

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# IEPSTRAAT 1 B UTRECHT





# ADRES

IEPSTRAAT 1 B TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€475.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 271M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Aan de gezellige en rustige Iepstraat, in de populaire wijk Oudwijk, is deze bijzonder charmante, sfeervolle, lichte en uitstekend onderhouden bovenwoning uit 1910 te koop gekomen. De bovenwoning is geheel voorzien van dubbel glas en verdeeld over twee woonlagen, een eigen entree en heeft twee zonnige dakterrassen!

De straat kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl van rond 1900. Het Wilhelminapark ligt om de hoek net als de gezellige Burgemeester Reigerstraat met haar uitgebreide winkelaanbod en diverse restaurants en borrelgelegenheden. Naast de eigen dakterrassen is het nabij gelegen prachtige Wilhelminapark uiteraard ook een heerlijke plek om van te genieten! Div. scholen en div. speeltuinen in de directe omgeving. De Utrechtse Binnenstad, Centraal Station én de natuurgebieden van Amelisweerd zijn in nog geen 10 minuten per fiets te bereiken. De uitvalswegen als A27, A28 en A12 zijn op korte afstand gelegen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Eigen royale en bijzonder sfeervolle entree met veel bergruimte. Wasmachine- en drogeropstelling plus de meterkast (2019) welke helemaal up to date is. Bijna 2 meter brede entree dus ruimte zat voor bijvoorbeeld een kinderwagen en/of je racefiets.

Eerste verdieping:

Overloop, toilet met fonteintje, gezellig zonnig dakterras, ruime en lichte woonkamer met een vaste kastenwand en een prachtige plafondhoogte van maar liefst 3.05 meter. De woonkamer met Frans balkon is in 2021 voorzien van een mooie eiken houten vloer. Verder een in 2019 vernieuwde open keuken met diverse inbouwapparatuur en de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop, grote en sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde van de woning, een



in 2021 vernieuwde moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, 2e w.c. (dit betreft een sanibroyeur) en een wastafel. De tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met toegang tot het tweede dakterras met vrij uitzicht en veel privacy!

Kenmerken/details:

2018

- Het hoofddak is geheel vernieuwd in 2018

2019

- Elektrische installatie (nieuwe groepenkast) is in november 2019 vernieuwd
- vernieuwde keuken met een Bora inductiekookplaat (november 2019)

2021

- Nieuwe eiken houten vloer 1e verdieping en 2e verdieping
- 2 extra groepen elektra toegevoegd
- Gang beneden nieuw betegeld
- Houtwerk binnen geschilderd
- Wc
- Badkamer

2022

- Nieuwe vlonder dakterras 1e verdieping
- Schilderwerk van de buitenkozijnen, ramen en deuren

2023

- Nieuwe vlonder dakterras 2e verdieping

2024

- Nieuw hek dakterras 1e verdieping

Verdere info:

- Twee dakterrassen
- De canon is eeuwigdurend afgekocht
- Gehele woning is voorzien van dubbelglas
- CV- ketel Remeha (bouwjaar 2014)
- VvE; er is een gemeenschappelijke opstalverzekering. Daarnaast is de VVE ingeschreven in de Kamer van Koophandel
- Oplevering in overleg, wens verkoper per 1 oktober 2024.



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 \*\*\*

This particularly charming, attractive, bright and well-maintained upstairs apartment from 1910 is for sale on the cozy and quiet Iepstraat, in the popular Oudwijk district. The upstairs apartment is fully equipped with double glazing and spread over two floors, has its own entrance and has two sunny roof terraces!

The street is characterized by the attractive architectural style from around 1900. The Wilhelmina Park is around the corner, as is the cozy Burgemeester Reigerstraat with its extensive range of shops and various restaurants and drinks. In addition to our own roof terraces, the nearby beautiful Wilhelmina Park is of course also a wonderful place to enjoy! Miscellaneous schools and various playgrounds in the immediate vicinity. The Utrecht city center, Central Station and the nature reserves of Amelisweerd can be reached in less than 10 minutes by bike. The highways such as A27, A28 and A12 are a short distance away.

