

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# M.A. DE RUYTERSTRAAT 13 D UTRECHT



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





# ADRES

M.A. DE RUYTERSTRAAT 13 D TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 55M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 181M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Als je buiten staat en naar het pand kijkt dan ben je eigenlijk al verkocht, ... maar wacht maar tot je de rest ziet!

In een kleinschalig statig appartementencomplex in de Zeeheldenbuurt mogen we op de eerste verdieping een luxe appartement met een royaal zonnig dakterras van 27 m<sup>2</sup> aanbieden. Dit voormalige pakhuis uit ca. 1910 is in 1998 gesplitst in 5 appartementen.

Het appartement dat we mogen verkopen is prachtig afgewerkt met een eikenhouten vloer, moderne keuken en badkamer.

Locatie:

Deze wijk, grenzend aan Witte Vrouwen, is een waar pareltje in Utrecht. Hier ervaar je de levendigheid van de stad gecombineerd met rust en groen / water. Geniet van de culinaire hoogstandjes bij bekende restaurants zoals C'est ça en Goesting, ontspan in een gezellig koffietentje, of verwen jezelf met heerlijk ijs bij IJssalon Roberto. Voor dagelijkse boodschappen ben je zo bij de Biltstraat of het vernieuwde winkelcentrum De Gaard.

Met het centrum van Utrecht op een steenworp afstand en het prachtige Griftpark om de hoek, is dit de ideale locatie. Het Centraal Station, diverse busverbindingen en uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken, waardoor je optimaal kunt genieten van de bruisende stad.

Indeling:

Begane grond: gezamenlijke luxe entree met intercom en brievenbussen, kleine eigen berging en ruimte voor het stallen van fietsen.

Eerste verdieping: eigen entree, hal, moderne w.c. met fonteintje. Luxe badkamer met inloopdouche en wastafel. Ruime in pandige berging, met een aansluiting voor een wasmachine en droger en ideaal voor het bergen van een stofzuiger en voorraad. De sfeervolle woonkamer met moderne open keuken

met alle inbouwapparatuur is breed. Vanuit de woonkamer loop je via de openslaande deuren zo het terras op van 27 m<sup>2</sup> op het zuidoosten. Aan de voorzijde is een prettige slaapkamer met een Frans balkon.

Kenmerken/details:

- De buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement zijn voor het laatst geschilderd in 2023.
- Luxe badkamer uit ca. 2022.
- Actieve Vereniging van Eigenaren, servicekosten € 78,- per maand
- Verwarming en warm water door middel van Remeha Avanta CV-ketel (2012)
- Het appartementencomplex is gesplitst in 5 appartementsrechten in 1998
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Oplevering in overleg, wens van de verkoper is ca. 1 juni 2024

Dit is jouw kans om comfortabel, sfeervol en luxe te wonen op een toplocatie in de Zeeheldenbuurt / Wittevrouwen. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de vele voordelen die dit appartement te bieden heeft!

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.

\*\*\* ENGLISH VERSION \*\*\*

When you stand outside and look at the building, you are already sold, ... but just wait until you see the rest!

In a small-scale stately apartment complex in the Zeeheldenbuurt, we can offer a luxury apartment on the first floor with a spacious sunny roof terrace of 27 m<sup>2</sup>. This former warehouse from around 1910 was split into 5 apartments in 1998.

The apartment that we are allowed to sell is beautifully finished with an oak floor, modern kitchen and bathroom.



### Location:

This district, bordering Wittevrouten, is a true gem in Utrecht. Here you experience the liveliness of the city combined with tranquility and greenery / water. Enjoy the culinary delights at well-known restaurants such as C'est ça and Goesting, relax in a cozy coffee shop, or treat yourself to delicious ice cream at IJssalon Roberto. For daily shopping you can easily reach the Biltstraat or the renovated De Gaard shopping center.

With the center of Utrecht just a stone's throw away and the beautiful Griftpark around the corner, this is the ideal location. The Central Station, various bus connections and arterial roads are easily accessible, so you can fully enjoy the vibrant city.

### Layout:

Ground floor: shared luxurious entrance with intercom and mailboxes, small private storage room and space for storing bicycles.

