

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BLADSTRAAT 43 UTRECHT



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





# ADRES

BLADSTRAAT 43 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 349M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1896

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

WEGENS DE ENORME BELANGSTELLING VOOR DEZE WONING, ZITTEN DE KIJKMOMENTEN HELAAS AL HELEMAAL VOL. WIJ HANTEREN EEN RESERVELIJST!

In het mooiste stukje van de Bladstraat, in het populaire Wittevrouwen, met uitzicht op het prachtige Veeartsenijpark, is nieuw in de verkoop gekomen deze in uitstekende staat van onderhoud verkerende (in 2012) uitgebouwde woning uit 1896. De woning beschikt over 5 volwaardige kamers, luxe keuken/badkamer en sanitair. Vloeren, wanden en schilderwerk is in uitstekende staat van onderhoud. Je hoeft hier echt werkelijk niks te doen. Om het geheel compleet te maken beschikt de woning over een zonnige stadstuin op het zuid-oosten van ca. 4.2 x ca. 3 meter. Op de uitbouw is er eventueel een mogelijkheid (na verkrijgen vergunning) om een dakterras te realiseren.

Locatie Bladstraat 43:

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:

Een fijne en rustige straat, waar kinderen ouderwets op straat kunnen spelen en bewoners een praatje met de burens maken. Op wandelafstand heb je: Goesting, Koffie75, dé beroemde ijswinkel Roberto Gelato, Gastmaal Café, wijnwinkel, bakker én natuurlijk hét Griftpark.

Op de Biltstraat kun je terecht bij diverse supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Het Centraal Station zijn per fiets of met de bus zeer goed bereikbaar.

De woning:

Zeer goed onderhouden woning, welke recent fraai is gemoderniseerd, met behoud van karakteristieke details, zoals paneeldeuren en glas-in-lood ramen. De woonkamer heeft aan de achterzijde een uitbouw met daarin openslaande deuren naar de tuin op het zuid-oosten. Aan de voorzijde is in ca. 2012 een

fraaie moderne keuken geplaatst. In 2015 is een dakopbouw geplaatst met twee ruime slaapkamers en veel bergruimte. De woning is volledig voorzien van glad gestuukte wanden, een eikenhouten vloer en verder voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerd dak (2016).

Kortom; een bijzonder sfeervol en keurig afgewerkt huis op een toplocatie!

Indeling:

Begane grond: entree, hal met glas-in-lood raam, meterkast, modern toilet met fonteintje. Uitgebouwde lichte woonkamer met een plafondhoogte van ca. 3,1 meter hoog, met eikenhouten vloer, trapopgang, glas-in-lood raam en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Moderne open keuken aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Eerste verdieping: ruime overloop met een deur naar het platte dak van de uitbouw. Eventueel is er na het verkrijgen van een vergunning de mogelijkheid om een dakterras aan te leggen. Op deze verdieping tref je 2 ruime slaapkamers aan, 1 aan de achterzijde en 1 over de volle breedte van de woning aan de voorzijde. Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator.

Tweede verdieping: overloop met lichtkoepel, ruime vaste kasten met daarin de cv-combi ketel en aansluiting voor wasmachine en droger. Slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en vaste kast. Slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en eveneens een dakkapel.

Kenmerken details:

- Woonoppervlakte NEN2580 97 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 59 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1896
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel, bouwjaar 2012
- Dak vernieuwd in 2016.
- Dakterras is in 2011 aangelegd.

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.







