

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 64 UTRECHT





ADRES

JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT 64 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 90M²

INHOUD

CIRCA 439M³

BOUWJAAR

1903

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle & karaktervolle tussenwoning met tuin én dakterras in het geliefde Lombok!

Welkom aan de Jan Pieterszoon Coenstraat 64, een woning die charme en karakter uitstraalt vanaf het eerste moment dat je binnenstapt. Deze sfeervolle woning (bouwjaar 1903) combineert authentieke details met het comfort van nu. Met haar warme uitstraling, fijne lichtinval, tuin én royaal dakterras is dit een plek waar je elke dag met plezier thuiskomt.

De woning biedt een gebruiksoppervlakte van ca. 90 m² en daarbovenop nog eens circa 37 m² aan zolderverdieping. Deze meters tellen officieel niet mee, maar in de praktijk is dit gewoon een volwaardige verdieping, ideaal voor slaapkamers, werkkamer of hobbyruimte. Kortom: véél meer huis dan de cijfers doen vermoeden!

Authentiek, warm en met oog voor detail

De woning verwelkomt je met een klassieke voordeur met glas-in-looddetails. Binnen komt de sfeer direct tot leven in de lichte woonkamer met prachtige kamer-en-suite-deuren, hoge plafonds met originele ornamenten en een visgraatvloer. De combinatie van authentiek en eigentijds maakt het huis karaktervol én comfortabel.

Aan de achterzijde ligt de keuken (2016) een heerlijke plek om te koken en te genieten van de geweldige eetkamer. Via de openslaande deuren stap je de fraaie stadstuin in, waar je in de ochtend rustig kunt ontbijten of lekker kunt ontspannen in de middag- en avondzon. Achter de keuken bevindt zich het toilet.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers en de badkamer (vernieuwd in 2019) is modern afgewerkt met een inloopdouche, dubbele wastafel, ligbad en een toilet.



De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog eens ca. 37 m² extra ruimte. Hoewel deze volgens de NEN2580-norm formeel niet tot de woonoppervlakte wordt gerekend vanwege de daklijn, is het in de praktijk een volwaardige verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een berging en toegang tot het ruime dakterras. Een zonnige plek om te loungen, tuinieren of genieten van de stadse sfeer boven de gezellige straten van Lombok.

Kortom; een karaktervolle woning met moderne gemakken, waar authentieke details en hedendaags comfort samenkomen. Dankzij de combinatie van een sfeervolle woonkamer, tuin én dakterras woon je hier met het beste van twee werelden: stadse levendigheid en knusse huiselijkheid, midden in het hart van Utrecht.

Wonen in het hart van Lombok

De Jan Pieterszoon Coenstraat ligt in de populaire wijk Lombok, een buurt vol karakter, diversiteit en gezelligheid. Denk aan sfeervolle straatjes met oude gevels, burens die elkaar nog groeten en talloze leuke plekken om te eten of koffie te drinken. De bruisende Kanaalstraat ligt om de hoek, en met vijf minuten fietsen sta je op de Oudegracht of bij het Centraal Station. Ook het Majellapark, basisscholen en speeltuinen zijn vlakbij, net als de singel en de binnenstad. Uitvalswegen richting de A2 en A12 zijn goed bereikbaar, en parkeren kan met vergunning direct voor de deur.

Indeling van de woning

Begane grond: hal, sfeervolle woonkamer met kamer-en-suite, keuken met toegang tot de tuin, toilet.

Eerste verdieping: overloop, twee slaapkamers, badkamer.

Tweede verdieping: ruime zolderverdieping met twee slaapkamers, berging en dakterras.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1903
- Woonoppervlakte: 89,5 m²
- Overige inpandige ruimte (zolderverdieping): ca. 36,5 m²
- Zonnige achtertuin én ruim dakterras
- Authentieke details: glas-in-loodramen, kamer-en-suite-deuren, ornamentenplafonds en originele paneeldeuren
- Energielabel: E, maar naar verwachting inmiddels beter door een nieuwe CV-ketel (2023) en isolatiechips in de kruipruimte
- Voorzien van HR++ beglazing (2013)



- Buitenschilderwerk door Schilderbedrijf Loenen (2021)
- Badkamer vernieuwd in 2019
- Oplevering in overleg (wens verkoper is midden/eind april 2026)

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 ***

Charming & Characterful Townhouse with Garden and Rooftop Terrace in Beloved Lombok!

