

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# EIKSTRAAT 5 UTRECHT



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





# ADRES

EIKSTRAAT 5 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 256M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Prachtige tussenwoning in het geliefde Oudwijk met een bijna 10m diepe tuin op het zuidwesten, veranda, garage aan de achterzijde, 2 slaapkamers, mooie houten vloer en keurig onderhouden. De huidige eigenaren hebben de woning met zorg bewoond en de woning is erg sfeervol. Een huis als dit mét een achterom en garage vind je maar zelden in Utrecht, en zeker niet op zo'n locatie als de Eikstraat.

Ligging.

De Eikstraat is gelegen in Oudwijk. De straat kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl van rond 1900. Op loopafstand vind je de Burgemeester Reigerstraat met de Albert Heijn, maar ook leuke delicatessen zaken. Het Wilhelminapark bereik je in 5 minuten lopen en hier zijn in de zomer verschillende festivals en activiteiten. 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 rond 1910 en daarna gemoderniseerd. Verwarming en warm water is middels CV-ketel. Tevens is het dak geïsoleerd en gedeeltelijk dubbel glas. De badkamer is reeds naar boven verhuisd en volledig met een tweede toilet.

Een aantal jaar geleden hebben de huidige eigenaren de garage erbij gekocht. Hiermee kregen ze gelijk toegang via de achterzijde. Een deel hebben ze in gebruik als garage/opslag, een ander deel hebben ze als een fraaie veranda in gebruik met elektra voorzieningen. De garage is nu geschikt voor fietsen, een motor en veel opbergruimte. Een auto kan er nu niet in, maar zou (ten koste van de veranda) wel gemaakt kunnen worden.

Begane grond:

Entree/hal, meterkast, woonkamer voorzien van een houten vloer en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is bijzonder sfeervol door het hoge plafond (2.85m). De keuken is aan de achterzijde en ook hier is toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van een gaskookstel, koelkast, vaatwasmachine, aansluiting voor de wasmachine en Quooker. De tuin is

gelegen op het zuidwesten en hier heb je vrij uitzicht. Er is geen bebouwing aan de achterzijde dus optimale privacy. Achterin de tuin ligt de veranda die recent gebouwd is. Via de veranda kom je in de garage welke heel handig is voor extra opbergruimte. Via een grote deur in de garage kom je op het achtergelegen terrein welke middels een hek kan worden afgesloten. Hier zijn een paar (verhuurde) parkeerplaatsen en is alleen toegankelijk voor bevoegden.

#### 1e Verdieping:

Overloop, slaapkamer gelegen aan de achterzijde en voorzien van een grote dakkapel, deze kamer heeft een vide die geschikt is als bergruimte. Tweede slaapkamer gelegen aan de voorzijde eveneens voorzien van een grote dakkapel. De badkamer is voorzien van douche, vaste wastafel en een 2e hangend toilet.

#### Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer: 8.57 X 3.59
- Keuken: 4.03 X 1.65
- Slaapkamer 1: 3.24 X 3.64
- Slaapkamer 2: 3.42 X 3.64
- Badkamer: 2.04 X 1.78
- Tuin: 8.28 X 3.59
- Veranda: 2.99 X 4.25
- Garage: 3.11 X 2.90
- Vliering: 3.67 X 2.15/4.30 (hoogste punt 1.42)

#### Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in het geliefde Oudwijk, om de hoek bij het Wilhelminapark en de Burgemeester Reigerstraat
- Totale perceel is 93 m<sup>2</sup>. Dit komt door de latere aankoop van de garage.
- Goed onderhouden en voorzien van een fraaie houten vloer
- Garage aan de achterzijde met sfeervolle veranda
- Keurige keuken en badkamer
- Fijne tuin met veel middag en avondzon
- Parkeren middels vergunning of betaald
- (Bijna) alles voorzien van dubbel glas
- Verwarming en warm water middels CV-ketel
- Woonoppervlakte volgens NEN 2580 bedraagt 67,3 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van aanmelding is de vliering toegevoegd en aangemeld als 75m<sup>2</sup>.

- Oplevering in overleg

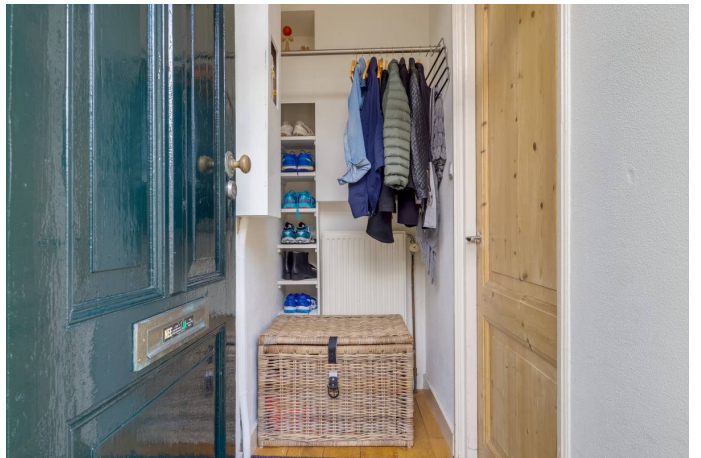
Brochure aanvragen:

