

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOLSTRAAT 40 UTRECHT



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





ADRES

BOLSTRAAT 40 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 70M²

INHOUD

CIRCA 271M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ligging en woongenot vinden wij ontzettend belangrijk en dat zie je allemaal terug in deze goed onderhouden en fraai uitgebouwde arbeidswoning in het geliefde Oudwijk! Je woont hier praktisch in de reuring van de stad, maar mét rust en charme die kenmerkend zijn voor deze populaire wijk.

De lichte woning met hoog plafond is de afgelopen jaren helemaal naar deze tijd gebracht, de badkamer is naar de 1e verdieping gegaan en achter de woonkamer is er een fraaie uitbouw gerealiseerd waar de moderne woonkeuken nu is gesitueerd. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas en de vloer is geïsoleerd. Naast de constructieve zaken is de woning sfeervol en strak afgewerkt, er ligt een mooie eikenhouten vloer, het (buiten)schilderwerk is recent gedaan en de stadstuin is met liefde onderhouden.

De Bolstraat is een fijne plek om te wonen. De straat kenmerkt zich door het goede onderlinge contact en is rustig met voldoende parkeergelegenheid. Daarbij zijn alle voorzieningen in de buurt om de hoek. Zo zitten alle belangrijke winkels op de Burgemeester Reigerstraat en vind je door de hele wijk diverse eettentjes, koffietentjes, sportscholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en scholen. Het prachtige Wilhelminapark en de Singel liggen op loopafstand van de woning. Op de fiets ben je met enkele minuten in de binnenstad en met het openbaar vervoer sta je binnen 10 minuten op het centraal station van Utrecht. Ook kun je heerlijk fietsen, wandelen en sporten in de natuur van Amelisweerd en Rhijnauwen. Met de auto begeef je je binnen enkele minuten op de ring van Utrecht.

Kortom: Het is een heerlijk huis op een fantastische plek, we laten het je graag van binnen zien!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, toilet met fonteintje, hoge lichte woonkamer met fraaie eikenhouten



vloer, schouw en strak gestuikte wanden en plafonds. Aan de achterzijde (in de uitbouw over de gehele breedte) vind je de moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en vanuit de keuken is er middels de openslaande deuren toegang tot de fraaie stadstuin.

1e Verdieping:

Ruime overloop met eigen wasruimte, riante slaapkamer met inbouwkasten aan de achterzijde en een prima 2e slaapkamer aan de voorzijde. Moderne badkamer met 2e toilet, inloopdouche en wastafel.

2e Verdieping:

Vliering met veel bergruimte.

Buitenruimte:

Achterzijde een fraaie stadstuin.

Voorzijde mogelijkheid voor bankje in de zon.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 803 x 363/206

keuken: 354 x 300

tuin: 380 x 232

slaapkamer: 377 x 315

slaapkamer: 300 x 182

badkamer: 182 x 168

Bijzonderheden:

- Schilderwerk buiten voorzijde 2022, achterzijde 2023
- Dak geïsoleerd tijdens de stadsrenovatie in de jaren '80
- Vloer geïsoleerd en woning is voorzien van dubbel glas

-Dakramen slaapkamer achterzijde voorzien van zonwering aan de buitenzijde en 100% verduisterende screens

- Oplevering in overleg

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.

*** ENGLISH VERSION ***

Location and living enjoyment are extremely important to us and you can see all of that in this well-maintained and beautifully developed working house in the popular Oudwijk! Here you practically live in the hustle and bustle of the city, but with the peace and charm that characterize this popular neighborhood.

The bright house with high ceilings has been brought up to date in recent years, the bathroom has been moved to the 1st floor and a beautiful extension has been realized behind the living room where the modern kitchen is now located. All windows are double glazed and the floor is insulated. In addition to the constructive matters, the house has an attractive and sleek finish, there is a beautiful oak floor, the (exterior) painting has recently been done and the city garden has been lovingly maintained.

The Bolstraat is a nice place to live. The street is characterized by good mutual contact and is quiet with ample parking. All amenities are nearby. All important shops are on Burgemeester Reigerstraat and you will find various eateries, coffee shops, gyms, daycare centers, playgrounds and schools throughout the neighborhood. The beautiful Wilhelmina Park and the Singel are within walking distance of the house. By bike you can reach the city center in just a few minutes and by public transport you can reach Utrecht central station within 10 minutes. You can also enjoy cycling, walking and sports in the nature of Amelisweerd and Rhijnauwen. By car you can reach the Utrecht ring road within a few minutes.

In short: It is a lovely house in a fantastic location, we would love to show you the inside!

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, toilet with sink, high, bright living room with beautiful oak floor, fireplace and sleek plastered walls and ceilings. At the rear (in the extension over the entire width) you will find the modern kitchen with various built-in



appliances and from the kitchen there is access to the beautiful city garden through the French doors.

1st floor:

Spacious landing with private laundry room, spacious bedroom with fitted wardrobes at the rear and an excellent 2nd bedroom at the front. Modern bathroom with 2nd toilet, walk-in shower and sink.

2nd Floor:

Attic with plenty of storage space.

Outdoor area:

A beautiful city garden at the back.

Possibility for a bench in the sun at the front.

