

BERNADOTTELAAN 204 UTRECHT





ADRES

BERNADOTTELAAN 204 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 110M²

INHOUD

CIRCA 365M³

BOUWJAAR

1959

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Lichte en zeer duurzame gezinswoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin!

Welkom aan de Bernadottelaan 204 – een instapklare en verrassend ruime tussenwoning in het rustige en groene Kanaleneiland-Noord. Deze woning is in 2021 volledig vernieuwd en gemoderniseerd, met oog voor comfort, duurzaamheid én stijl. Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst ca. 110 m², een fijne zonnige voor- én achtertuin, vier slaapkamers én een energielabel A+ is dit een heerlijke plek voor wie zorgeloos wil wonen op een centrale locatie in Utrecht.

Deze gasvrije woning is van alle gemakken voorzien: luxe, open keuken en moderne badkamer met strakke afwerking en een zonnige tuin. Tel daar de moderne warmtepomp, maar liefst 14 zonnepanelen én volledige isolatie bij op, en je hebt een compleet én toekomstbestendig thuis.

Loop je mee door de woning?

BEGANE GROND

Via de voortuin kom je binnen in een lichte hal met toilet, trapopgang en een ruime trapkast/meterkast met nieuwe elektra.

De doorzonwoonkamer met open keuken is het hart van de woning: veel licht dankzij grote ramen aan beide zijden, strak afgewerkt én met dubbele toegang tot de diepe achtertuin. De prachtige open keuken uit 2021 is modern uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur (o.a. Bora en AEG).

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers van goed formaat. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Er zijn nog twee slaapkamers — perfect als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte. De badkamer (2022) is modern & strak en voorzien



van een inloopdouche, tweede toilet, dubbele wastafel en een designradiator. Grenzend aan de overloop is een aparte ruimte met wasmachineaansluiting.

TUIN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is nieuw aangelegd in 2022 met gazon en zowel betegeld als houten terras en is ruim 9 meter diep. De tuin is gelegen op het zuidoosten en biedt gedurende de hele dag volop zon en privacy door de groene beschutting.

BERGING

Via de achtertuin of via de steeg is de aangrenzende ruime stenen berging met groene sedum dakbedekking — ideaal voor fietsen, gereedschap en bergruimte.

OMGEVING

De woning ligt in een kindvriendelijke en groene straat centraal in de wijk Kanaleneiland-Noord. Om de hoek vind je het winkelcentrum Nova en park Transwijk. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen, speeltuinen en uitstekende OV-verbindingen. Tevens bereik je binnen enkele minuten de A2/A12 en is het centrum van Utrecht op 10 minuten fietsafstand.

Indeling van de woning

Begane grond: voortuin, entree/hal met meterkast, toilet, trapopgang en trapkast, ruime woonkamer met open keuken aan de achterzijde, dubbele toegang tot de achtertuin met tevens een stenen berging bereikbaar via achterom.

Eerste verdieping: overloop, vier slaapkamers, badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet; en aparte ruimte met wasmachine aansluiting.

Een perfect onderhouden, duurzame woning op een centrale plek in Utrecht. Kom je snel kijken?

Bijzonderheden:

- Woning is volledig vernieuwd en gemoderniseerd in 2021
- Energielabel: A+
- Gasvrije woning middels warmtepomp en LT-radiatoren
- 14 zonnepanelen, volledige isolatie en kunststof kozijnen met HR++ glas
- Luxe keuken met hoogwaardige apparatuur en moderne badkamer (beide 2022)
- Diepe tuin op het zuiden (2022) met stenen berging bereikbaar via achterom



- 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 Highly Sustainable Family Home with Four Bedrooms and a Sunny Garden!

Welcome to Bernadottelaan 204 – a move-in-ready and surprisingly spacious terraced home in the quiet and green Kanaleneiland-Noord area. This home was completely renovated and modernized in 2021, with a focus on comfort, sustainability, and style. With a living area of approximately 110 m², a sunny front and back garden, four bedrooms, and an A+ energy label, this is a wonderful place for those looking to live worry-free in a central location in Utrecht.

This gas-free home is fully equipped with all modern comforts: a luxurious open kitchen, a sleek modern bathroom, and a sunny garden. Add to that a modern heat pump, no less than 14 solar panels, and full insulation, and you've got a complete and future-proof home.

