

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOLSTRAAT 42 UTRECHT



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





ADRES

BOLSTRAAT 42 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 65M²

INHOUD

CIRCA 275M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer sfeervolle en strakke tussenwoning (65m²) in een bijzonder geliefde straat in Oudwijk. De woning is in 2014 uitgebouwd en volledig gemoderniseerd met o.a een nieuwe keuken, nieuwe badkamer, nieuwe elektra, volledig geïsoleerd en strakke wand én vloerafwerking. Ondanks alle vernieuwingen zijn de karakteristieke oude onderdelen bewaard gebleven, zoals de hoge plafonds, de oude deuren en het oude trappenhuis. Als je de trap op gaat voel je de geschiedenis van het huis in de treden! Hier kan je zorgeloos wonen in een woning vol karakter, maar zonder te klussen en met een goede indeling, waardoor veel ruimte is gecreëerd.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een frans eiken houten vloer. Architectonisch is de achterpui in een schuine hoek geplaatst waardoor de woning een speels karakter krijgt en zowel de tuin als woonkamer meer ruimte hebben gekregen. De diagonale lijn is doorgevoerd in de vloer en de keuken, waardoor het een geheel is geworden.

De tuin heeft, ondanks zijn ligging op het noordoosten, altijd zon.

Ligging.

De Bolstraat is gelegen in het geliefde Oudwijk. De straat kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl van rond 1900 en is geen doorgaande weg. Op loopafstand vind je de Burgemeester Reigerstraat met de Albert Heijn, restaurant Buurten, en verschillende leuke delicatessen zaken. Het Wilhelminapark bereik je in 5 minuten lopen en hier kun je het hele jaar genieten van het mooiste park van Utrecht. In de zomer zijn er verschillende festivals en activiteiten, maar kun je ook heerlijk picknicken op 1 van de grasvelden. De Utrechtse binnenstad en Centraal Station zijn in 10 minuten fietsen te bereiken. Uitvalswegen als A27, A28 en A12 zijn op korte afstand gelegen.

Woning.

De woning is gebouwd begin 1900 en mede daardoor heb je een prachtige voorgevel. De huidige eigenaren hebben in 2014 flink verbouwd. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, er is een pui met openslaande deuren en glas in lood toegevoegd, waardoor de tuin bij de woonkamer getrokken wordt. Daarbij is de volledig uitgeruste keuken naar de voorzijde geplaatst en de badkamer inclusief bad naar boven. Boven zijn daarnaast ook nog 2 slaapkamers plus vide

gerealiseerd. Met deze grote verbouwing zijn ook zaken zoals elektra en riolering vernieuwd. Daarbij is de woning voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en dubbel glas. Verwarming en warm water gaat middels je eigen CV-ketel.

Indeling.

Entree, hal met meterkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde de strakke keuken (2014) met alle denkbare inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, oven, afzuigkap en gasfornuis. Daarbij is er veel werkruimte én kastruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor je voldoende ruimte voor een lekkere zithoek én een ruime eettafel. Middels openslaande deuren bereik je de achtertuin. Deze is gelegen op het noordoosten en mede vanwege de laagbouw schijnt de zon nagenoeg de hele dag over de huizen waardoor je heerlijk in de zon kan zitten. Vanuit de woonkamer heb je een aparte hal (met aansluiting wasmachine en droger) waarachter het vernieuwde toilet ligt.

Op de eerste verdieping liggen 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote inbouwkast en de nok is in het zicht waardoor je een grote hoogte hebt. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ideaal als kinderkamer of werkkamer. In deze kamer zit ook het luik naar de vliering voor extra opbergruimte plus toegang tot de vide waar nu een logeerbered is geplaatst.

De badkamer is vernieuwd in 2014 en voorzien van een ligbad, toilet, inloofdouche én een dubbele wastafel. Voor extra ventilatie en daglicht zit er een raam in de badkamer.

Belangrijkste kenmerken:

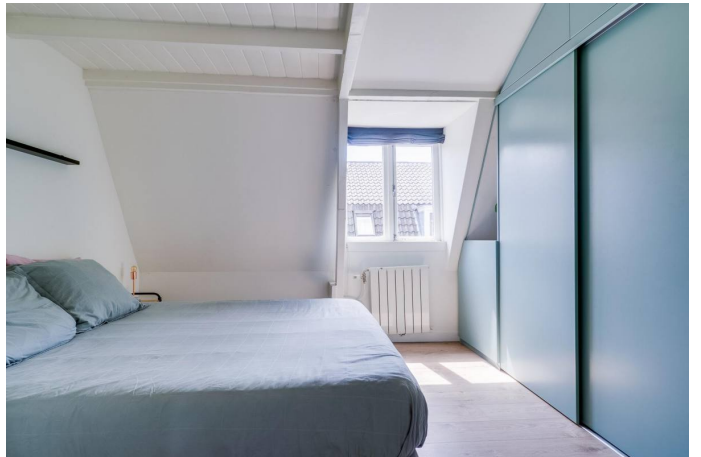
- Zeer goede ligging in Oudwijk.
- In 2014 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, karakteristieke oude details zijn bewaard gebleven.
- Strakke keuken en volledige badkamer met ligbad.
- Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en volledig dubbel glas.
- Sfeervolle slaapkamers met een hoge nok.
- Woning te betrekken zonder te klussen.
- 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-