The most important dimensions are:

living room: 803 x 363/206

kitchen: 354 x 300

garden: 380 x 232

bedroom: 377 x 315

bedroom: 300 x 182

bathroom: 182 x 168

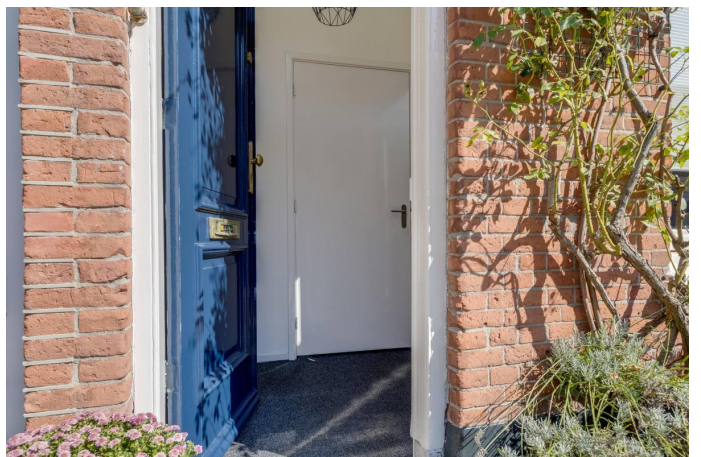
Request brochure:

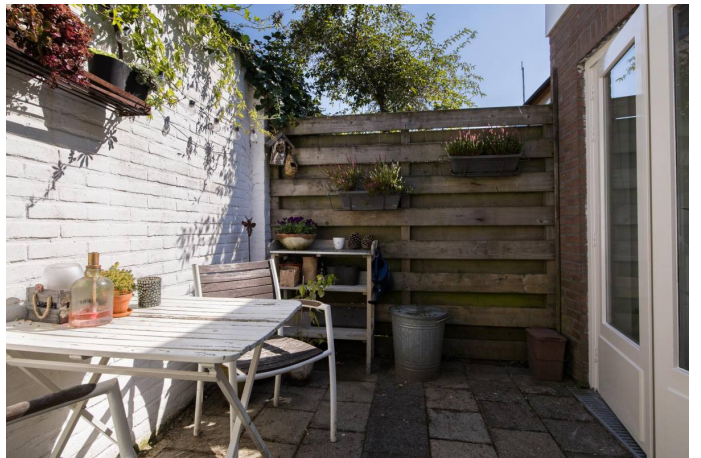
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

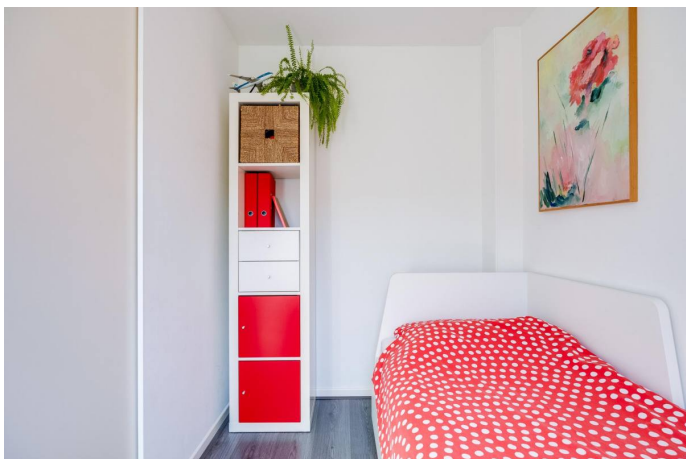
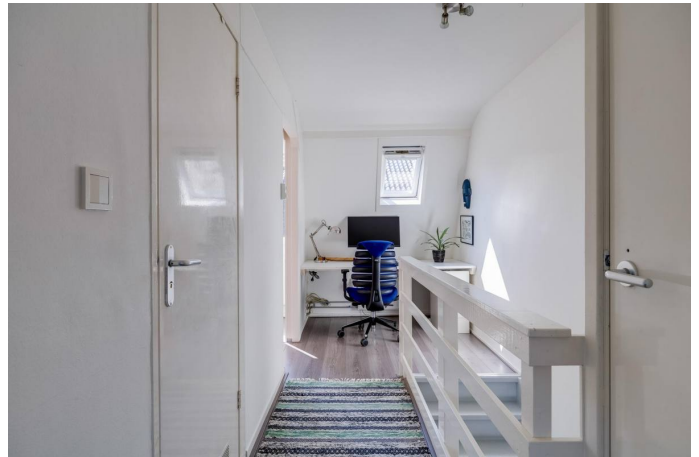
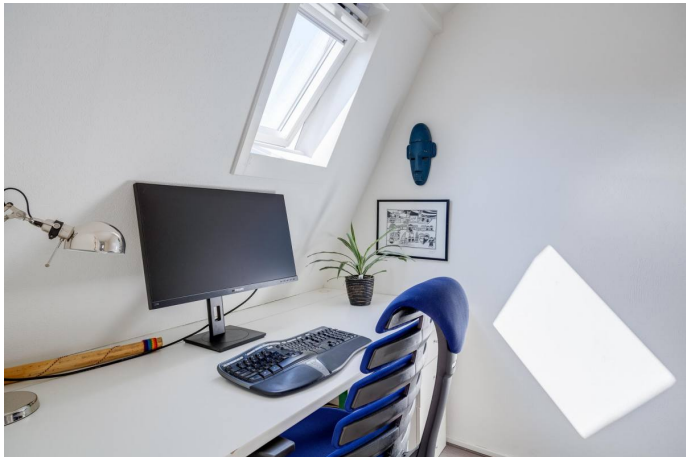
Enable purchase broker:

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

