

MAURITSSTRAAT 76 UTRECHT





ADRES

MAURITSSTRAAT 76 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€1.600.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 229M²

INHOUD

CIRCA 904M³

BOUWJAAR

1905

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en royale stadsvilla in het hart van Oudwijk!

Welkom aan de Mauritsstraat 76, een waanzinnige, karaktervolle en heerlijk lichte stadsvilla uit circa 1905, midden in het geliefde Oudwijk, één van de meest gewilde buurten van Utrecht-Oost. Deze prachtige woning combineert historische charme met moderne afwerkingen en biedt een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte: maar liefst ca. 229 m² woonoppervlak, meerdere buitenruimtes, een diepe stadstuin, vier grote slaapkamers en twee badkamers. Een unieke kans voor wie groots, sfeervol en comfortabel wil wonen in een van de mooiste straten van de stad.

Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en direct voelt: dit klopt gewoon. De hoge plafonds, het vele licht, de elegante en-suite indeling, de authentieke uitstraling en het royale formaat maken dit tot een droomwoning die je zelden in Oudwijk ziet.

Door de woning

Je stapt binnen in de ruime en statige entree/hal, meteen een prachtige binnenkomer met veel licht en ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, een sfeervolle en lichte ruimte die perfect is als zitkamer of lounge. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met aansluitende keuken. Deze verdieping voelt door de lengte, de hoge plafonds en de grote ramen ruim en elegant. Vanuit de eetkamer én keuken heb je directe toegang tot de achtertuin, wat deze plek ideaal maakt voor lange diners, spelende kinderen of gezellige borrels. Op deze verdieping vind je bovendien een separaat toilet en de trapopgang naar boven.

De tussenverdieping is een verrassend extra element in de woning. Hier bevindt zich een ruime zitkamer, perfect als tweede living, speelhoek, thuiswerkplek of rustige lounge. Een heerlijke multifunctionele ruimte die de woning nóg meer wooncomfort geeft.



Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers, beide voorzien van royale inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot het heerlijke dakterras, een rustige plek waar je kunt genieten van de ochtend- of middagzon. Op deze verdieping bevindt zich ook de ruime badkamer, uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

De tweede verdieping beschikt eveneens over twee grote slaapkamers, beide voorzien van praktische inbouwkasten. Daarnaast vind je hier de tweede badkamer, compleet met dubbele wastafel, douche en toilet. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt voor gezinnen, gasten, au pairs of werken aan huis.

De woning beschikt over een praktische kelder. Ideaal voor wijn, voorraad, hobbypullen of als extra bergruimte.

De achtertuin is een echte verrassing: diep, ruim en groen, een zeldzaamheid in hartje Oudwijk. Hier kun je het hele jaar door genieten van rust, privacy en buiten leven. Daarnaast is er een fantastisch dakterras, perfect voor zonnige momenten, ontbijt buiten of gewoon een heerlijke loungeplek. Een externe berging maakt het plaatje compleet, handig voor fietsen en tuingereedschap.

Ligging en omgeving

Wonen in Oudwijk betekent wonen in een van de gezelligste, meest geliefde delen van Utrecht-Oost. De Mauritsstraat is een rustige, sfeervolle straat met prachtige woningen en veel groen. Op loopafstand vind je de Burgemeester Reigerstraat met haar boetiekjes, terrassen, koffiezaken en speciaalzaken. Het Wilhelminapark ligt praktisch om de hoek, ideaal voor wandelen, sporten of picknicken. Binnen enkele minuten fiets je naar de Maliebaan, Park Lepelenburg, de Oudegracht en de binnenstad. Uitvalswegen en het Centraal Station zijn eveneens snel bereikbaar.

Het gebied is bovendien officieel beschermd stadsgezicht en de woning heeft een beeldbepalend karakter. Dat merk je direct aan de uitstraling van de buurt: statig, groen en met veel historie.

Indeling van de woning

- Begane grond: Ruime entree/hal, woonkamer aan de voorzijde, eetkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin, keuken met eveneens toegang tot de achtertuin, separaat toilet, trapopgang.



- Tussenverdieping: Zitkamer / tweede living.
- Eerste verdieping: Overloop, twee ruime slaapkamers met inbouwkasten, toegang tot het terras vanuit de achtergelegen slaapkamer, badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.
- Tweede verdieping: Overloop, twee slaapkamers voorzien van inbouwkasten, tweede badkamer met dubbele wastafel, toilet en douche.
- Kelder: Ruime praktische kelder (7,1 m²), ideaal voor opslag, provisie of wijn.
- Buitenruimte: Diepe, groene stadstuin aan de achterzijde, groot dakterras (20,8 m²) toegankelijk vanaf de eerste verdieping, externe berging (3,1 m²).

