

BOLKSBEEKSTRAAT 67 BS UTRECHT





ADRES

BOLKSBEEKSTRAAT 67 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€469.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 79M²

INHOUD

CIRCA 312M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en ruime bovenwoning met zonnig dakterras in Dichterswijk!

Welkom aan de Bolksbeekstraat 67 BS, een bijzonder charmante en goed onderhouden bovenwoning uit 1926, midden in de geliefde Dichterswijk. Met maar liefst 78,8 m² woonoppervlakte én een royaal dakterras van 14,4 m² is dit een plek waar karakter en comfort prachtig samenkomen. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, hoge plafonds van circa 2,7 meter, paneeldeuren, houten vloeren en een natuurstenen schouw versterken de warme en unieke sfeer van het huis.

Of je nu geniet van een rustige ochtend op het terras, een avond met vrienden onder de sterrenhemel of de fijne lichtinval binnen: deze woning voelt direct als thuis. De indeling is ruim, logisch en verrassend praktisch, mede dankzij de twee volwaardige slaapkamers én extra zolderverdieping.

Via de eigen voordeur bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping. Je komt binnen op de overloop, waar je links direct toegang hebt tot de leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle eetkamer, ideaal voor lange diners of een gezellige werkplek aan het raam. De originele kamer-en-suite met glas-in-lood en klassieke paneeldeuren vormt een prachtige verbinding met de lichte woonkamer aan de achterzijde, waar de natuurstenen schouw direct in het oog springt en de ruimte extra karakter geeft.

Loop je de overloop verder door, dan vind je het separate toilet, en aan het einde van de gang ligt de keuken. Deze is in 2025 volledig vernieuwd en uitgerust met modern inbouwcomfort, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot het ruime dakterras, een echt verlengstuk van je leefruimte.

De tweede verdieping biedt twee fijne slaapkamers. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer, voorzien van een dakkapel, waardoor de kamer extra ruim en licht aanvoelt. Authentieke details zoals de houten vloer en het hoge



plafond komen hier mooi tot hun recht. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Verder vind je hier de badkamer, compleet met toilet, douche en wastafel, en een aparte ruimte voor berging met een wasmachineaansluiting. Vanuit deze verdieping leidt een vaste trap naar de bovenste etage.

De derde verdieping biedt nog een praktische zolderruimte, ideaal te gebruiken als logeerkamer, hobbyruimte of werkplek.

Ligging en omgeving

De Bolksbeekstraat ligt in het hart van de geliefde Dichterswijk, een buurt die bekendstaat om haar fijne sfeer, centrale ligging en gezellige hotspots. Je woont hier op een paar minuten fietsen van het Ledig Erf, Rotsoord en het oude stadscentrum, terwijl je tegelijkertijd op loopafstand zit van koffietentjes, buurtwinkels en supermarkten. Ook het Merwedekanaal ligt om de hoek, ideaal voor een fijne wandeling of een frisse duik. Dankzij het station Vaartsche Rijn dat op loopafstand (900m) ligt en de verscheidene bushaltes om de hoek is de locatie uitstekend bereikbaar.

Indeling van de woning

- Eerste verdieping: Entree, trapopgang, overloop met separaat toilet, eetkamer aan de voorzijde, woonkamer aan de achterzijde, keuken met toegang tot het dakterras.
- Tweede verdieping: Overloop, twee slaapkamers (waarvan één met dakkapel), badkamer met toilet, douche en wastafel, berging met wasmachineaansluiting, vaste trap naar zolder.
- Derde verdieping: Zolderruimte (overige inpandige ruimte), te gebruiken als werk-/hobbyruimte, slaapkamer of bergruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1926
- Woonoppervlakte: 78,8 m² (exclusief zolderruimte die niet meetelt in de NEN-normen)
- Zolder (overige inpandige ruimte): 6,7 m²
- Dakterras: 14,4 m²
- Rijke authentieke details zoals glas-in-lood, natuurstenen schouw, kamer en suite, paneeldeuren, houten vloeren en hoge plafonds van circa 2,7 meter
- Nieuwe keuken (2025)
- Energielabel: D (2018)
- Kunststof kozijnen met HR++ glas (2021)



- CV-ketel Nefit Trendline (2014)
- Dakbedekking van het platte dak vernieuwd (2019)
- Actieve VvE met twee leden, bijdrage € 60,- per maand
- Glasvezel aanwezig
- Oplevering in overleg

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 ***

Atmospheric and Spacious Upper-Level Apartment with Sunny Roof Terrace in Dichterswijk!

