

GOVERT FLINCKSTRAAT 2 UTRECHT





ADRES

GOVERT FLINCKSTRAAT 2 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€545.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 68M²

INHOUD

CIRCA 255M³

BOUWJAAR

1914

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmante en instapklare hoekwoning met heerlijke tuin in Utrecht-Oost in de Schildersbuurt!

Welkom aan de Govert Flinckstraat 2, een sfeervolle en goed onderhouden hoekwoning met een mooie voortuin in de populaire wijk Utrecht-Oost. Deze karakteristieke woning uit 1914 combineert de charme van vroeger met het comfort van nu. Met een woonoppervlakte van circa 68 m², een fijne tuin met achterom, veel lichtinval en tal van vernieuwingen is dit een plek waar je zó kunt intrekken. De woning is slim en praktisch ingedeeld, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut en je er verrassend ruim kunt wonen. Je woont op een centrale locatie in Utrecht, in een rustig en ruim opgezette straat met alleen bestemmingsverkeer, op loopafstand van het Wilhelminapark en de bossen van Amelisweerd. Hier komen stad en natuur op een unieke manier samen.

De woning is de afgelopen jaren met liefde bewoond en met zorg verbeterd. Zo zijn de gevels op de eerste verdieping en het dak geïsoleerd (2020), is de elektrische installatie vernieuwd én beschikt de woning over een moderne keuken (2017) en een Nefit HR CV-ketel (2017) welke in maart 2024 nog is onderhouden. Ook het schilderwerk is recent uitgevoerd (2023).

Doorloop van de woning

Via de zonnige voortuin stap je binnen in de entree van de woning. De lichte hal geeft toegang tot de woonkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde. De woonkamer heeft een warme en uitnodigende sfeer, met een trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de achterzijde van de woning vind je aan de linkerkant de moderne keuken (2017), voorzien van diverse inbouwapparatuur en met toegang tot de achtertuin, een heerlijke plek om buiten te zitten, te eten of te genieten van de zon, die door de lage bebouwing aan de overkant lang in de tuin blijft staan. Aan de rechterkant bevinden zich het toilet en een op maat gemaakte



inbouwkast met daarin een wasmachine en de CV ketel.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, een overloop met vaste inbouwkast en een badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. De badkamer is voorzien van twee zijramen, dus voldoende daglicht en ventilatie. De bovenverdieping is in 2020 grondig aangepakt met nieuwe isolatie, stucwerk, elektra en moderne radiatoren.

Ligging en omgeving

De Govert Flinckstraat ligt in het hart van Utrecht-Oost, een van de meest gewilde buurten van de stad. In de directe omgeving vind je gezellige cafés, terrassen en speciaalzaken aan de Burgemeester Reigerstraat en de Adriaen van Ostadelaan. Voor een wandeling of picknick ben je binnen een paar minuten in het Wilhelminapark of de bossen van Amelisweerd, en wie de stad in wil, fietst in minder dan 10 minuten naar de Oudegracht en de Neude. Met het Centraal Station op korte fietsafstand en uitstekende verbindingen naar de A27 en A28 is de locatie bovendien ideaal voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren. Parkeren kan met vergunning voor de deur, er zijn maximaal twee vergunningen per adres beschikbaar.

Indeling van de woning

- Begane grond: voortuin, entree/hal, woonkamer, eetkamer, keuken met toegang tot de tuin, opbergkast, toilet en wasmachineaansluiting.
- Eerste verdieping: overloop met inbouwkast, twee slaapkamers en badkamer met douche, wastafel en toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1914
- Woonoppervlakte: 68,3 m² (volgens NEN 2580)
- Achtertuin (17m²) met achterom
- Voortuin in gebruik en onderhouden door bewoners
- Energielabel: D
- Verwarming: Nefit HR CV-ketel (2017), onderhoud maart 2024
- Isolatie: dakisolatie, (deels) gevelisolatie en vloerisolatie (2020 en 2022)
- Geheel voorzien van dubbel glas (behalve ruitje boven voordeur)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in juni 2023
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2017
- Elektrische installatie vernieuwd (2020)
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst, waarin de ouderdomsclausule en de asbestclausule worden opgenomen. 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 ***

Charming and Move-in Ready Corner House with Lovely Garden in Utrecht-East (Schildersbuurt)

Welcome to Govert Flinckstraat 2, a charming and well-maintained corner house with a beautiful front garden, located in the popular Utrecht-East neighborhood. This characteristic home, built in 1914, perfectly combines the charm of the past with the comfort of modern living.

