

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MAURITSSTRAAT 32 UTRECHT



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





ADRES

MAURITSSTRAAT 32 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€1.500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 228M²

INHOUD

CIRCA 775M³

BOUWJAAR

1905

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Karakteristiek en royaal herenhuis in hartje Utrecht!

Welkom aan de Mauritsstraat 32, een statige en bijzonder ruime stadswoning uit 1905, gelegen in de geliefde buurt Utrecht Oost. Dit prachtige herenhuis ademt karakter en historie, maar is tegelijk van alle moderne gemakken voorzien. De woning werd in 2012 volledig gerenoveerd en de afgelopen jaren verder verduurzaamd en opgeknapt, waardoor het huis instapklaar is. Met een woonoppervlak van ca. 228 m², verdeeld over vier woonlagen, biedt deze woning alles wat je je kunt wensen: een royale woonkamer, een moderne woonkeuken, meerdere slaapkamers, luxe sanitair, zonnige buitenruimte én duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen en vloerverwarming. Een perfecte combinatie van sfeervol wonen en hedendaags comfort!

Zodra je de woning binnenstapt, valt de ruimtelijkheid en de lichtinval direct op. De hoge plafonds, grote ramen en karakteristieke details geven de woning een elegante uitstraling. De royale woonkamer vormt het hart van het huis en loopt door naar de open keuken, die met zijn moderne inrichting en hoogwaardige apparatuur een plek is waar koken en gezellig samenzijn centraal staan. De openslaande deuren geven toegang tot een balkon en via een trap tot de buitenruimte beneden, perfect voor een borrel in de zon of een kop koffie in de ochtend.

De eerste verdieping is helemaal ingericht als luxe verdieping: een ruime slaapkamer met grote inloopkast en een royale badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Vanuit de badkamer loop je zo het brede balkon op, vanuit de slaapkamer heb je daarnaast toegang tot een kleiner balkon.

De tweede verdieping biedt nog drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, douche en toilet, ideaal voor (opgroeierende) kinderen, logees of een thuiswerkplek.



Het souterrain is een enorme plus: hier vind je twee slaapkamers, een grote inloopkast, berging en separaat toilet. De extra living beneden heeft openslaande deuren naar de buitenruimte, waardoor dit de perfecte plek is voor een speelkamer, thuisbios of gastenverblijf. Dankzij de vloerverwarming voelt het hier het hele jaar door comfortabel aan.

De buitenruimte (ca. 58 m²) is ideaal om in de zomer te genieten van de zon, een drankje met vrienden of een rustig moment voor jezelf. Onder de trap bevindt zich een praktische berging (ca. 0,9 m²).

Ligging en omgeving

De Mauritsstraat ligt in het prachtige Utrecht Oost, één van de meest geliefde wijken van Utrecht. Hier woon je in een rustige, sfeervolle straat, maar ben je tegelijk binnen enkele minuten midden in de bruisende binnenstad. Op loopafstand vind je het mooie Wilhelminapark, tal van leuke koffietentjes, ambachtelijke bakkers, speciaalzaken en restaurants. Ook de Oudegracht en het centrum zijn slechts een paar minuten fietsen. Voor gezinnen zijn er diverse scholen en speelvoorzieningen in de buurt, en voor sport en ontspanning wandel je zo naar het park of de singel. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: Utrecht Centraal Station is met de fiets vlot bereikbaar, en ook de uitvalswegen richting A27 en A28 zijn dichtbij.

