

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOLKSBEEKSTRAAT 69 BS UTRECHT



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





ADRES

BOLKSBEEKSTRAAT 69 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 80M²

INHOUD

CIRCA 313M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervol en ruim appartement met zonnig dakterras in Dichterswijk!

Welkom aan de Bolksbeekstraat 69 BS, een charmant en goed onderhouden bovenwoning in de gezellige wijk Dichterswijk, op korte afstand van het bruisende centrum van Utrecht. Dit fijne huis uit 1926 combineert karakter met comfort, en biedt met 80 m² woonoppervlakte en een heerlijk dakterras van maar liefst 15 m² een unieke plek om thuis te komen. Of je nu een kop koffie drinkt, met vrienden dineert onder de sterrenhemel of gewoon rustig een boek leest: het royale dakterras is écht een verlengstuk van je woonkamer. Daarnaast beschikt de woning nog over een extra zolderruimte, die officieel niet meetelt binnen de NEN-normen, maar in de praktijk wél zorgt voor meer bruikbare vierkante meters.

Via je eigen voordeur en trapopgang kom je op de eerste verdieping. Hier vind je een lichte woonkamer met grote ramen aan de voorzijde, waar je fijn uitkijkt over de straat. Aan de achterzijde ligt de open keuken (2012, deels vernieuwd). Vanuit de keuken stap je direct het zonnige dakterras op – dé plek om volop te genieten van het buitenleven. Verder is er op deze verdieping een overloop met trapopgang en een separaat toilet.

De tweede verdieping biedt twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van een dakkapel. Daarnaast bevindt zich hier een handige overloopkast met aansluiting voor de wasmachine én de badkamer. De badkamer (2012) is compleet uitgerust met een ligbad, douche en wastafel. Op de derde verdieping vind je nog een derde slaapkamer.

Ligging en omgeving

De Bolksbeekstraat ligt in de geliefde wijk Dichterswijk: een fijne buurt met veel voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je gezellige koffietentjes, buurtwinkels en supermarkten. Op de fiets ben je in vijf minuten in hartje centrum of bij het Ledig Erf en Rotsoord met hun vele restaurants en terrassen. Ook het groene Beatrixpark ligt op loopafstand, ideaal voor een



wandeling of sportieve break. Met het openbaar vervoer (bus en tram) én de uitvalswegen (A12, A27 en A2) om de hoek, is de bereikbaarheid uitstekend.

Indeling van de woning

- Eerste verdieping: Entree, trapopgang, overloop met toilet, woonkamer, open keuken met toegang tot dakterras.
- Tweede verdieping: Overloop, twee slaapkamers (waarvan één met dakkapel), kast met wasmachineaansluiting, b-badkamer met ligbad, douche en wastafel.
- Derde verdieping: Derde slaapkamer en extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1926
- Woonoppervlakte: 80 m² (exclusief zolderruimte die niet meetelt in de NEN-normen)
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras): 15 m²
- Energielabel: D
- CV-ketel: Vaillant Solide 24-28C, eigendom (2007), onderhoud uitgevoerd in feb. 2025
- Dubbel glas aanwezig (m.u.v. keukendeur en bovenlicht)
- Kunststof kozijnen, houten voordeur en terrasdeur, schilderwerk voordeur juli 2025
- Actieve VvE met 2 leden, maandelijkse bijdrage € 120,-
- Dakrenovatie uitgevoerd in 2018 (nieuwe nok, schoorsteen en plat dak)
- 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 ***



Charming and spacious apartment with sunny roof terrace in Dichterswijk!

Welcome to Bolksbeekstraat 69 BS, a charming and well-maintained upper-level home in the lively Dichterswijk neighborhood, just a short distance from Utrecht's vibrant city center. This lovely 1926 property combines character with comfort and offers 80 m² of living space plus a wonderful roof terrace of no less than 15 m² — a truly unique place to come home to. Whether you're enjoying your morning coffee in the sun, dining with friends under the stars, or simply reading a book in peace, the spacious roof terrace really feels like an extension of your living room.

In addition, the property includes an extra attic space, which is not officially counted according to NEN measurement standards but does provide additional usable square meters in practice.

Through your own front door and staircase, you reach the first floor. Here you'll find a bright living room with large front windows overlooking the street. At the rear lies the open kitchen (2012, partly updated). From the kitchen you step directly onto the sunny roof terrace – the perfect place to fully enjoy outdoor living. This floor also includes a hallway with staircase and a separate toilet.

The second floor offers two spacious bedrooms, the larger one featuring a dormer window. You'll also find a convenient landing closet with washing machine connection and the bathroom. The bathroom (2012) is fully equipped with a bathtub, shower, and sink. On the third floor, there is a third bedroom.