First floor: private entrance, hall, modern toilet. with fountain. Luxury bathroom with walk-in shower and sink. Spacious indoor storage room, with a connection for a washing machine and dryer and ideal for storing a vacuum cleaner and supplies. The attractive living room with modern open kitchen with all built-in appliances is wide. From the living room you walk through the French doors onto the 27 m<sup>2</sup> terrace on the southeast. At the front is a pleasant bedroom with a French balcony.

### Features/details:

- The exterior frames, windows and doors of the apartment were last painted in 2023.
- Luxury bathroom from approx. 2022.
- Active Owners Association, service costs €78 per month
- Heating and hot water through Remeha Avanta central heating boiler (2012)
- The apartment complex was split into 5 apartment rights in 1998
- The house is fully equipped with wooden frames with double glazing
- Delivery in consultation, the seller's wish is approximately June 1, 2024

This is your chance to live comfortably, attractively and luxuriously in a prime location in the Zeeheldenbuurt / Wittevrouten. Contact us quickly for a viewing and discover the many benefits this apartment has to offer!

### Request brochure:



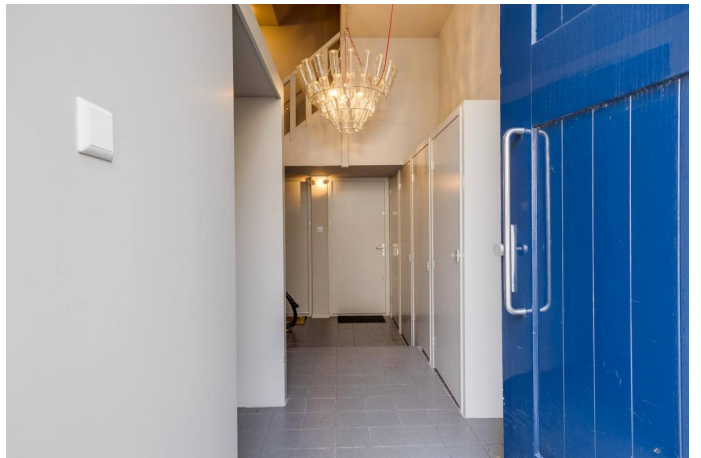
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

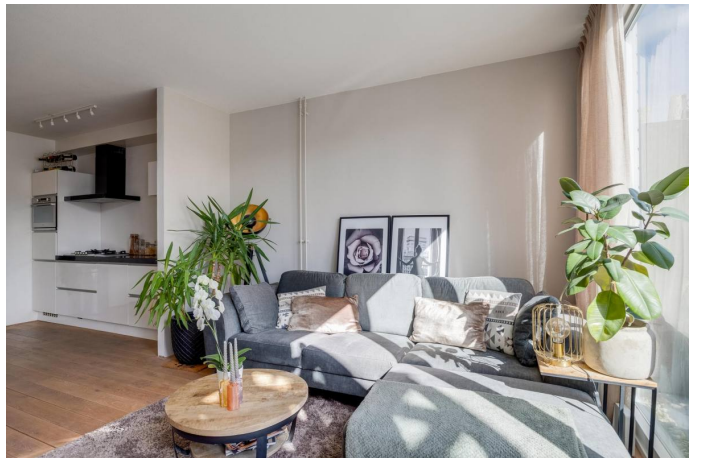
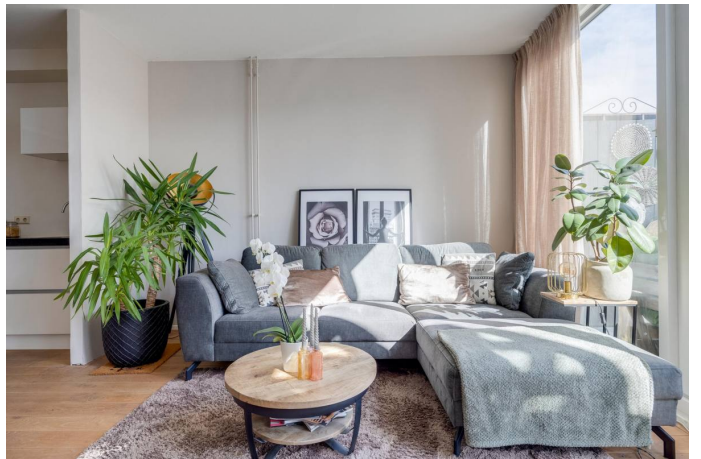
Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

