

BOERHAAVELAAN 81 UTRECHT





ADRES

BOERHAAVELAAN 81 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 134M²

INHOUD

CIRCA 485M³

BOUWJAAR

2009

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruimte, licht en comfort aan de Boerhaavelaan 81 in Utrecht!

Welkom op Boerhaavelaan 81, een ruime en goed onderhouden eengezinswoning in de populaire wijk Ondiep. Met een woonoppervlakte van ca. 134 m² biedt deze woning volop leefruimte voor een gezin. De woning is gebouwd in 2009, beschikt over drie volwaardige woonlagen en is voorzien van energielabel A. Dankzij de moderne afwerking, vijf slaapkamers en fijne ligging is dit een ideaal (t)huis voor wie op zoek is naar comfort én locatie.

Indeling van de woning

Begane grond:

Je betreedt de woning via de hal, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken. Deze is ingericht met diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam aan de voorzijde is de keuken heerlijk licht. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. Via openslaande deuren heb je directe toegang tot de achtertuin en berging – ideaal op zonnige dagen en perfect voor wie graag binnen met buiten verbindt. De mooie, strakke en nette aangelegde tuin biedt volop mogelijkheden om heerlijk te genieten. Er is tevens een praktische berging én een achterom.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte en lichtinval. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De badkamer is functioneel ingericht met een heerlijk ligbad, een inloopdouche, tweede toilet en mooie dubbele wastafelmeubel. De doucheruimte is in 2023 opnieuw betegeld, wat zorgt voor een frisse uitstraling.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is in 2020 verbouwd, waarbij een dakkapel aan de



achterzijde is geplaatst en twee volwaardige kamers zijn gerealiseerd. Hierdoor zijn er maar liefst vijf slaapkamers in de woning aanwezig. De kamers op zolder zijn voorzien van voldoende daglicht en kunnen dienst doen als slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

Comfortabel wonen met oog voor kwaliteit

De woning is instapklaar en met zorg onderhouden. Zo zijn de gevels en daken geïsoleerd tijdens de bouw (2009) en is de woning volledig voorzien van HR++ beglazing. De buitenkozijnen zijn in 2021 professioneel geschilderd. In 2020 is aan de achterzijde een kunststof dakkapel geplaatst en zijn er twee extra zolderkamers gerealiseerd. De keuken en badkamer dateren uit 2009. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waarvan de vaatwasser in 2024 is vernieuwd. De woning is aangesloten op stadsverwarming, met een installatie uit 2009 die in 2020 nog is onderhouden. Een mechanisch ventilatiesysteem is aanwezig en functioneert goed. De elektrische installatie is deels vernieuwd (slimme meter geplaatst).

De woning heeft energielabel A, mede dankzij de goede isolatie (dak, gevels, glas) en het gebruik van stadsverwarming. Er zijn momenteel geen zonnepanelen aanwezig. De kruipruimte is droog en toegankelijk.

De omgeving

Gelegen in de wijk Ondiep. In de buurt vind je alle benodigde winkels als: een ambachtelijke slagerij, een heerlijke warme bakker, een bloemist en leuke delicatessen winkels en ook Winkelcentrum De Plantage is op loopafstand. Verschillende leuke restaurants en koffietentjes zijn vlakbij. Ook basisscholen en kinderopvang tref je op een steenworp afstand. Op loopafstand is het mooie Julianapark te vinden. Binnen tien minuten fietsen ben je in de binnenstad, de verbindingen met het openbaar vervoer zijn goed en alle uitvalswegen bereik je snel met de auto, welke je voor de deur kan parkeren. Het is betaald parkeren op weekdays tussen bepaalde uren. Sporten of ontspannen doe je in het Julianapark of tijdens een wandeling langs de Vecht.

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: 2009
- Woonoppervlakte: ca. 134 m²
- Energielabel: A
- Volledig geïsoleerd (HR++ glas, dak, gevels)
- Dakkapel geplaatst en zolderkamers gerealiseerd (2020)
- Voorzien van stadsverwarming (geen CV-ketel)



- Gelegen in Ondiep nabij voorzieningen en park
- Externe berging van 6,3 m² en achterom
- Erfpacht (1989) is eeuwigdurend afgekocht, geen canon.
- 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 ***

Space, Light and Comfort at Boerhaavelaan 81 in Utrecht!

Welcome to Boerhaavelaan 81 – a spacious and well-maintained family home located in the popular Ondiep neighborhood. With approximately 134 m² of living space, this home offers plenty of room for a family. Built in 2009, it spans three full floors and boasts an energy label A. Thanks to its modern finish, five bedrooms, and ideal location, this is the perfect (t)home for those seeking both comfort and convenience.

Layout of the Home

Ground Floor:

You enter the home through the hallway, which houses the fuse box, a separate toilet, and the staircase to the first floor. At the front of the house is the open-plan kitchen, equipped with various built-in appliances. A large front-facing window floods the kitchen with natural light. The living room is situated at the rear and offers ample space for both a cozy sitting area and a large dining table. French doors lead directly to the backyard and storage shed—perfect for sunny days and ideal for indoor-outdoor living. The garden is attractively landscaped and neatly maintained, offering plenty of space to relax. There's also a practical storage shed and a back entrance.