Welcome to Bolksbeekstraat 67 BS, a particularly charming and well-maintained upper-level apartment from 1926, located in the heart of the beloved Dichterswijk. With an impressive 78.8 m² of living space and a generous 14.4 m² roof terrace, this home beautifully combines character and comfort. Authentic features such as stained-glass windows, high ceilings of approximately 2.7 meters, panel doors, wooden floors, and a natural stone mantelpiece enhance the warm and unique atmosphere of the home.

Whether you enjoy a quiet morning on the terrace, an evening with friends under the stars, or the pleasant natural light indoors, this home immediately feels inviting. The layout is spacious, logical, and surprisingly practical, thanks to the two full-sized bedrooms and an additional attic level.

Through your private front door, you reach the staircase to the first floor. You enter onto the landing, where you have immediate access to the living areas. At the front you'll find the atmospheric dining room, ideal for long dinners or a cozy workspace by the window. The original en-suite layout with stained glass and classic panel doors forms a beautiful connection to the bright living room at the rear, where the natural stone mantelpiece immediately catches the eye and



adds extra character.

Continuing down the landing, you will find the separate toilet, and at the end of the hallway is the kitchen. Fully renewed in 2025, the kitchen is equipped with modern built-in appliances including an induction hob, combi oven, extractor hood, and dishwasher. From here, you have direct access to the spacious roof terrace, an extension of your living space perfect for enjoying the outdoors.

The second floor offers two pleasant bedrooms. The largest bedroom is situated at the front and features a dormer, giving the room extra space and light. Authentic details such as the wooden floor and high ceiling are particularly striking here. At the rear, you'll find the second bedroom. This floor also includes the bathroom with toilet, shower, and washbasin, as well as a separate storage area with a washing machine connection. A fixed staircase leads to the top floor.

The third floor offers a practical attic space, perfect for use as a guest room, hobby room, or workspace.

Location and surroundings

Bolksbeekstraat is located in the heart of the much-loved Dichterswijk, a neighborhood known for its pleasant atmosphere, central location, and cozy hotspots. You're just a few minutes by bike from Ledig Erf, Rotsoord, and Utrecht's historic city center, while cafés, local shops, and supermarkets are all within walking distance. The Merwedekanaal is just around the corner, ideal for a relaxing walk or a refreshing swim. With Vaartsche Rijn station just 900 meters away and several bus stops close by, the area is exceptionally well-connected.

Layout of the home

- First floor: Entrance, staircase, landing with separate toilet, dining room at the front, living room at the rear, kitchen with access to the roof terrace.
- Second floor: Landing, two bedrooms (one with dormer), bathroom with toilet, shower, and washbasin, storage room w-with washing machine connection, fixed staircase to attic.
- Third floor: Attic space (other indoor area), suitable as a workspace, hobby room, bedroom, or storage.

Highlights

- Year of construction: 1926



- Living area: 78.8 m² (excluding attic space not counted according to NEN standards)
- Attic (other indoor space): 6.7 m²
- Roof terrace: 14.4 m²
- Rich authentic features including stained-glass windows, natural stone mantelpiece, original en-suite layout, panel doors, wooden floors, and high ceilings of approximately 2.7 meters
- New kitchen (2025)
- Energy label: D (2018)
- PVC window frames with HR++ glass (2021)
- Nefit Trendline central heating boiler (2014)
- Flat roof covering renewed (2019)
- Active homeowners' association (VvE) with two members, contribution €60 per month
- Fiber optic internet available
- Transfer 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.