Indeling van de woning

- Begane grond (living): entree/hal, doorzon woonkamer en eetkamer met open keuken (2012) en vloerverwarming, dubbele deuren naar het balkon en via trap toegang tot de buitenruimte.
- Eerste verdieping (master floor): 1 slaapkamer met grote inloopkast, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet, toegang tot groot balkon vanuit de badkamer én een klein balkon vanuit de slaapkamer.
- Tweede verdieping: 3 slaapkamers en badkamer met ligbad, douche en toilet.
- Souterrain: 2 slaapkamers, grote inloopkast, berging, separaat toilet en een tweede living met openslaande deuren naar de buitenruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1905
- Woonoppervlakte: ca. 228 m²
- Energielabel: A
- Volledige renovatie uitgevoerd in 2012 door Boon & Teeuwen
- Nieuwe Remeha Calenta CW6 CV-installatie (2023) met onderhoudscontract
- Voorzien van vloerverwarming (keuken, souterrain en deels eerste verdieping)



- 12 zonnepanelen (2012, opbrengst ca. 2200 kWh in 2024)
- Buitenkozijnen in 2023 geschilderd door erkend schildersbedrijf
- Badkamer en keuken dateren uit 2012, apparatuur deels vernieuwd in 2021-2025
- Gehele woning voorzien van isolerende beglazing (HR-glas)
- Beschermd stadsgezicht
- Parkeren met vergunning (ca. € 165,- per jaar, maximaal 2 vergunningen mogelijk)
- 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 Spacious Townhouse in the Heart of Utrecht!

Welcome to Mauritsstraat 32, an elegant and exceptionally spacious city residence dating from 1905, located in the highly sought-after Utrecht Oost neighborhood. This beautiful townhouse radiates character and history while offering every modern convenience. Fully renovated in 2012 and further upgraded and made more sustainable in recent years, the property is move-in ready. With approximately 228 m² of living space spread across four floors, it has everything you could wish for: a generous living room, a modern kitchen-diner, multiple bedrooms, luxurious bathrooms, sunny outdoor space, and sustainable features such as solar panels and underfloor heating. The perfect combination of charm and contemporary comfort!

From the moment you step inside, the spacious feel and abundance of natural light immediately stand out. High ceilings, large windows, and original details give the house a refined atmosphere. The large living room forms the heart of the home and flows into the open-plan kitchen, equipped with modern fittings and high-quality appliances—a perfect place for cooking and socializing. French



doors open onto a balcony and, via a staircase, to the outdoor space below—ideal for enjoying a morning coffee or an evening drink in the sun.

The first floor is designed as a private luxury level, featuring a spacious bedroom with a large walk-in closet and a generous bathroom with bathtub, walk-in shower, washbasin, and toilet. From the bathroom, you step onto a wide balcony; the bedroom also offers access to a smaller balcony.

The second floor includes three full-sized bedrooms and a second bathroom with bathtub, shower, and toilet—perfect for children, guests, or a home office.

The basement level is a major plus: two bedrooms, a large walk-in closet, storage room, and separate toilet. An additional living area opens onto the outdoor space through French doors, making this an ideal spot for a playroom, home cinema, or guest quarters. With underfloor heating, comfort is guaranteed year-round.

The outdoor area (approx. 58 m²) is perfect for summer relaxation—whether entertaining friends or enjoying a quiet moment. Beneath the stairs, a practical storage unit (approx. 0.9 m²) is located.

Location and Surroundings

Mauritsstraat is set in the beautiful Utrecht Oost district, one of the city's most desirable neighborhoods. You'll live in a quiet, charming street, yet within minutes you can be in the vibrant city center. Wilhelminapark, artisan bakeries, cozy cafés, specialty shops, and restaurants are all within walking distance. The famous Oudegracht and Utrecht's city center are only a short bike ride away. Families will appreciate the nearby schools and playgrounds, while for sports and leisure you can head straight to the park or the canal. Accessibility is excellent: Utrecht Central Station is easily reached by bike, and the A27 and A28 highways are close at hand.

Layout of the Property

- Ground floor (living area): Entrance/hall, through-living room and dining area with open-plan kitchen (2012) and underfloor heating, French doors to the balcony and stairs leading to the outdoor space.
- First floor (master level): 1 bedroom with large walk-in closet, bathroom with bathtub, shower, washbasin, and toilet; access to large balcony from the bathroom and small balcony from the bedroom.
- Second floor: 3 bedrooms and bathroom with bathtub, shower, and toilet.



