

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KLAVERSTRAAT 46 UTRECHT





ADRES

KLAVERSTRAAT 46 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 91M²

INHOUD

CIRCA 368M³

BOUWJAAR

1895

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Op een toplocatie in het hart van Wittevrouwen; goed onderhouden en bijzonder sfeervol en licht woonhuis.

Ruime woonkamer met mooie hoge plafonds van ca. 3,1 meter. Moderne keuken en badkamer, 3 slaapkamers, 2 wc's, kelder onder de keuken, én een heerlijke zonnige tuin. Deze woning van 3 woonlagen is in de afgelopen jaren van binnen en van buiten vrijwel geheel aangepakt met behoud van de authentieke details.

Omgeving

De Klaverstraat is een mooie en rustige straat vlakbij het Griftpark. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, cafés, restaurants, supermarkten en de beroemde ijssalon Roberto. Tevens zijn de binnenstad, bushaltes en het centraal station op loop/fietsafstand. De woning ligt zeer gunstig ten opzicht van de uitvalswegen.

Indeling: entree/hal met meterkast en trapopgang. Royale en lichte woonkamer met hoge plafonds en voorzien van een eikenhouten vloer, strak gestuukte wanden, een op maat gemaakte boekenkast, convectorput en openslaande deuren naar de tuin. In de doorloop naar de achterliggende keuken is een ruime trapkast aanwezig. De houten vloer is vanuit de woonkamer doorgelegd naar de keuken waardoor de ruimtes mooi in elkaar overlopen. De keuken is ruim en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Er is naast de bergkast volop kastruimte en een ruim werkblad aan 2 zijden. Onder de keuken is een bruikbare kelder (hoogte ca. 1,5 meter) aanwezig, deze is goed toegankelijk via een luik en steektrap, ideaal voor je opslag en wijntjes. Achter de keuken tref je een ruim toilet met fonteintje aan en is er een goede opstelplaats voor de wasmachine en droger aanwezig. De zonnige tuin is ook bereikbaar vanuit de keuken, deze biedt veel privacy en door zijn diepte van ca. 9 m gegarandeerd zon. Er is een stenen schuur aanwezig met elektra, water en verwarming.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met raampartij, eerste slaap-/studeerkamer gelegen aan de achterzijde. Tweede royale slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, met

voldoende kastruimte. Moderne badkamer welke is voorzien van fraai tegelwerk, een ligbad met douche, wastafel, 2e toilet, én mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Door middel van een goede vaste trap is de derde kamer te bereiken. Deze ruime open ruimte is voor vele doeleinden geschikt en is voorzien van openslaande deuren naar een klein dakterras aan de tuinzijde en een dakkapel aan de voorzijde. Thans is hij in gebruik als slaapkamer en voorzien van een airco waardoor het hier altijd heerlijk vertoeven is. Tevens is er een praktische bergkast waarin ook de cv-ketel is geplaatst en schuifkasten onder het knieschot.

Het geheel verkeert in een zeer goede staat van onderhoud, is volledig voorzien van dubbel glas en dakisolatie. De sfeer is mede door het glas-in-lood, houten vloer en de paneeldeuren zeer goed. De uitgebouwde keuken is ruim en er is voldoende bergruimte, kortom een lekker en goed huis op een mooie plek in de populaire wijk Wittevrouten.

Bijzonderheden:

- platte dak van de keuken vernieuwd in 2017
- de kozijnen, ramen en deuren zijn in maart 2014 voor het laatst geschilderd
- sfeervol afgewerkt en direct te betrekken
- dakisolatie aanwezig
- geheel voorzien van dubbel glas
- verwarming en warm water middels cv-combiketel Remeha Tzerra (bouwjaar 2015)
- elektra, 6 groepen met aardlek
- gevel gereinigd en opnieuw gevoegd
- oplevering, in overleg

Brochure aanvragen:

