

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

FRANS HALSSTRAAT 19 UTRECHT



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





ADRES

FRANS HALSSTRAAT 19 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€1.850.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 203M²

INHOUD

CIRCA 836M³

BOUWJAAR

1911

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

"The Holy Grail"

Welkom bij "Sleepy Hollow" - een unieke kans in de gewilde Schildersbuurt! Deze monumentale wit gepleisterde woonvilla, gelegen aan de Frans Halsstraat 19, is niet alleen mijn persoonlijke favoriet, maar ook een absolute parel op de huizenmarkt. Gebouwd in 1911, combineert dit herenhuis historische charme met moderne luxe.

Deze monumentale wit gepleisterde woonvilla beschikt over prachtige 3,3 meter hoge plafonds, een heerlijke voor- én achtertuin (samen groot ca. 70 m²). De achtertuin ligt perfect op het zuid-westen, dus op de middag- en avondzon.

Het herenhuis is door de huidige eigenaar met veel zorg en aandacht bewoond en de staat van onderhoud is werkelijk uitstekend.

Locatie:

In Utrecht Oost is dé Schildersbuurt voor velen de mooiste wijk, samen met de woningen rondom het Wilhelminapark. Binnen deze wijk is de Frans Halsstraat voor velen de mooiste straat. Én dan ligt dit herenhuis op één van de mooiste plekken binnen de Frans Halsstraat.

Dit stukje van de Frans Halsstraat (ten noorden van de Jan van Scorelstraat) kenmerkt zich door de wit gepleisterde herenhuizen (bijna Engelse stijl) welke voor velen als "the holy grail" worden beschouwd. De Frans Halsstraat 19 is zo'n wit gepleisterd herenhuis, én als kers op de taart ligt de Frans Halsstraat 19 aan de goede kant, met haar achtertuin op het zuid-westen, hetgeen perfect is als je van de middag- en/of avondzon wilt genieten.

De omgeving:

Hét groene hart, het Wilhelminapark, deze ligt direct om de hoek. Verder is de omgeving rijk aan diverse horeca, van sterrenrestaurant tot div. bistro's. Ook kinderopvang, scholen en openbaar vervoer zijn op loopafstand bereikbaar. Winkels voor de dagelijkse boodschappen vindt u aan de andere zijde van het



Wilhelminapark aan de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat die in het verlengde daarvan ligt. Tenslotte geen gebrek aan stadse voorzieningen in de oude binnenstad, en de diverse uitvalswegen zijn snel en goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: entree; vestibule, royale hal met trapopgang, modern toilet voorzien van fonteintje. Sfeervolle en lichte woonkamer welke is voorzien van een mooie eiken houten vloer. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een erker en middels een kamer en suite is er een natuurlijke scheiding tussen de zitkamer en de eetkamer. Aan de achterzijde over de volle breedte van de woning treft u de luxe open woonkeuken aan. Bij lekker weer kunnen voor- en achter de openslaande deuren open en in de winter kan lekker de open haard in de zitkamer aan.

Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder; provisiekelder (11 m² op met een hoogte van 1,72 meter).

Eerste verdieping: overloop; twee ruime slaapkamers waarvan de achterkamer met eigen balkon, de ouderslaapkamer beschikt over een luxe walk in closet; derde kamer in gebruik als kinderkamer. Luxe badkamer voorzien van dubbele wastafel, verwarming voor de handdoeken en inloopdouche; toilet op de overloop met fonteintje en vaste kast.

Tweede verdieping: overloop; wasruimte/berging met cv-installatie. 2e luxe badkamer voorzien van toilet, dubbele wastafel en ligbad. Twee ruime slaapkamers waarvan een met eigen ruime dakterras, te bereiken middels de openslaande deuren.

Eric Kuster:

De twee badkamers in deze woning zijn met zorg ontworpen door Eric Kuster en op maat gemaakt. Ze zijn uitgerust met vloerverwarming en een geïntegreerd muzieksysteem. De benedenverdieping beschikt over een badkamer met een ingebouwde zonedouche, voorzien van infrarood lampen in de inloopdouche. Daarnaast zijn de wanden en vloer bekleed met het meest exclusieve Portoro marmer.