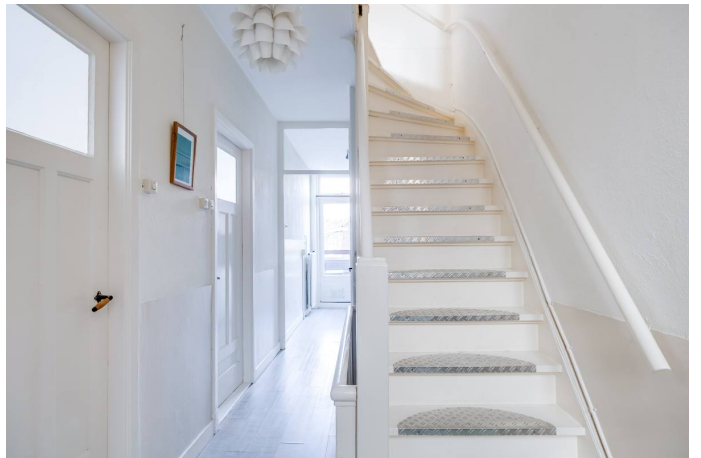
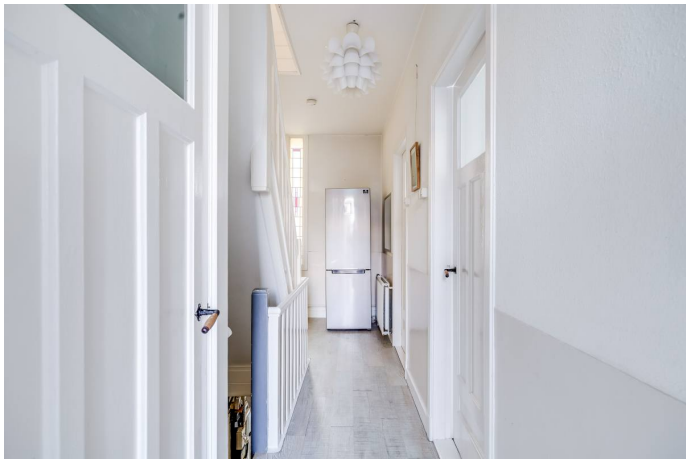
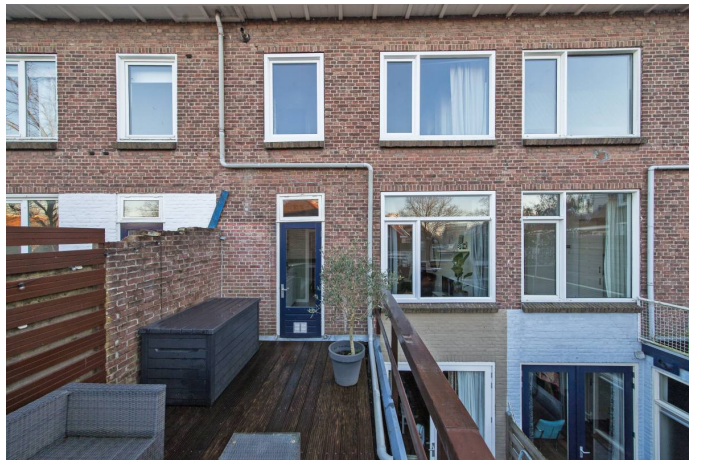
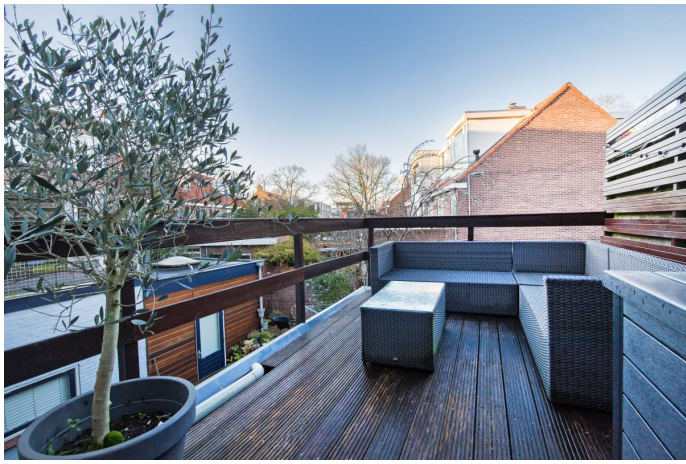
Enable purchase broker:

