

BYRONSTRAAT 42 UTRECHT





ADRES

BYRONSTRAAT 42 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€599.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 102M²

INHOUD

CIRCA 375M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer sfeervolle tussenwoning (102m²) in één van de meest geliefde straten van Oog in Al. Deze jaren '30 woning zit vol met authentieke elementen zoals een erker en glas-in-lood ramen. Er zijn o.a 4 goede slaapkamers, voor én achtertuin, open keuken en veel praktische opbergruimte. Het is hier heerlijk wonen in een zeer kindvriendelijke omgeving, dichtbij de stad en toch volop rust in je eigen huis.

Ligging.

De Byronstraat is een eenrichtingsstraat in de wijk Oog in Al. De wijk kenmerkt zich door sfeervolle straten en fraaie jaren '30 bebouwing. De Byronstraat zelf loopt in een half rondje en hier komt enkel bestemmingsverkeer. Op loopafstand vind je alle dagelijkse voorzieningen in de Händelstraat zoals o.a. een AH, bakker en een drogist. In de wijk heb je ook diverse horeca zoals Buurten en Landhuis in de Stad.

Centraal in de wijk heb je een groot park met veel speelruimte en een dierenweide. Ook zijn er diverse basisscholen en kinderdagverblijven in de wijk. Voor liefhebbers van de binnenstad ben je binnen 10 minuten fietsen op het Neude of Centraal Station. Met de auto rij je in een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of A12 naar Den Haag/Rotterdam.

Woning.

De woning is gebouwd in 1931 en nadien verder gemoderniseerd en netjes onderhouden. In 2020 is bijvoorbeeld de gehele achterzijde geschilderd en de dakkapel achter in 2022. De dakkapel achter is in 2011 geplaatst. De CV-ketel is uit 2019. Aan de achterzijde is alles voorzien van dubbel glas, de voorzijde is enkel glas. Recent is er een officieel energielabel C uitgegeven.

De grond is in volle eigendom dus geen erfpacht of canons.

Indeling.

Ruime voortuin.

Entree, ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft een lengte van ruim 9 meter en is mede door de erker (met glas-in-lood) bijzonder sfeervol. Aan de voorzijde heb je een goede ruimte

voor een zithoek en achter voor je eettafel met open keuken. Er ligt een fraaie houten vloer en wanden/plafonds zijn netjes afgewerkt.

De open keuken is voorzien van een groot gasfornuis met oven, afzuigkap, dubbele wasbak, koelkast en vriezer. Daarbij heb je veel kastruimte en werkruimte. Naast de keuken heb je een hele handige berging/trapkast voor extra opbergruimte. Vanuit de keuken heb je een enkele deur richting de tuin, vanuit het woongedeelte heb je openslaande deuren naar de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het oosten en brengt veel privacy. Deze privacy komt vanwege de zeer lage bebouwing aan de achterzijde waardoor je geen inkijk hebt van achterburen. De tuin is heerlijk groen en voorzien van een handige berging. Tevens is er een achterom.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping heb je 2 ruime slaapkamers, grote inloopkast en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van 2.70m X 4.76m. Dit geeft je voldoende ruimte voor een flinke kast en tweepersoonsbed. Tussen de 2 slaapkamers is een handige berging of inloopkast wat je ook nog kan gebruiken als verlengstuk van je slaapkamer. De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Deze kamer heeft ook openslaande deuren naar het balkon over de gehele breedte van de woning.

De badkamer is neutraal betegeld en voorzien van een ligbad, tweede toilet en wastafel. Er is een raam voor extra ventilatie en daglicht.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping heb je nog 2 slaapkamers, wasruimte en meer opbergruimte. Aan de achterzijde is een grote dakkapel (2011) welke loopt vanuit het washok tot en met één van de slaapkamers. Dit geeft veel ruimte en licht en maakt deze slaapkamer zeer functioneel. De andere slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een kleinere dakkapel. Naast deze kamer ligt nog een ruimte welke dient als opbergruimte en hier hangt ook de CV-ketel uit 2019. Deze verdieping is zeer goed en functioneel ingedeeld.

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in één van de mooiste straten van Oog in Al.
- Eengezinswoning van ruim 100m² met 4 goede slaapkamers.
- Zeer sfeervol met een erker en glas-in-lood.
- Goede tuin op het oosten met veel privacy, berging én achterom.
- Energielabel C.
- Gezien de bouwperiode zullen wij een ouderdomsclausule en asbestclausule

opnemen in de akte.

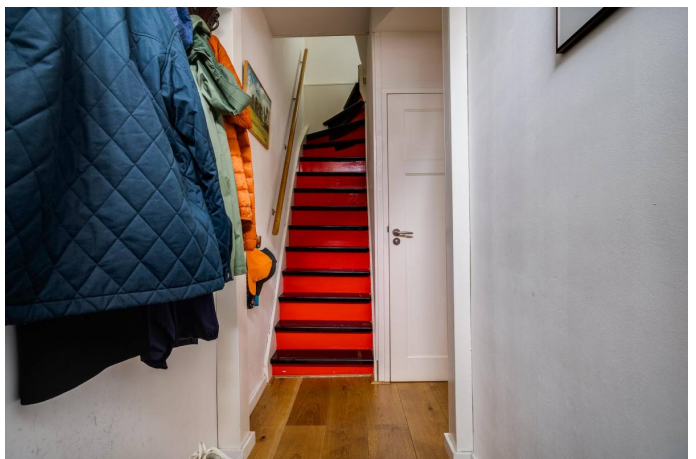
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

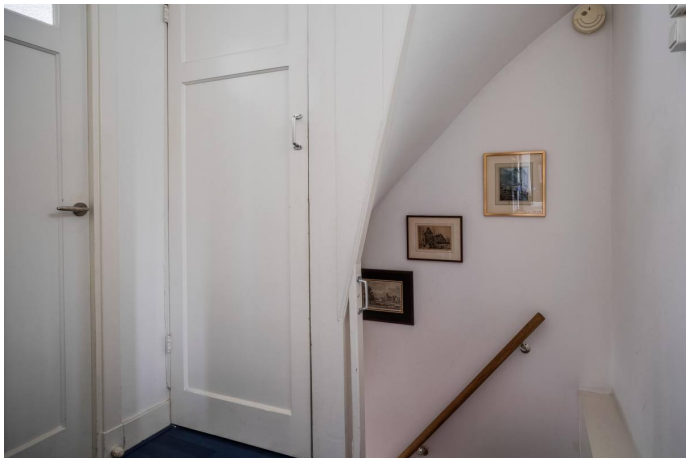
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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 benoemt 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

