

BALIJELAAN 31 BS UTRECHT





ADRES

BALIJELAAN 31 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 61M²

INHOUD

CIRCA 211M³

BOUWJAAR

1927

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Licht en sfeervol wonen in de Dichterswijk!

Welkom bij Balijelaan 31 BS, een charmante en goed onderhouden bovenwoning uit 1927 met een heerlijk balkon aan de achterzijde. Deze woning van ca. 61 m² combineert de sfeer van de jaren '20 met het comfort van nu. Perfect voor starters of stellen die op zoek zijn naar een instapklaar appartement op een centrale plek in Utrecht.

De woning is verdeeld over één woonlaag en beschikt over een ruime & lichte woonkamer aan de voorzijde met grote ramen, karakteristieke elementen en veel opbergruimte. Dankzij de hoge plafonds en de grote raampartijen is de woning heerlijk licht. De slaapkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde. In het midden van de woning bevindt zich een separate toiletruimte. De badkamer ligt aan de achterzijde en is uitgerust met een douche en wastafel, en biedt bovendien directe toegang tot het balkon. Aan de achterzijde van de woning stap je via de openslaande deuren in de eetkamer zo het westelijk gelegen balkon op – een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. Ook de dichte keuken biedt toegang tot het balkon, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De buitenkozijnen zijn circa twee jaar geleden geschilderd en de CV-installatie (Remeha Calenta) is begin 2025 professioneel onderhouden.

Locatie

De woning ligt in de geliefde Dichterswijk, een rustige en karaktervolle wijk net ten zuiden van het stadscentrum van Utrecht. Hier woon je in een gezellige buurt met een prettige mix van jonge gezinnen, starters en stadsliefhebbers. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, koffietentjes en eetgelegenheden. De ligging is ideaal: binnen een paar minuten wandel je naar het Ledig Erf, de Twijnstraat of het gezellige Rotsoord met z'n levendige horeca aan het water. Station Vaartsche Rijn ligt op loopafstand, net als de Oudegracht en het historische centrum. Ook uitvalswegen zoals de A12 en A27 zijn snel bereikbaar, net als Utrecht Centraal.



Indeling van de woning:

- Begane grond: Entree en trapopgang naar het appartement.
- Eerste verdieping: Gang, meterkast, lichte woonkamer, slaapkamer, toilet, badkamer met douche en wastafel, eetkamer en gesloten keuken aan de achterzijde met toegang tot het balkon op het westen. Op het balkon is een handige bergkast.

Belangrijkste kenmerken

- Bouwjaar: 1927
- Woonoppervlakte: ca. 61 m²
- Buitenruimte (balkon): ca. 6 m²
- Energielabel C
- CV-installatie Remeha Calenta (2013), onderhoud januari 2025
- Houten kozijnen, deels voorzien van isolatieglas
- Buitenkozijnen geschilderd in ca. 2023
- Actieve en kleinschalige VvE (3 leden), maandelijkse bijdrage: € 80,-
- Gemeentelijke regeling voor vervanging glas en herstel kozijnen is recent goedgekeurd en wordt volledig vergoed
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 ***

Bright and Atmospheric Living in the Dichterswijk!

Welcome to Balijelaan 31 BS, a charming and well-maintained upper-floor apartment dating back to 1927, featuring a lovely balcony at the rear. This approx. 61 m² home combines the charm of the 1920s with modern-day comfort—perfect for first-time buyers or couples looking for a move-in-ready apartment in a central location in Utrecht.



The apartment is situated on one floor and offers a spacious and bright living room at the front, with large windows, characteristic features, and plenty of storage space. Thanks to the high ceilings and generous windows, the home feels light and airy. The bedroom is also located at the front of the apartment. In the middle of the home, there is a separate toilet. The bathroom is at the rear and comes equipped with a shower and sink, with direct access to the balcony. French doors in the dining room open onto the west-facing balcony—a delightful spot to enjoy the afternoon and evening sun. The closed kitchen, also located at the rear, provides direct access to the balcony, creating a pleasant connection between indoor and outdoor living. The exterior window frames were painted approximately two years ago, and the central heating system (Remeha Calenta) is scheduled for professional maintenance in early 2025.