Kenmerken/details:

- Bouwjaar 1911.
- Het herenhuis heeft een gemeentelijke monumentale status.
- De woning is voorzien van HR++ isolerende beglazing m.u.v. raam voorzijde van de tweede verdieping.

- Alle wanden zijn strak gestuukt in 2010.
- Houten vloeren zijn aangebracht in 2010.
- De luxe open woonkeuken is geïnstalleerd in 2011.
- Elektra vernieuwd in 2011.
- Beide badkamers en de w.c.'s zijn vernieuwd in 2014.
- In 2013 en 2014 zijn drie raamkozijnen aan de achterzijde volledig vernieuwd, evenals de raamkozijnen van de erker, inclusief de tuindeuren, en de raamkozijnen aan de achterzijde, inclusief de openslaande tuindeuren.
- Aan het eind van 2013 zijn alle binnenwanden voorzien van antischeurfolie en is het hele huis met hoogwaardige verf afgewerkt.
- In 2013 is er een nieuwe open haard in de zitkamer geïnstalleerd.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn in 2014 door een erkend schildersbedrijf (Het Gilde) voor het laatst geschilderd.
- In 2014 is de achterzijde van de woning volledig gestuukt, wat bijdraagt aan de stijlvolle uitstraling.
- Pannendak is in 2016 vernieuwd.
- Centrale verwarming is van het merk Nefit, type 9000i HR35 en deze is vernieuwd in december 2018.
- Dit herenhuis draagt de naam "Sleepy Hollow".
- De woning beschikt over authentieke details als; kamer en suite, paneeldeuren met bijpassend hang- en sluitwerk, hoge plinten, bewerkte plafonds etc..
- Uit het NVM archief blijkt dat de woning in het verleden door vorige eigenaren (vermoedelijk ca. 2008) is voorzien van vloer- en dakisolatie, maar wij hebben hier helaas geen documentatie van.

Renovatie kosten 2013 / 2014:

- Kozijnen en deuren vervangen € 50.000,-
- Schilderwerk plus folie muren binnen € 73.000,-
- Badkamers en toiletten € 150.000,-
- Schilderwerk buiten plus achtergevel stucwerk € 32.000,-
- Dak vervangen € 10.000,-
- Openhaard plus schouw marmer € 14.000,-

Kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente Abstede, sectie D, nummer 2123, groot 159 m2.

We hebben de woning geprobeerd zo goed als mogelijk vast te leggen op de gevoelige plaat, zie hiervoor de bijgevoegde foto's.

Maar dit huis moet je beleven, moet je voelen, je moet het gezien hebben. Wij



zien u dan ook erg graag op de Frans Halsstraat 19. Maakt u óók een afspraak?

Hartelijke groeten,
Egon Rosenberg

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 ***

"The Holy Grail"

Welcome to "Sleepy Hollow" - a unique opportunity in the sought-after Schildersbuurt! This monumental white plastered residential villa, located at Frans Halsstraat 19, is not only my personal favorite, but also an absolute gem on the housing market. Built in 1911, this mansion combines historic charm with modern luxury.

This monumental white plastered residential villa has beautiful 3.3 meter high ceilings, a lovely front and back garden (together approximately 70 m²). The backyard faces perfectly south-west, so it gets the afternoon and evening sun. The mansion has been lived in with great care and attention by the current owner and the state of maintenance is truly excellent.

Location:

In Utrecht East, the Schildersbuurt is for many the most beautiful neighborhood, together with the homes around the Wilhelmina Park. Within this district, Frans Halsstraat is for many the most beautiful street. And this mansion is located in one of the most beautiful places on Frans Halsstraat.

This part of the Frans Halsstraat (north of the Jan van Scorelstraat) is characterized by the white plastered mansions (almost English style) which are considered "the holy grail" by many. Frans Halsstraat 19 is such a white plastered mansion, and the icing on the cake is that Frans Halsstraat 19 is on the right side, with its backyard facing south-west, which is perfect if you like



the afternoon and/or evening sun. want to enjoy.

Area:

The green heart, the Wilhelmina Park, is right around the corner. Furthermore, the area is rich in various catering establishments, from star restaurants to various bistros. Childcare, schools and public transport are also within walking distance. Shops for daily shopping can be found on the other side of the Wilhelmina Park on Burgemeester Reigerstraat and the Nachtegaalstraat, which is an extension of it. Finally, there is no shortage of city facilities in the old city center, and the various arterial roads are quickly and easily accessible.

