

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KASTANJESTRAAT 7 UTRECHT



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





ADRES

KASTANJESTRAAT 7 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€675.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 114M²

INHOUD

CIRCA 427M³

BOUWJAAR

2009

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en energiezuinige eengezinswoning met diepe tuin in Ondiep!

Welkom aan de Kastanjestraat 7, een modern, licht en verrassend ruim familiehuis uit 2009, gelegen in één van de leukste straten van de populaire wijk Ondiep. Deze instapklare woning combineert comfortabele ruimtes met een fijne sfeer, een zonnige en diepe achtertuin en drie volwaardige woonlagen. Dankzij de volledige isolatie, 11 zonnepanelen en stadsverwarming woon je hier bovendien energiezuinig én toekomstgericht.

Het is zo'n huis waar je binnenkomt en meteen voelt: dit klopt. Licht, rust, ruimte, een heerlijke plek voor starters, jonge gezinnen of iedereen die centraal wil wonen met een dorps gevoel om zich heen.

Doorloop van de woning

Via de voortuin kom je binnen in de hal, waar zich het toilet bevindt en de trap naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de ruime en lichte woonkamer. Aan de tuinzijde vind je de zithoek, terwijl de eethoek richting de keuken ligt. Grote raampartijen zorgen voor volop daglicht en een ontspannen sfeer.

De keuken aan de voorzijde is praktisch ingedeeld en uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur. Hier kun je fijn koken, borrelen en uitgebreid tafelen.

Op de eerste verdieping kom je op een centrale overloop die toegang geeft tot drie lichte slaapkamers. Twee kamers liggen aan de rustige achterzijde en één aan de voorzijde. De badkamer op deze verdieping is modern uitgevoerd en beschikt over een bad, douche, wastafel én toilet, ideaal voor comfortabel gezinsgebruik.

De tweede verdieping vormt een royale open zolderverdieping die nu in gebruik is als multifunctionele ruimte. Dankzij het ruime vloeroppervlak geeft deze verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van een masterbedroom of



2 extra slaap-, of werkkamers.

De achtertuin is heerlijk diep en biedt volop ruimte om te loungen, tuinieren, spelen of te genieten van een lange zomerdag. Achterin staat een ruime berging, ideaal voor fietsen en opslag. De achtertuin beschikt over een achterom die gedeeld wordt met 4 burens en aan de straatzijde is afgesloten met een hek.

Ligging en omgeving

De Kastanjestraat ligt in het gezellige Ondiep, op steenworp afstand van de prachtige Vecht, perfect voor een ochtendwandeling of een rondje hardlopen. Je zit hier bovendien slechts 10 minuten fietsen van het centrum van Utrecht, en Station Zuilen bereik je binnen 5 minuten. Voor de dagelijkse boodschappen of een goede kop koffie hoef je de buurt niet uit: de levendige Amsterdamsestraatweg met winkels en horeca ligt om de hoek.

Indeling van de woning

- Begane grond: entree, hal met toilet en trapopgang, lichte woonkamer met zithoek aan de tuinzijde en eethoek richting de keuken, open keuken aan de voorzijde, toegang tot de diepe achtertuin met vrijstaande berging.
- Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers (twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde), badkamer voorzien van bad, douche, wastafel en toilet.
- Tweede verdieping: ruime zolderverdieping in gebruik als multifunctionele ruimte met wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2009
- Woonoppervlakte: 114 m²
- Externe berging: 6,3 m²
- Buitenruimte: ruime en diepe achtertuin
- Ruime berging in de achtertuin
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd (dak, gevels en vloer)
- 11 zonnepanelen aanwezig
- Verwarming via stadsverwarming
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Badkamer vernieuwd in 2016
- 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 ***

Atmospheric and Energy-Efficient Family Home with Deep Garden in Ondiep!

Welcome to Kastanjestraat 7, a modern, bright, and surprisingly spacious family home from 2009, located in one of the nicest streets of the popular Ondiep neighbourhood. This move-in-ready house combines comfortable living spaces with a warm atmosphere, a sunny and deep backyard, and three full living floors. Thanks to full insulation, 11 solar panels, and district heating, you'll enjoy energy-efficient and future-proof living.

It's the kind of home where you walk in and immediately feel: this is right. Light, calm, space, an ideal place for starters, young families, or anyone who wants to live centrally while enjoying a village-like feel.

Layout of the House

You enter through the front garden into the hallway, where you'll find the toilet and the staircase to the upper floors. From the hallway, you walk into the spacious and bright living room. The seating area is located at the garden side, while the dining area is positioned towards the kitchen. Large windows bring in plenty of daylight and create a relaxed atmosphere.

The kitchen at the front of the house is practically laid out and equipped with the necessary built-in appliances. It's a pleasant place for cooking, having drinks, and enjoying long dinners.

On the first floor, a central landing gives access to three bright bedrooms. Two rooms are situated at the quiet rear side, and one at the front. The bathroom on this floor is modern and features a bathtub, shower, sink, and toilet, ideal for comfortable family use.



