

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ANDREASSTRAAT 23 UTRECHT



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





ADRES

ANDREASSTRAAT 23 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 38M²

INHOUD

CIRCA 156M³

BOUWJAAR

0

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

English version below

Sfeervol wonen op een toplocatie? In een van de meest karakteristieke en rustige straten in het centrum van Utrecht staat deze charmante tussenwoning met fijne achtertuin nu te koop; een unieke kans!

De wijk:

Gelegen in het centrum van Utrecht, tussen de Oudegracht en de Utrechtse Singel, vind je de Andreasstraat. Deze rustige straat die grenst aan een prachtig verborgen hofje garandeert dat je 's ochtend wakker wordt door fluitende vogels en 's avonds in slechts vijf minuten naar het bruisende centrum wandelt om een hapje te eten in één van de vele restaurants die Utrecht rijk is. Binnen tien minuten loop je naar het Centraal Station of station Vaartsche Rijn waardoor reizen nog nooit zo snel ging én vrienden en familie gemakkelijk de weg naar dit charmante huis met zonnige achtertuin weten te vinden. Vanuit de wijk zijn uitvalswegen overigens ook uitstekend aan te rijden. Boodschappen doe je in de Twijnstraat of in Hoog Catharijne en met verschillende speciaalzaken in de buurt is een gezellige borrel of een high tea snel georganiseerd. Kortom, dit huis is ideaal voor singles, jonge stellen, studenten of kan dienen als Pied à Terre voor de echte levensgenieter.

De woning:

Begane grond: Via de eigen voordeur loop je de hal binnen waarin zich ook de meterkast bevindt. Rechts loop je via de deur lichte en sfeervolle woonkamer binnen. Achter de woonkamer bevindt zich de moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken loop je de tuin in die op het noorden is gelegen. De tuin is bijna 4 meter diep en 3 meter breed én beschikt over een eigen berging met elektriciteit.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is te bereiken met de open trap vanuit de woonkamer. Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de verdieping en is lekker ruim. De nette badkamer is voorzien van fraai tegelwerk, inloofdouche, zwevend toilet én mooi badkamermeubel.

Bijzonderheden:

- Toplocatie in de binnenstad van Utrecht;
- Woonoppervlakte: circa 38 m²;
- Gehele woning is voorzien van een nette laminaatvloer;
- Achtertuin van bijna 4 meter diep;
- Eigen berging in de achtertuin;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel;
- Gehele woning voorzien van dubbel glas, waarvan delen HR++ glas;
- Het dak is geïsoleerd;
- Schilderwerk buiten is in het voorjaar van 2023 uitgevoerd;
- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Betaald parkeren en parkeren met parkeervergunning van circa € 580,- per jaar;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en de openbaar vervoer voorzieningen;
- 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.

Do you want attractive living in a prime location? In one of the most characteristic and quiet streets in the center of Utrecht, this charming townhouse with fine backyard is now for sale; a unique opportunity!

The neighborhood:

Located in the center of Utrecht, between the Oudegracht and the Utrecht Singel, you will find the Andreasstraat. This quiet street adjacent to a beautiful hidden courtyard guarantees that you wake up in the morning by singing birds and in the evening in just five minutes walk to the bustling center to eat a bite in one of the many restaurants that Utrecht is rich. Within ten minutes you can walk to Central Station or Vaartsche Rijn Station, making travel never so fast and friends and family easily find their way to this charming house with sunny backyard. From the neighborhood are also excellent roads to drive. You can do



your shopping in the Twijnstraat or in Hoog Catharijne and with various specialty stores in the neighborhood a social drink or high tea is quickly organized. In short, this house is ideal for singles, young couples, students or can serve as a Pied à Terre for the real bon vivant.

The property:

First floor: Through your own front door you walk into the hall in which is also the meter cupboard. To the right you walk through the door bright and cozy living room. Behind the living room is the modern kitchen, equipped with various appliances. Through the kitchen you walk into the garden which is located on the north. The garden is almost 4 meters deep and 3 meters wide and features a private storage room with electricity.

Second floor:

The second floor can be reached with the open staircase from the living room. The staircase leads to the landing of the second floor. From the landing you have access to the bedroom and bathroom. The bedroom is located at the front of the floor and is nice and spacious. The neat bathroom has beautiful tiling, walk-in shower, toilet and nice bathroom cabinet.

Details:

- Top location in downtown Utrecht;
- Living area: approximately 38 m²;
- Entire house has a neat laminate flooring;
- Backyard of almost 4 meters deep;
- Private storage in the backyard;
- Hot water and heating through a combi boiler;
- Entire house double glazed, parts of which HR++ glass;
- The roof is insulated;
- Exterior painting is done in the spring of 2023;
- The ground lease is payed off forever;
- Paid parking and parking with parking permit of approximately € 580, - per year;
- Very conveniently located to the roads and public transport facilities;
- Delivery in consultation.