Location and surroundings

Bolksbeekstraat is located in the popular Dichterswijk neighborhood: a pleasant area with plenty of amenities within easy reach. Nearby you'll find cozy coffee bars, local shops, and supermarkets. A short five-minute bike ride takes you to the city center, Ledig Erf, or Rotsoord with their many restaurants and terraces. The green Beatrixpark is also within walking distance – perfect for a stroll or a workout. Public transport (bus and tram) and the major highways (A12, A27, and A2) are just around the corner, making accessibility excellent.

Layout of the property

- First floor: Entrance, staircase, landing with toilet, living room, open kitchen with access to roof terrace.
- Second floor: Landing, two bedrooms (one with dormer), closet with washing machine connection, bathroom with bathtub, shower, and sink.



- Third floor: Third bedroom and additional storage/attic space.

Key features:

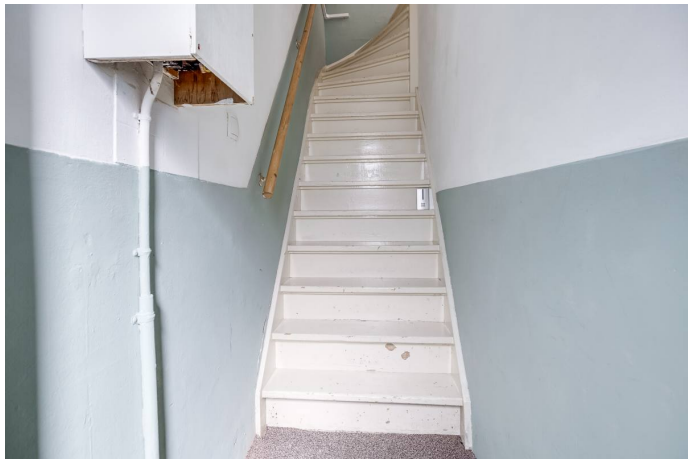
- Year of construction: 1926
- Living space: 80 m² (excluding attic space not included in NEN measurement standards)
- Outdoor space (roof terrace): 15 m²
- Energy label: D
- Central heating boiler: Vaillant Solide 24-28C, owned (2007), maintenance carried out in Feb. 2025
- Double glazing (except kitchen door and skylight)
- Plastic window frames, wooden front door and terrace door, front door repainted in July 2025
- Active homeowners' association (VvE) with 2 members, monthly contribution €120
- Roof renovation completed in 2018 (new ridge, chimney, and flat roof)
- 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:

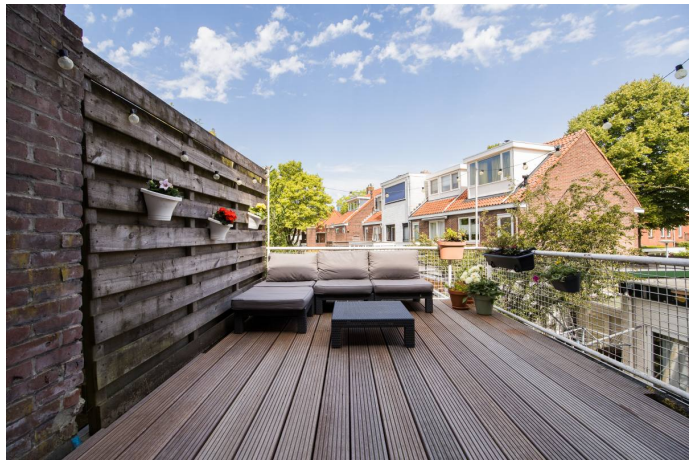
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

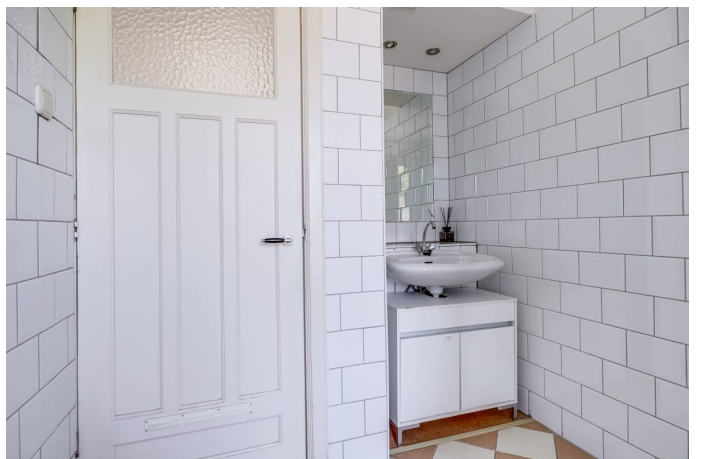














aankoopmakelaar!



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 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

