ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

IEPSTRAAT 27

UTRECHT

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

NVM

ADRES

IEPSTRAAT 27 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 66M^2

INHOUD

CIRCA 279M^3

BOUWJAAR

1910

AANVAARDING

IN OVERLEG

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Aan de zonzijde van een fraai karakteristiek straatje in Oudwijk is dit charmante woonhuis met zonnige stadstuin en dakterras te koop gekomen. Het bouwjaar van de woning is ca. 1910, waarbij hoge vertrekken, glas-in-lood en paneeldeuren kenmerkend zijn. Het Wilhelminapark ligt om de hoek net als de gezellige Burgemeester Reigerstraat met haar uitgebreide winkelaanbod en diverse restaurants en borrelgelegenheden. Het centrum, het station en de natuurgebieden van Amelisweerd zijn in nog geen 10 minuten per fiets te bereiken. De Iepstraat is een typisch straatje in Oudwijk met fraaie authentieke geveltjes en een leuke variatie aan woningen.

De buurt is zeer charmant, met om de hoek de Burgemeester Reigerstraat en vanuit daar het centrum en het Wilhelminapark op loopafstand. Vele leuke restaurantjes met hun fijne terrassen, diverse delicatessen winkels en de Albert Heijn liggen op steenworp afstand maar zelf woon je hier in een sfeervol en rustig straatje. Naast de eigen zonnige stadstuin + dakterras is het nabij gelegen prachtige Wilhelminapark uiteraard ook een heerlijke plek om van te genieten.

Indeling:
Begane grond: entree met meterkast, hal met toilet, L-vormige woonkamer met hoge plafonds (3,13 meter) en fraaie visgraat vloer, aansluitend in de aanbouw een nette keuken met apparatuur. Toegang naar de stadstuin met berging en vaste trap naar dakterras.
Eerste verdieping: overloop, badkamer met ligbad, douche en wastafel, separate wasmachine ruimte met C.V.-installatie.
Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde met mooie originele eiken balken en een tweede slaapkamer gelegen aan de achterzijde.
Trap naar zolder met daglichttoetreding, en veel bergruimte in de zijkasten Dze doet momenteel dienst als logeerkamer, eventueel kun je hier een vaste 3e slaapkamer realiseren.
Thans is de hoogte onder de nok ca. 1,51 meter.

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

Kenmerken/details:
- ideale zonligging + dakterras om optimaal en tot in de late uurtjes van de zon te kunnen genieten
- authentieke elementen aanwezig: paneeldeuren, glas-in-lood ramen, hoge plafonds
- de gehele begane grondvloer is vervangen en geïsoleerd in 2020
Het voegwerk aan de voor- en achterkant van het huis is in 2020 opnieuw gedaan.
- veel bergruimte aanwezig
- de zolder kan eventueel geschikt worden gemaakt als slaapruimte
- 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.

*** ENGLISH VERSION ***

This charming house with sunny garden and south-facing roof terrace is for sale on the sunny side of a beautiful, characteristic street in Oudwijk. The house was built in approximately 1910, with high ceilings, stained glass windows and panel doors being some of the original elements. The Wilhelmina Park is just around the corner, as is the cozy Burgemeester Reigerstraat with its extensive range of shops and various restaurants and bars. The center, the station and the nature reserves of Amelisweerd can be reached in less than 10 minutes by bike. The Iepstraat is a typical street in Oudwijk with beautiful authentic facades and a nice variety of houses.

The neighborhood is very charming, with the Burgemeester Reigerstraat around the corner and from there the center and the Wilhelmina Park within walking distance. Many nice restaurants with their nice terraces, various delicatessen shops and the Albert Heijn are a stone's throw away, but you live here in an attractive and quiet street. In addition to your own sunny city garden + roof terrace, the nearby beautiful Wilhelmina Park is of course also a wonderful

place to enjoy.

Layout:
Ground floor: entrance with meter cupboard, hall with toilet, L-shaped living room with high ceilings (3.13 meters) and beautiful herringbone floor, followed by a neat kitchen with appliances in the extension. Access to the garden with storage shed and staircase to the roof terrace.
First floor: landing, bathroom with free-standing bath, shower and sink, separate washing machine room with central heating system.
Spacious bedroom located at the front of the house with original exposed beams. Second bedroom located at the rear.
Fixed stairs to the attic with daylight, you can possibly create a 3rd bedroom here (currently used as a guest sleeping place).
The height under the ridge is currently approximately 1.51 meters.

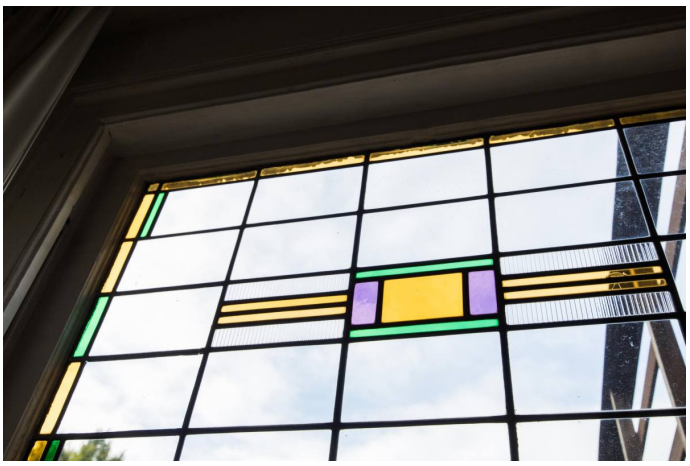
Features/details:
- ideal south-facing garden + roof terrace to optimally enjoy the sun until the late hours
- authentic elements present: panel doors, stained glass windows, high ceilings
- in 2020 the entire ground floor was replaced and insulated
The grouting to the front and back of the house has been re-done in 2020.
- plenty of storage space available
- the attic can possibly be made suitable as a sleeping space
- delivery in consultation

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.

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS



ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

ZAKEN VRIEND VAN KWF

Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan **morgen**

En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen

KWF KANKER BESTRIJDING

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

ROSENBERG VAN LEUSDEN MAKELAARS

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 houd 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 benoemt 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 Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
Info@H4UAdvies.nl 3511 BJ Utrecht

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS