

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KLAVERSTRAAT 35 UTRECHT



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





ADRES

KLAVERSTRAAT 35 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€675.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M²

INHOUD

CIRCA 323M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Karakteristieke en sfeervolle eengezinswoning in het geliefde Wittevrouten!

Welkom aan de Klaverstraat 35, een charmante woning uit 1904 met veel karakter en een fijne, praktische indeling. Met een woonoppervlakte van ca. 100 m², drie slaapkamers en een heerlijke ligging in de populaire wijk Wittevrouten, biedt dit huis alles wat je zoekt: sfeervol wonen, modern comfort én een bruisende omgeving vlakbij de binnenstad van Utrecht.

Deze goed onderhouden woning combineert authentieke details met hedendaagse gemakken. Denk aan een moderne keuken (2021), isolerend HR++ glas en recent schilderwerk (2022). Ook is er vloerisolatie aangebracht en is de boiler in 2024 nog onderhouden. Kortom: een instapklaar huis waar je direct van kunt gaan genieten!

Bij binnenkomst in de hal heb je direct toegang tot het toilet en de moderne keuken (2021), die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. De keuken staat in open verbinding met de eetkamer, die naadloos overgaat in de lichte woonkamer. Hier vind je de trap naar de eerste verdieping en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen mooi in elkaar overlopen.

De zonnige, op het zuiden gelegen tuin ademt een mediterrane sfeer met druivenranken, een olijfbom en in het voorjaar de geurige blauwe regen van de buren. Blikvanger is het unieke mozaïek, speciaal ontworpen door een Amerikaanse kunstenaar uit Barcelona en geïnspireerd op Van Goghs olijfgaarden. Door het spel van licht en seizoenen voelt de tuin steeds levendig aan. Een ideale plek om te barbecueën, te ontspannen of gasten te ontvangen.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers, een overloop en de badkamer. Deze badkamer is praktisch ingedeeld met een toilet, ligbad met douche en een dubbele wastafel. De tweede verdieping biedt een royale derde slaapkamer, voorzien van een dakkapel (2019) en volop ruimte voor slapen,



werken of hobby's.

Ligging en omgeving

De Klaverstraat ligt in de gewilde wijk Wittevrouten. Hier woon je in een sfeervolle buurt met karakteristieke straten, gezellige koffietentjes, restaurants en buurtwinkels om de hoek. Binnen een paar minuten fiets je naar het Griftpark of het Wilhelminapark, maar ook de Utrechtse binnenstad en het Centraal Station zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Bovendien zijn de uitvalswegen vlot toegankelijk, wat de locatie ideaal maakt voor zowel stadsliefhebbers als forenzen.

Indeling van de woning

- Begane grond: hal met toilet, keuken, eetkamer met doorloop naar woonkamer, woonkamer met trapopgang en openslaande deuren naar de tuin.
- Eerste verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, badkamer met toilet, ligbad/douche en dubbele wastafel.
- Tweede verdieping: royale derde slaapkamer met dakkapel.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1904
- Woonoppervlakte: ca. 100 m²
- Tuin op het zuiden
- Energielabel: voorheen F; verbeterd door o.a. isolatie
- Dakkapel geplaatst in 2019
- Keuken vernieuwd in 2021, inclusief kokendwaterkraan
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2022 (door JJH Schilderwerken & Onderhoud)
- HR++ glas, houten kozijnen
- Vloerisolatie (wol, aangebracht bij vernieuwen vloeren)
- Boiler (ATAG), onderhoud augustus 2024
- Gelegen in het geliefde Wittevrouten, op loopafstand van voorzieningen en dichtbij de binnenstad
- 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 ***

Characteristic and charming family home in the beloved Wittevrouten district!

Welcome to Klaverstraat 35, a delightful home dating back to 1904, full of character and offering a practical layout. With a living area of approx. 100 m², three bedrooms, and a fantastic location in the popular Wittevrouten neighborhood, this house has it all: atmospheric living, modern comfort, and a lively environment close to Utrecht's city center.

This well-maintained property combines authentic details with modern conveniences. Think of a contemporary kitchen (2021), HR++ insulating glass, and recent exterior painting (2022). Floor insulation has also been installed, and the boiler was serviced in 2024. In short: a move-in-ready home you can enjoy right away!

You enter into the hallway, which gives direct access to the toilet and the kitchen. The kitchen (2021) is modern and equipped with various built-in appliances and a boiling-water tap. From the kitchen, you step into the dining room, which seamlessly connects to the bright living room. Here you'll find the staircase to the first floor and French doors to the garden, allowing indoor and outdoor living to flow beautifully together on sunny days.

The sunny, south-facing garden exudes a Mediterranean atmosphere with grapevines, an olive tree, and in spring the fragrant wisteria from the neighbors. Its centerpiece is a unique mosaic, specially designed by an American artist based in Barcelona and inspired by Van Gogh's olive groves. Changing with the light and the seasons, the garden always feels vibrant — an ideal place to barbecue, relax, or entertain guests.

On the first floor, there are two spacious bedrooms, a landing, and the bathroom. The bathroom is practically arranged with a toilet, bathtub with shower, and double washbasin. The second floor offers a generous third bedroom with a dormer window (2019) and plenty of space for sleeping, working, or hobbies.



