

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KARPERSTRAAT 19 BIS UTRECHT





# ADRES

KARPERSTRAAT 19 BIS TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 102M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 358M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1930

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Te koop gekomen in de wijk Hoograven, aan de Karperstraat 19 bis, is deze charmante bovenwoning met drie slaapkamers en twee balkons.

De wijk:

De wijk Hoograven is een leuke wijk aan de rand van het centrum van Utrecht en tegenover het populaire Rotsoord met de populaire restaurants WT Urben Kitchen in de watertoren, Klein Berlijn én restaurant LE:EN.

Vanaf de eigen voordeur loop of fiets je in 8 minuten naar het Ledig Erf en de Twijnstraat. Het Centraal station is op een dikke 10 minuten fietsafstand en Station Vaartsche Rijn is zelfs binnen 5 minuten te fietsen. Voor diverse winkeltjes, kroegjes en restaurants fiets je binnen 10 minuten naar de gezellige Twijnstraat of vanaf daar verder de binnenstad in.

De dagelijkse boodschappen doe je bij winkelcentrum 'Hart van Hoograven', aan 't Goylaan. Hier loop je in een paar minuten naartoe. Openbaar vervoer voorzieningen (tram, bus en trein) zijn goed te bereiken en de uitvalswegen zijn uitstekend aan te rijden, zowel richting A12/A2 als A27/A28.

De woning:

Entree:

Via de eigen voordeur loop je de entree met trapopgang naar de eerste verdieping binnen. In de entree bevindt zich de meterkast.

Eerste verdieping:

Met de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot de ruime en lichte eetkamer met aansluitend de woonkamer. De eet- en woonkamer zijn van elkaar gescheiden door mooie glas in lood ensuite deuren. De kamers zijn voorzien van mooie originele schouwen, ingebouwde kasten én geven toegang tot het balkon aan de voorzijde. Het balkon is gelegen op het zuiden.

De nette toiletruimte, voorzien van zwevend toilet, is ook weer te bereiken via



de overloop. De ruime keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit de keuken heb je toegang tot het tweede balkon, welke is gelegen op het noordoosten.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is met de trap vanaf de eerste verdieping te bereiken. Op deze verdieping bevinden zich 3 goede slaapkamers én een ruime berging. Alle ruimtes zijn vanaf de overloop te bereiken. Als laatste tref je op deze verdieping de nette badkamer, welke is voorzien van douchecabine, zwevend toilet en een badkamermeubel met wastafel.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 102 m<sup>2</sup>;
- Ruime karakteristieke bovenwoning
- 3 slaapkamers;
- 2 balkons;
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2003;
- Gezonde VvE met in totaal 3 appartementen, de servicekosten bedragen circa € 80,- per maand;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en de uitvalswegen;
- In de koopovereenkomst zullen de niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en de asbestclausule opgenomen worden;
- 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 \*\*\*

Now for sale in Hoograven, at Karperstraat 19 bis, is this charming upstairs apartment with three bedrooms and two balconies.

The neighborhood:



The district Hoograven is a nice neighborhood on the edge of the center of Utrecht and opposite the popular Rotsoord with the popular restaurants WT Urben Kitchen in the water tower, Klein Berlijn and restaurant LE:EN.

From your own front door you walk or bike within 10 minutes to the Ledig Erf and Twijnstraat. Central Station is 10 minutes by bike and Station Vaartsche Rijn is even within 5 minutes by bike. For various stores, pubs, restaurants and Albert Heijn you cycle within 10 minutes to the Twijnstraat or from there further into the city center. Just as easy to walk or bike to the shopping center Smaragdplein where you can go for the Plus, the baker, the butcher and where every Tuesday there is a nice market. The nearest Albert Heijn is located on 't Goylaan and can be reached within minutes on foot or by bike. Public transport facilities (streetcar, bus and train) are easily accessible and the roads are easy to reach, both towards the A12/A2 and A27/A28.

The apartment:

Entrance:

Through the private front door you walk into the entrance with staircase to the second floor. In the entrance is the meter cupboard.

Second floor:

The staircase takes you to the landing of the second floor. From the landing you have access to the spacious and bright dining room with adjacent living room. The dining room and living room are separated by beautiful stained glass ensuite doors. The rooms have beautiful original fireplaces, built-in closets and give access to the balcony at the front. The balcony is located on the south. The neat toilet with floating toilet is also accessible from the landing. The spacious kitchen is located at the rear of the house. From the kitchen you have access to the second balcony which is located on the northeast.