Let's take a tour of the property:

GROUND FLOOR

Through the front garden, you enter a bright hallway with a toilet, staircase, and a spacious closet/meter cupboard with updated electrical systems.

The open-plan living room with kitchen is the heart of the home: lots of natural light thanks to large windows on both sides, sleek finishes, and double access to the deep backyard. The stunning open kitchen (2021) is modern and equipped



with high-end built-in appliances (including Bora and AEG).

FIRST FLOOR

On the first floor, you'll find four generously sized bedrooms. The primary bedroom is located at the rear, and the second bedroom is at the front. There are two additional bedrooms—perfect as a children's room, office, or guest room. The bathroom (2022) is sleek and modern, with a walk-in shower, second toilet, double sink, and designer radiator. Off the landing is a separate laundry area with washer connection.

GARDEN

The low-maintenance backyard was newly landscaped in 2022, featuring a lawn, paved area, and wooden terrace. It is over 9 meters deep and faces southeast, offering plenty of sun and privacy throughout the day thanks to lush greenery.

STORAGE

Accessible from the backyard or the alley, the adjoining spacious stone storage shed features a green sedum roof — perfect for bikes, tools, and extra storage.

SURROUNDINGS

This home is located on a child-friendly and green street, centrally situated in the Kanaleneiland-Noord district. Just around the corner you'll find the Nova shopping center and Transwijk park. Several primary schools, playgrounds, and excellent public transport connections are nearby. You can reach the A2/A12 highways within minutes, and Utrecht city center is just a 10-minute bike ride away.

Layout of the Home

Ground floor: front garden, entrance/hallway with meter cupboard, toilet, staircase and storage cupboard, spacious living room with open kitchen at the rear, double access to the backyard with a stone storage shed accessible via a rear alley.

First floor: landing, four bedrooms, bathroom with walk-in shower, washbasin unit and toilet; and a separate space with washing machine connection.

A perfectly maintained, sustainable home in a central location in Utrecht. Will you come and see it soon?

Highlights:



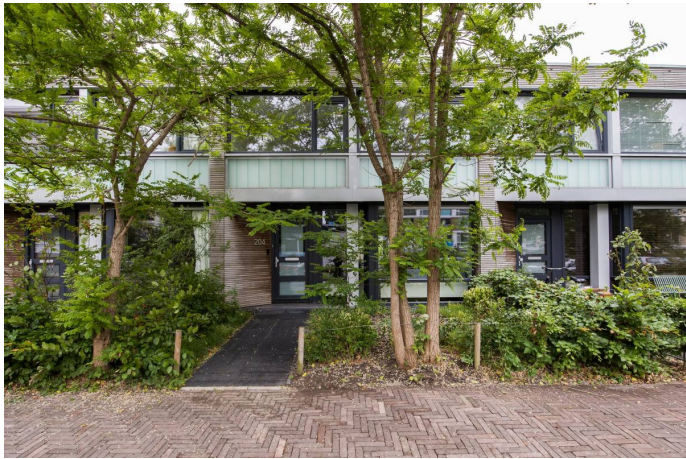
- Fully renovated and modernized in 2021
- Energy label: A+
- Gas-free home with heat pump and low-temperature radiators
- 14 solar panels, fully insulated, and plastic window frames with HR++ glazing
- Luxurious kitchen with high-quality appliances and modern bathroom (both 2022)
- Deep south-facing garden (2022) with stone shed accessible from the rear
- Delivery 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:

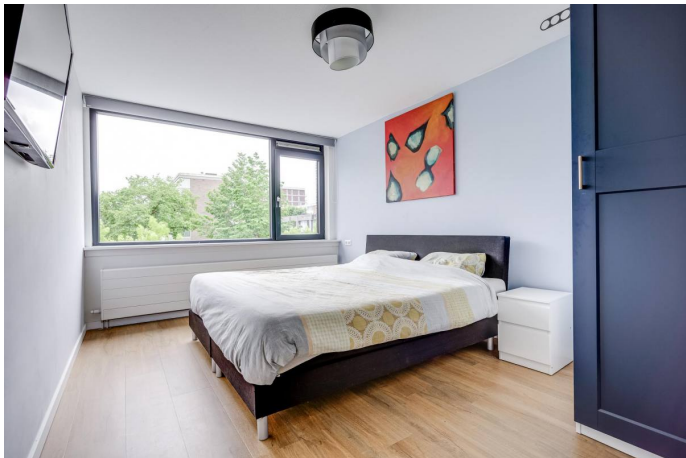
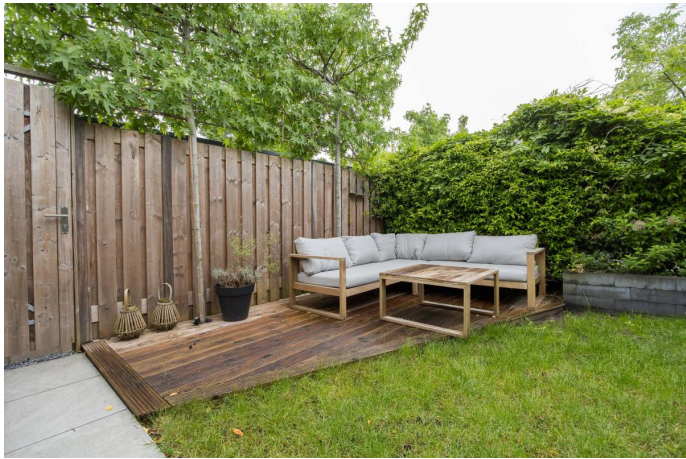
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

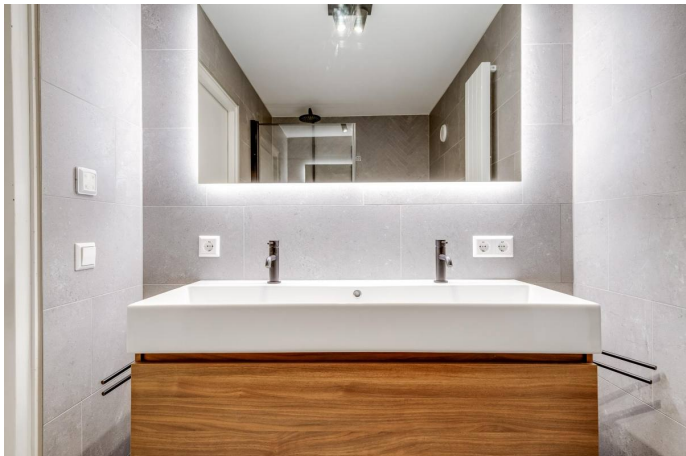
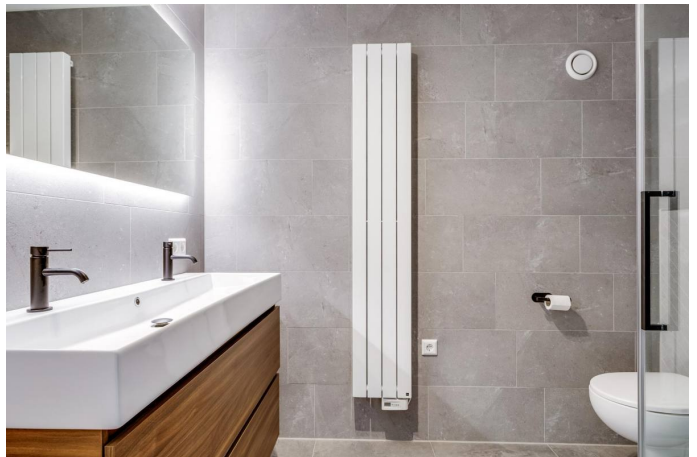
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

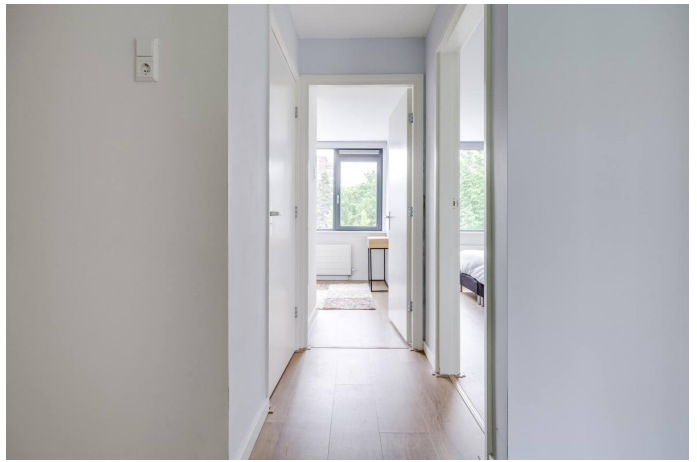












aankoopmakelaar!



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 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