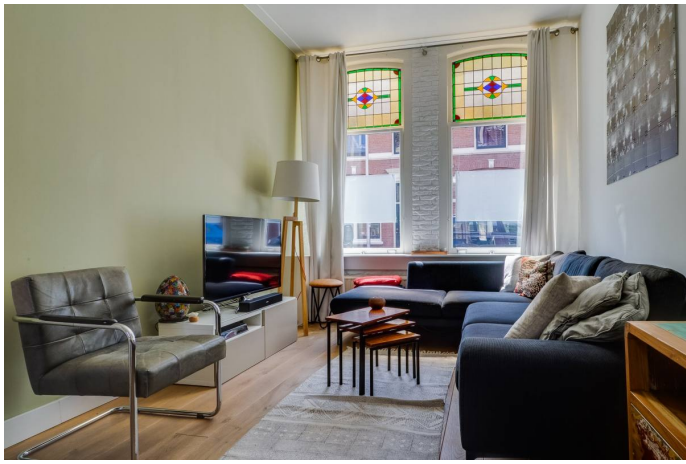
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

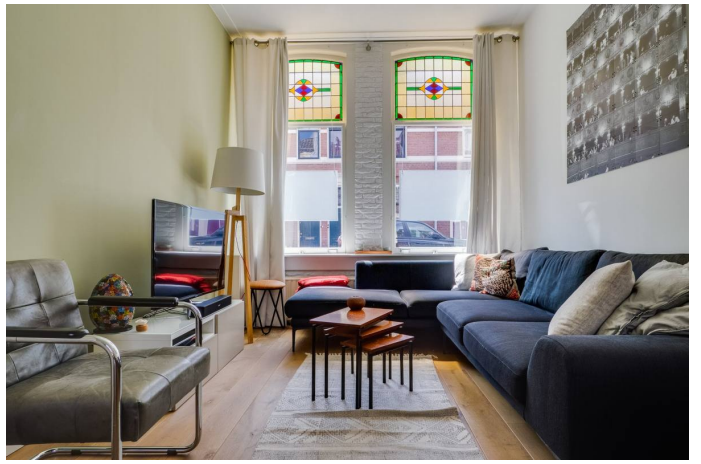
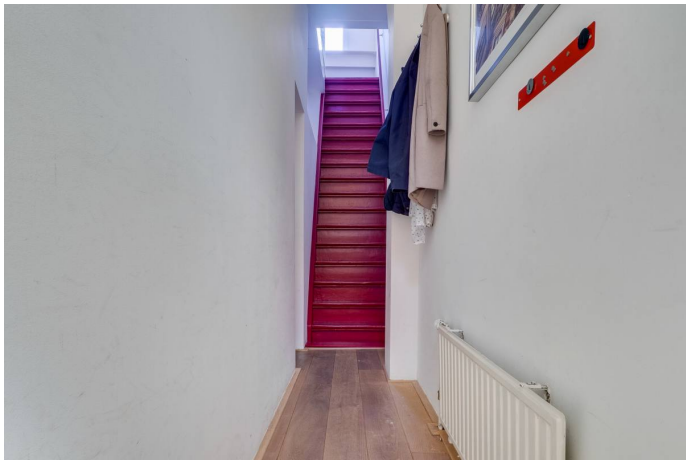
Aankoopmakelaar inschakelen:

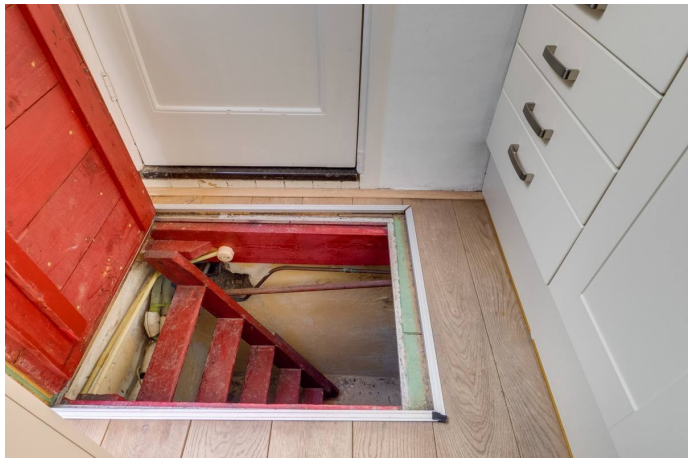
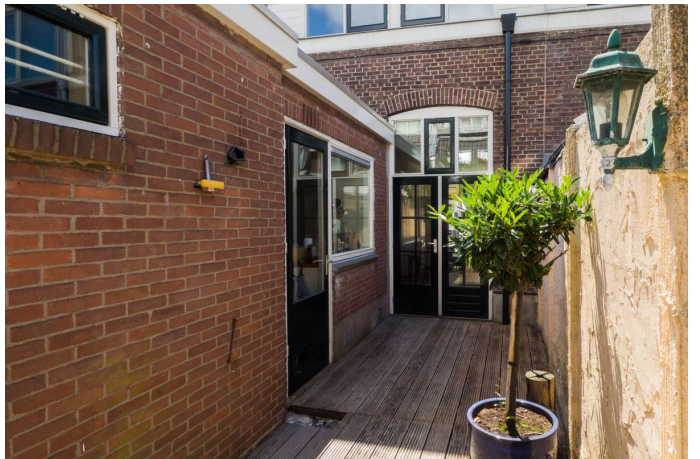
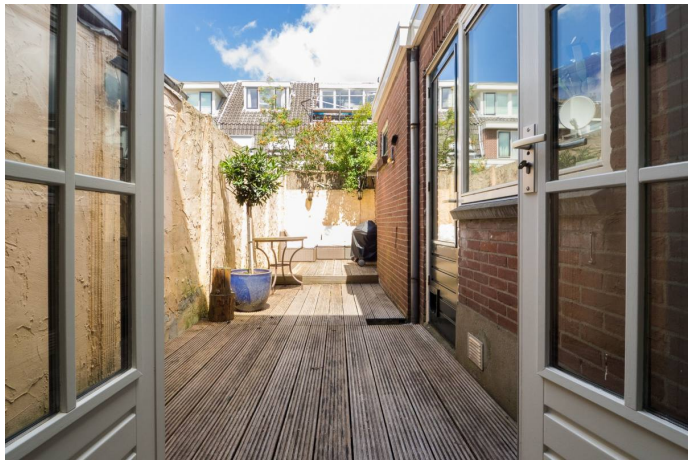
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

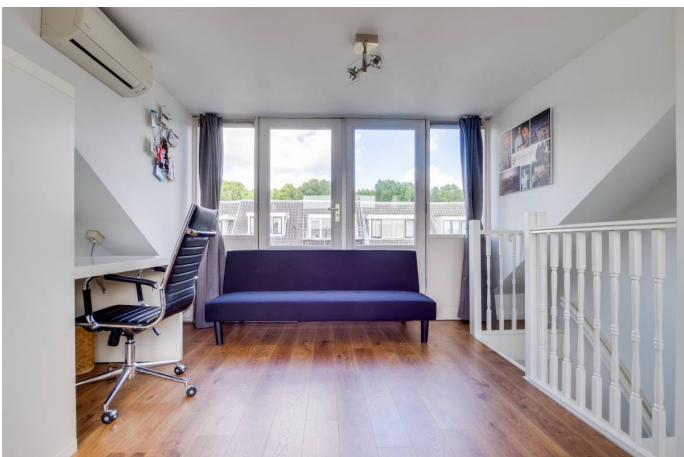














Leuk huis
gezien?

Schakel nú
een NVM-aankoopmakelaar in!





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. wijzigingen 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 en Yvette Nagtegaal



H4U Advies

Tel: 030-268 5148
Info@H4UAdvies.nl

Vinkenburgstraat 2A
3512 AB Utrecht