The layout is as follows:

Ground floor:

Own spacious and very attractive entrance with plenty of storage space. Washing machine and dryer setup plus the meter cupboard (2019) which is completely up to date. Almost 2 meters wide entrance, so there was plenty of room for a stroller and/or your racing bike, for example.

First floor:

Landing, toilet with sink, cozy sunny roof terrace, spacious and bright living room with a fixed cupboard wall and a beautiful ceiling height of no less than 3.05 meters. The living room with French balcony will have a beautiful oak wooden floor in 2021. Furthermore, an open kitchen, renovated in 2019, with



various built-in appliances and the stairs to the second floor.

Second floor:

Landing, large and attractive bedroom at the front of the house, a modern bathroom renovated in 2021 with a walk-in shower, 2nd toilet. and a sink. The second spacious bedroom at the rear of the house with access to the second roof terrace with unobstructed views and lots of privacy!

Features/details:

2018

- The main roof was completely renewed in 2018

2019

- Electrical installation (new distribution box) was renewed in November 2019
- renovated kitchen with a Bora induction hob (November 2019)

2021

- New oak wooden floor 1st floor and 2nd floor
- 2 extra groups of electricity added
- Newly tiled downstairs hallway
- Woodwork painted inside
- WC
- Bathroom

2022

- New deck roof terrace 1st floor
- Painting of the exterior frames, windows and doors

2023

- New deck roof terrace 2nd floor

2024

- New fence roof terrace 1st floor

Further information:

- Two roof terraces
- The canon has been bought off perpetually
- The entire house has double glazing
- Remeha central heating boiler (built in 2014)
- HOA; there is a joint building insurance. In addition, the VVE is registered in



the Chamber of Commerce

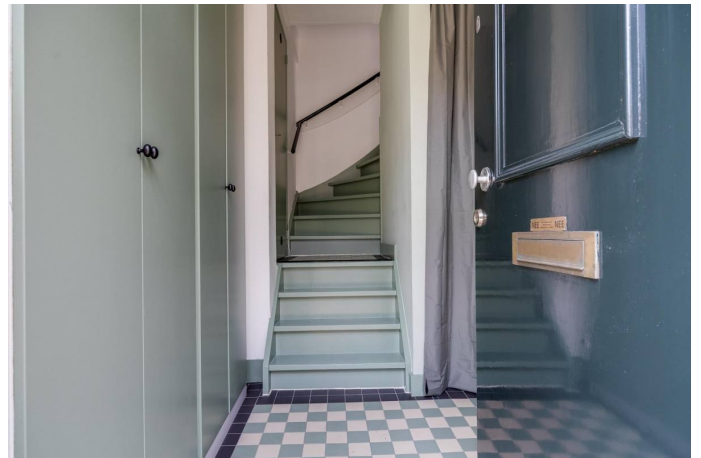
- Delivery in consultation, seller wishes as of October 1, 2024.

Request brochure:

You can request an extensive brochure, including maps, NVM questionnaire and list of movable property, by telephone or email.

Engage a purchasing agent:

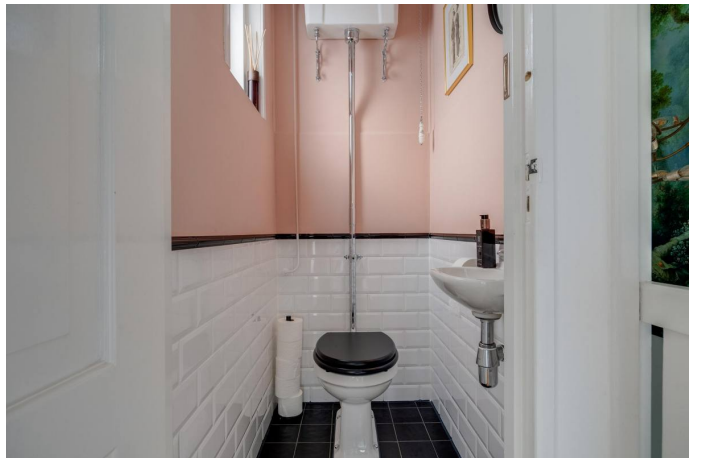
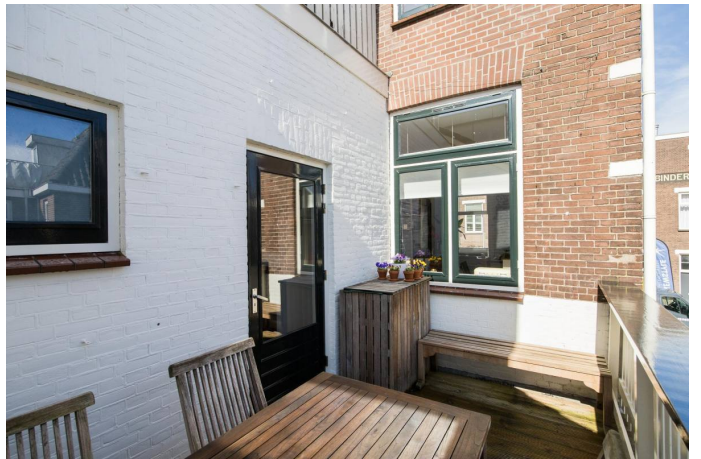
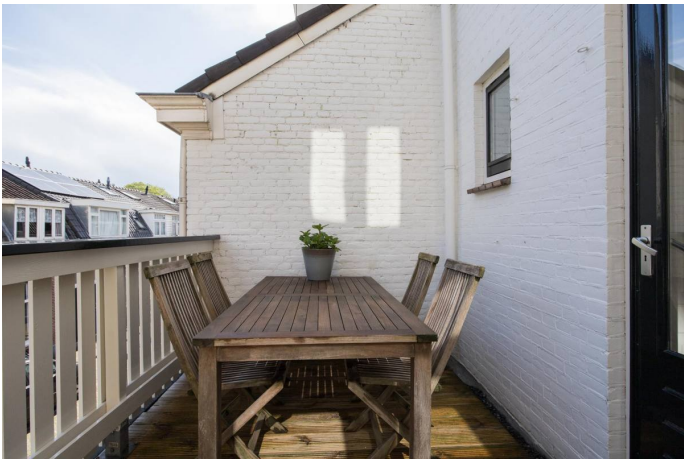
Your NVM purchasing agent will represent your interests and save you time, money and worries. Addresses of fellow NVM purchasing agents in Utrecht can be found on Funda.

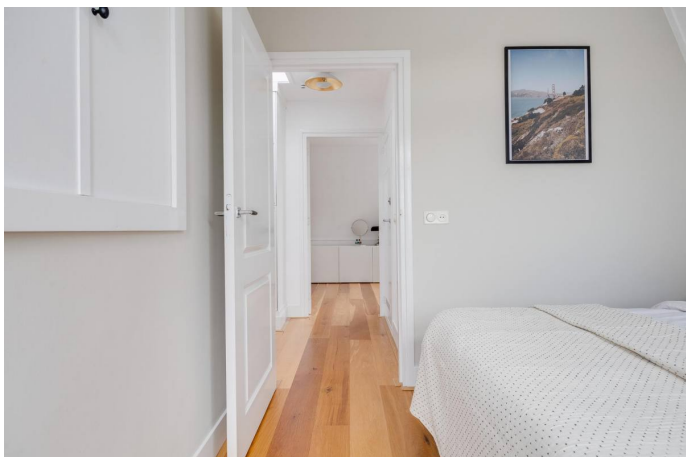
















**aankoopmakelaar!**



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. Moelijke 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