Second floor:

This floor can be reached by stairs from the second floor. On this floor there are 3 good bedrooms and a spacious storage room. All rooms are accessible from the landing. Finally you will find on this floor the neat bathroom which is equipped with shower, toilet and bathroom cabinet with sink.

Details:

- Living area approximately 102 m<sup>2</sup>;
- Spacious characteristic apartment
- 3 bedrooms;



- 2 balconies;
- Hot water and heating by a combi kettle from 2003;
- Healthy VvE with a total of 3 apartments, the service costs are approximately € 80,- per month;
- Very conveniently located to public transport and roads;
- In the purchase agreement will be included the non-self-occupancy clause, age clause and asbestos clause;
- Delivery in consultation.

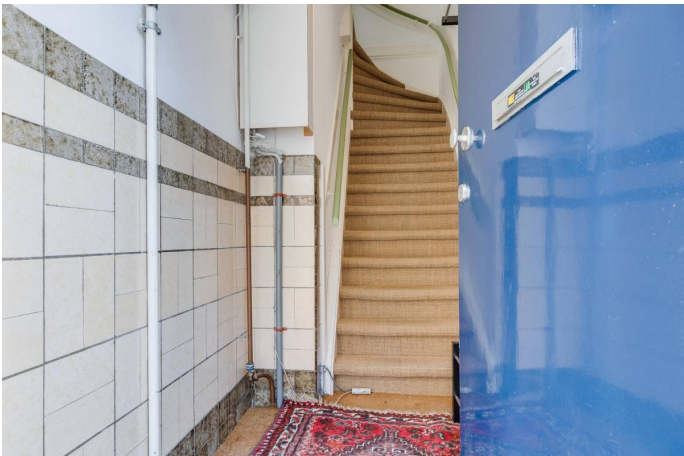
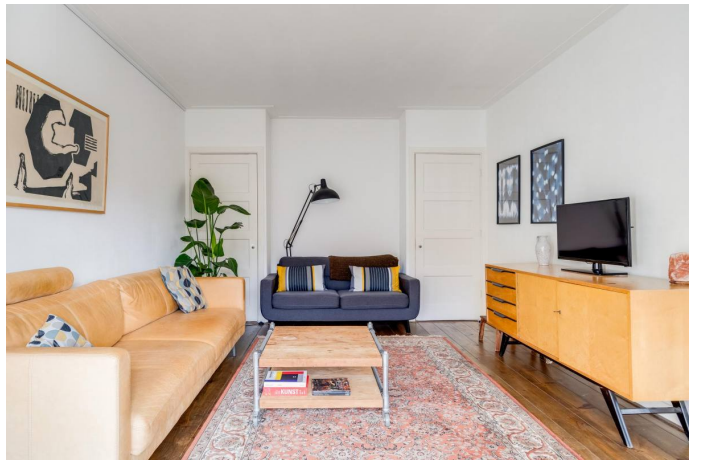
#### Request brochure:

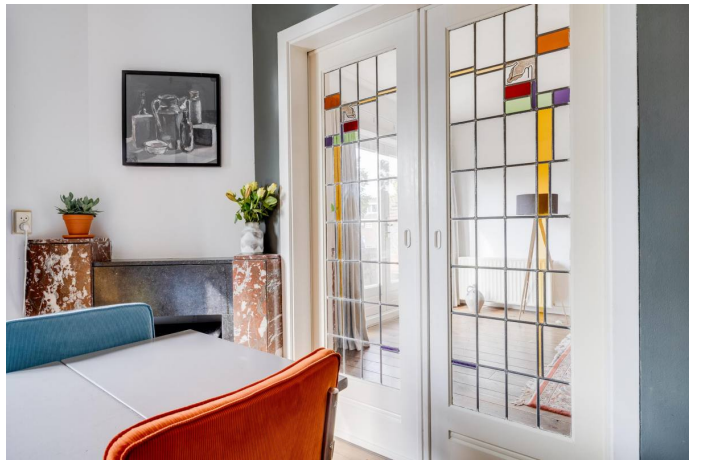
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

