

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BALKSTRAAT 16 UTRECHT





# ADRES

BALKSTRAAT 16 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€399.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 63M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 270M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1949

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Heerlijke gezinswoning (63m<sup>2</sup>) in één van de leukste straten van Pijlsweerd op loopafstand van de binnenstad. Je krijgt hier een fijn huis met o.a. tuin op het zuiden, 3 slaapkamers, vrij uitzicht aan de voor- én achterzijde, veel originele kenmerken, keuken met een hoge nok, houtkachel en gelegen in een zeer kindvriendelijke omgeving. De huidige eigenaren gaan met pijn in hun hart deze plek verlaten en hopen dat de volgende eigenaren hier ook met zoveel geluk en plezier zullen wonen!

## Ligging.

De Balkstraat ligt in Pijlsweerd. Een zeer rustige, kindvriendelijke buurt tegen de binnenstad van Utrecht aan. Je waant je bijna in een klein dorp.

Voorzieningen zoals supermarkten, scholen, horeca gelegenheden en sportscholen zijn in de directe omgeving te vinden. In 5 minuten fietsen sta je op het Neude of Centraal station. Kortom, de ligging is ideaal.

In de wijk zijn vele speeltuinen zoals De Kameleon en het Noordsepark. De Kameleon ligt voor de deur en deze zal in 2023 door de gemeente worden aangepakt. Door de gemeente is 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de wijk om onder andere deze speeltuin aan te pakken. In samenspraak met de bewoners wordt er een plan opgesteld. Dit geld zal ook worden gebruikt om meer groen aan te brengen in de straten.

## Woning.

De woning is gebouwd in 1949. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, er is dus geen canon verschuldigd. Door de jaren heen is de woning gemoderniseerd. Verwarming en warm gaat middels je eigen CV-ketel. Een gedeelte van de woning is nog voorzien van enkel glas. Er ligt een offerte om de gehele woning te laten voorzien van HR++ glas (dus ook het bestaande dubbel glas te vernieuwen) en dit kost ca. €5000,- De huidige eigenaren hebben al opdracht gegeven om in januari 6 zonnepanelen te laten leggen op het dak. Dit dak heeft een perfecte ligging voor een optimaal rendement (2700kWh).

## Indeling.

Ruime voortuin. Entree, hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Woonkamer met sfeervolle schouw met houtkachel. Mede vanwege de grote



raampartijen aan beiden zijden en de zuid ligging van de tuin is het erg licht in de woonkamer. In de woonkamer ligt een stoere houten vloer en dat in combinatie met de originele oude paneeldeuren met bakelieten deurbeslag geeft een mooie sfeer. Vanuit de woonkamer heb je een deur richting de tuin. Grenzend aan de woonkamer ligt de keuken. Opvallend is hier de hoge nok met houten balken en het dakraam voor extra licht. De keuken is eenvoudig, maar erg sfeervol. Ook vanuit de keuken heb je een deur richting de tuin. De tuin ligt op het zuiden en is heerlijk groen en gezellig. Mede vanwege de vrije ligging aan de achterzijde is het hier prettig toeven. Zie de foto's voor een impressie van de tuin in de zomermaanden. Je eigen rustige oase in de stad. Er is een achterom, maar ook een handige berging voor extra opslag. In deze berging is tevens de aansluiting voor de wasmachine en hangt de CV-ketel.

#### Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is met een oppervlakte van 3.55m X 2.89m oprecht ruim. Ook is er een handige inbouwkast voor kleding bijvoorbeeld. De andere 2 slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn beiden ideaal als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer. Met afmetingen van 2.45m X 2.30m én 1.99m X 2.31 zijn ze allebei goed te gebruiken.

De badkamer is voorzien van een inloepdouche en wastafel.

Op de overloop is een luik met vlizotrap naar een ruime vliering. Deze vliering is over de gehele breedte van het huis en heeft een stahoogte van 1.90m dus hier kan je heel veel spullen opbergen.

#### Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goede ligging in Pijlsweerd.
- Veel privacy aan zowel de voorzijde als achterzijde.
- Tuin op het zuiden.
- Zeer goede indeling met 3 slaapkamers.
- Grote vliering en schuur voor veel opbergruimte.
- In januari worden er 6 zonnepanelen op het dak geplaatst.
- Sfeervolle keuken met hoog plafond en veel lichtinval.
- Komend jaar wordt er 1 miljoen door de gemeente geïnvesteerd in de wijk.
- Gezien de bouwperiode zullen wij een ouderdomsclausule in de akte opnemen.
- Ben je onder de 35 jaar dan worden de regels voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) per 1 januari versoepeld.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:



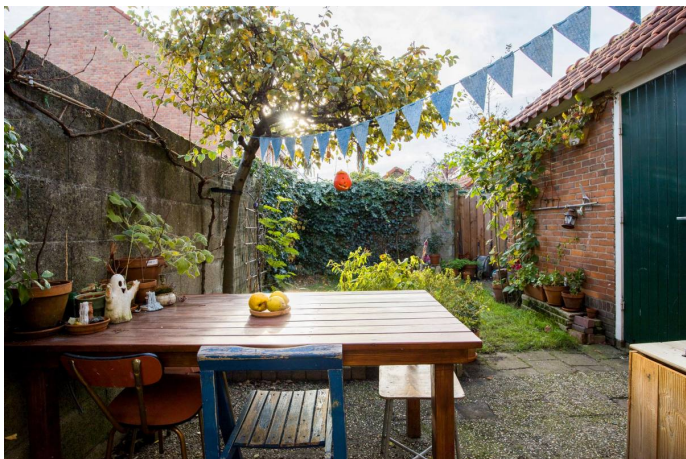
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

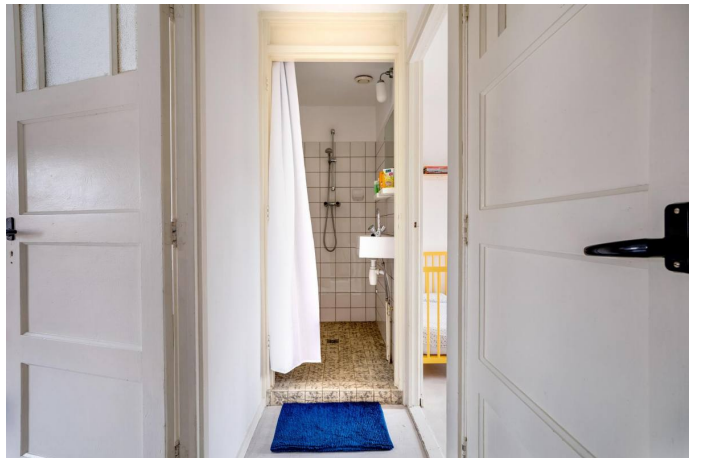
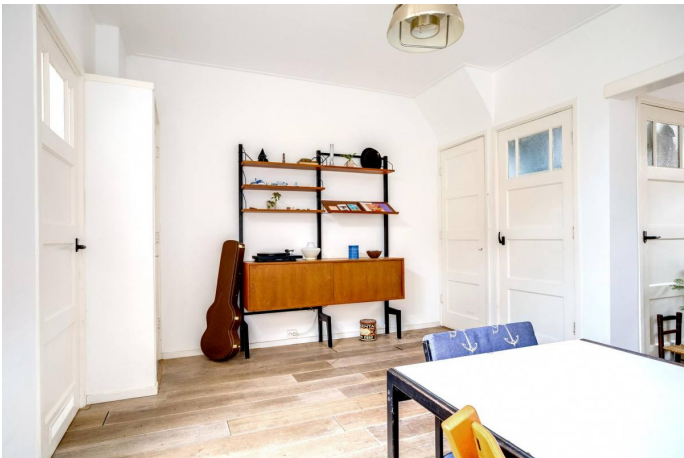
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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