Welcome to Jan Pieterszoon Coenstraat 64, a home that radiates charm and character from the moment you step inside. This delightful property (built in 1903) beautifully combines authentic details with modern comfort. With its warm atmosphere, great natural light, garden, and spacious rooftop terrace, this is a place you'll love coming home to every day.

The house offers a living area of approximately 90 m², plus an additional 37 m² of attic space. Although this attic is not officially included in the living area according to measurement standards, in practice it functions as a full additional floor; perfect for bedrooms, a home office, or a hobby room. In short: much more house than the numbers suggest!

Authentic, Warm, and Full of Character

The home greets you with a classic front door featuring stained-glass details. Inside, the atmosphere immediately comes to life in the bright living room, adorned with beautiful ensuite doors, high ceilings with original ornaments, and a herringbone wooden floor. The blend of authentic and contemporary elements gives the house both character and comfort.

At the rear, you'll find the kitchen (2016), a wonderful place to cook and enjoy meals in the adjoining dining area. Through the French doors, you step into the



charming city garden, ideal for a peaceful breakfast in the morning or relaxing in the afternoon and evening sun. Behind the kitchen is a toilet.

On the first floor, there are two spacious bedrooms, and the bathroom (renovated in 2019) is finished in a modern style, featuring a walk-in shower, double washbasin, bathtub, and toilet.

The attic floor is accessible via a fixed staircase and offers an additional 37 m² of space. Although not officially counted as living area due to the roofline, it's a fully functional floor in practice, providing two bedrooms, a storage room, and access to the large rooftop terrace, a sunny spot perfect for lounging, gardening, or enjoying the city atmosphere above the lively streets of Lombok.

In Summary

A characterful home with modern comforts, where authentic details meet contemporary convenience. With its inviting living room, garden, and rooftop terrace, this home offers the best of both worlds: urban vibrancy combined with a cozy, homely feel, right in the heart of Utrecht.

Living in the Heart of Lombok

Jan Pieterszoon Coenstraat is located in the popular Lombok district, a neighborhood full of character, diversity, and charm. Picture atmospheric streets with historic façades, friendly neighbors, and countless cozy spots to eat or enjoy a coffee. The bustling Kanaalstraat is just around the corner, and within a five-minute bike ride, you're at the Oudegracht or Central Station. Nearby are Majellapark, primary schools, and playgrounds, as well as the city canal and Utrecht's city center. Major highways (A2 and A12) are easily accessible, and permit parking is available right in front of the house.

Layout

- Ground floor: hall, inviting living room with ensuite doors, kitchen with access to the garden, toilet.
- First floor: landing, two bedrooms, bathroom.
- Second floor: spacious attic with two bedrooms, storage, and rooftop terrace.

Key Features

- Year of construction: 1903
- Living area: 89.5 m²
- Additional indoor space (attic): approx. 36.5 m²
- Sunny rear garden and spacious rooftop terrace



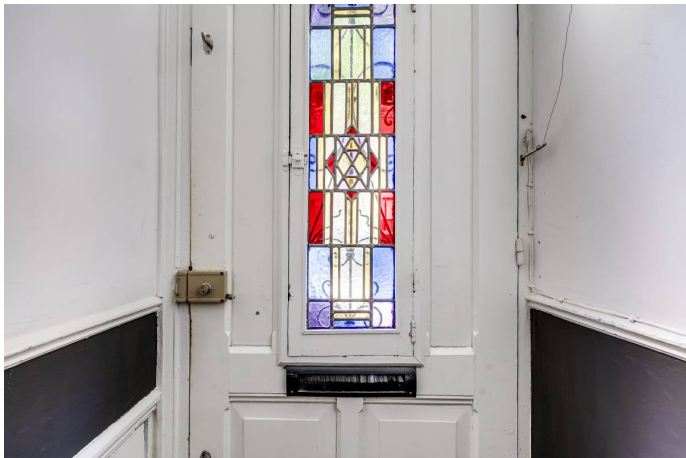
- Authentic features: stained-glass windows, ensuite doors, ornamental ceilings, and original panel doors
- Energy label: E, likely improved due to a new central heating boiler (2023) and crawl space insulation
- Equipped with HR++ double glazing (2013)
- Exterior painting by Schilderbedrijf Loenen (2021)
- Bathroom renovated in 2019
- Transfer date negotiable (seller's preference: mid/end April 2026)