#### Enable purchase broker:

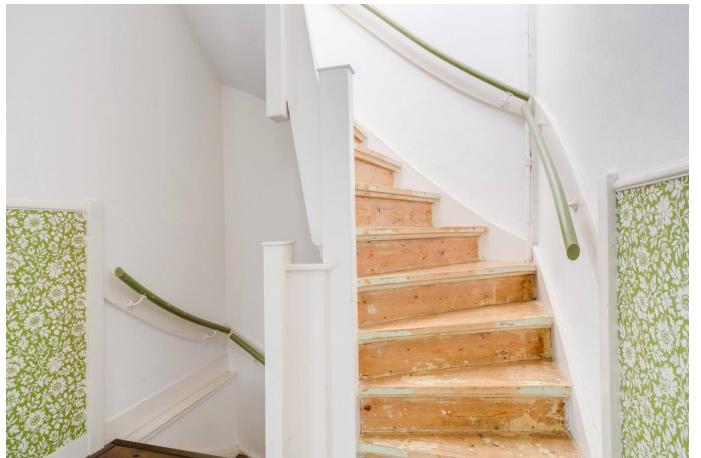
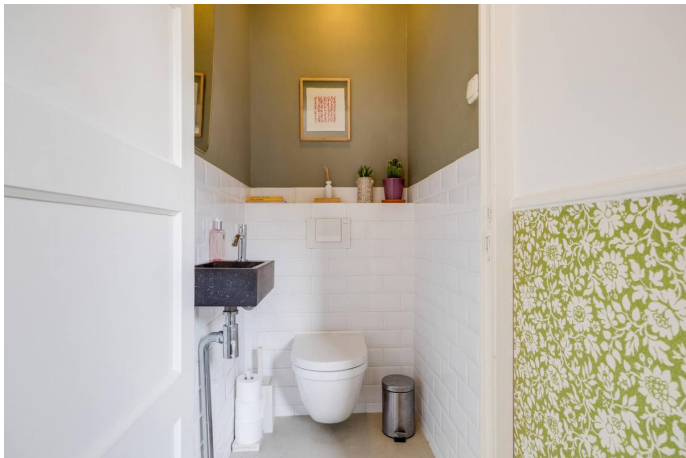
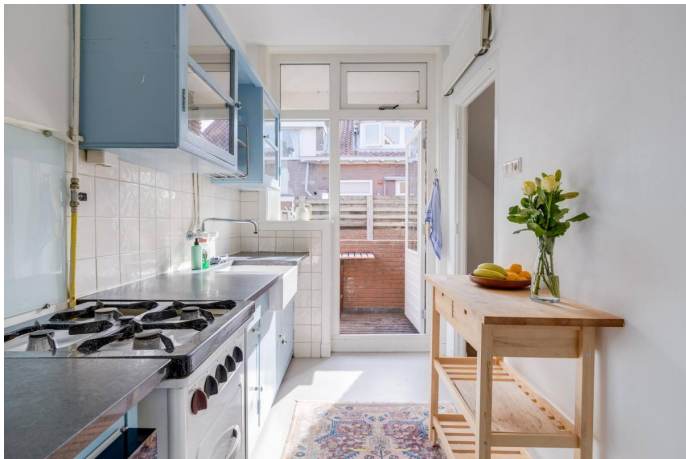
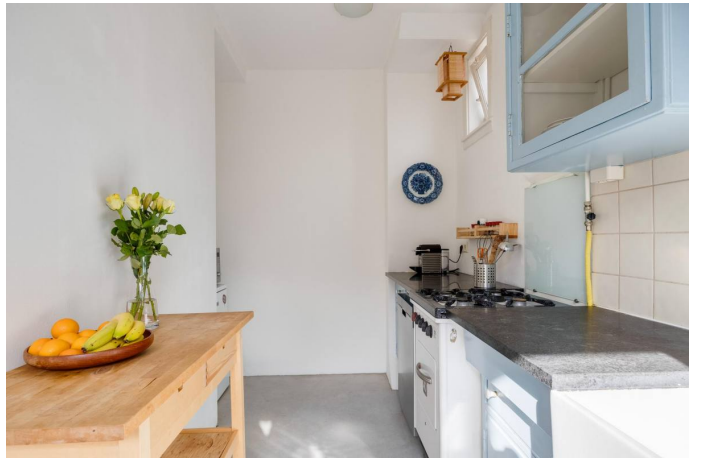
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