Bijzonderheden

- Bouwjaar: circa 1905
- Woonoppervlakte: 228,9 m²
- Overige inpandige ruimte (kelder): 7,1 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterrassen): 20,8 m²
- Externe berging: 3,1 m²
- Energielabel in aanvraag
- Gelegen in beschermd stadsgezicht Oudwijk
- Alle daken vernieuwd en geïsoleerd in 2018
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Geheel voorzien van HR isolatieglas
- Vloerverwarming in badkamer en keuken
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2016
- 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 ***

Atmospheric and Spacious City Villa in the Heart of Oudwijk!

Welcome to Mauritsstraat 76, an extraordinary, characterful, and wonderfully



light city villa dating from around 1905, located in the beloved Oudwijk district, one of the most sought-after neighborhoods in Utrecht-East. This stunning home combines historic charm with modern finishes and offers an exceptional amount of space: approximately 229 m² of living area, multiple outdoor spaces, a deep city garden, four large bedrooms, and two bathrooms. A unique opportunity for those who want to live grandly, stylishly, and comfortably in one of the city's most beautiful streets.

This is one of those houses where you step inside and immediately feel: this is just right. The high ceilings, abundant light, elegant en-suite layout, authentic character, and generous proportions make this a dream home rarely found in Oudwijk.

Through the House

You enter the spacious and stately hallway, a beautiful first impression with plenty of light and room. At the front is the living room, a charming and bright space perfect as a sitting area or lounge. At the rear, you'll find the dining room with the adjoining kitchen. Thanks to the length of the floor, the high ceilings, and the large windows, this level feels spacious and elegant. From both the dining room and the kitchen, you have direct access to the back garden, making this a perfect spot for long dinners, children playing, or cozy gatherings. A separate toilet and the staircase are also located on this floor.

The mezzanine level is a surprising extra feature. Here you'll find a spacious sitting room, perfect as a second living area, playroom, home office, or quiet lounge. A wonderfully versatile space that adds even more comfort to the home.

On the first floor, there are two large bedrooms, both equipped with generous built-in wardrobes. The rear bedroom has access to the lovely roof terrace, a peaceful spot to enjoy the morning or afternoon sun. This floor also features the main bathroom, fitted with a bathtub, shower, toilet, and stylish vanity.

The second floor also offers two large bedrooms, both with practical built-in wardrobes. You will also find the second bathroom here, complete with double washbasin, shower, and toilet. This makes the floor ideal for families, guests, au pairs, or working from home.

The house includes a practical cellar, perfect for wine, storage, hobby items, or



additional supplies.

The back garden is a true surprise: deep, spacious, and green, a rarity in the heart of Oudwijk. You can enjoy peace, privacy, and outdoor living here all year round. In addition, there is a fantastic roof terrace, ideal for sunny moments, outdoor breakfasts, or simply relaxing. An external storage shed completes the picture, perfect for bicycles and garden tools.

Location and Surroundings

Living in Oudwijk means living in one of the most charming and popular areas of Utrecht-East. Mauritsstraat is a quiet, atmospheric street with beautiful homes and lots of greenery. Within walking distance, you'll find Burgemeester Reigerstraat with its boutiques, cafés, specialty shops, and terraces. Wilhelminapark is practically around the corner, ideal for walking, sports, or picnics. Within minutes, you can cycle to the Maliebaan, Park Lepelenburg, the Oudegracht, and the city center. Major roads and Central Station are also easily accessible.

The area is officially designated as a protected cityscape, and the property has a defining historic character. You'll immediately notice the stately, green, and historic charm of the neighborhood.

Layout of the House

- Ground floor: Spacious entrance/hallway, living room at the front, dining room at the rear with French doors to the garden, kitchen with garden access, separate toilet, staircase.
- Mezzanine floor: Sitting room / second living area.
- First floor: Landing, two spacious bedrooms with built-in wardrobes, terrace access from the rear bedroom, bathroom with bathtub, shower, toilet, and vanity.
- Second floor: Landing, two bedrooms with built-in wardrobes, second bathroom with double washbasin, toilet, and shower.
- Cellar: Practical cellar (7.1 m²), ideal for storage or wine.
- Outdoor spaces: Deep, green city garden, large roof terrace (20.8 m²) accessible from the first floor, external storage shed (3.1 m²).

