

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 125 UTRECHT



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

NVM



ADRES

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 125 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 64M²

INHOUD

CIRCA 205M³

BOUWJAAR

1890

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Comfortabel & sfeervol wonen in het bruisende Lombok!

Welkom op Jan Pieterszoon Coenstraat 125, een lichte, sfeervolle, perfect onderhouden én charmante 3-kamer benedenwoning in de geliefde wijk Lombok in Utrecht. Deze goed ingedeelde woning ligt op de begane grond en biedt alles wat je zoekt: een heerlijke en ruime achtertuin op het noordoosten waar je heerlijk kunt genieten van de zon, een comfortabele indeling en een fijne woonomgeving in één van de leukste buurten van de stad. Ideaal voor starters, stellen of kleine gezinnen die dichtbij het centrum willen wonen maar ook de levendige sfeer van de wijk waarderen.

De woning is gebouwd rond 1890 en heeft een gebruiksoppervlakte van circa 64 m². De praktische indeling bestaat uit een sfeervolle woonkamer, mooie open keuken met diverse inbouwapparatuur welke volledig is vernieuwd in 2020, twee slaapkamers, en een moderne badkamer. Het badkamermeubel is in 2025 nog vernieuwd. Er ligt een mooie visgraat vloer door de gehele woning en alle muren en plafonds zijn strak afgewerkt. Een mooi en zeer licht effect geven de openslaande glazen taatsdeuren vanuit de (eet)keuken naar de slaapkamer. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerend dubbelglas en in 2025 is het grote raam in de slaapkamer zelfs vervangen door HR++ glas. Kortom, een instapklaar appartement op een geweldige locatie!

Omgeving

Lombok is één van de meest levendige en leuke wijken van Utrecht, bekend om zijn gezellige sfeer en het brede aanbod aan winkels, koffietentjes en eetgelegenheden. Direct om de hoek ligt de bruisende Kanaalstraat, waar je alles vindt van verse groenten tot exotische kruidenwinkels. Zin in een lekkere koffie of lunch? Je zit hier perfect met hotspots als Koffie & Ik. Ook het groene Majellapark is vlakbij. Binnen enkele minuten fiets je naar het centrum of station Utrecht Centraal. Openbaar vervoer en uitvalswegen (A2/A12) zijn uitstekend bereikbaar. Parkeren kan met een vergunning direct voor de deur.



Indeling van de woning

Begane grond:

Entree, hal, toilet, badkamer, toegang tot de lichte woonkamer en open keuken.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers waarvan één slaapkamer met toegang tot de ruime en fijne achtertuin met een losstaande berging.

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: ca. 1890
- Woonoppervlakte: ca. 64 m²
- Energielabel: D
- Cv-installatie: Vaillant ecoTEC plus HR-combiketel (2015)
- Kleinschalige VVE met maandelijkse bijdrage: € 75,-
- De woning betreft een gemeentelijk monument
- Goed onderhouden, moderne keuken en badkamer
- Op loopafstand van winkels, horeca en park, en op fietsafstand van het centrum
- 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 ***

Comfortable & Charming Living in Vibrant Lombok!

Welcome to Jan Pieterszoon Coenstraat 125 – a bright, charming, perfectly maintained and inviting 2-bedroom ground-floor apartment located in the popular Lombok neighborhood in Utrecht. This well-laid-out home is situated on the ground floor and offers everything you're looking for: a lovely and spacious northeast-facing backyard where you can enjoy the sun, a practical and comfortable layout, and a great living environment in one of the city's most vibrant areas. Ideal for first-time buyers, couples, or small families who want to live close to the city center while appreciating the lively vibe of the



neighborhood.

The property was built around 1890 and has a living area of approximately 64 m². The smart layout includes a cozy living room, a beautiful open-plan kitchen equipped with various built-in appliances (completely renovated in 2020), two bedrooms, and a modern bathroom. The bathroom vanity was even updated in 2025. The entire home features a stunning herringbone floor, and all walls and ceilings have a sleek finish. Elegant pivot glass doors from the (dining) kitchen to the bedroom create a beautiful and light-filled atmosphere. The wooden window frames are fitted with double glazing, and in 2025, the large bedroom window was upgraded to high-efficiency HR++ glass. In short: a move-in-ready apartment in a fantastic location!