Layout:

Ground floor: entrance; vestibule, spacious hall with stairs, modern toilet with sink. Atmospheric and bright living room with a beautiful oak wooden floor. The living room has a bay window at the front and an en suite room provides a natural separation between the sitting room and the dining room. At the rear, spanning the full width of the house, you will find the luxurious open kitchen-diner. When the weather is nice, the French doors at the front and back can be opened and in winter you can enjoy the fireplace in the living room.

From the kitchen there is access to the basement; provision cellar (11 m² with a height of 1.72 meters).

First floor: landing; two spacious bedrooms, the back room with its own balcony, the master bedroom has a luxurious walk-in closet; third room used as a children's room. Luxury bathroom with double sink, heating for the towels and walk-in shower; toilet on the landing with sink and closet.

Second floor: landing; laundry room/storage room with central heating system. 2nd luxury bathroom with toilet, double sink and bath. Two spacious bedrooms, one with its own spacious roof terrace, accessible through the patio doors.

Eric Kuster:

The two bathrooms in this home were carefully designed by Eric Kuster and custom made. They are equipped with underfloor heating and an integrated music system. The ground floor has a bathroom with a built-in solar shower, equipped with infrared lamps in the walk-in shower. In addition, the walls and floor are covered with the most exclusive Portoro marble.

Features/details:

- Year of construction 1911



- The mansion has a municipal monumental status.
- The house is equipped with HR++ insulating glazing with the exception of the window at the front of the second floor.
- All walls were tightly plastered in 2010
- Wooden floors were installed in 2010
- The luxurious open kitchen was installed in 2011
- Electricity renewed in 2011
- Both bathrooms and toilets were renovated in 2014
- In 2013 and 2014, three window frames at the rear were completely renewed, as well as the window frames of the bay window, including the garden doors, and the window frames at the rear, including the French doors.
- At the end of 2013, all interior walls were fitted with anti-tear foil and the entire house was finished with high-quality paint.
- A new fireplace was installed in the sitting room in 2013.
- The frames, windows and doors were last painted in 2014 by a recognized painting company (Het Gilde).
- In 2014, the rear of the house was completely plastered, which contributes to the stylish appearance.
- Tiled roof was renewed in 2016
- Central heating is from the Nefit brand, type 9000i HR35 and was renewed in december 2018.
- This mansion is called "Sleepy Hollow"
- The house has authentic details such as; room and suite, panel doors with matching hinges and locks, high skirting boards, decorated ceilings, etc.
- The NVM archive shows that the house was fitted with floor and roof insulation in the past by previous owners (presumably around 2008), but unfortunately we have no documentation of this.

Renovation costs 2013 / 2014:

- Replacing frames and doors €50,000
- Painting plus foil walls within €73,000
- Bathrooms and toilets € 150,000
- Painting outside plus rear facade plasterwork € 32,000
- Replace roof €10,000
- Fireplace plus marble mantelpiece € 14,000

Cadastral information:

Cadastral municipality of Absteede, section D, number 2123, size 159 m2.

We have tried to capture the house as best as possible, see the attached



photos.

But you have to experience this house, you have to feel it, you have to see it. We would love to see you at Frans Halsstraat 19. Would you also like to make an appointment?

Cordial greetings,
Egon Rosenberg

Request brochure:

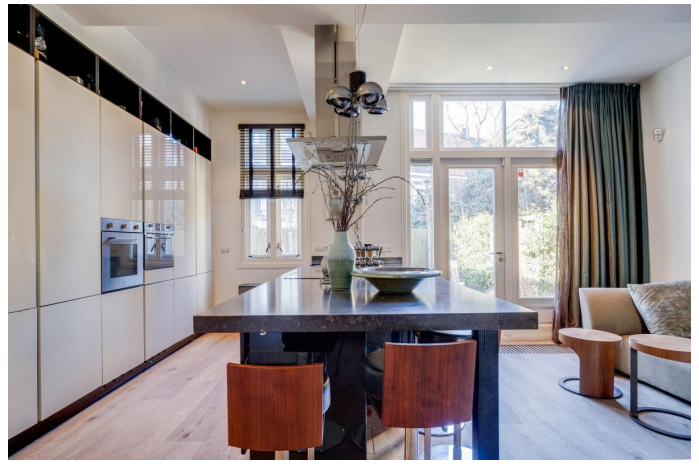
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