- Basement level: 2 bedrooms, large walk-in closet, storage room, separate toilet, and second living area with French doors to the outdoor space.

Key Features

- Year of construction: 1905
- Living space: approx. 228 m²
- Energy label: A
- Complete renovation carried out in 2012 by Boon & Teeuwen
- New Remeha Calenta CW6 heating system (2023) with maintenance contract
- Underfloor heating (kitchen, basement, and partly first floor)
- 12 solar panels (2012, yield approx. 2200 kWh in 2024)
- Exterior window frames painted in 2023 by certified painters
- Kitchen and bathroom dating from 2012, appliances partly renewed between 2021-2025
- Entire house fitted with insulating HR-glass
- Listed as part of a protected cityscape
- Parking by permit (approx. €165 per year, max. 2 permits possible)
- Transfer by mutual agreement

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.

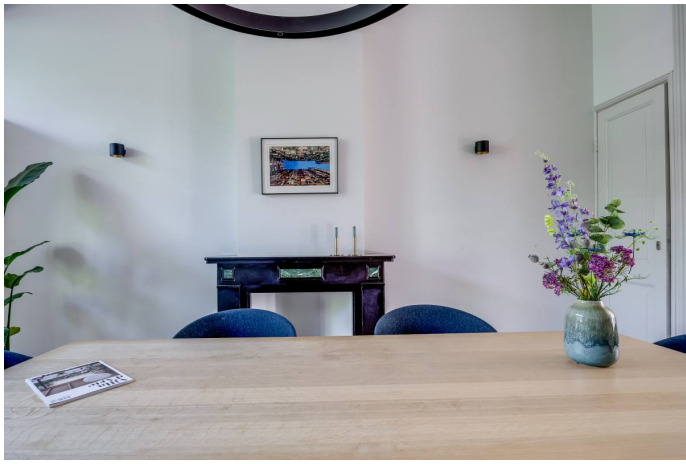
Enable purchase broker:

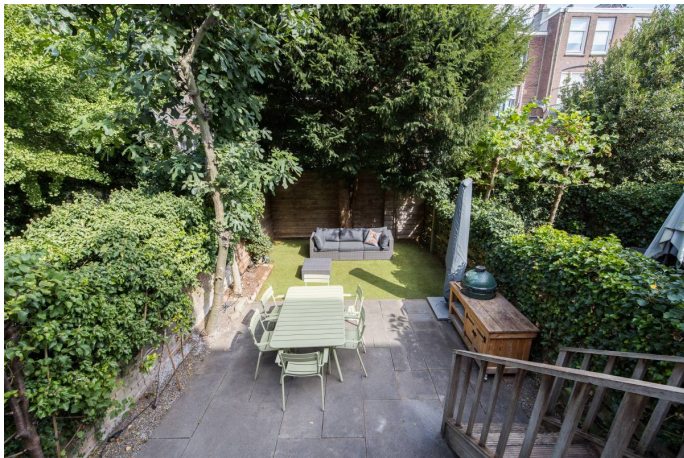
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