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.

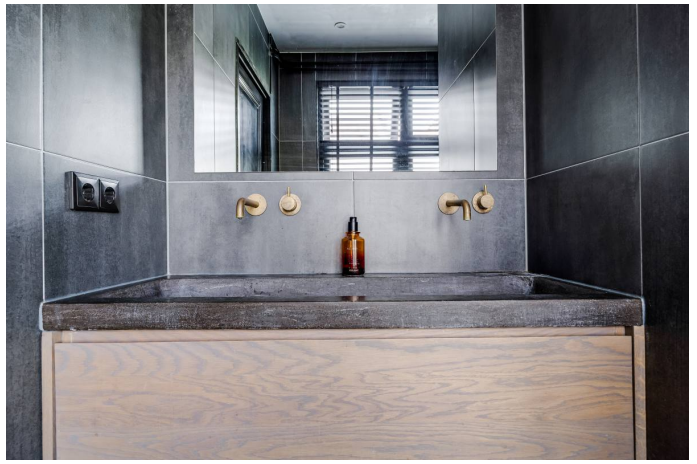
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

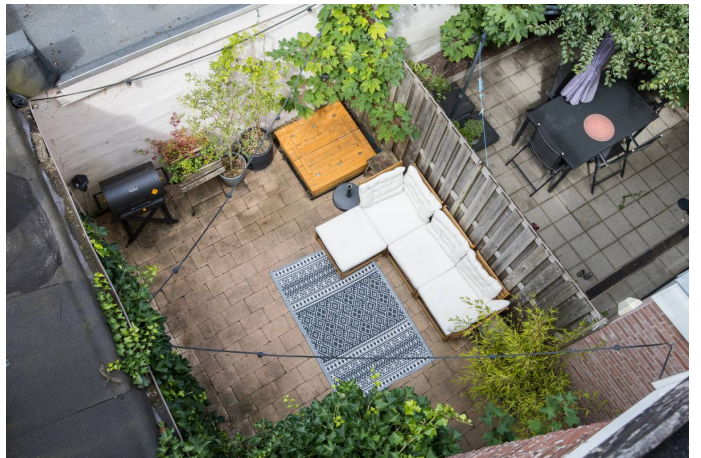
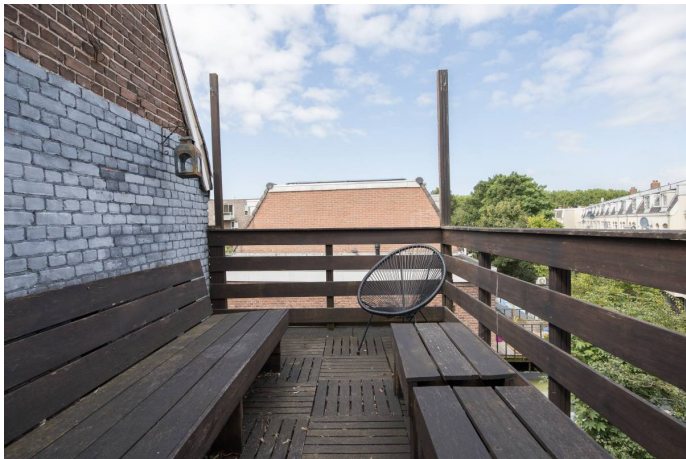














aankoopmakelaar!



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

