

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BLOKSTRAAT 23 UTRECHT



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





# ADRES

BLOKSTRAAT 23 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€398.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 84M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 304M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk 'Pijlsweerd' is deze karakteristieke woning met 5 kamers en heerlijke tuin op het Zuidoosten!

De wijk:

Langs de Amsterdamsestraatweg, op loopafstand van het centrum van Utrecht én het centraal station ligt de wijk "Pijlsweerd". Diverse supermarkten, winkeltjes en eettentjes vind je om de hoek op de Amsterdamsestraatweg en op het plein "de Plantage". Maar net zo makkelijk loop je binnen 10 minuten, of fiets je binnen 5 minuten zo de binnenstad van Utrecht binnen. De karakteristieke wijk zelf is heerlijk rustig en mooi opgezet.

De woning:

Begane grond:

Via de voordeur kom je in de hal met aan de linkerkant de eerste grote woon/werkkamer. De wand tussen de deze kamer en de 2de woonkamer is simpel te verwijderen waardoor er een grote en lichte woonkamer te realiseren is. Vanuit de hal kom je in de 2de woonkamer met open wenteltrap naar de eerste verdieping. Achter de woonkamer zit de lichte open leefkeuken. De badkamer met douche, toilet en wastafel is vanuit de keuken te bereiken. Door de keuken loop je de heerlijke tuin in welke is gelegen op het Zuidoosten. Achterin de tuin staat een ruime berging met sedumdak en de deur naar de achterom. Aan de achterzijde van woning zit een kast met daarin de cv-ketel, een wateraansluiting en extra bergruimte.

Eerste verdieping:

Via de wenteltrap vanuit de woonkamer kom je op de eerste verdieping. Aan zowel de voor- als de achterzijde zit een ruime slaapkamer. Op de overloop is het tweede toilet te vinden.

Tweede verdieping:

Hier bevind zich nog een ruime en hoge slaapkamer met groot dakraam. De verdieping is door zijn hoogte zeer geschikt om met dakkapellen voor en/of achter uit te breiden. De woning zal dan meer m2 woonoppervlak tellen en er zouden zelfs twee ruime (slaap/werkkamers) kunnen worden gemaakt.

#### Bijzonderheden:

- Heerlijke tuin op het Zuidoosten met achterom
- Warm water en verwarming middels combi cv-ketel;
- Ouderdomsclausule en asbestclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- De woning is door een aantal simpele ingrepen goed anders in te delen en uit te breiden;
- Wonen op loopafstand van de binnenstad van Utrecht en het centraal station;
- Gunstige gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en uitvalswegen.

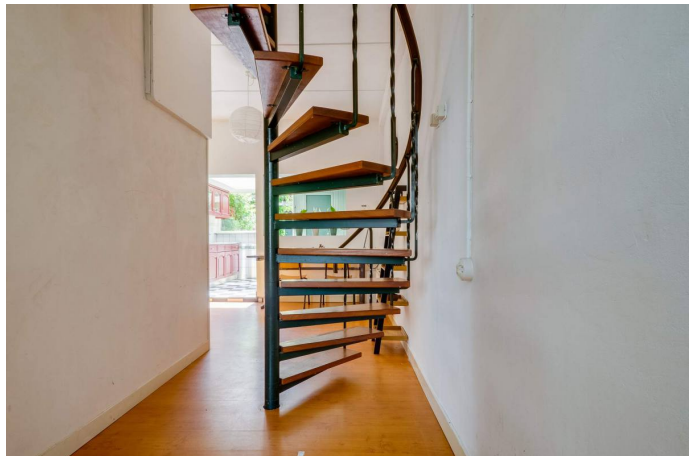
#### Brochure aanvragen:

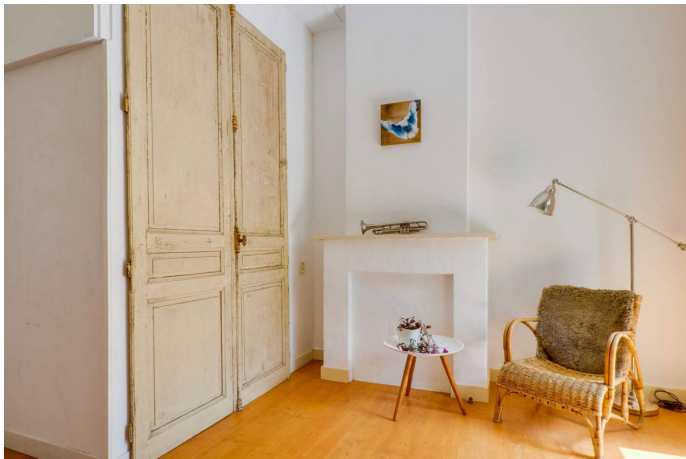
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM-vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per e-mail bij ons aanvragen.