First Floor:

The first floor features three bedrooms and a modern bathroom. The master



bedroom is located at the front and is bright and spacious. Two additional bedrooms are situated at the rear. The bathroom is functionally designed with a comfortable bathtub, walk-in shower, second toilet, and a stylish double vanity. The shower area was retiled in 2023, giving it a fresh, contemporary look.

Second Floor:

The attic was renovated in 2020, with a dormer added at the rear and two full-sized rooms created. This brings the total number of bedrooms to five. The attic rooms are filled with natural light and are perfect as bedrooms, a home office, or hobby space.

Comfortable Living with Attention to Quality

This home is move-in ready and has been carefully maintained. The exterior walls and roof were insulated during construction (2009), and the home is fully fitted with HR++ double glazing. The exterior woodwork was professionally painted in 2021. In 2020, a rear dormer was added and two attic rooms were created. The kitchen and bathroom date from 2009, with the dishwasher replaced in 2024. The property is connected to district heating (no central heating boiler), with the system installed in 2009 and serviced in 2020. A mechanical ventilation system is in place and functions well. The electrical system has been partially updated, including the installation of a smart meter.

The home holds an energy label A, thanks to its excellent insulation (roof, walls, and glazing) and connection to district heating. There are currently no solar panels. The crawl space is dry and accessible.

The Neighborhood

Located in the vibrant Ondiep district, you'll find all essential shops nearby, including a traditional butcher, an excellent bakery, a florist, and specialty food shops. The De Plantage shopping center is within walking distance. You'll also find several charming restaurants and cafés nearby. Schools and childcare facilities are just a stone's throw away, and the beautiful Julianapark is a short walk from the house. The city center is only a 10-minute bike ride away. Public transport connections are excellent, and major roads are easily accessible by car. Parking is available in front of the house (paid parking on weekdays during certain hours). Whether you want to work out or relax, the Julianapark and the scenic Vecht river are close by.

Key Features

- Year of construction: 2009



- Living area: approx. 134 m²
- Energy label: A
- Fully insulated (HR++ glazing, roof, and walls)
- Dormer and attic rooms added in 2020
- Connected to district heating (no gas boiler)
- Located in Ondiep, close to amenities and park
- External storage of 6.3 m² and rear access
- Leasehold (1989) has been perpetually bought off – no ground rent
- 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:

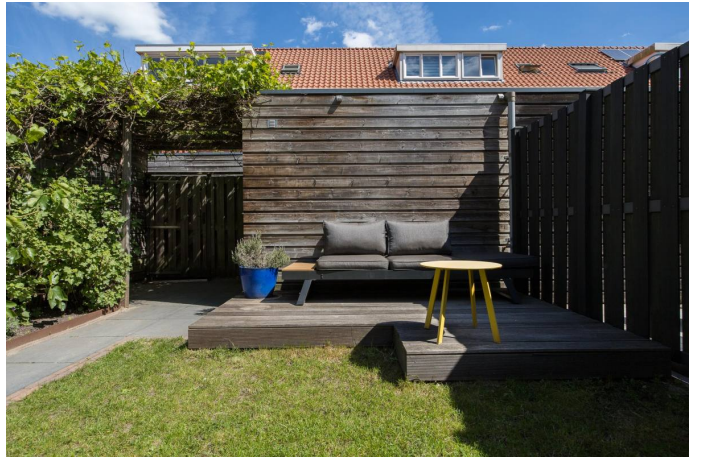
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

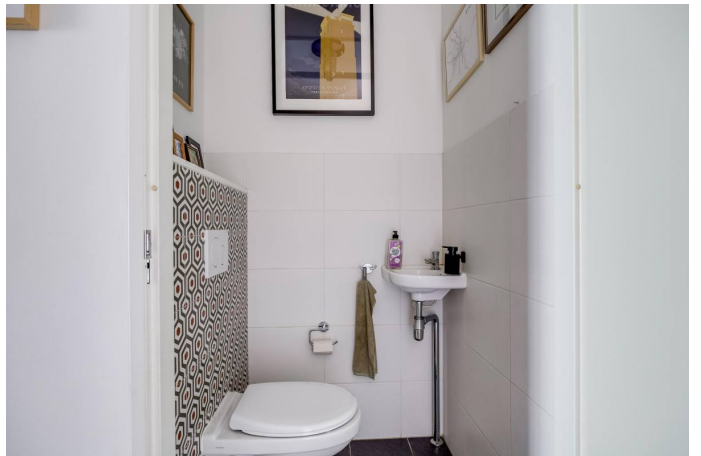
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