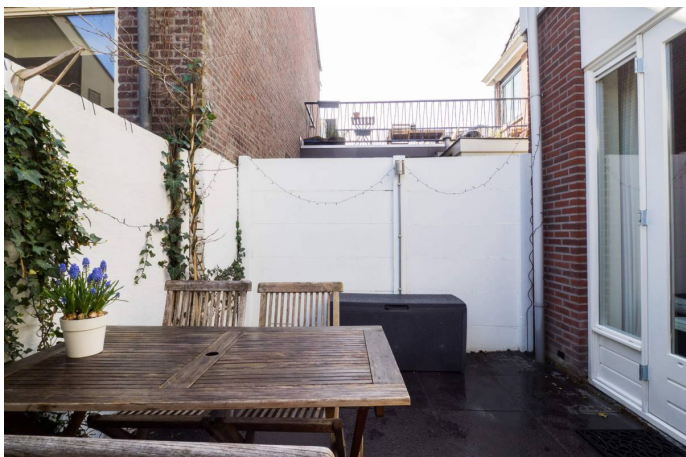
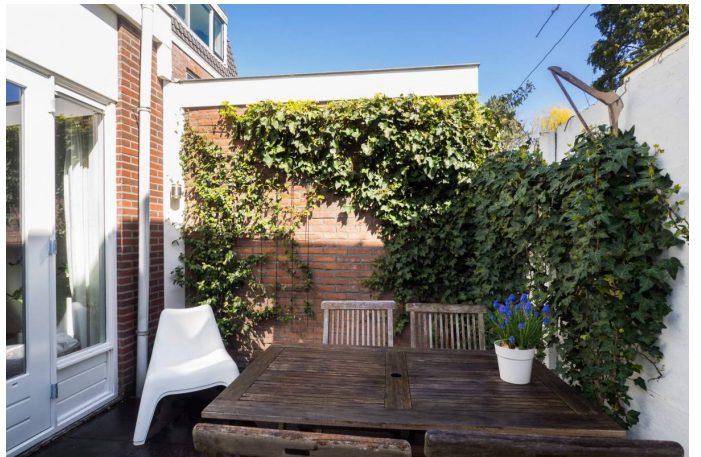




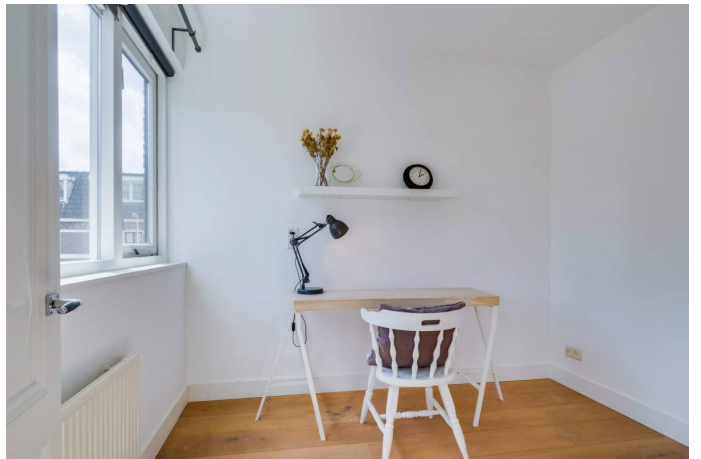
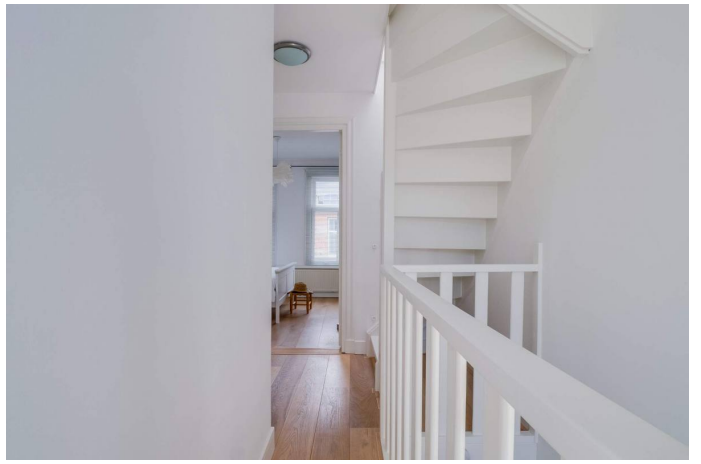
























# aankoopmakelaar!



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

