

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KLAVERSTRAAT 36 UTRECHT



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





# ADRES

KLAVERSTRAAT 36 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€399.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 84M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 342M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1915

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In één van de allerleukste en gezelligste straten van Wittevrouwen staat deze sfeervolle tussenwoning (thans NEN2580 84 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) te koop. Het huis uit ca. 1900 heeft een authentieke gevel en is prachtig onderhouden. De woning is voorzien van een ruime en bijzonder lichte woonkamer met een hoog plafond. De openslaande deuren achter bieden toegang tot een fraaie groene tuin (7,93/5,10 meter x 4,35 meter). Op de eerste etage vind je een grote slaapkamer, royale werkkamer, fraaie inbouwkasten en een fraai en praktisch vormgegeven badkamer voorzien van toilet en ligbad. De 1e en 2e etage zijn verbonden door een grote vide. De 2e etage heeft een tweede open slaapkamer, een zolder en een berging. Na enkele bouwkundige aanpassingen waaronder het plaatsen van 2 dakkapellen, de vide dichtmaken en de trap verplaatsen, kun je het woonoppervlak van de tweede etage vergroten met ca. 25 m<sup>2</sup> naar NEN2580 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte! Voor ouders met studerende kinderen is het eventueel mogelijk om een extra slaapkamer aan de voorzijde van de woonkamer te creëren én een gezamenlijke eetkamer in de achterzijde van de woonkamer te realiseren.

Omgeving: Het huis ligt in de Klaverstraat, een van de leukste straatjes van Wittevrouwen, met o.a. een groenteboer, en zeer nabij een warme bakker en een uitstekend restaurant. Op loopafstand vind je verder de lekkerste ijswinkel van Nederland, diverse wijnwinkels, een traiteur, op zaterdagen de kaasboer, kinderopvang, scholen en het Griftpark met kinderboerderij. En bovendien de vele winkels en restaurants van de Biltstraat. In de zomer spelen de kinderen buiten op de autoluwe straat. Tevens zijn de binnenstad, bushaltes en het centraal station op loop/fietsafstand gelegen. De woning ligt zeer gunstig ten opzicht van de uitvalswegen.

Indeling: entree, hal/garderobe, meterkast, hal met toilet, trapkast, toegang naar ruime en sfeervolle woonkamer met hoge plafonds (3 meter). Er is een lichtstraat geplaatst in het plafond van de uitbouw, hierdoor is er een fijne lichte woonkamer ontstaan. Waar vroeger het open haard kanaal liep is in het plafond een glazen vlak geplaatst. Hierdoor kun je direct en via een spiegel naar de eerste en tweede etage kijken, en zelfs door het dak naar de hemel. Het licht van boven komt hierdoor op een natuurlijke wijze in het middengedeelte van de

woonkamer. Het glazen vlak is van hoogwaardige kwaliteit, je kunt er op staan/lopen. Aan de achterzijde van de woonkamer bevinden zich hoge openslaande deuren naar de fijne groene tuin. Nieuwe, nette half/open keuken voorzien van apparatuur. Kelder (nuttig voor berging/opslag) met een hoogte van ca. 1,3 meter (ca. 6 m<sup>2</sup>) onder de keuken. Eerste verdieping: zeer royale werkkamer met wastafel, fraaie speciaal ontworpen inbouwkasten en een eveneens fraai vormgegeven badkamer met 2e toilet en ligbad. Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde. In de slaapkamer zijn vaste kasten aanwezig. Tweede verdieping: 2e slaapkamer, zolder en separate berging met cv-combi-installatie.

#### Kenmerken/details:

- Goed onderhouden tussenwoning met groene tuin (7,93/5,10 meter x 4,35 meter).
- Geliefde locatie in Wittevrouwen in een rustige straat.
- Badkamer vervangen in 2000/2001, keuken en uitbouw in 2009, elektra deels 2009.
- De buitenzijde van de woning is in juni 2015 voor het laatst geschilderd.
- Oplevering in overleg, kan eventueel vanaf 6 november.

#### 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:

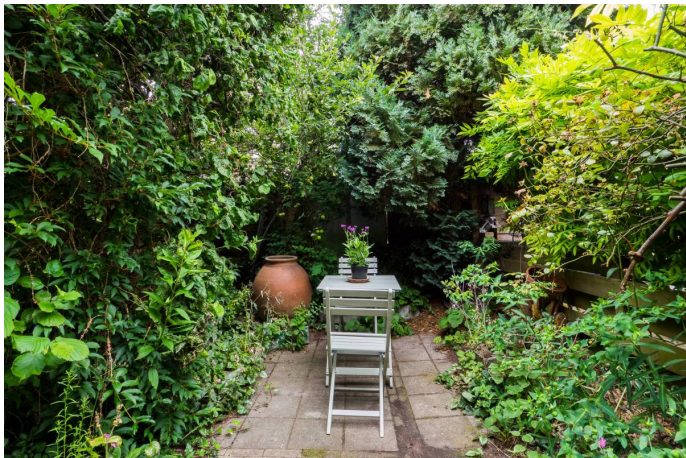
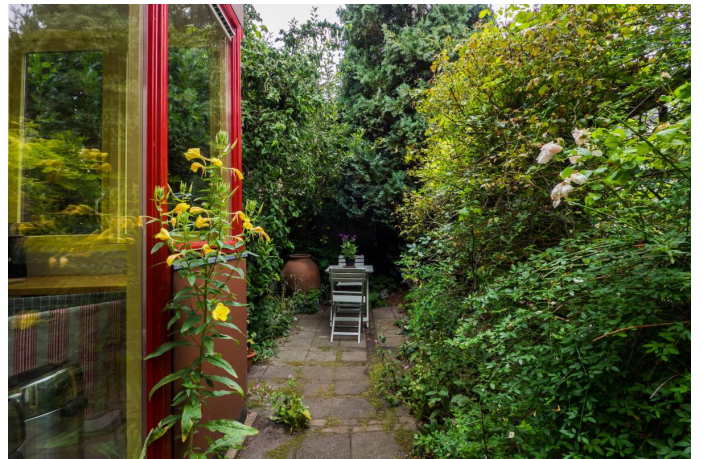
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

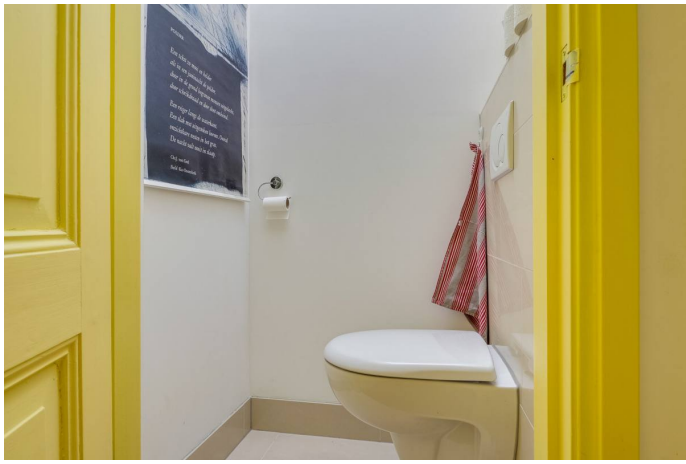




















## aankoopmakelaar!



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