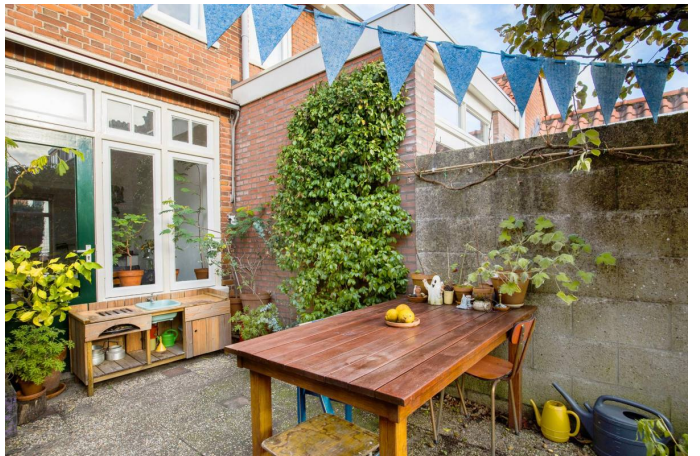














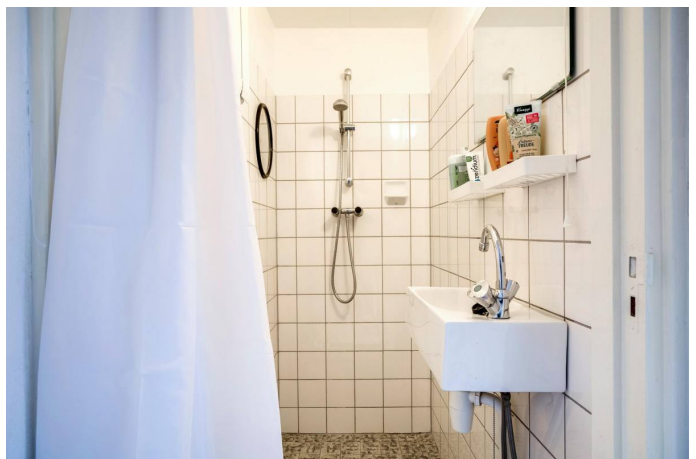
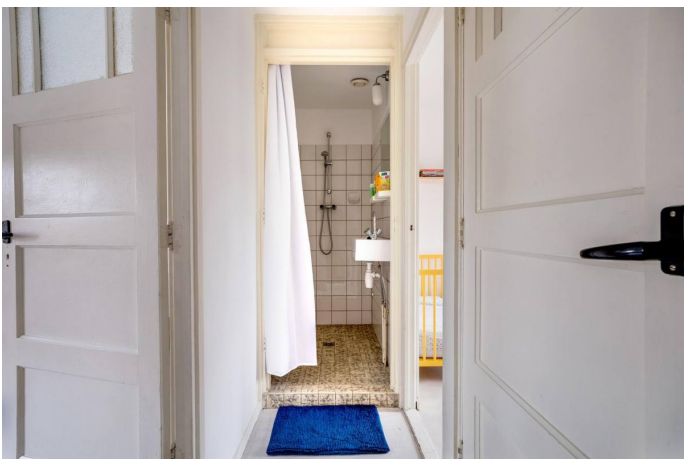
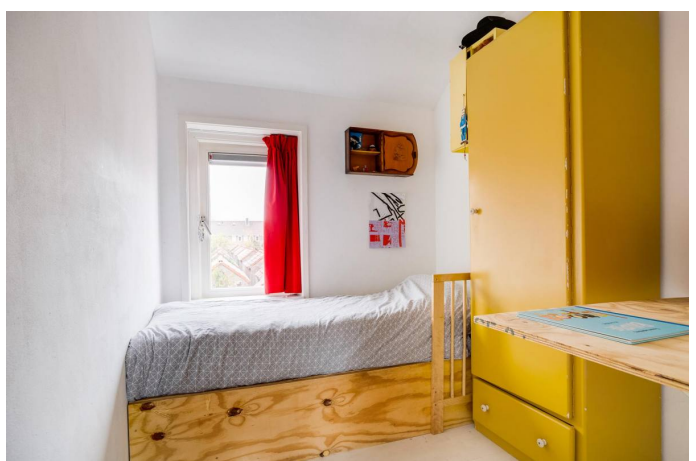


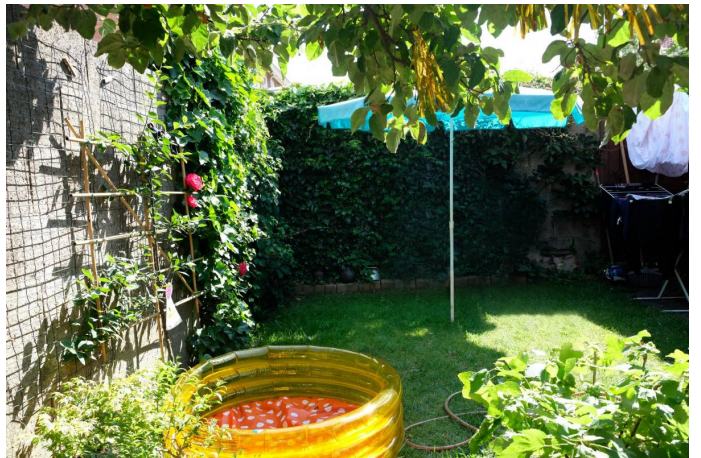
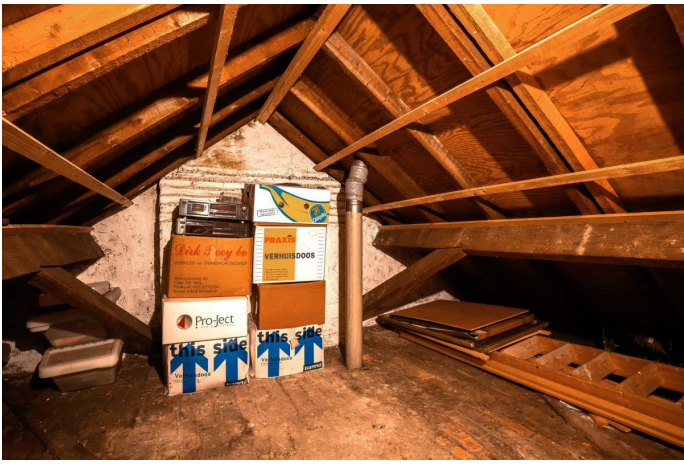
# aankoopmakelaar!



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!**







# 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