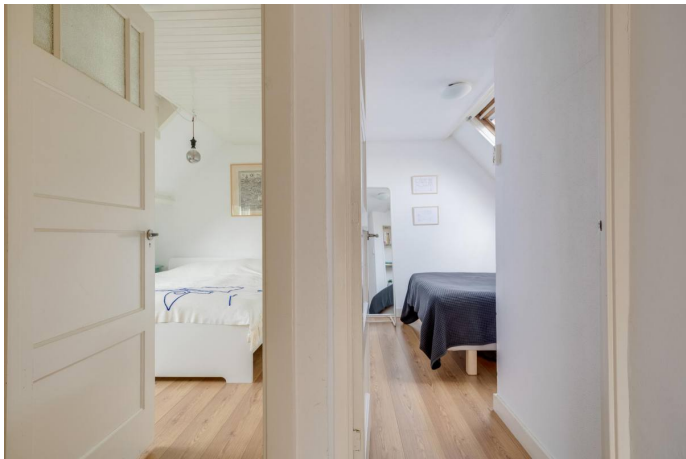
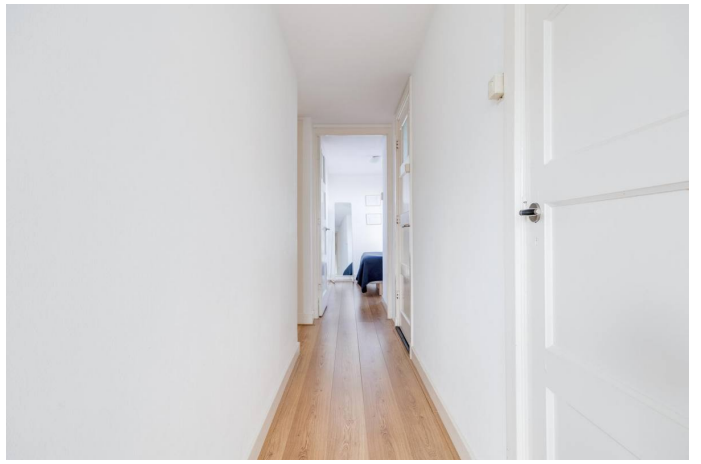
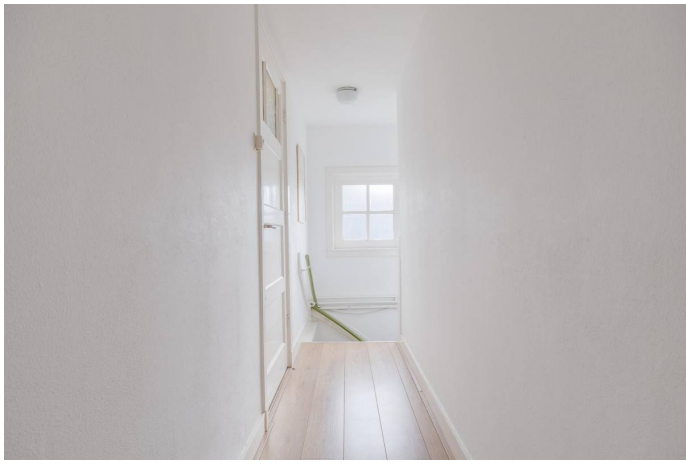
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

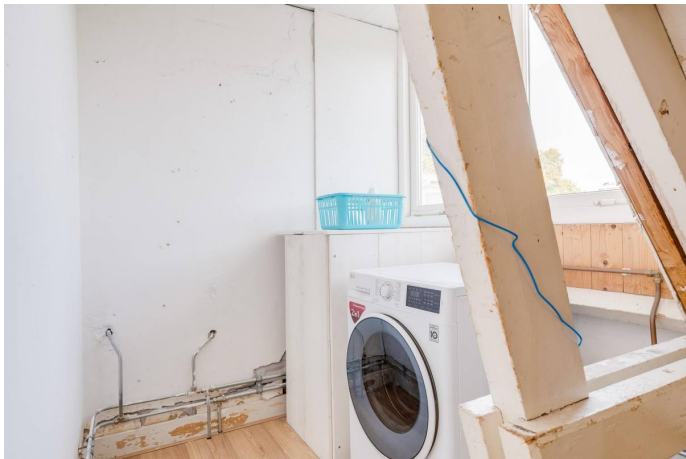














# aankoopmakelaar!



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 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