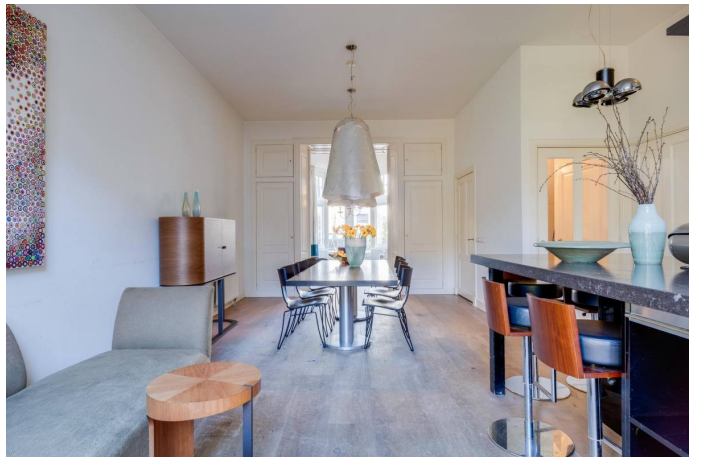
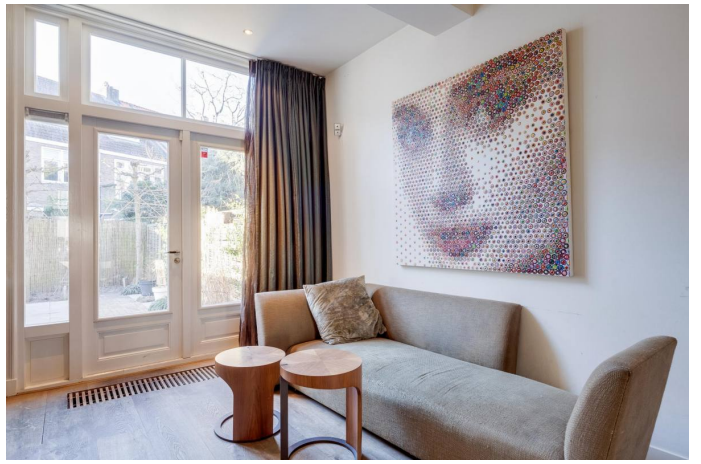
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