With a living area of approximately 68 m², a sunny garden with back entrance, plenty of natural light, and numerous recent upgrades, this is a home you can move into right away. The smart and practical layout makes excellent use of the available space, offering a surprisingly spacious feel.

You'll live in a central yet peaceful location in Utrecht, on a quiet, wide street with only local traffic, just a short walk from Wilhelminapark and the Amelisweerd woodlands. Here, city life and nature blend beautifully.

Recent Improvements

The home has been lovingly maintained and carefully updated in recent years. The facades and roof were insulated (2020), the electrical system renewed, and the modern kitchen (2017) is equipped with built-in appliances. The Nefit HR central heating boiler (2017) was serviced in March 2024, and exterior paintwork was refreshed in 2023.

Layout

Ground floor

Through the sunny front garden, you enter the hallway, which gives access to the living room at the front and the dining area at the back. The living room has a warm and inviting atmosphere, featuring a staircase leading to the first floor.



At the rear of the house, on the left, is the modern kitchen (2017) with various built-in appliances and access to the back garden, a delightful place to relax, dine outdoors, or enjoy the sunshine, which lasts long thanks to the low buildings opposite. On the right-hand side, you'll find a toilet, a custom-built storage unit with a washing machine connection and the boiler.

First floor

The first floor offers two bedrooms, a landing with a built-in closet, and a bathroom with shower, washbasin, and a second toilet. The bathroom has two side windows, ensuring plenty of daylight and natural ventilation. This floor was thoroughly renovated in 2020, including new insulation, plasterwork, electrics, and modern radiators.

Location

Govert Flinckstraat is situated in the heart of Utrecht-East, one of the city's most sought-after neighborhoods. Within walking distance, you'll find cozy cafés, terraces, and specialty shops on Burgemeester Reigerstraat and Adriaen van Ostadelaan. The Wilhelminapark and Amelisweerd are just a few minutes away for a stroll or picnic, and you can reach the Oudegracht and Neude in less than 10 minutes by bike.

With Central Station within cycling distance and easy access to the A27 and A28, the location is ideal for those who value both tranquility and connectivity. Parking is available by permit in front of the house (maximum of two permits per address).

Layout Summary

- Ground floor: front garden, entrance/hallway, living room, dining area, kitchen with garden access, storage cupboard, toilet, and washing machine connection
- First floor: landing with built-in closet, two bedrooms, and bathroom with shower, washbasin, and toilet

Key Features

- Year of construction: 1914
- Living area: 68.3 m² (NEN 2580 measurement)
- Back garden (17 m²) with rear access
- Front garden maintained and used by current residents
- Energy label: D
- Heating: Nefit HR boiler (2017), serviced March 2024
- Insulation: roof, partial facade, and floor insulation (2020 & 2022)



- Double glazing throughout (except the small window above the front door)
- Exterior paintwork completed June 2023
- Kitchen and bathroom renewed in 2017
- Electrical system updated in 2020
- Transfer date: 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:

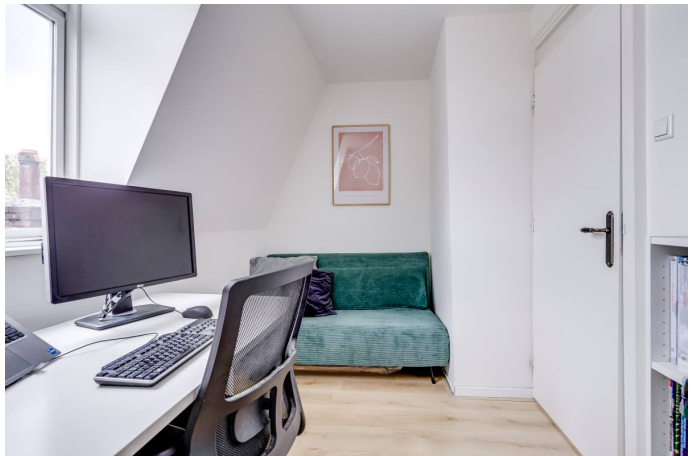
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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 bevoegd. 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