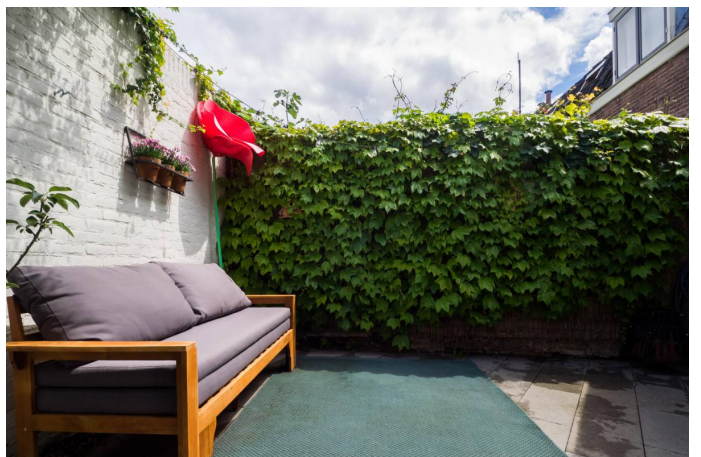


aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



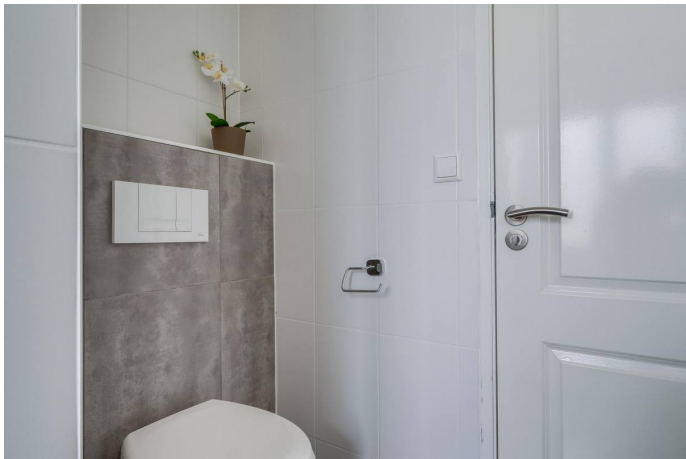
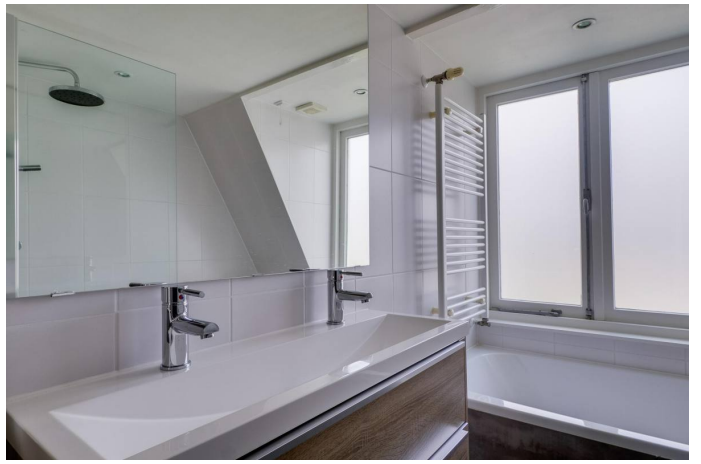
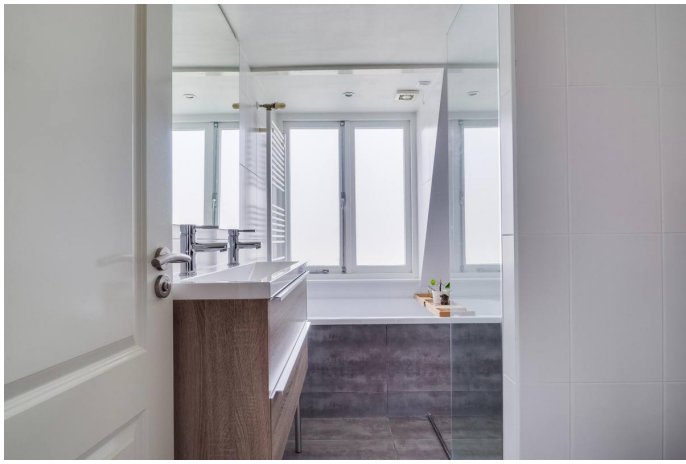












aankoopmakelaar!



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