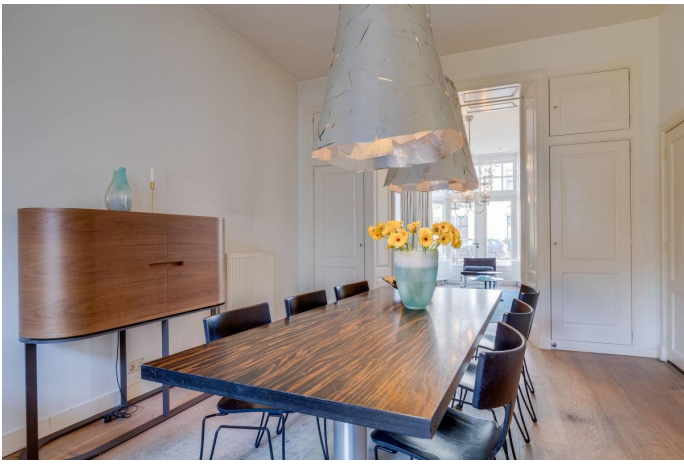


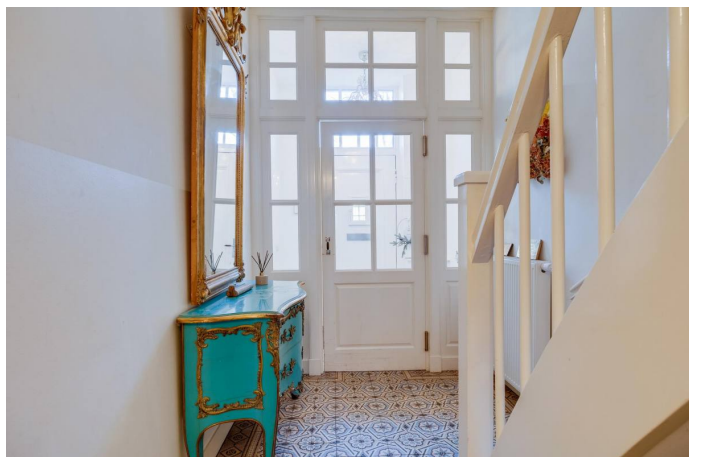
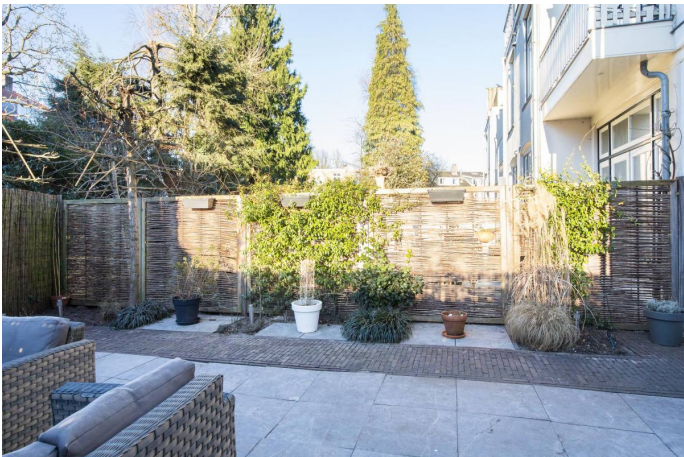


