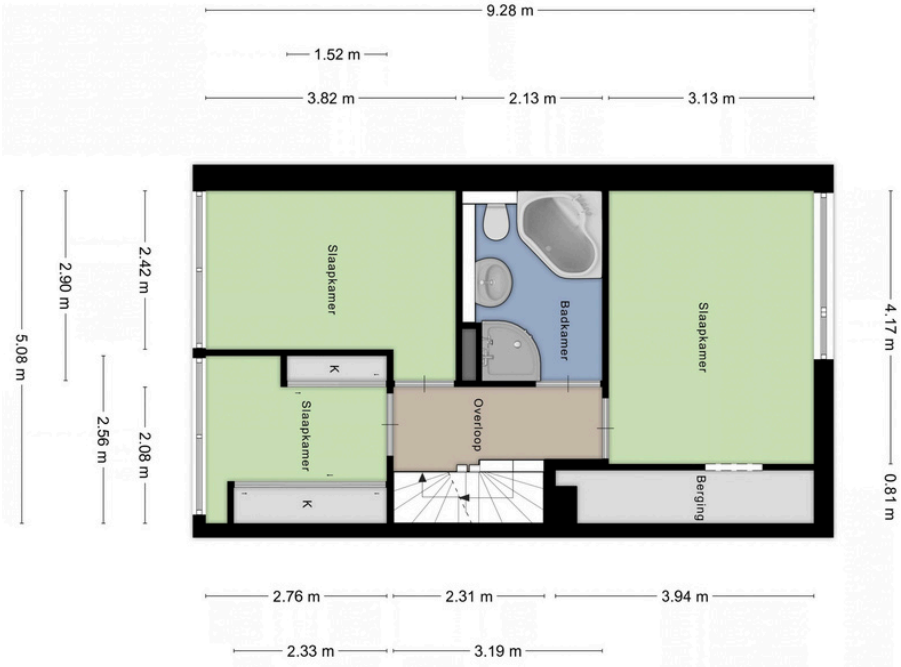
# Begane grond





Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Eerste verdieping




# Tweede verdieping





Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Bijzonderheden

- Moderne eengezinswoning op een mooie locatie gelegen;
- Maar liefst 5 slaapkamers;
- Circa 132 m² woonoppervlakte;
- Energielabel A+;
- 9 zonnepanelen uit 2023;
- Royale vrijstaande berging van circa 10 m²;
- Fijne overkapping achter in de tuin;
- Ruime en lichte woonkamer met houtkachel;
- Gelegen in Leidsche Rijn, met het park de Hoge Weide en Amaliapark in de directe omgeving!

Jouw unieke **makelaar**



Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart





Rozemarijnsingel 39, Utrecht

# Over Utrecht

Utrecht is één van de oudste steden van Nederland. Het heeft dan ook een historisch centrum, dat volledig door een singel wordt omringd. Het kent prachtige grachten en parken, bruisende horeca gelegenheden, interessante musea en bijzondere historische gebouwen.



Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Wij helpen je graag!

# Van Oord Makelaars

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

**Direct contact**
Telefoon: 030 - 68 68 280
Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaars.nl

**Lees meer over onze diensten op:** www.vanoordmakelaars.nl

**Of volg ons op social media:**
@vanoordmakelaars
facebook.com/vanoordmakelaars
linkedin.com/company/vanoord-makelaars



**David** van Oord
david@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 524 33 800



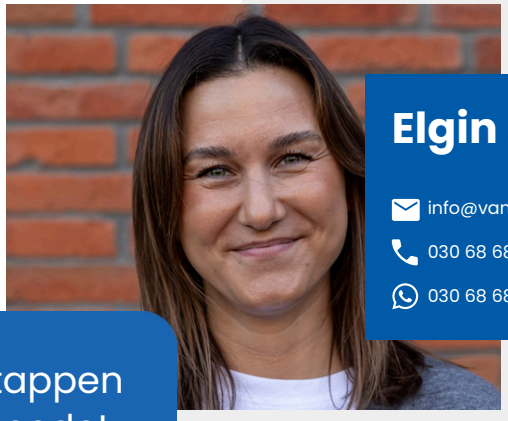
**Johan** Leenheer
johan@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 141 81 100



**Shirley** van Rijswijk - Meenhorst
shirley@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 193 65 418



**Kaitlin** Smits
info@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
030 68 68 280



**Elgin** Aykan
info@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
030 68 68 280

## **Liefde** op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning en voor het uitbrengen van je voorstel, **scan de QR code of klik op deze link!**

Volg de stappen via de QR-code!

NVM