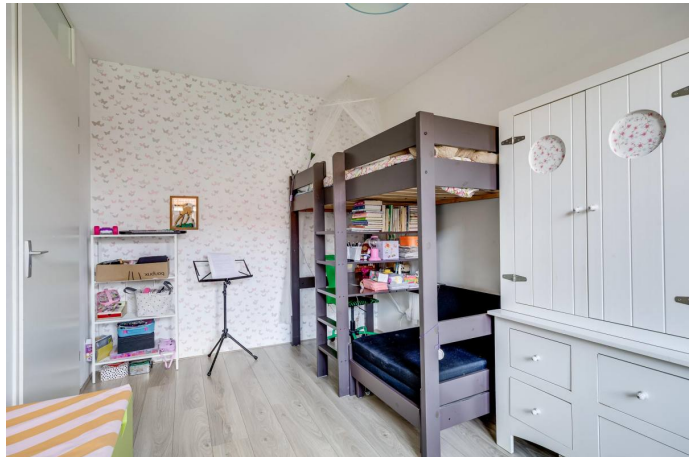


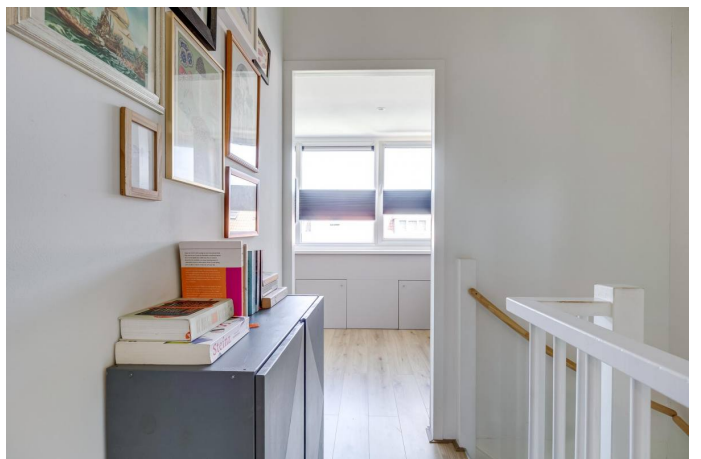
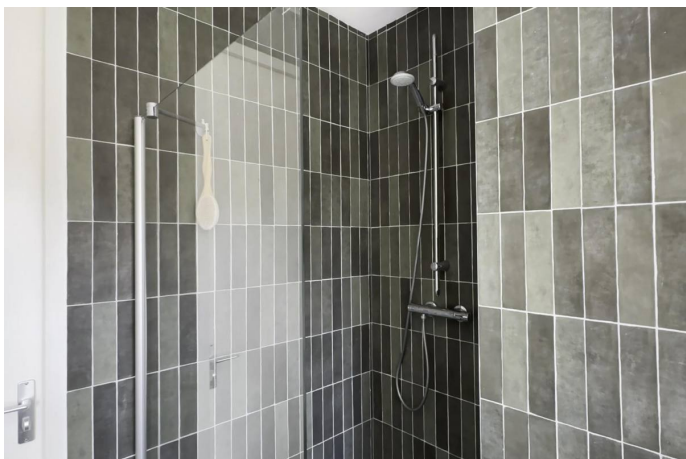
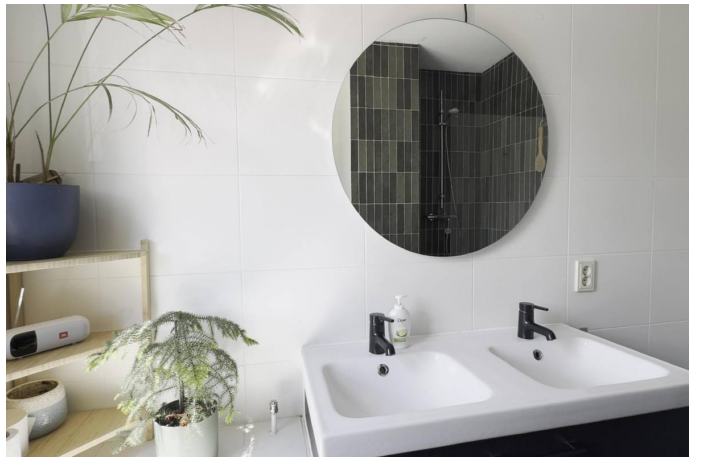


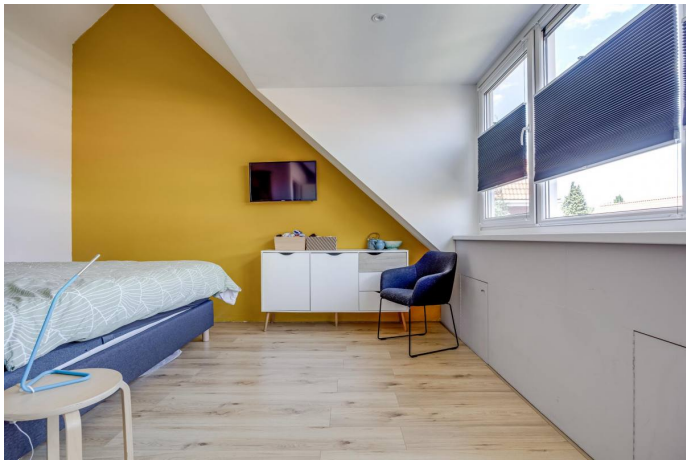














aankoopmakelaar!



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 bevologen. 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