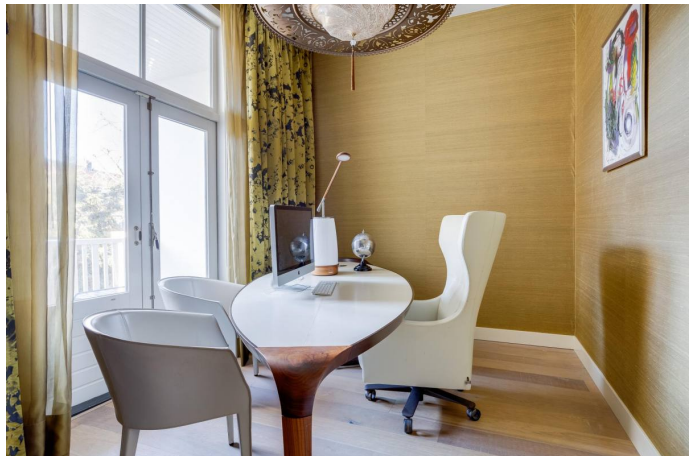
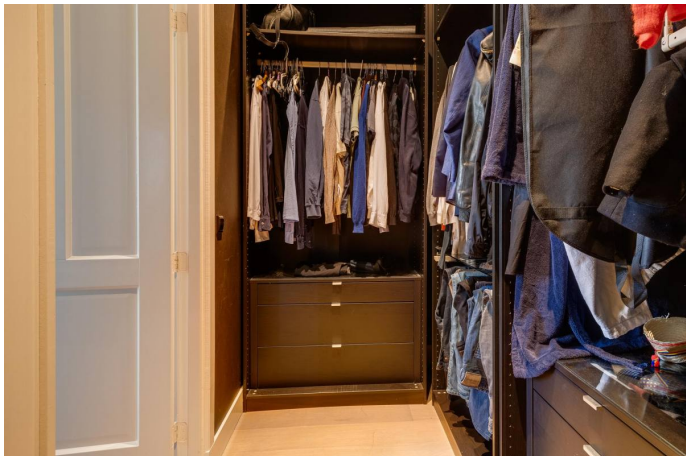
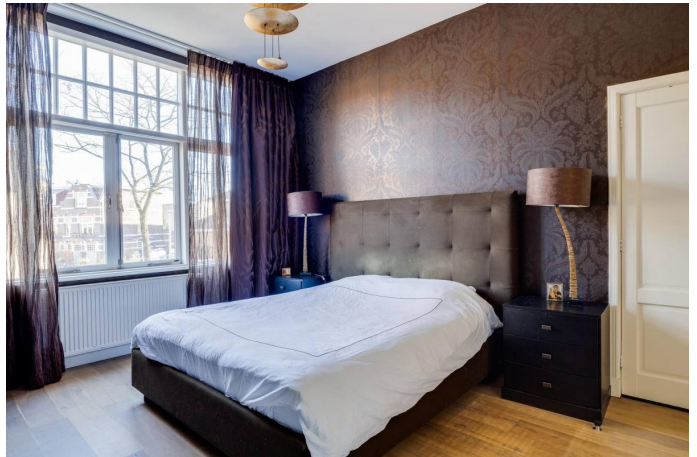
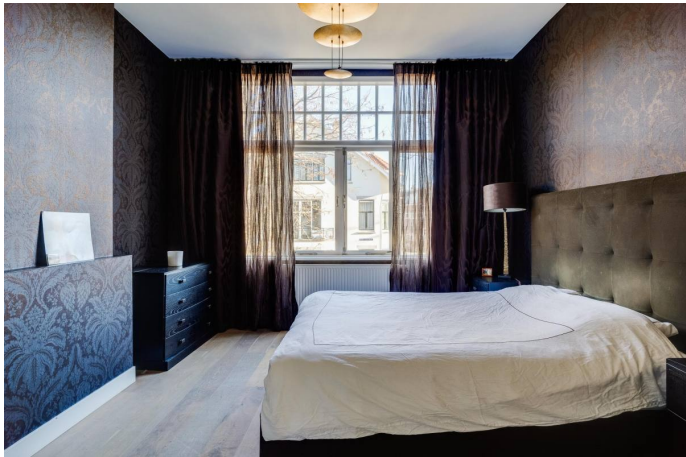
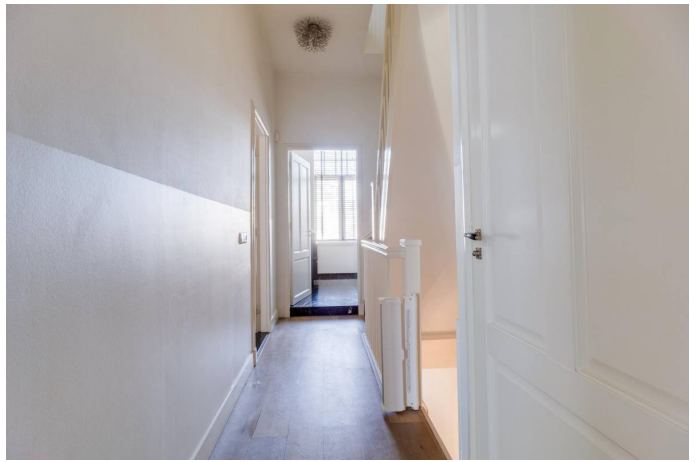


