

JOHANNES UITENBOGAERTSTRAAT 44 UTRECHT





ADRES

JOHANNES UITENBOGAERTSTRAAT 44 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 60M²

INHOUD

CIRCA 234M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ben je op zoek naar een charmante, in 2022 gerenoveerde woning met zonnige tuin in het levendige Zuilen? Dan is deze gemoderniseerde benedenwoning precies wat je zoekt! Met de slim ingedeelde ruimtes biedt deze woning de perfecte combinatie van stadsleven en rust.

Welkom aan de Johannes Uitenbogaertstraat 44, een sfeervolle en instapklare benedenwoning met veel lichtinval en een heerlijke tuin van ruim 40m² op het zuidwesten. Deze woning uit 1926 is met zorg gemoderniseerd, waarbij karakter en comfort mooi samenkomen.

DOORLOOP VAN DE WONING

Je stapt binnen via je eigen voordeur en komt in de hal die toegang geeft tot het moderne toilet. In de ruime trapkast vind je de meterkast en extra opbergruimte. De slaapkamer is rustig gelegen, ideaal voor een goede nachtrust.

Hierna stap je de ruime woonkamer binnen. Door het grote raam komt veel natuurlijk licht binnen en de vloer van breed, modern eiken lamelparket zorgt voor een rustige sfeer. Door de vloerverwarming die aangelegd is in bijna de gehele woning, kan de ruimte volledig benut worden.

Aangesloten vind je de moderne open keuken met eetgedeelte. Deze blikvanger vormt het hart van de woning. Voorzien van een strakke inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een zelfreinigende oven (met pyrolysefunctie) en een ingebouwde vaatwasser, combineert deze keuken stijlvol design met praktisch comfort. Een ideale plek voor wie graag kookt, geniet en samenkomt aan tafel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de verzorgde badkamer, uitgerust met een moderne inloopdouche en een strak wastafelmeubel. Aangrenzend ligt een fijne, lichte werkkamer (of extra slaapkamer) met een groot raam en directe toegang tot de tuin. Ideaal voor wie thuis wil werken. De



zonnige tuin beschikt over een schuur, perfect voor extra opslag. Dankzij de gunstige ligging van de tuin van ruim 40m² kun je hier volop genieten van de zon: perfect voor lange zomeravonden of een koffietje in de zon gedurende vrijwel de hele dag. Dit is een tuin waar je het hele jaar door van geniet!

LIGGING EN OMGEVING

Je woont hier op een ideale locatie in de populaire wijk Zuilen. De woning bevindt zich aan een rustige en brede straat. Op loopafstand ligt het geliefde Julianapark, perfect voor een wandeling, picknick of sportieve activiteit. Voor dagelijkse boodschappen biedt winkelcentrum Rokade uitkomst, en ook de Amsterdamsestraatweg met een ruim aanbod aan winkel, horeca en speciaalzaken ligt dichtbij. In de buurt ontstaan steeds meer leuke en hippe koffietentjes, restaurants en leuke plekken zoals Moos, de Hondekop en de Werkspoorkathedraal.

Station Zuilen ligt op slechts een paar minuten fietsen en binnen 10 minuten sta je in hartje centrum. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld en met de auto ben je via de A2, A27 of A28 snel onderweg. Parkeren doe je gratis in de straat, die voorzien is van voldoende laadpalen.

INDELING VAN DE WONING

Entree/hal, toilet, trapkast, slaapkamer, ruime woonkamer, moderne leefkeuken met diverse inbouwapparatuur, badkamer met douche en wastafel, werkkamer met toegang tot de zonnige tuin op het zuidwesten.

BIJZONDERHEDEN

- Grotendeels gerenoveerd in 2022, incl. nieuwe elektra en groepenkast
- Vloerverwarming in gehele woning (m.u.v. badkamer en toilet)
- Diepe en zonnige tuin van ruim 40m² op het zuidwesten met schuur voor extra bergruimte
- Eiken lamelparket vloer en vloerisolatie (schuimbeton) aangelegd in 2022
- Keuken en apparatuur vernieuwd in 2022
- Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2024 door erkend schildersbedrijf
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel C
- Verwarming middels CV-ketel
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: € 45,-
- Oplevering in overleg

Belangrijk om te weten:



Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden.

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals de ouderdomsclausule 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 ***

Looking for a charming, fully renovated ground-floor apartment with a sunny garden in the lively Zuilen district? Then this modernized home, renovated in 2022, is exactly what you're looking for! With smartly designed spaces, this property offers the perfect balance between city life and tranquility.

Welcome to Johannes Uitenbogaertstraat 44, a stylish, move-in ready ground-floor apartment filled with natural light and featuring a lovely southwest-facing garden of over 40m². Originally built in 1926, the home has been carefully modernized, blending character with comfort.

LAYOUT

You enter through your private front door into a hallway that gives access to a modern toilet. The spacious under-stair storage area houses the electrical cabinet and offers additional storage. The bedroom is quietly located, ideal for a restful night's sleep.

Next, you step into the spacious living room. A large window brings in plenty of natural light, while the wide, modern oak engineered parquet flooring adds a calm and cozy feel. Almost the entire home features underfloor heating, allowing you to use the space to its full potential.

The living room flows into a modern open-plan kitchen with dining area. This eye-catching space is the heart of the home, equipped with a sleek induction cooktop with integrated extractor, a self-cleaning oven (pyrolysis function), and



a built-in dishwasher, combining stylish design with practical convenience. A perfect spot for cooking, dining, and entertaining.