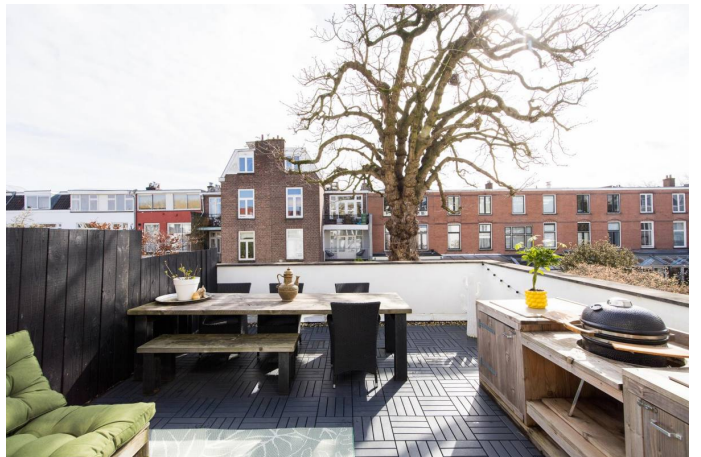
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

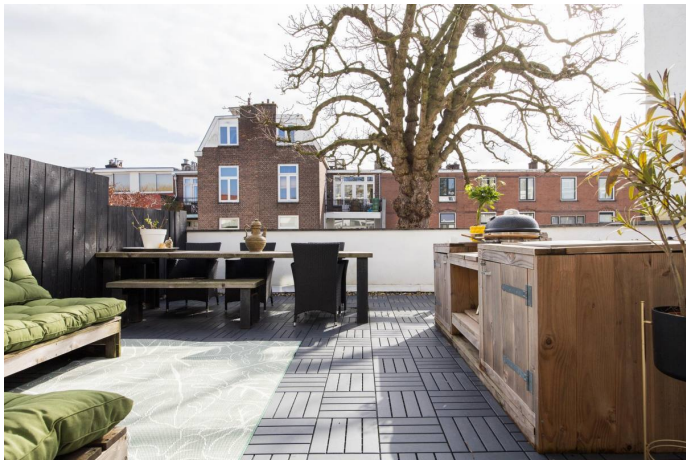


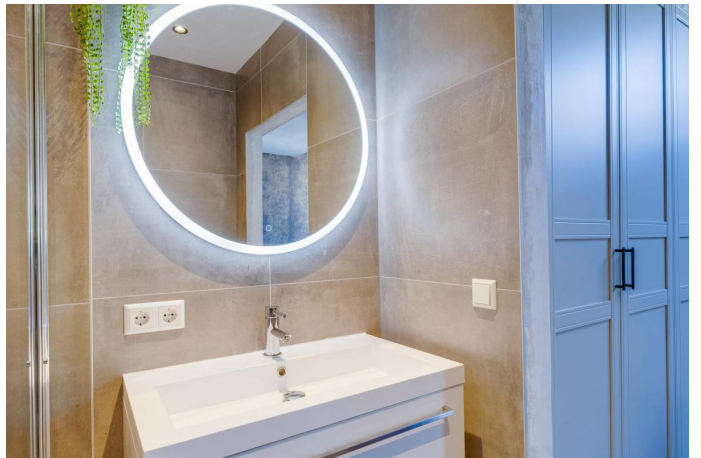


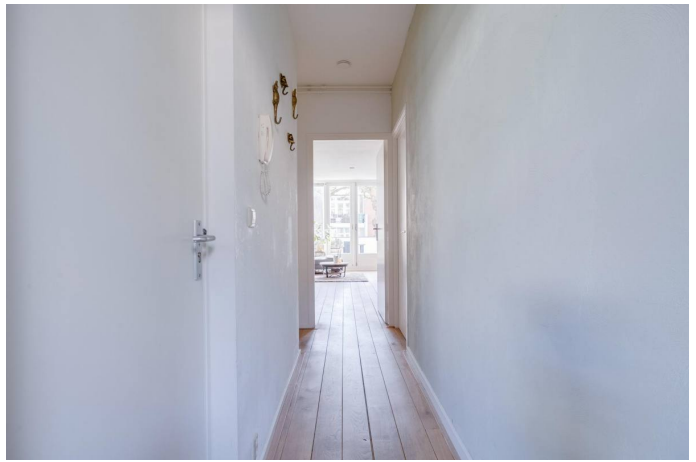












# aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