The second floor is a spacious open attic level, currently used as a multifunctional space. Thanks to the generous floor area, this level offers plenty of possibilities for creating a master bedroom or two additional bedrooms or workspaces.

The backyard is wonderfully deep and offers plenty of space for lounging, gardening, playing, or simply enjoying a long summer day. At the back, there is a large storage shed, perfect for bicycles and extra storage. The garden has rear access shared with four neighbours, closed off with a gate at the street side.

Location and Surroundings

Kastanjestraat is located in the charming Ondiep neighbourhood, just a stone's throw from the beautiful River Vecht, perfect for a morning walk or a jog. You're only a 10-minute bike ride from Utrecht city centre, and Zuilen Station is reachable in just 5 minutes. For daily groceries or a good cup of coffee, you don't have to leave the neighbourhood: the lively Amsterdamsestraatweg with its shops and cafés is just around the corner.

Layout

- Ground floor: entrance, hallway with toilet and stairs, bright living room with seating area at the garden side and dining area near the kitchen, open kitchen at the front, access to the deep backyard with detached storage shed.
- First floor: landing, three bedrooms (two at the rear, one at the front), bathroom with bathtub, shower, sink, and toilet.
- Second floor: spacious attic level used as a multifunctional area with washing machine connection.

Details

- Year of construction: 2009
- Living area: 114 m²
- External storage: 6.3 m²
- Outdoor space: large and deep backyard
- Spacious storage shed in the backyard
- Energielabel A++
- Fully insulated (roof, walls, and floor)
- 11 solar panels
- District heating
- Hardwood window frames with HR++ glazing
- Bathroom renovated in 2016



- Handover in consultation

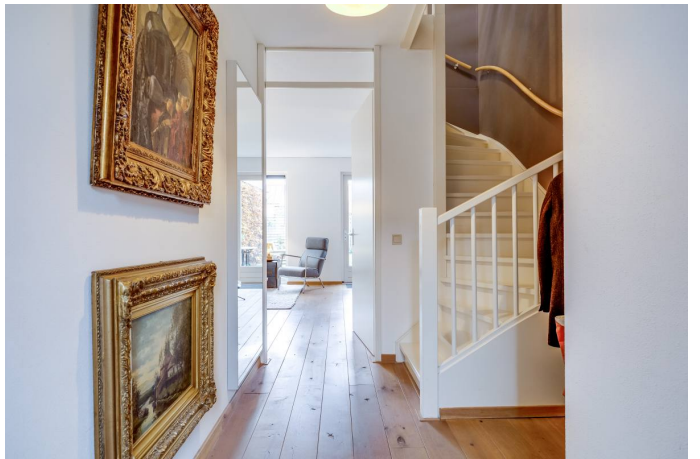
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

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.

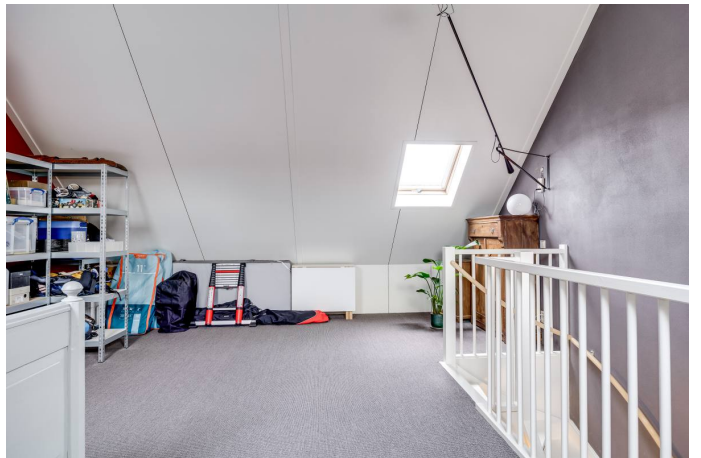
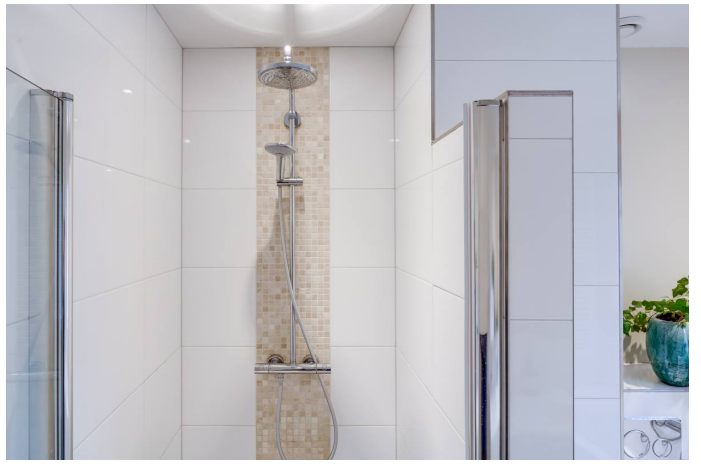














aankoopmakelaar!



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 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>