#### Aankoopmakelaar inschakelen:

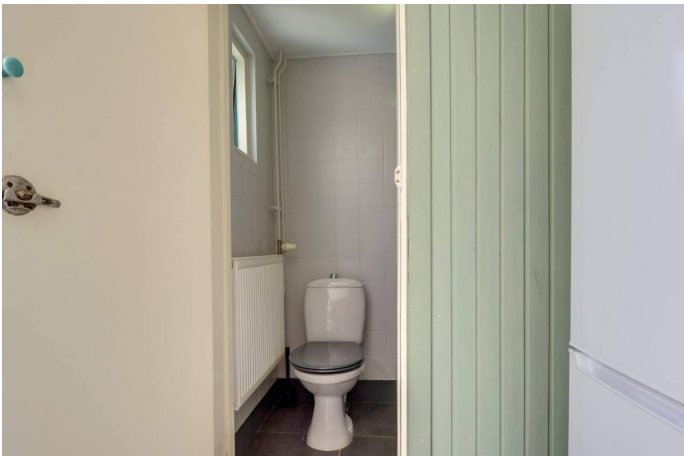
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

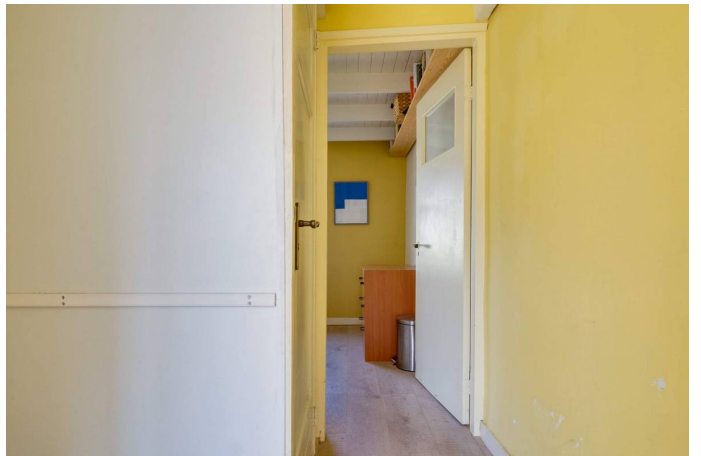
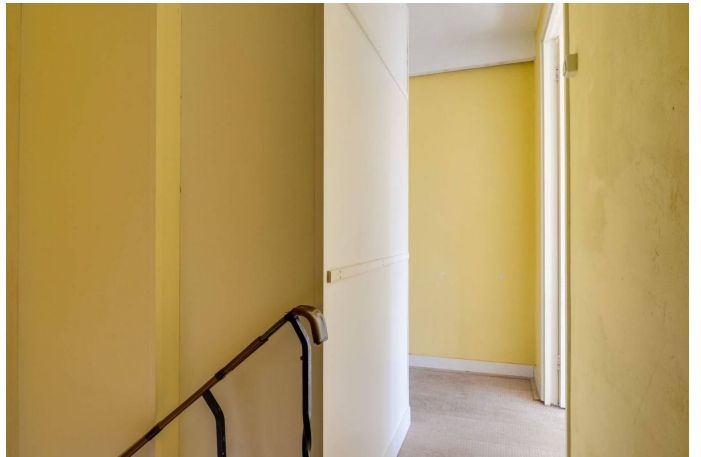
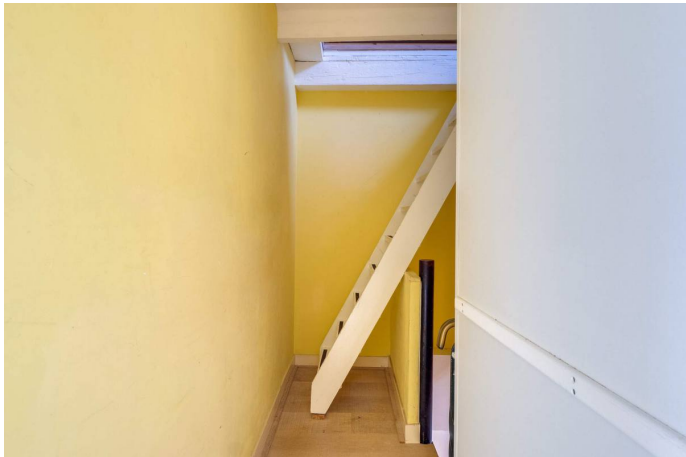
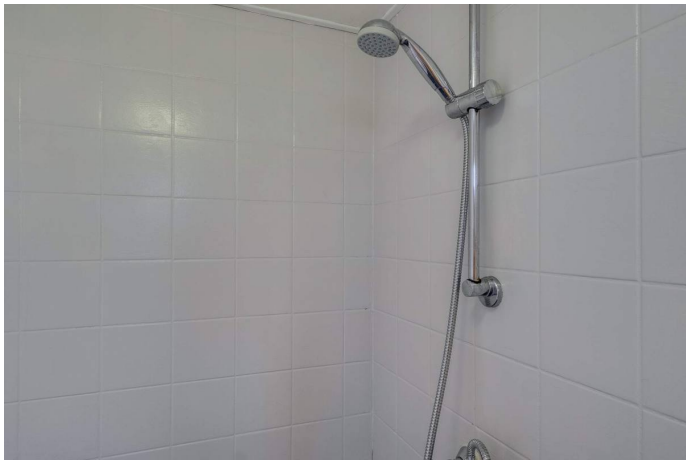