Location

The apartment is located in the popular Dichterswijk, a quiet and characterful neighborhood just south of Utrecht's city center. You'll be living in a vibrant area with a pleasant mix of young families, first-time buyers, and city lovers. In the immediate vicinity, you'll find various shops, supermarkets, coffee spots, and eateries. The location is ideal: within minutes you can walk to the Ledig Erf, the Twijnstraat, or the lively Rotsoord area with its vibrant waterside hospitality venues. Vaartsche Rijn station is within walking distance, as are the Oudegracht and Utrecht's historic city center. Major highways such as the A12 and A27 are easily accessible, as is Utrecht Central Station.

Layout of the Property

- Ground floor: Entrance and staircase to the apartment.
- First floor: Hallway, meter cupboard, bright living room, bedroom, toilet, bathroom with shower and sink, dining room, and separate kitchen at the rear with access to the west-facing balcony. There is also a convenient storage closet on the balcony.

Key Features

- Year of construction: 1927
- Living area: approx. 61 m²
- Outdoor space (balcony): approx. 6 m²
- Energylabel C
- Central heating system: Remeha Calenta (2013), maintenance scheduled for January 2025
- Wooden window frames, partially fitted with insulated glazing
- Exterior window frames painted around 2023



- Active and small-scale homeowners' association (3 members), monthly contribution: €80
- Municipal scheme for replacing glass and repairing window frames recently approved and fully covered
- Transfer of ownership in consultation

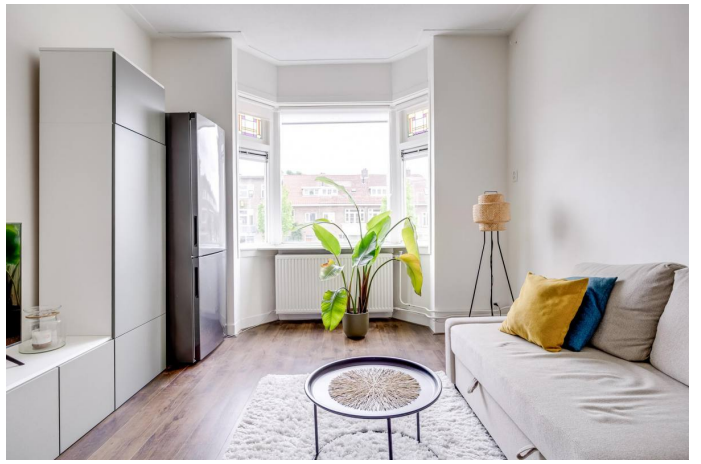
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

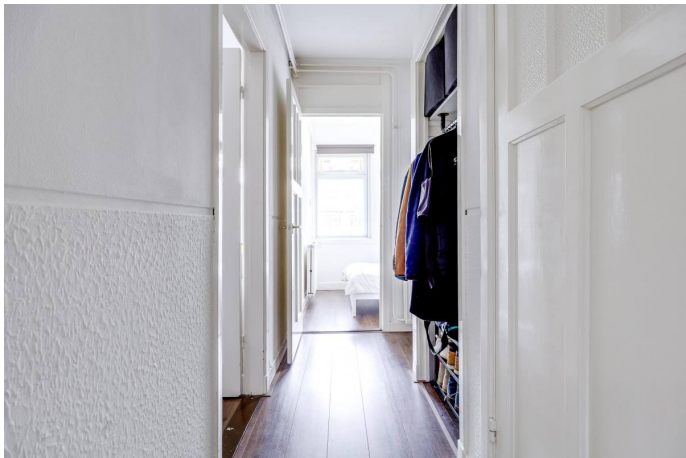
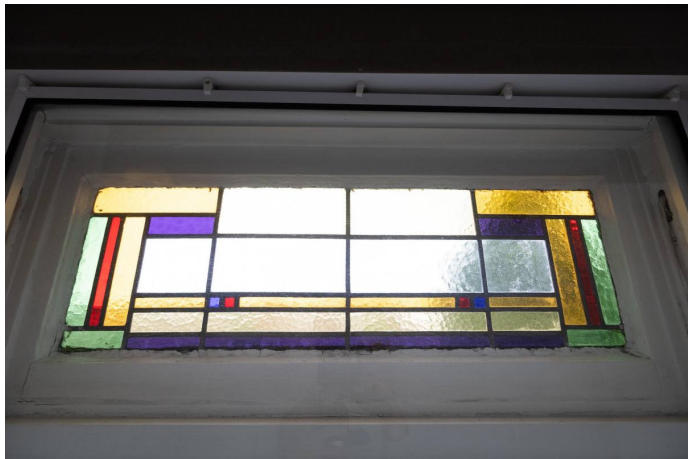
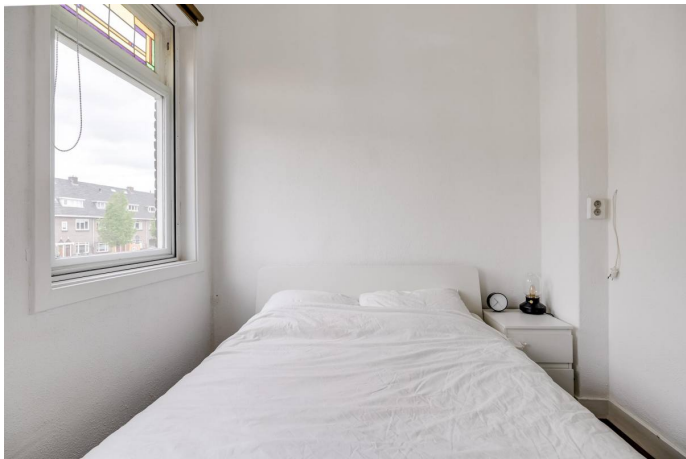
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

