

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BEUKSTRAAT 40 UTRECHT





# ADRES

BEUKSTRAAT 40 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€399.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 280M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1890

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In het hart van Oudwijk gelegen karakteristieke en sfeervolle tussenwoning met gezellige stadstuin. De woning is voorzien van de oorspronkelijke kamer en suite, glas in lood, paneeldeuren en een wijnkelder, is goed onderhouden en zo te betrekken door de nieuwe bewoner. De houtkachel maakt dit huis helemaal af. Er zijn 2 slaapkamers, een inloopkast, nette keuken, ruime badkamer met tweede toilet en bovenal keurig afgewerkt.

Ligging.

De Beukstraat is gelegen in Oudwijk. De straat kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl van rond 1900. Op loopafstand vind je een gevarieerd winkelaanbod in de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat en groen in het Wilhelminapark.

De Utrechtse binnenstad, het Centraal Station maar ook het bos Rhijnauwen zijn in 10 minuten fietsen te bereiken. Uitvalswegen als A27, A28 en A12 zijn op korte afstand gelegen.

Woning.

De woning is gebouwd rond 1900 en heeft nog de authentieke voorgevel. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van dubbel glas en in 2018 is de buitenkant van de woning professioneel geschilderd. Verwarming en water middels CV installatie uit 2013. Het dak is geïsoleerd en zo voldoet de woning aan de huidige eisen. Ook de elektrische installatie is vernieuwd.

Indeling.

Entree met een handige inbouwkast. Toegang tot de eetkamer aan de voorzijde. Opvallend is het hoge plafond (3.09m) en kamer en suite waardoor je een natuurlijk verdeling hebt tussen het woon- en eetgedeelte. Aan de voorzijde heb je een mooi groot raam met glas in lood. Aan de achterzijde ligt de sfeervolle woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. Achterin de woonkamer zit een glazen luik waaronder zich de wijnkelder bevindt. De keuken is netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koel/vriescombinatie, SMEG gasfornuis en veel werkruimte. Achter de keuken ligt het toilet. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. De tuin is netjes aangelegd en hier heb je een groot deel van de dag zon. Achterin de

tuin is nog een handige berging/schuur.

Via een vaste trap vanuit de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer welke kan dienen als werkkamer, slaapkamer of kinderkamer. De andere kamer op deze verdieping is in gebruik als inloopkast. Aan de achterzijde ligt de nette badkamer met ligbad, tweede toilet en wastafel. Hier is tevens de aansluiting voor de wasmachine en droger. De overloop is erg ruim en heeft meer dan voldoende ruimte voor een kast of bureau.

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping waar zich de hoofdslaapkamer bevindt. De gehele achterwand is voorzien van een vaste inbouwkast waar tevens de CV hangt. Deze ruimte is uit te breiden middels een dakkapel.

Belangrijkste afmetingen:

- Eetkamer: 2.93 X 2.91
- Woonkamer: 4.09 X 4.16
- Keuken: 3.17 X 2.06
- Kelder: 3.02 X 1.00 (hoogte 0,82m)
- Tuin: 5.07 X 2.31
- Schuur: 2.06 X 1.72
- Slaapkamer 1: 3.32 X 2.07
- Inloopkast: 1.62 X 2.07
- Badkamer: 2.25 X 1.95
- Overloop: 7.52 X 1.98
- Slaapkamer 2: 3.23 X 3.56 (gemeten vanaf 1.50 stahoogte)

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer sfeervolle tussenwoning in het geliefde Oudwijk.
- Oude elementen zoals glas in lood, kamer en suite, houten vloeren, paneeldeuren en houtkachel.
- Wijnkelder.
- Keurige keuken en badkamer.
- Dak geïsoleerd en nagenoeg volledig dubbel glas.
- Buitenkant professioneel geschilderd in 2018.
- Parkeren middels vergunning of betaald.
- Woonoppervlakte volgens NEN 2580 bedraagt 67,1 m<sup>2</sup> plus 8,5 m<sup>2</sup> voor de tweede verdieping. Ten behoeve van de aanmelding is hij aangemeld voor 75 m<sup>2</sup>.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

