

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DAVID VAN MOLLEMSTRAAT 4
BS

UTRECHT



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

NVM



ADRES

DAVID VAN MOLLEMSTRAAT 4 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 262M³

BOUWJAAR

1950

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en ruime bovenwoning met balkon en berging!

Welkom aan de David van Mollemstraat 4 BS, een charmant en verrassend ruim bovenappartement, gelegen in de wijk Pijlsweerd, op een steenworp van de stad. Deze fijne woning combineert licht, ruimte en een praktische indeling met een centrale ligging en een prettige woonomgeving. Met een woonoppervlakte van ca. 75 m², drie slaapkamers, een balkon én een externe berging is dit een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex en voelt direct prettig aan: licht, logisch ingedeeld en met volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.

Daarnaast is de VvE recent opgestart, maar al zeer compleet ingericht. Zo zijn er goede verzekeringen afgesloten, waaronder een opstalverzekering met eigenarenbelang en glasdekking én is er een reservefonds aanwezig.

Doorloop van de woning

Via de gezamenlijke entree bereik je de woning op de eerste verdieping. Je komt binnen in de hal, waar zich het separate toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping bevinden. Vanuit de hal heb je toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open sfeer. In de woonkamer zijn praktische inbouwkasten aanwezig, ideaal voor extra opbergruimte. Via openslaande deuren heb je vanuit de woonkamer direct toegang tot het opgeknapte balkon, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Aan de achterzijde ligt de eenvoudig maar praktisch ingedeelde keuken. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon. Voor wie een meer open woonindeling wenst, biedt de woning bovendien de mogelijkheid om een open keuken te



creëren door het verwijderen van de kasten, waardoor een ruimtelijker geheel ontstaat.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht, en beschikt daarnaast over een inbouwkast en een wasmachineaansluiting. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over een inbouwkast en een eigen wastafel en over de gehele breedte een dakkapel. De derde slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Op de overloop bevindt zich bovendien nog een extra inbouwkast, wat zorgt voor extra praktische bergruimte. De badkamer is eenvoudig en beschikt over een douche en een aparte berging, ideaal voor extra opslag.

Extra opslagruimte vind je in de riante externe berging van 6,8 m² en maximaal 3 m hoog, perfect voor fietsen en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Ligging en omgeving

De David van Mollemstraat is gelegen aan de rand van Pijlsweerd, een geliefde en levendige omgeving in Utrecht Noordwest. Het centrum ligt op loopafstand van de woning. Langs de Vecht wandel je zo richting het centrum voor de gezelligheid of juist richting Maarssen voor meer rust en natuur. Voor kinderen ligt de populaire speeltuin Noordsepark op loopafstand. Het Griftpark, Julianapark, Utrecht centraal station en Amsterdamsestraatweg zijn allemaal binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de nabijgelegen bushaltes en de nabijheid van de uitvalswegen richting de A2 en A27. Een centrale, levendige locatie met alle gemakken van de stad binnen handbereik, terwijl je toch prettig en rustig woont.

Indeling van de woning

- Eerste verdieping: Entree/hal, toilet, woonkamer met inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon, keuken met toegang tot het balkon.
- Tweede verdieping: overloop met inbouwkast, drie slaapkamers (waarvan één met dakkapel, inbouwkast en wasmachineaansluiting en één met inbouwkast en wastafel), badkamer met douche en berging.
- Extern: externe berging van ca. 6,8 m².

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1950



- Woonoppervlakte: 74,4 m²
- Balkon: 8,2 m² (in 2025 voorzien van een 3-laagse coating)
- Externe berging: 6,8 m²
- Energielabel: D
- HR++ beglazing aanwezig
- CV-ketel: Vaillant VHR, eigendom (ca. 2022)
- Houten kozijnen, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Recent groot onderhoud aan de buitenzijde/casco uitgevoerd, waarbij al het hang- en sluitwerk is vernieuwd en het schilderwerk is uitgevoerd
- Kleinschalige VvE met 3 leden
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 180,-
- Verkoper behoudt zich het recht voor de notaris aan te wijzen. De levering zal plaatsvinden bij Van Grafhorst Notarissen te Utrecht
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin zullen 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 ***

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>