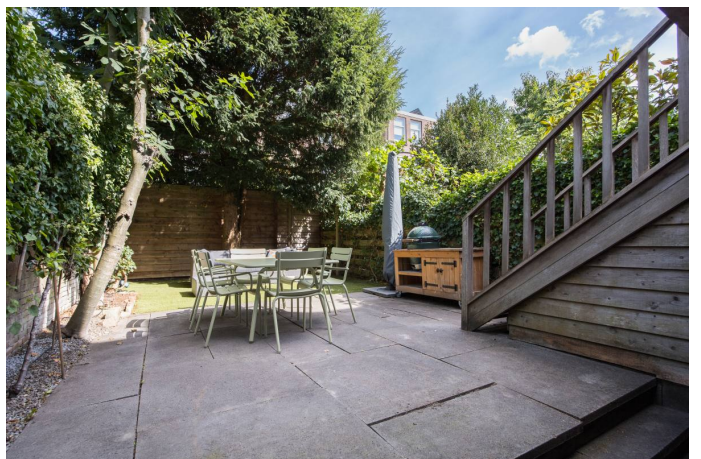
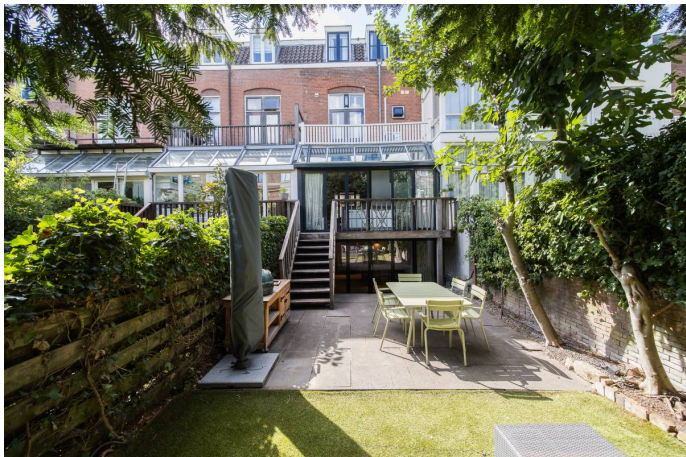
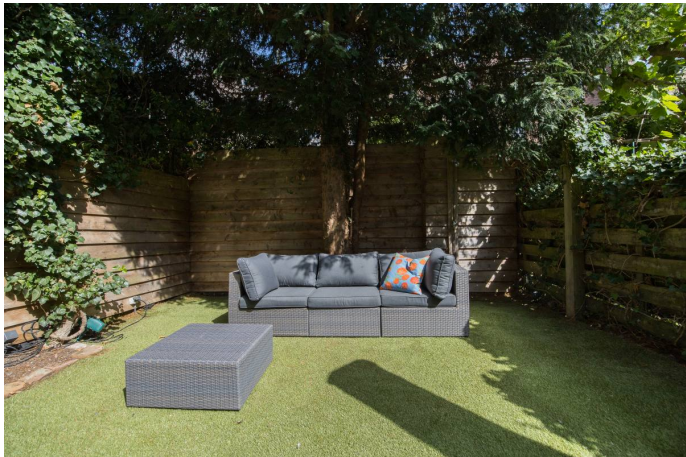
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