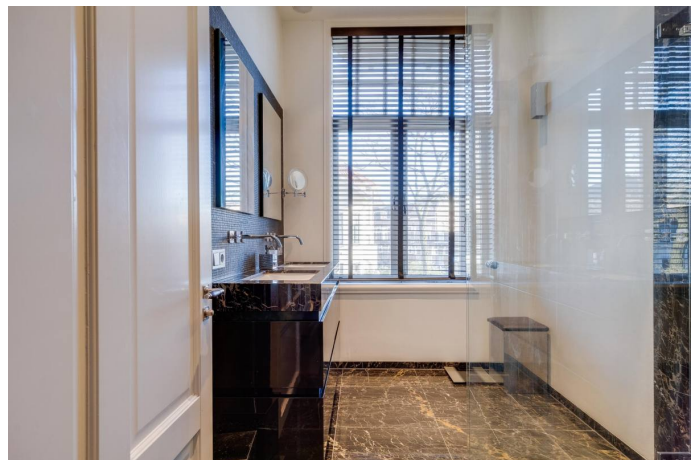
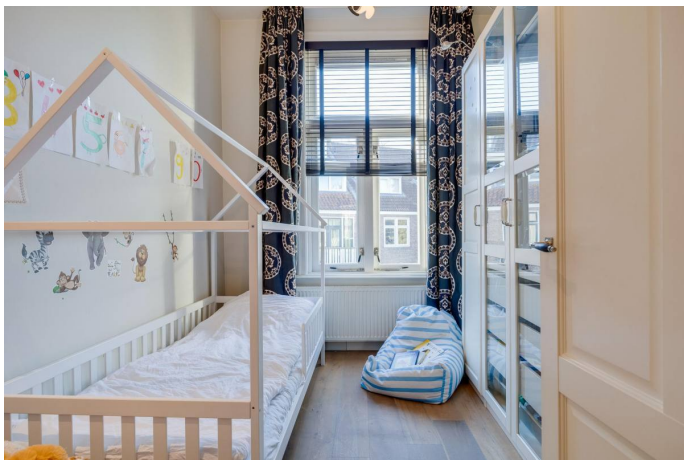
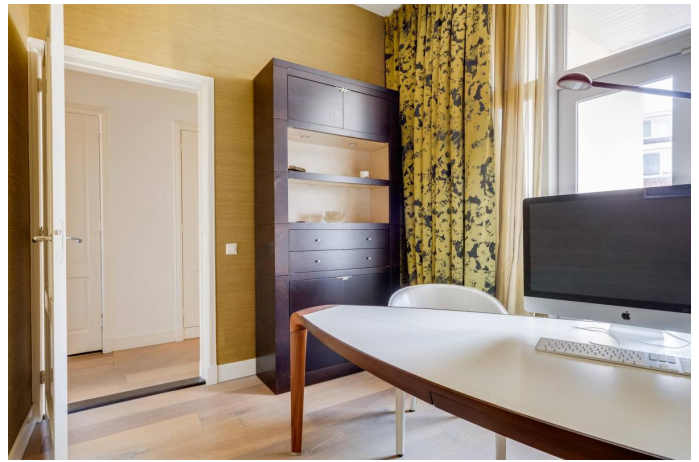


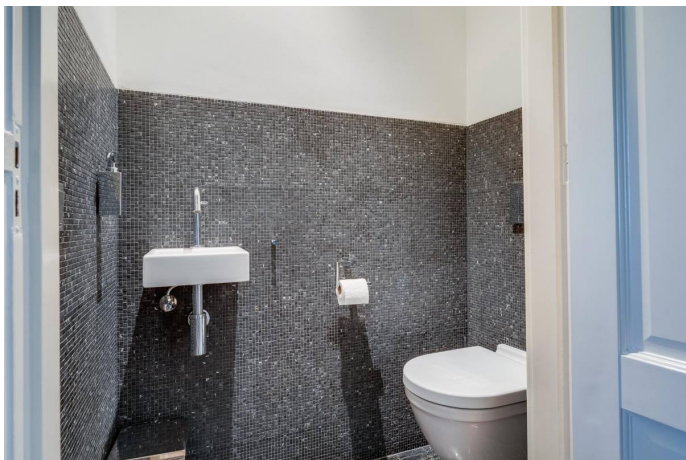
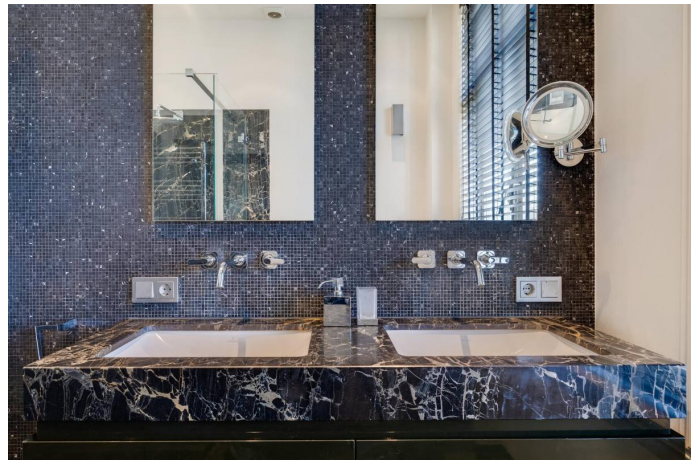
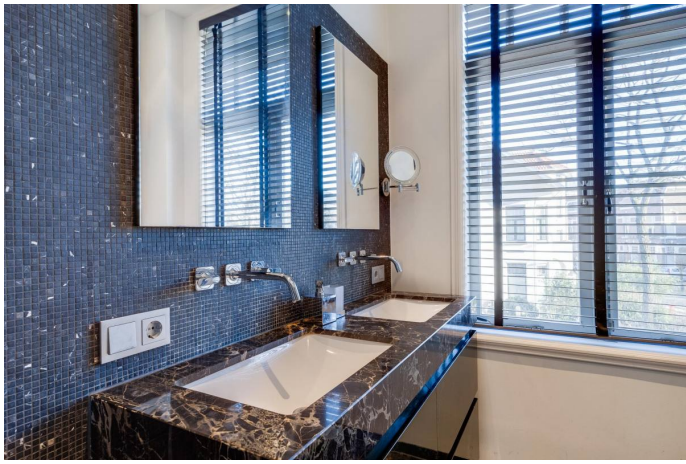


