

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# KOEKOEKSTRAAT 4 UTRECHT



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





# ADRES

KOEKOEKSTRAAT 4 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 320M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1913

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zeer goed gelegen tussenwoning (83m<sup>2</sup>) in de Vogelenbuurt met o.a. 3 slaapkamers, zonnig dakterras van 20m<sup>2</sup>, fraaie gevel (oud winkelpand), hoge plafonds, glas-in-lood ramen en moderne keuken en badkamer. Je woont op 2 minuten lopen van de oude binnenstad in een volledig huis wat goed onderhouden is door de huidige eigenaren. Een sfeervol huis als dit komt niet vaak te koop!

## Woning.

De woning is gebouwd in 1913 en toen gebruikt als winkelpand op de begane grond. Tegenwoordig is het gehele pand in gebruik als woning en door de jaren heen gerenoveerd. In 2016 is het dak (onder het dakterras) vervangen en geïsoleerd, en de schuifpui vernieuwd. Daarbij is alles voorzien van dubbel glas. De eigen CV-ketel (2018) verzorgt het warme water en verwarming. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2018.

## Ligging.

De Koekoekstraat 4 ligt in de populaire Vogelenbuurt. Een fijne woonwijk met alles binnen handbereik. De woning is gelegen aan de rand van de oude binnenstad en zo loop je in een paar minuten naar de Voorstraat, het Neude of het Centraal Station. Letterlijk om de hoek kan je langs de groene singel lopen richting de Bemuurde Weerd, maar ook naar het Griftpark. In dit park vind je o.a. een grote speeltuin, kinderboerderij, veel groen om te sporten en te picknicken. In de zomer worden er ook soms festivals georganiseerd. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn er diverse supermarkten in de directe omgeving en uiteraard is er ook een ruime keus aan horeca op loopafstand.

## Indeling.

Entree, hal met toegang tot woonkamer met open keuken. Wat direct opvalt is de hoogte van het plafond, ruim 3 meter. Bij binnenkomst vind je de keuken aan de rechterzijde. Deze is voorzien van een vaatwasser, oven, gasfornuis, koelkast en vriezer. In de keuken heb je veel ruimte om je heen en is het een mooi middelpunt van de begane grond. Vanwege de indeling in een L-vorm heb je twee verschillende ruimtes welke je kan gebruiken als zitgedeelte of eetgedeelte. De huidige bewoners hebben de zithoek aan de achterzijde waar je

middels een dakraam extra licht binnen krijgt. Hier is het plafond lager en heb je een fijne zithoek met veel privacy. Voor de keuken en zithoek ga je naar de rechterkant van het huis, voor het eetgedeelte naar de linkerkant. Hier heb je 2 vaste kasten en ook veel daglicht middels de grote ramen. Met een groep vrienden is het hier heerlijk eten en heb je ook contact met de keuken. Uiteraard kan je de huidige indeling omdraaien naar je eigen wensen. Op de eerste verdieping vind je 2 slaapkamers, badkamer en een los toilet. Vanaf de ruime overloop bereik je de masterbedroom. Deze biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een flinke kast. De andere slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en ideaal als hobby-, werk- of kinderkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel. Middels de ramen heb je extra ventilatie en daglicht. In een kast hangt tevens de CV ketel uit 2018. Apart van de badkamer ligt het toilet met fonteintje. Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is de 3e (slaap)kamer. Deze ruimte is vanwege het licht en het uitzicht ook heel mooi te gebruiken als werkkamer. Vanaf hier bereik je via een schuifpui het dakterras. Het dakterras heeft een oppervlakte van 20m<sup>2</sup> en hier zit je dan ook de hele dag in de zon. Je hebt uitzicht naar alle kanten van de stad en toch ook veel privacy op je terras.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goede ligging in de Vogelenbuurt.
- Licht en sfeervol door grote ramen, hoge plafonds en glas in lood .
- Dakterras van 20m<sup>2</sup>.
- Drie (slaap)kamers.
- Voormalig winkelpand met een fraaie gevel.
- Alles is voorzien van dubbel glas.
- Speelse indeling op de begane grond met veel mogelijkheden om in te delen.
- 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.





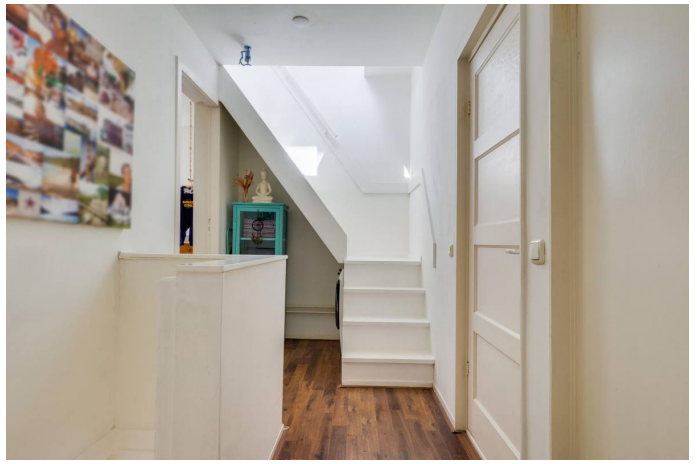




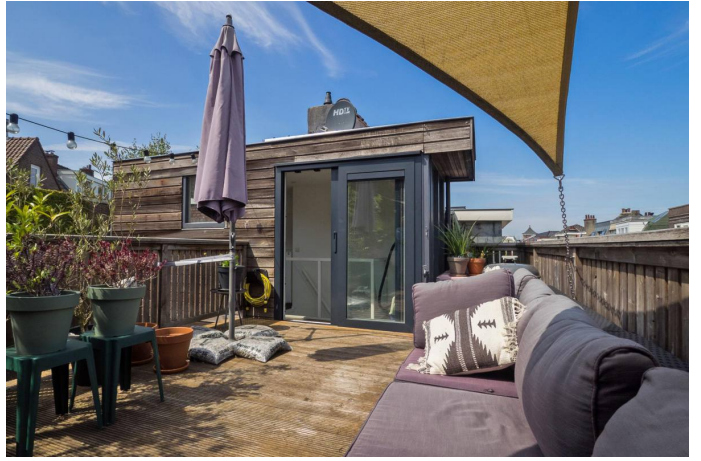




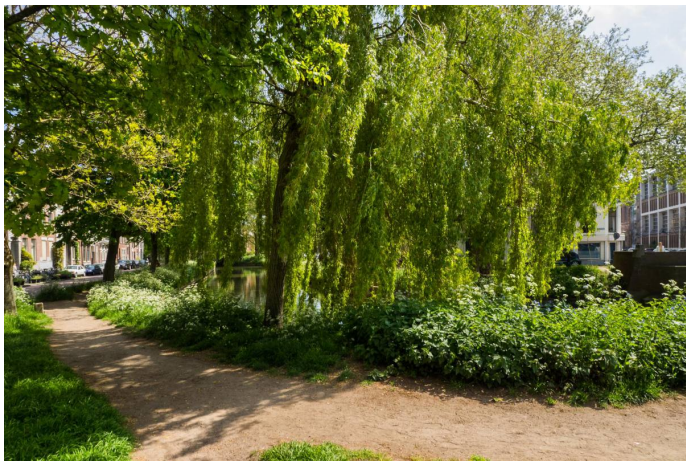












# aankoopmakelaar!



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