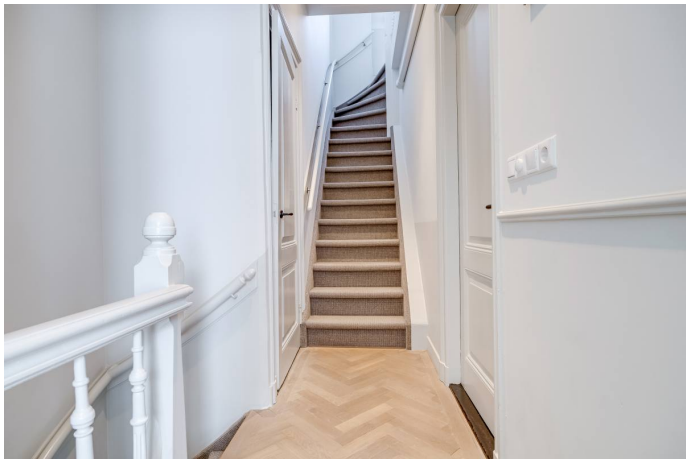


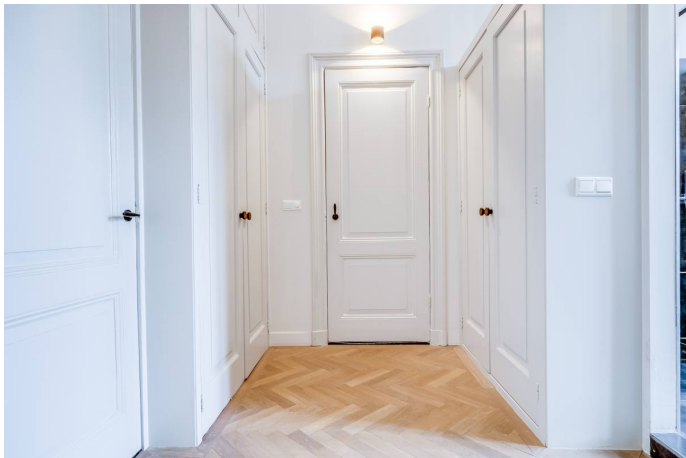
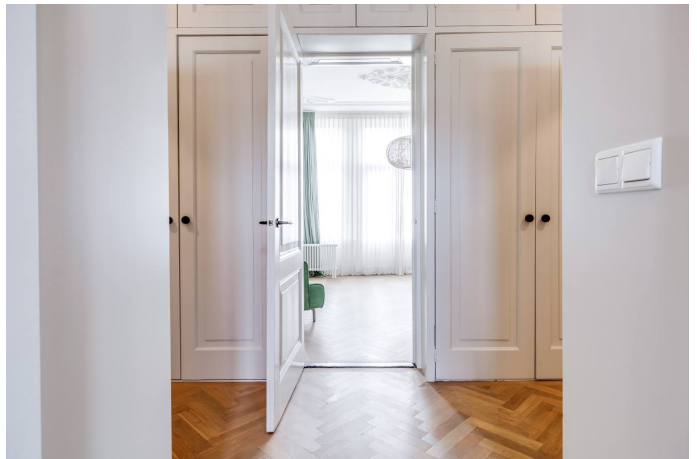






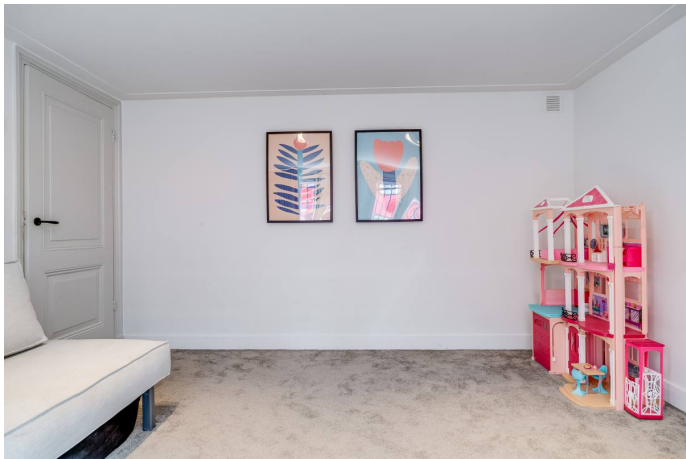


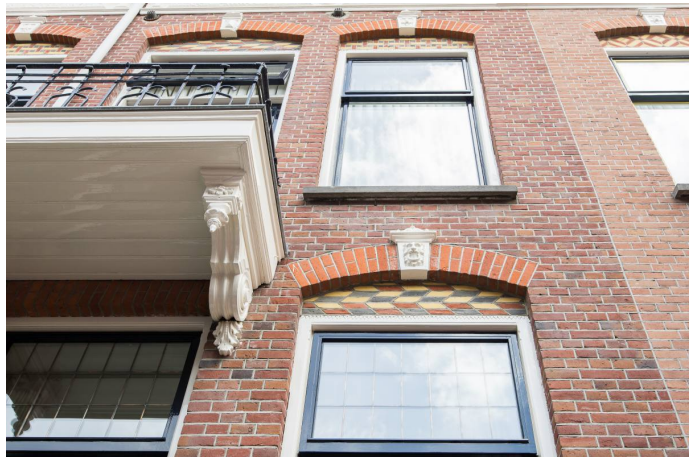












aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

