

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GILDSTRAAT 1 UTRECHT



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





ADRES

GILDSTRAAT 1 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 81M²

INHOUD

CIRCA 324M³

BOUWJAAR

1900

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Karaktervolle woning met dakterras in het hart van Wittevrouwen; geheel instapklaar & verrassend ruim!

Welkom aan de Gildstraat 1, een sfeervolle en charmante woning in de geliefde wijk Wittevrouwen, één van de populairste plekken van Utrecht. Dit is zo'n huis waar je direct blij van wordt: een fijne mix van karakter, lichte en slimme woonruimte, met als absolute bonus een heerlijk dakterras met uitzicht op het Griftpark waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Met een woonoppervlakte van ca. 81 m², een ruime bergzolder van ca. 6 m² en een royaal dakterras van ca. 18 m² is dit een woning die veel meer biedt dan je van buiten zou verwachten. Ideaal voor starters, stellen of iedereen die op zoek is naar een fijne plek in de stad, met net even dat beetje extra.

Doorloop van de woning

Je komt binnen op de begane grond en stapt in een verrassend fijne leefruimte. De woonkamer is heerlijk licht en biedt volop plek voor een comfortabele zithoek én een eettafel. De indeling voelt open en praktisch aan, waardoor je hier echt lekker leeft. De op maat gemaakte meubels aan beide kanten van de woonkamer geven de ruimte extra comfort, bergruimte en een strakke look. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Een fijne plek om te koken, terwijl je toch in contact blijft met de rest van de ruimte.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers. De badkamer is modern en met oog voor detail recent vernieuwd, waardoor je hier zonder klussen kunt intrekken. Via de slaapkamer heb je ook toegang tot het dakterras, dé plek waar je van voorjaar tot ver in het najaar heerlijk buiten zit. Of je nu wilt ontbijten in de zon, borrelen met vrienden of gewoon ontspannen met een boek; dit terras is echt een verlengstuk van je woning.

Daarnaast beschikt de woning nog over een praktische zolderruimte (bergzolder), ideaal voor extra opslag.



Ligging en omgeving

De woning ligt in het hart van Wittevrouwen, een wijk die bekend staat om haar sfeer, gezellige straten en alles binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar met de stad letterlijk om de hoek. In de directe omgeving vind je fijne hotspots zoals Koffie75, Goesting en Buurtcafé Vonk. Voor een ijsje loop je zomers zo naar Roberto's en als je even de drukte wilt ontsnappen, ligt het Griftpark letterlijk om de hoek; perfect om te sporten, wandelen of met vrienden af te spreken. Boodschappen doe je gemakkelijk aan de Biltstraat, in de Nachtegaalstraat of bij winkelcentrum De Gaard. Het centrum van Utrecht ligt op loopafstand en ook de Uithof, het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A27/A28/A12) zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling van de woning

- Begane grond: Entree/hal met meterkast, bijzonder lichte woonkamer met gezellige zit- en eethoek, open keuken met diverse inbouwapparatuur, toilet met fonteintje, kast met wasruimte.
- Eerste verdieping: Overloop, vernieuwde badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche, slaapkamer aan de voorzijde, CV-ketel, slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het dakterras.
- Tweede verdieping: Bergzolder met voldoende bergruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1900
- Woonoppervlakte: ca. 81 m²
- Bergzolder: ca. 6 m²
- Dakterras op het zuiden: ca. 18 m²
- Energielabel: D
- CV-ketel: Remeha Tzerra (2014)
- Geheel voorzien van HR++ beglazing
- Buitenkozijnen hout, geschilderd in 2023
- Oplevering in overleg

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

Characterful home with roof terrace in the heart of Wittevroutwen; fully move-in ready and surprisingly spacious!

Welcome to Gildstraat 1, a charming and atmospheric home in the beloved district of Wittevroutwen, one of the most popular areas of Utrecht. This is the kind of house that instantly makes you smile: a lovely mix of character, light and cleverly designed living space, with as an absolute bonus a generous roof terrace overlooking the Griftpark, where you can enjoy outdoor living in peace and privacy.

With a living area of approx. 81 m², an additional attic storage space of approx. 6 m² and a spacious roof terrace of approx. 18 m², this home offers far more than you would expect from the outside. Ideal for starters, couples, or anyone looking for a comfortable city home with just that little bit extra.

Walk-through of the home

You enter the property on the ground floor into a surprisingly pleasant living space. The living room is wonderfully bright and offers ample room for both a comfortable seating area and a dining table. The layout feels open and practical, making it a great place to truly live and relax. The bespoke built-in furniture on both sides of the living room adds extra comfort, storage space and a sleek appearance. At the rear you'll find the open kitchen, a great spot to cook while staying connected with the rest of the room.

On the first floor there are two spacious bedrooms. The bathroom is modern and recently renovated with great attention to detail, meaning you can move straight in without any renovation work. From the rear bedroom you also have direct access to the roof terrace: the perfect place to enjoy outdoor living from early spring through late autumn. Whether it's breakfast in the sun, drinks with friends or relaxing with a book, this terrace truly feels like an extension of the home.

In addition, the property features a practical attic storage space, ideal for extra belongings.

Location and surroundings



The home is located in the heart of Wittevrouwen, a neighborhood known for its charm, lively streets and excellent amenities. Here you live peacefully, with the city literally around the corner. Nearby you'll find popular local spots such as Koffie75, Goesting and Buurtcafé Vonk. For an ice cream on a summer day, Roberto's is just a short walk away, and if you want to escape the hustle and bustle, the Griftpark is right around the corner, perfect for sports, walks or meeting friends. Daily shopping is easy on the Biltstraat, Nachtegaalstraat or at shopping centre De Gaard. Utrecht city centre is within walking distance, and the Uithof, public transport and major roads (A27/A28/A12) are all easily accessible.