Neighborhood Lombok is one of Utrecht's most lively and beloved neighborhoods, known for its welcoming atmosphere and wide range of shops, coffee bars, and eateries. Just around the corner is the bustling Kanaalstraat, where you'll find everything from fresh produce to exotic spice shops. Craving coffee or lunch? You're in the right spot with local favorites like Koffie & Ik. The green Majellapark is also nearby. The city center and Utrecht Central Station are only a few minutes away by bike. Public transportation and major highways (A2/A12) are easily accessible. Parking is available with a permit right in front of the home.

Layout Ground floor:

Entrance, hallway, toilet, bathroom, access to the bright living room and open kitchen. At the rear, there are two bedrooms, one of which has access to the spacious and pleasant backyard with a detached storage unit.

Key Features

- Year built: approx. 1890
- Living area: approx. 64 m²
- Energy label: D
- Central heating: Vaillant ecoTEC plus high-efficiency combi boiler (2015)
- Small-scale homeowners' association with monthly contribution: €75
- The property is a municipal monument
- Well-maintained with modern kitchen and bathroom
- Walking distance to shops, restaurants, and parks, and cycling distance to the city center
- Delivery 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.

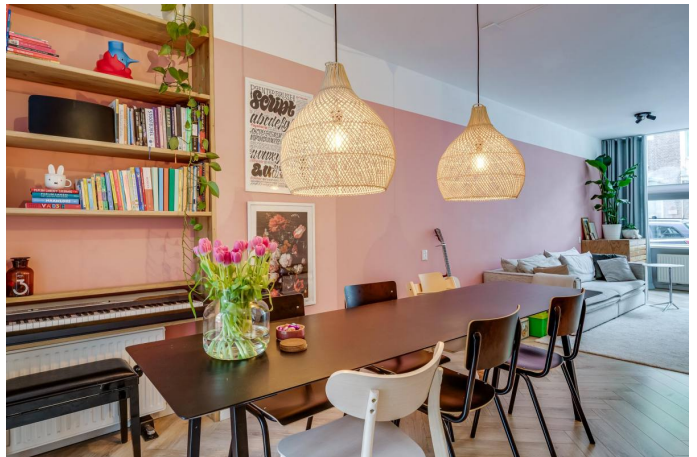
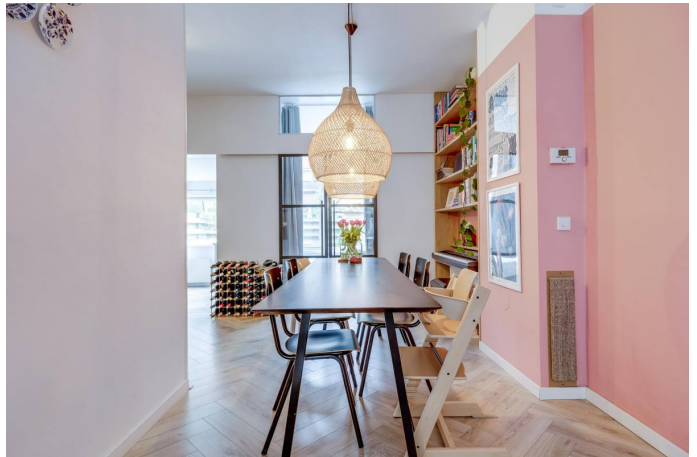
Enable purchase broker:

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

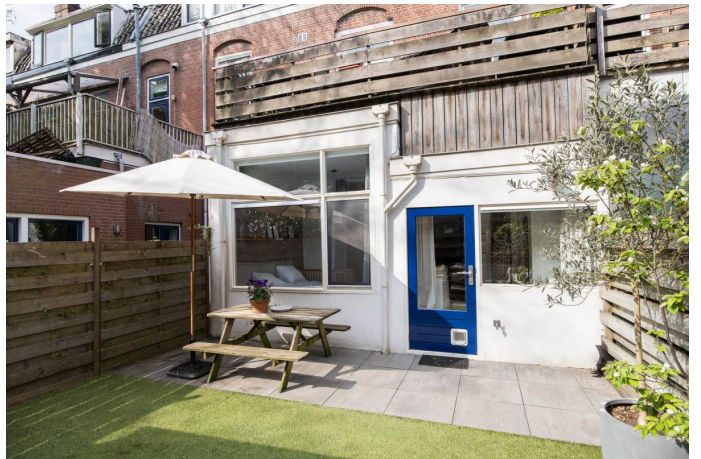
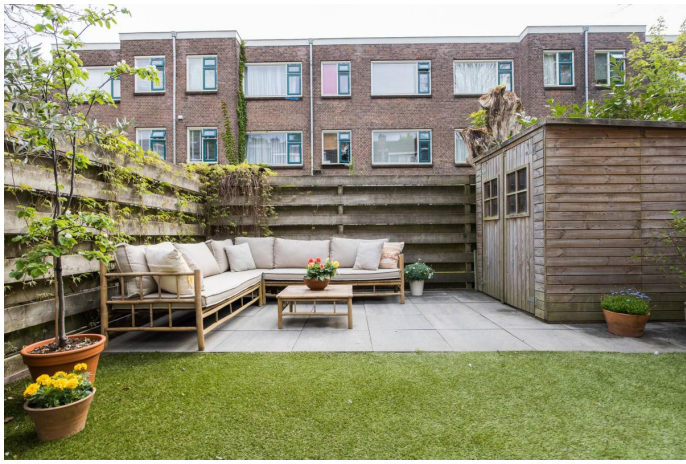
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

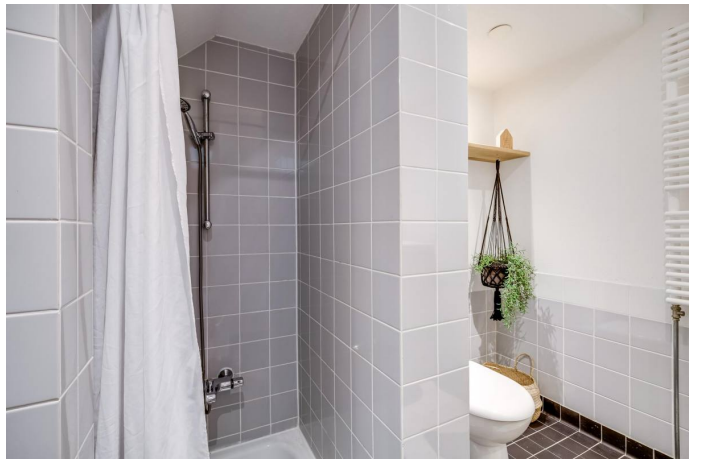


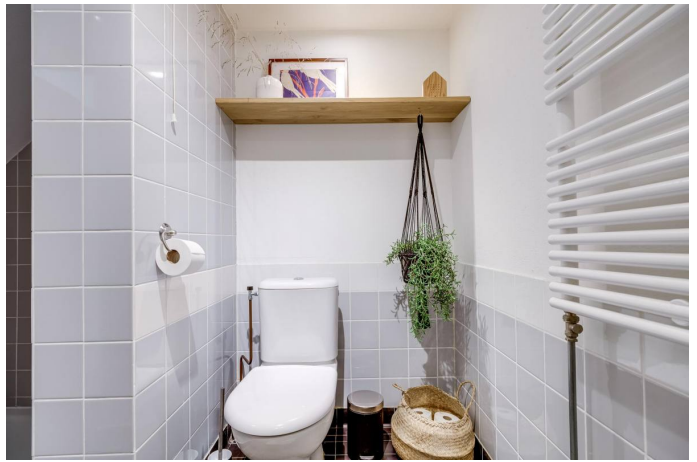












aankoopmakelaar!



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