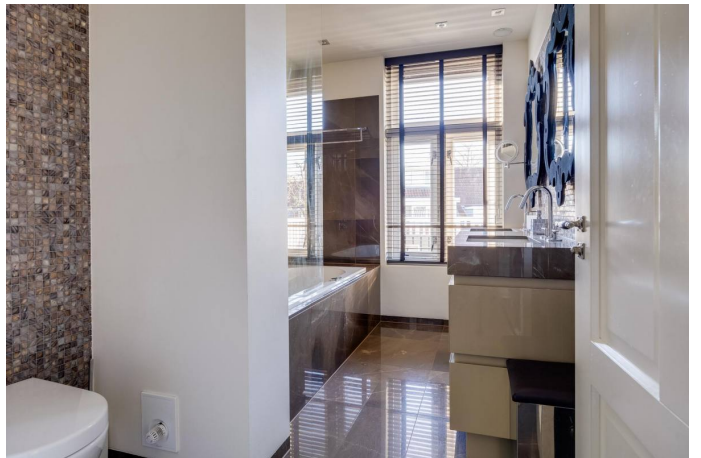


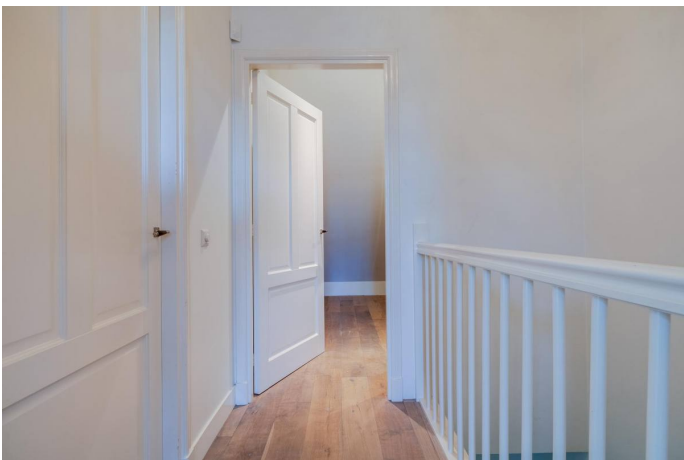


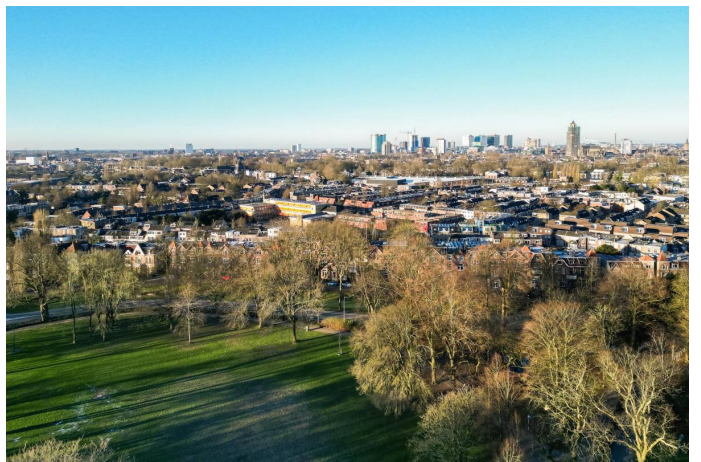














aankoopmakelaar!



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