Layout

- Ground floor: Entrance hall with meter cupboard, particularly bright living room with seating and dining area, open kitchen with various built-in appliances, toilet with washbasin, storage cupboard with laundry area.
- First floor: Landing, renovated bathroom with toilet, washbasin and walk-in shower, bedroom at the front, central heating boiler, bedroom at the rear with access to the roof terrace.
- Second floor: Attic storage space with ample room for storage.

Key features

- Year of construction: approx. 1900
- Living area: approx. 81 m²
- Attic storage: approx. 6 m²
- South-facing roof terrace: approx. 18 m²
- Energy label: D
- Central heating boiler: Remeha Tzerra (2014)
- Fully fitted with HR++ double glazing
- Wooden exterior window frames, painted in 2023
- Completion: in consultation

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.

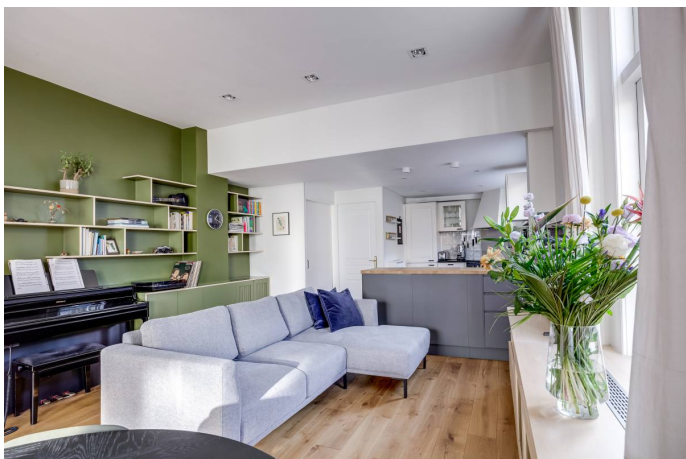
Enable purchase broker:

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.

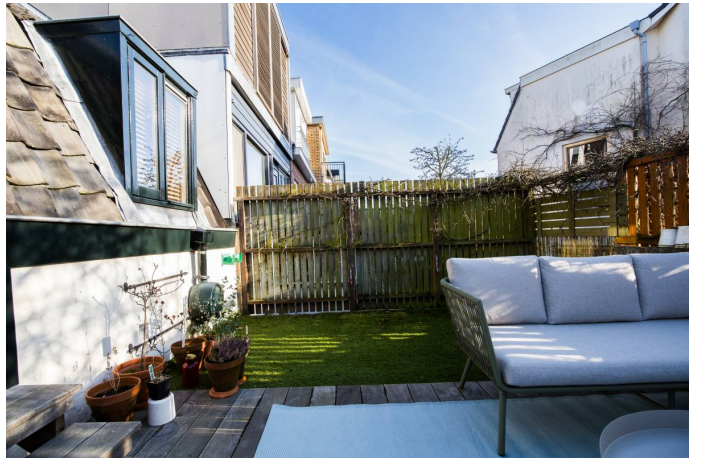


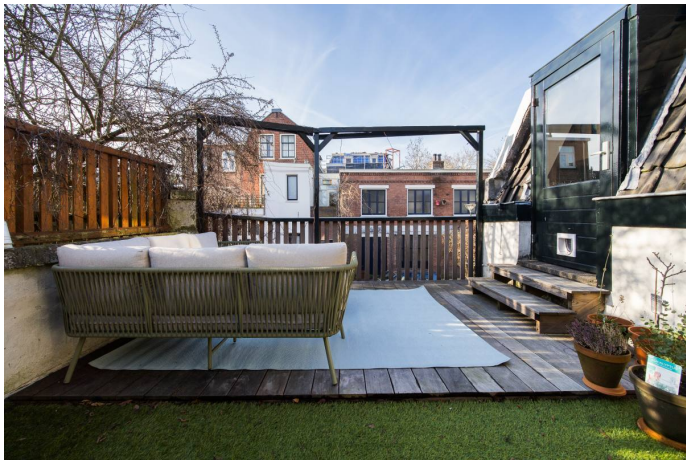


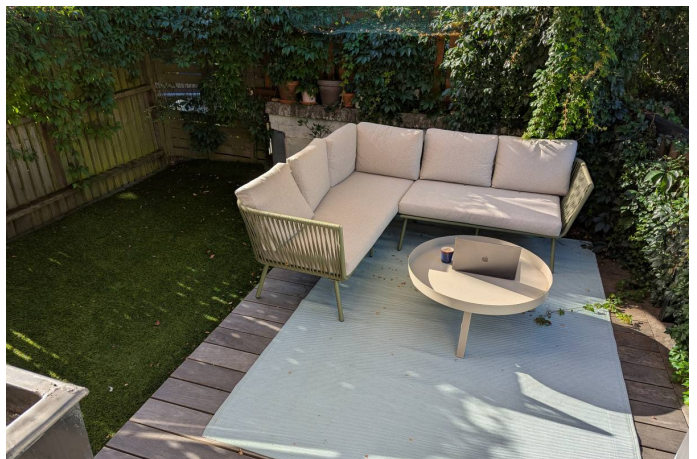












aankoopmakelaar!



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>