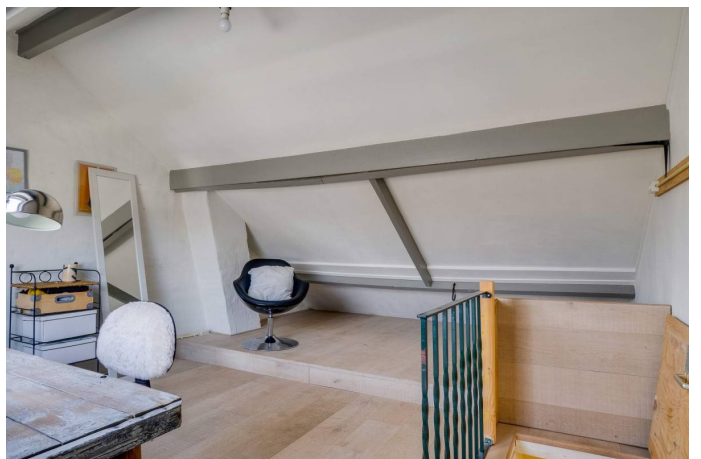
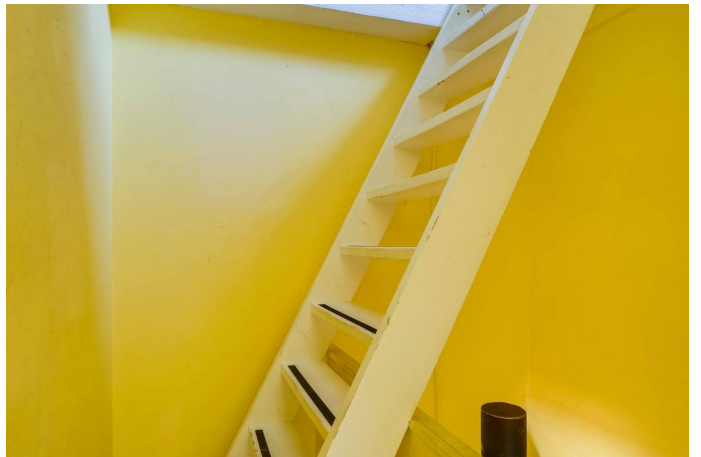
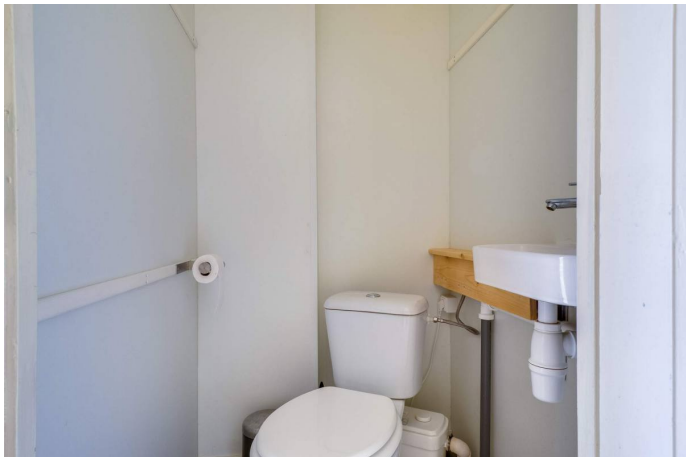


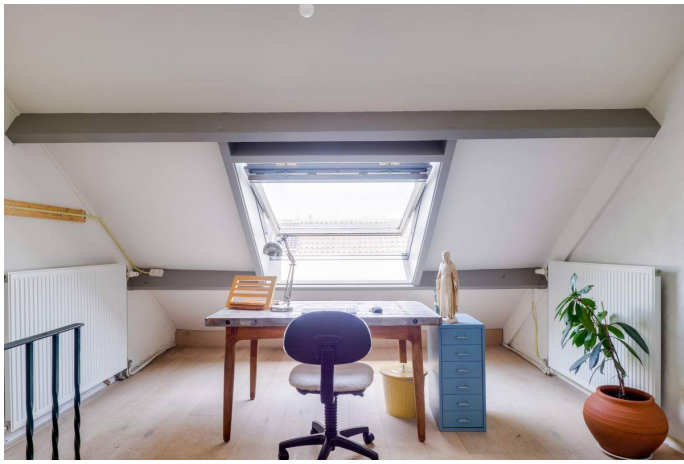












# aankoopmakelaar!



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