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

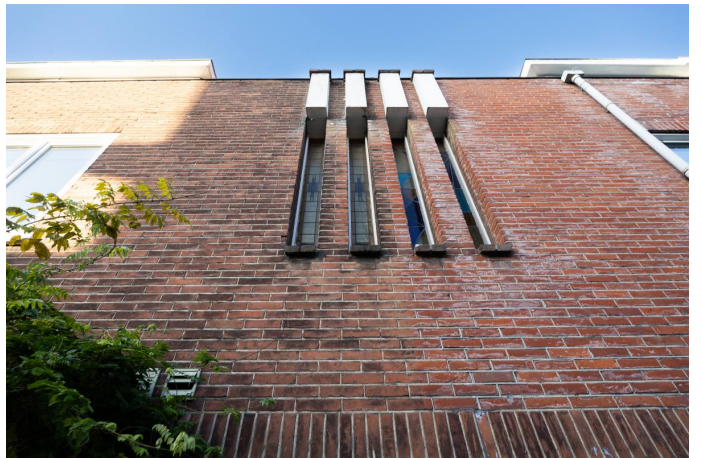
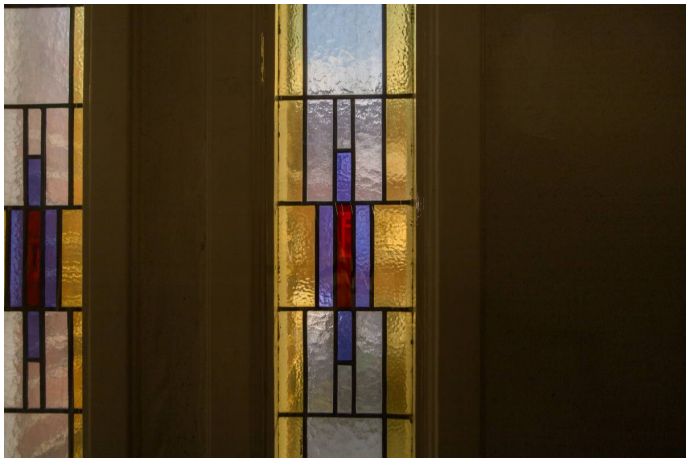
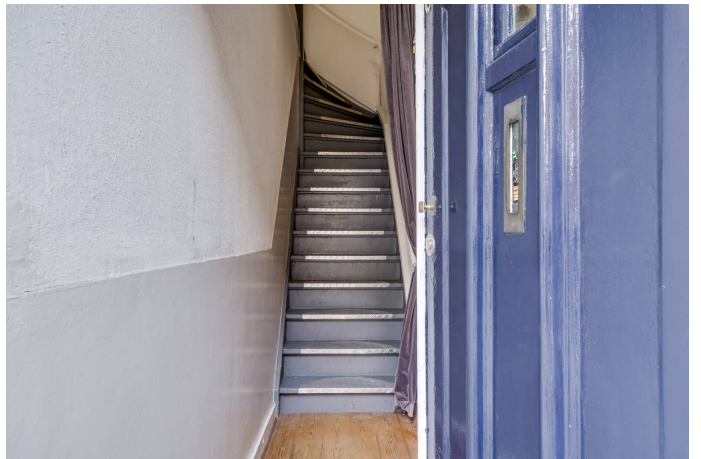
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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 bevoegd. 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

