

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BLADSTRAAT 32 UTRECHT



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





ADRES

BLADSTRAAT 32 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 350M³

BOUWJAAR

1893

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In het mooiste stukje van de Bladstraat, in Wittevrouwen, om de hoek van het prachtige Veeartsenijpark, is nieuw in de verkoop gekomen deze te moderniseren en uit te bouwen woning van thans ca. 75 m² woonoppervlakte plus een goed onderhouden en verwarmd vrijstaand bijgebouw in de achtertuin van ca. 20 m² oppervlakte. De hoofdwoning is eventueel nog te vergroten middels het uitbouwen van een 2e verdieping. Diverse woningen in de Bladstraat hebben deze opbouw al reeds uitgevoerd. Een uitbouw op de begane grond over de volle breedte van de woning behoort ook tot de mogelijkheden. Het geheel staat op een ruim perceel van ca. 100 m² eigen grond.

Locatie Bladstraat 32

De straat is bijzonder kindvriendelijk, er is uitsluitend bestemmingsverkeer, de straat loopt namelijk niet door. Je woont hier rustig aan een idyllisch groen parkje waar in de zomer "jeu de boule" gespeeld wordt. Verder tref je in dit parkje restaurant "Goesting" aan, voor velen uit de wijk een moment om even tot rust te komen en te genieten van goed eten/drinken én de zon op het terras.

Locatie Wittevrouwen:

Een fijne en rustige wijk, waar kinderen ouderwets op straat kunnen spelen en bewoners een praatje met de burens maken. Op wandelafstand heb je: Koffie75, dé beroemde ijswinkel Roberto Gelato, Gastmaal Café, een wijnwinkel, een bakker én natuurlijk hét Griftpark. Op de Biltstraat kun je terecht bij diverse supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Het Centraal Station zijn per fiets (10 minuten) of met de bus zeer goed bereikbaar.

Indeling:

Entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje, lichte woon- eetkamer met hoge plafonds van ca. 2,8 meter. Dichte keuken (2009) in de uitbouw met apparatuur (oven, gasstel, afzuigkap, koelkast en vernieuwde vaatwasser uit 2022).

In de keuken tref je ook de vernieuwde cv-ketel aan uit 2022 (Intergas KomKompakt HRE 28/24 CW4). Vanuit de keuken is de zonnige tuin op het noord-westen te bereiken, hier heb je tot laat in de avond lekker de zon in de tuin. Achterin de tuin staat een goed onderhouden vrijstaand tuinhuis van ca.

20 m² woonoppervlakte. In dit goed onderhouden en verwarmde bijgebouw is het heerlijk vertoeven, ideaal als extra werkkamer, 2e woonkamer, extra slaapkamer, luxe berging of combinatie van deze functies, de mogelijkheden zijn zeer divers.

Eerste verdieping: overloop, zeer royale (ca. 4 x 4 meter) slaapkamer aan de tuinzijde en een 2e fijne slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Tussen beide kamers tref je de badkamer aan met douche en wastafel, deze badkamer is ca. 15 jaar oud.

Er bestaat een mogelijkheid om (na het verkrijgen van een vergunning) een opbouw te realiseren van ca. 30 m² woonoppervlakte. Hiermee vergroot je het oppervlakte naar ca. 125 m² (inclusief vrijstaand tuinhuis).

De meeste bewoners creëren 2 extra slaapkamers en vaak ook een 2e badkamer zodat er een ideaal gezinshuis ontstaat.

Conform de meetregels mag je het vrijstaande tuinhuis officieel niet meerekenen als woonmeters maar je kunt hier wel degelijk hetzelfde woongenot uit halen en het creëert tal van extra mogelijkheden.

Kenmerken/details:

- CV-ketel bouwjaar 2022. Merk Intergas, type KomKompakt HRE 28/24 CW4
- Zonnige stadstuin (ligging noord-westen, ideaal op de avondzon)
- Grond: 99 m² eigen grond
- Bouwjaar ca. 1893
- Woonoppervlakte thans ca. 95 m² (inclusief vrijstaand tuinhuis)
- Inhoud ca. 350 m³ (inclusief vrijstaand tuinhuis)

Brochure aanvragen:

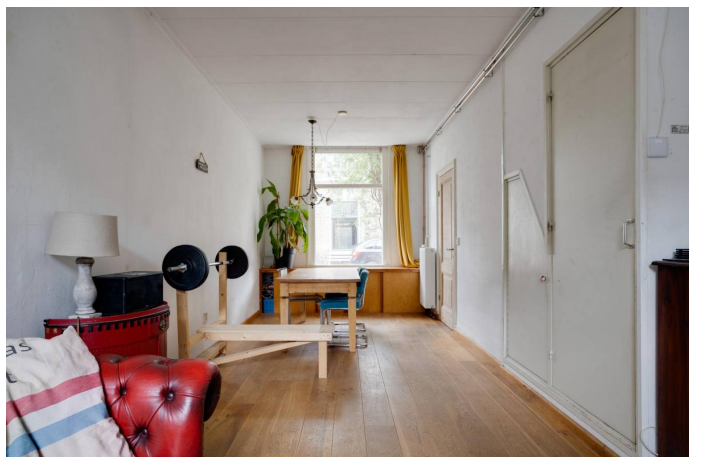
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

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

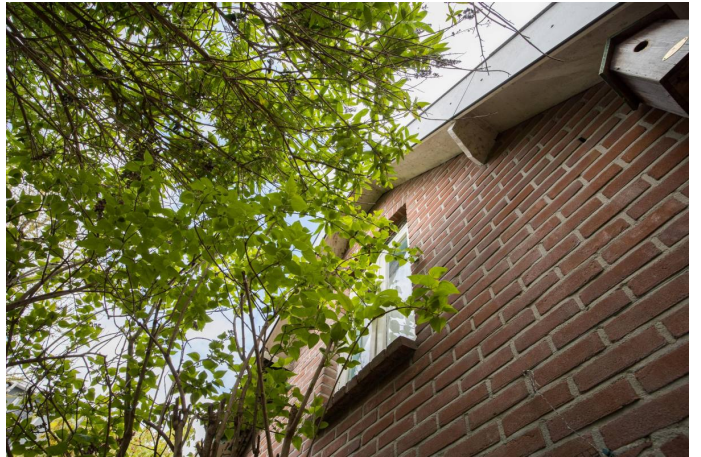
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



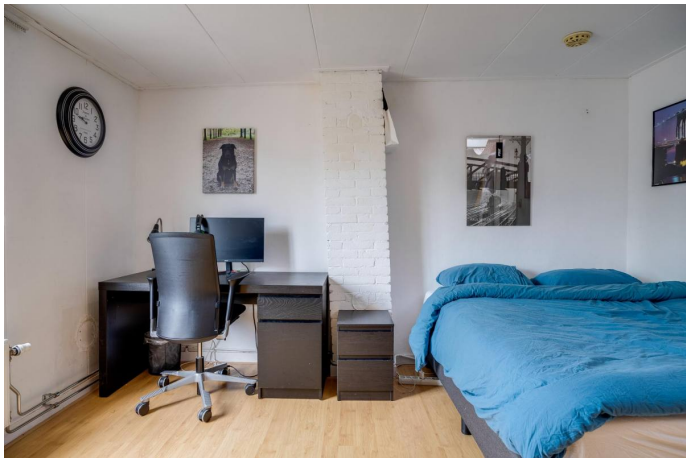














aankoopmakelaar!



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!



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