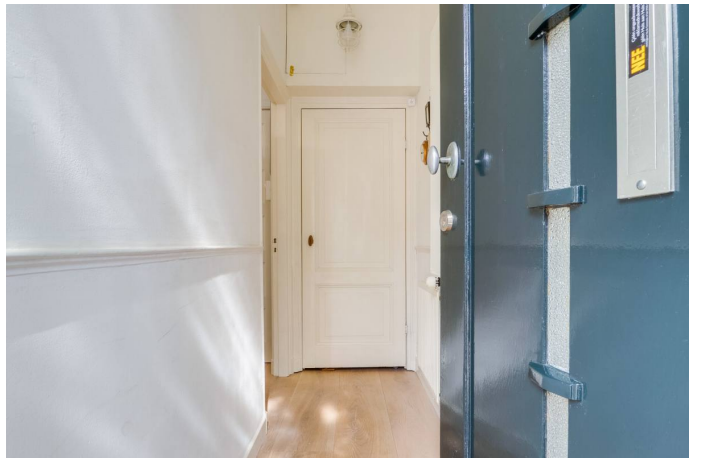
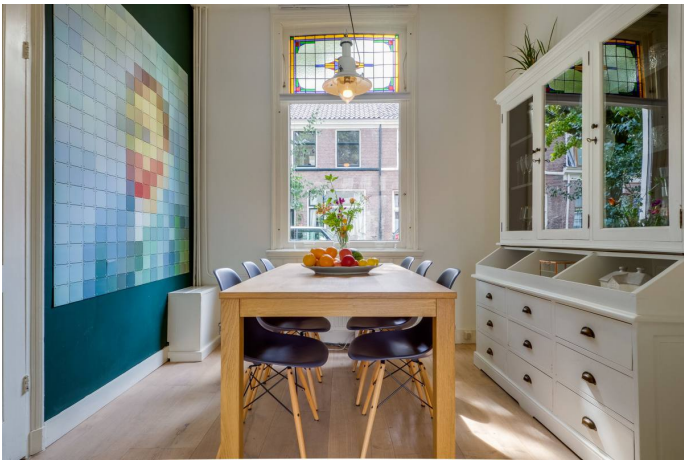
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

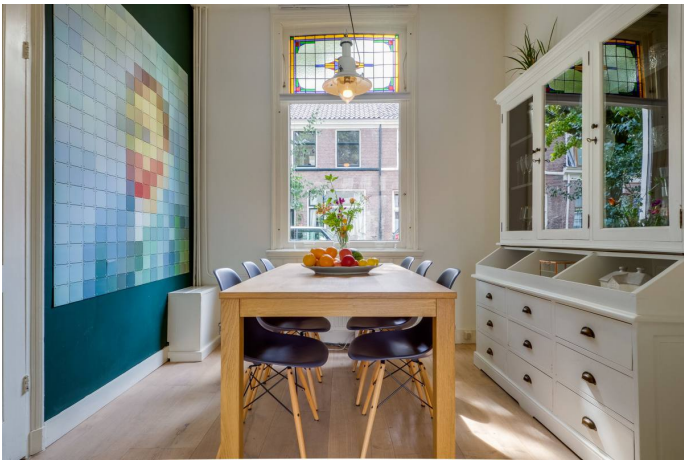
Aankoopmakelaar inschakelen:

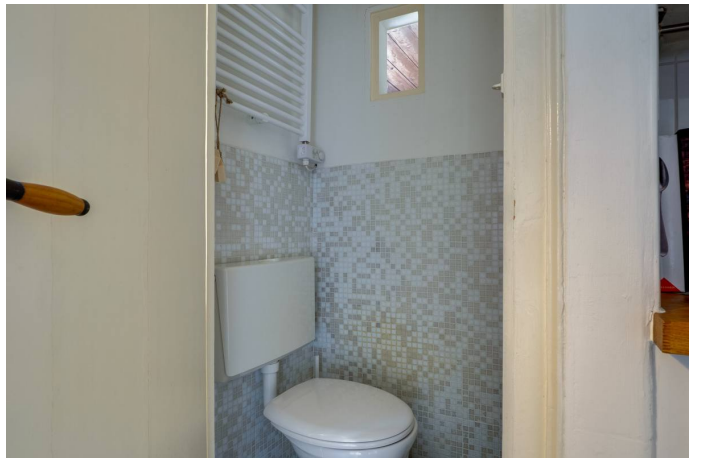
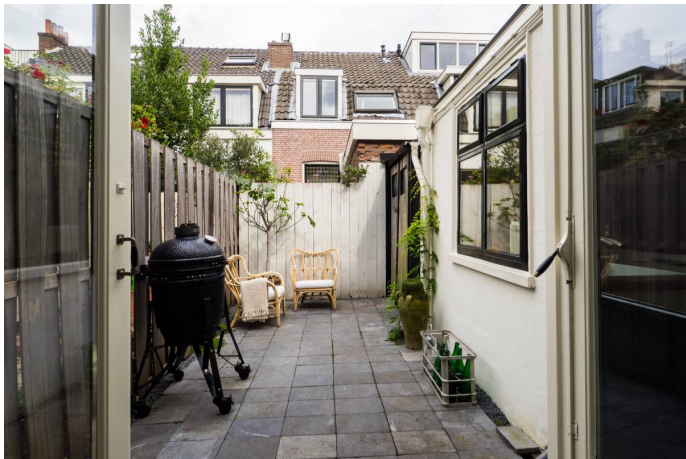
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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 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