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

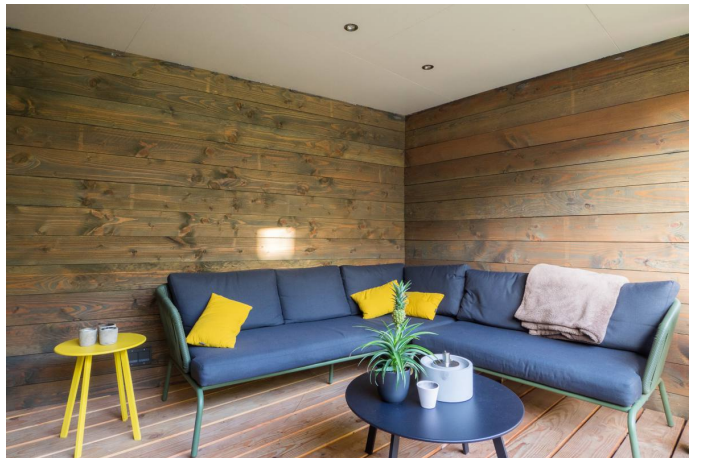
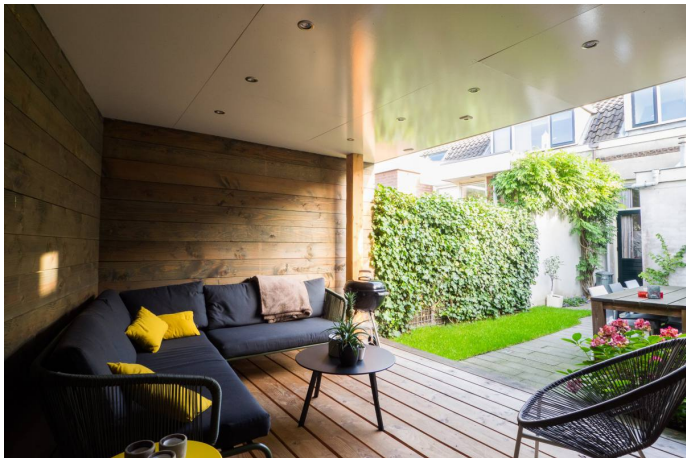
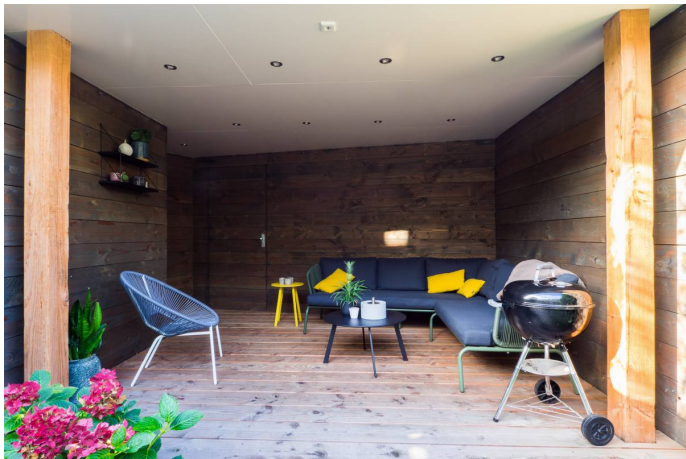
Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

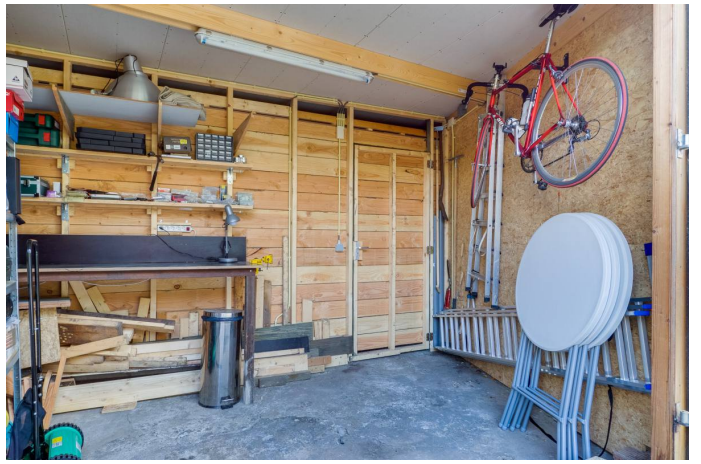
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

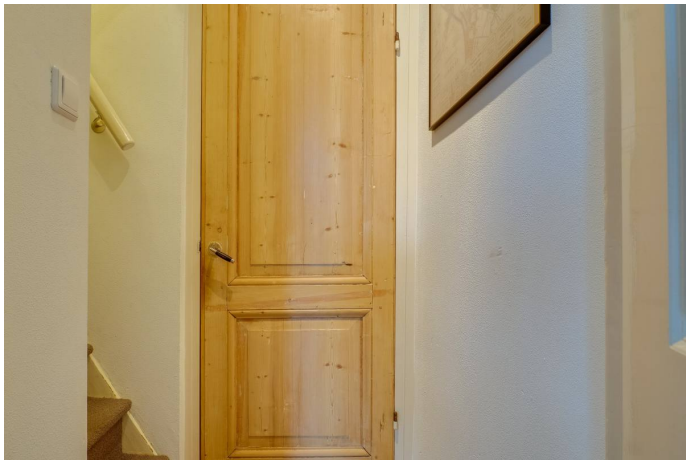














## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