Location and surroundings

Klaverstraat is located in the sought-after Wittevroutwen district. Here you live in a charming neighborhood with characteristic streets, cozy coffee bars, restaurants, and local shops around the corner. Within just a few minutes you can cycle to Griftpark or Wilhelminapark, and Utrecht's historic city center and Central Station are also quickly and easily accessible. The main roads are close by as well, making this location ideal for both city lovers and commuters.

Layout of the property

- Ground floor: hallway with toilet, kitchen, dining room flowing into living room, living room with staircase and French doors to the garden.
- First floor: landing, two spacious bedrooms, bathroom with toilet, bathtub/shower, and double washbasin.
- Second floor: spacious third bedroom with dormer window.

Key features

- Year of construction: 1904
- Living area: approx. 100 m²
- South-facing garden
- Energy label: previously F; improved with insulation measures
- Dormer window installed in 2019
- Kitchen renewed in 2021, including boiling-water tap
- Exterior painting completed in 2022 (by JJH Painting & Maintenance)
- HR++ glass, wooden window frames
- Floor insulation (wool, added during floor renovation)
- Boiler (ATAG), serviced in August 2024
- Situated in the beloved Wittevroutwen district, within walking distance of amenities and close 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.

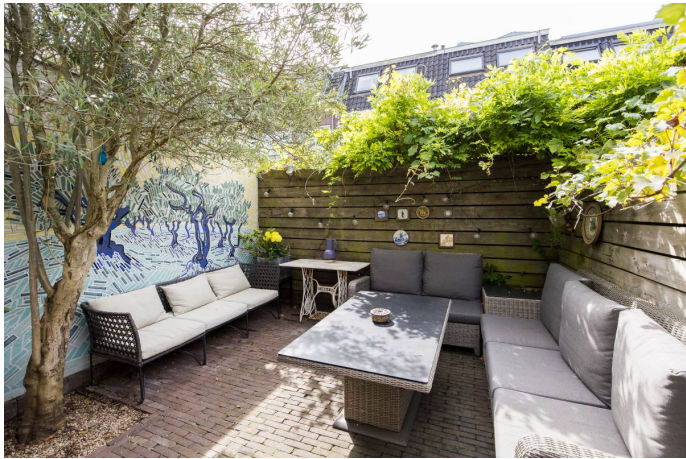
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

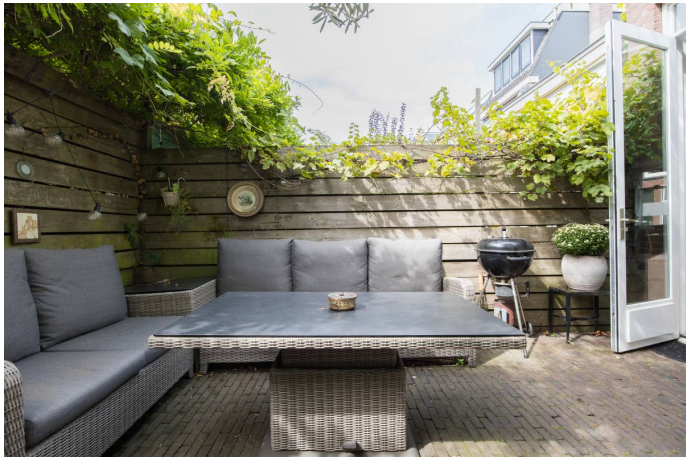


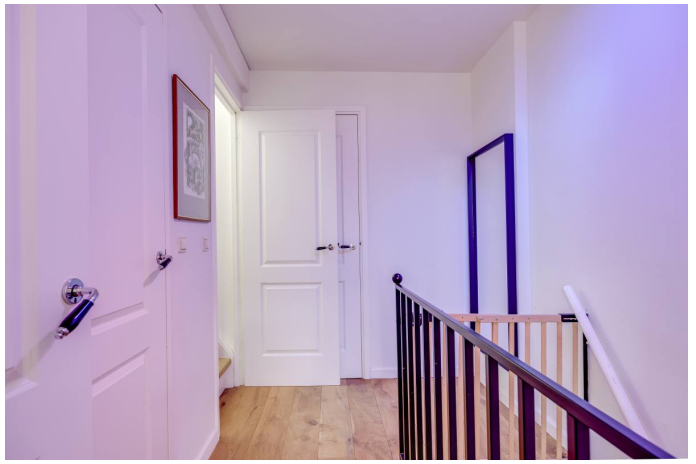


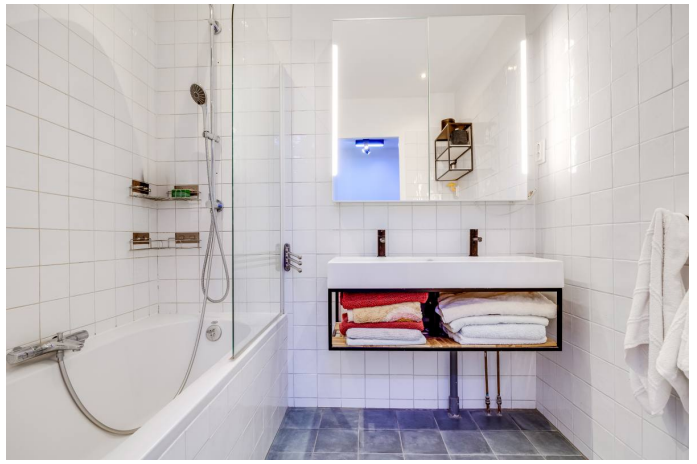














aankoopmakelaar!



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 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