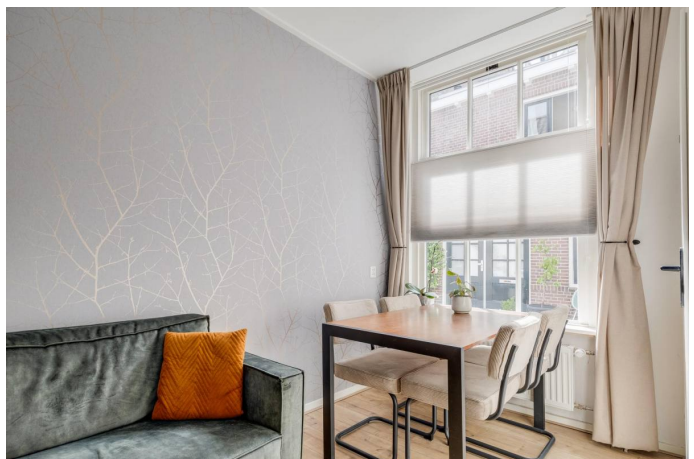
Brochure request: A detailed brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by phone or email.

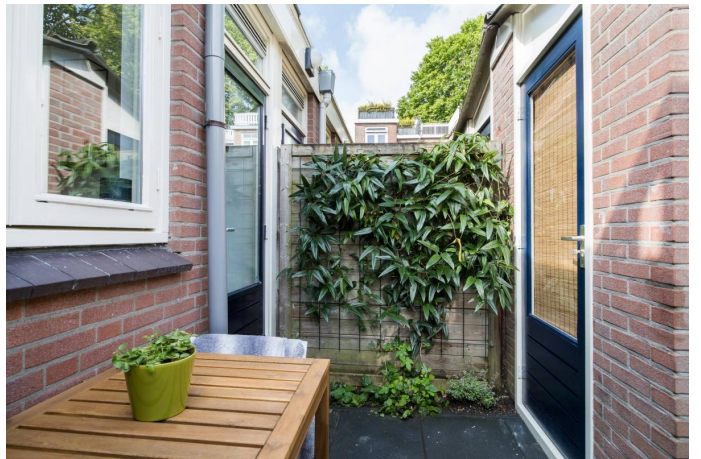
Purchase broker: Your NVM purchase broker will stand up for your interests and save you time, money and worry. Addresses of colleague NVM estate agents in

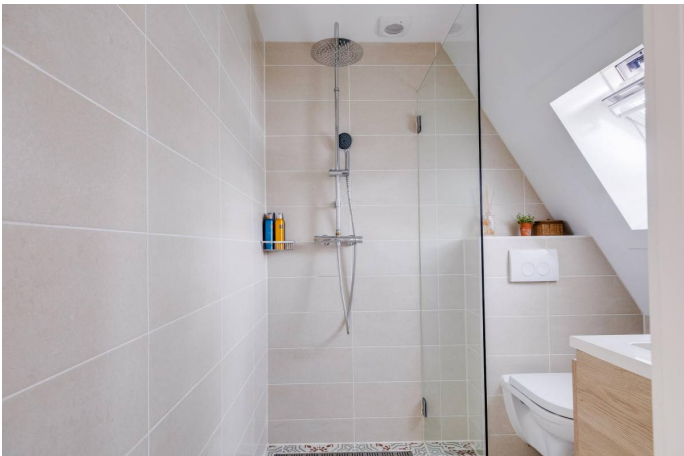


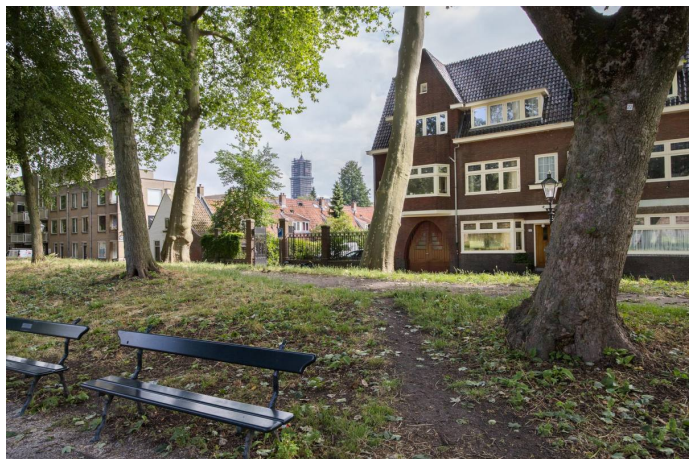
Utrecht can be found on Funda.











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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