At the rear of the home, you'll find a well-appointed bathroom with a modern walk-in shower and a sleek vanity. Adjacent is a bright and airy study (or second bedroom) with a large window and direct access to the garden—ideal for working from home. The sunny garden includes a shed for additional storage. Thanks to its generous southwest-facing orientation and size of over 40m², you'll enjoy the sun throughout the day, perfect for long summer evenings or a sunny coffee break almost year-round. This is a garden to enjoy in every season!

LOCATION & SURROUNDINGS

This home is ideally located in the popular Zuilen neighborhood, on a quiet and wide street. Just a short walk away is the beloved Julianapark, perfect for walking, picnicking, or exercising. For daily shopping, the Rokade shopping center is nearby, as well as Amsterdamsestraatweg, which offers a wide range of shops, restaurants, and specialty stores. The area is also seeing more and more trendy coffee spots, eateries, and popular hangouts such as Moos, De Hondekop, and the Werkspoorkathedraal.

Zuilen train station is only a few minutes away by bike, and Utrecht city center is just 10 minutes away. Public transport is well-organized, and by car, the A2, A27, and A28 motorways are easily accessible. Parking is free on the street, which also has several charging stations for electric vehicles.

FLOORPLAN

Entrance/hallway, toilet, under-stair storage, bedroom, spacious living room, modern kitchen with built-in appliances, bathroom with walk-in shower and vanity, office/extra bedroom with access to the sunny southwest-facing garden.

FEATURES

- Largely renovated in 2022, including new electrical wiring and circuit board
- Underfloor heating throughout the home (except bathroom and toilet)
- Spacious, sunny 40m² garden facing southwest with storage shed
- Modern oak engineered parquet and insulated flooring (foam concrete) installed in 2022
- Kitchen and appliances updated in 2022
- Exterior painting done in 2024 by a certified painting company
- Mostly double glazing



- Energy label: C
- Heating via central heating boiler
- Active Homeowners' Association (VvE), monthly contribution: €45
- Delivery in consultation

Important to know:

Every effort has been made to present this information as accurately and up-to-date as possible. However, errors cannot be entirely excluded. Therefore, do not rely solely on this information—please verify any details that may influence your decision to purchase.

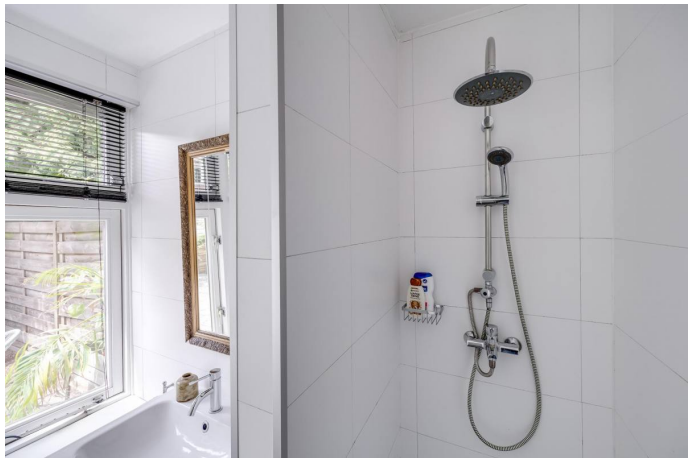
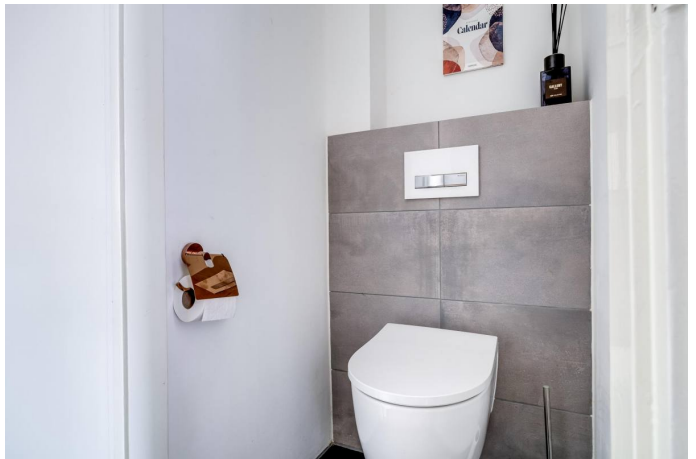
NVM purchase agreement:

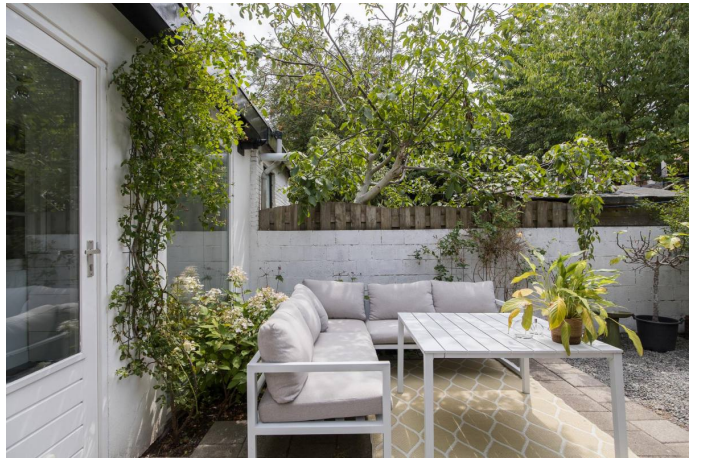
We use the standard NVM purchase agreement. Additional clauses may be included, such as an age clause and/or asbestos clause. You may request these clauses from us.

Hiring a buying agent:

Your NVM buying agent represents your interests and can save you time, money, and stress. You can find a list of certified NVM agents 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 bevlogen. 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 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

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