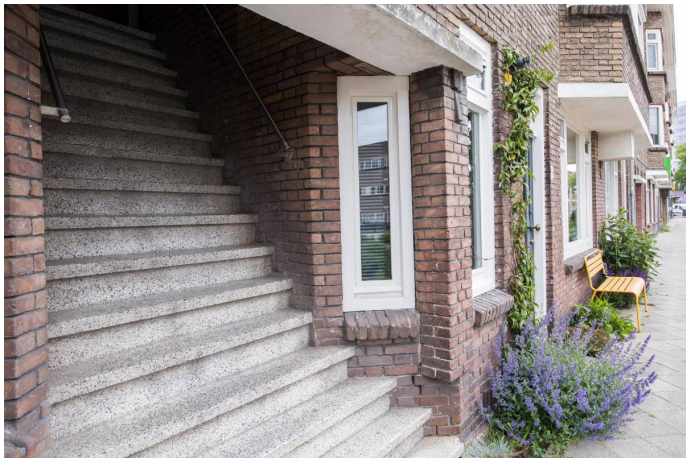
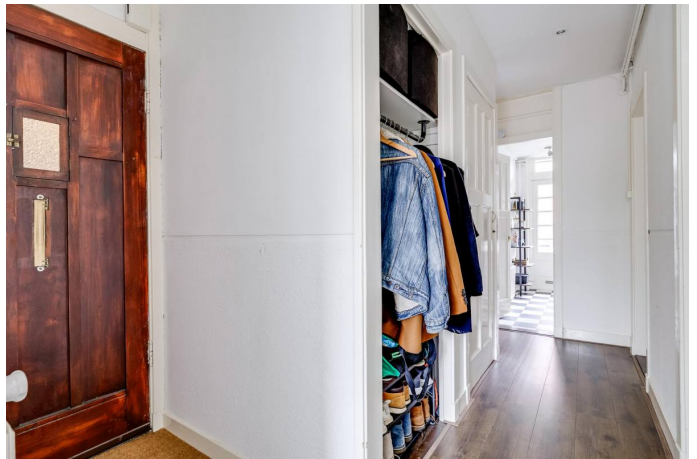
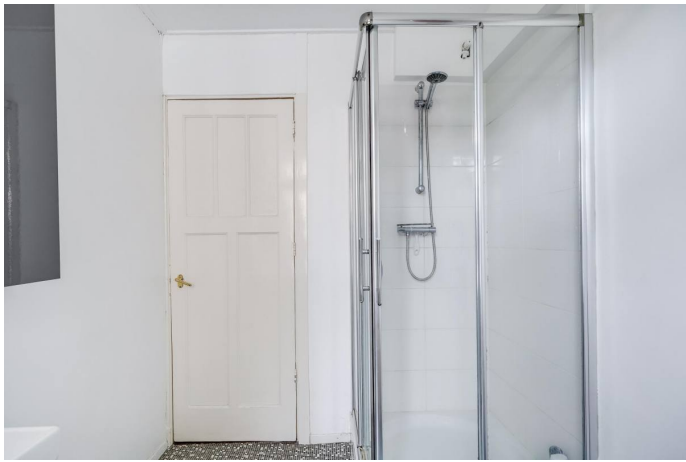
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.















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 bevoegd. 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