Details

- Year of construction: approx. 1905
- Living area: 228.9 m²
- Other indoor space (cellar): 7.1 m²



- Building-related outdoor space (roof terraces): 20.8 m²
- External storage: 3.1 m²
- Located in the protected cityscape of Oudwijk
- All roofs renewed and insulated in 2018
- Exterior painting carried out in 2024
- Fully equipped with HR insulating glass
- Underfloor heating in bathroom and kitchen
- Kitchen and bathroom renewed in 2016
- Delivery in consultation

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:

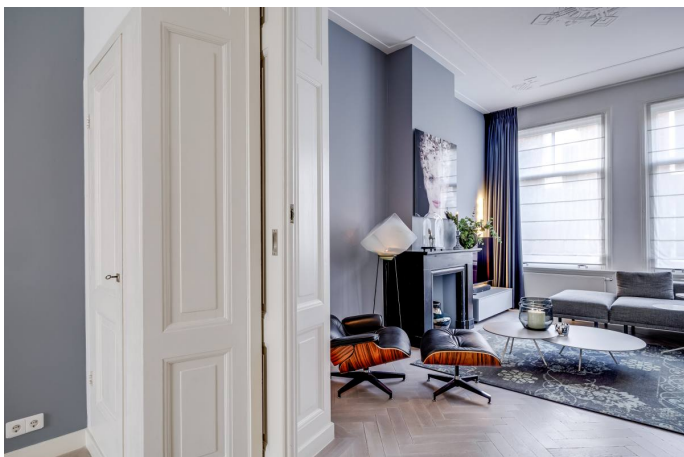
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

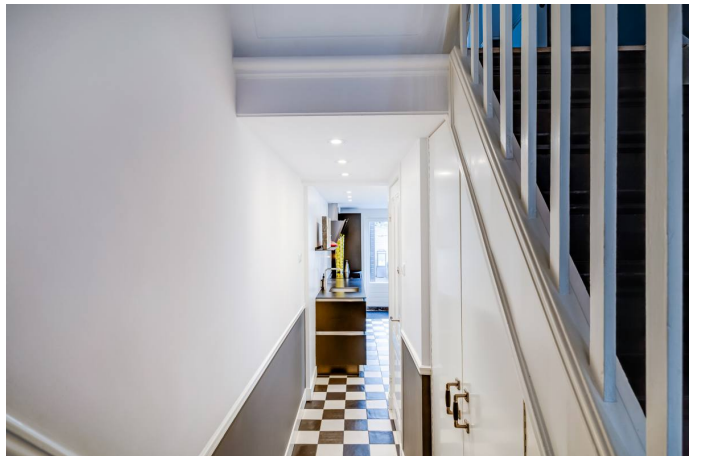


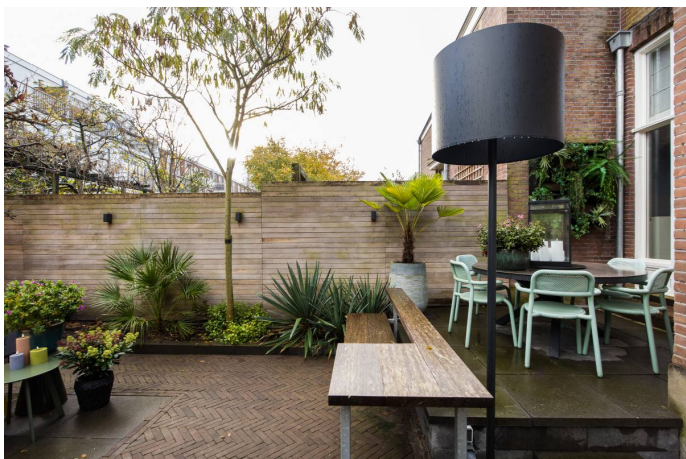
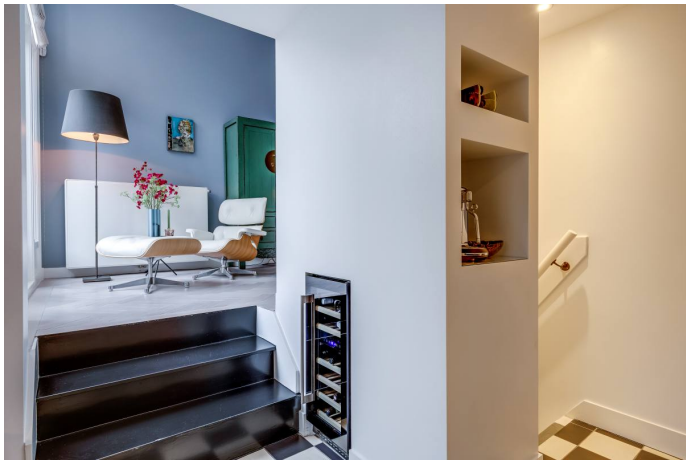


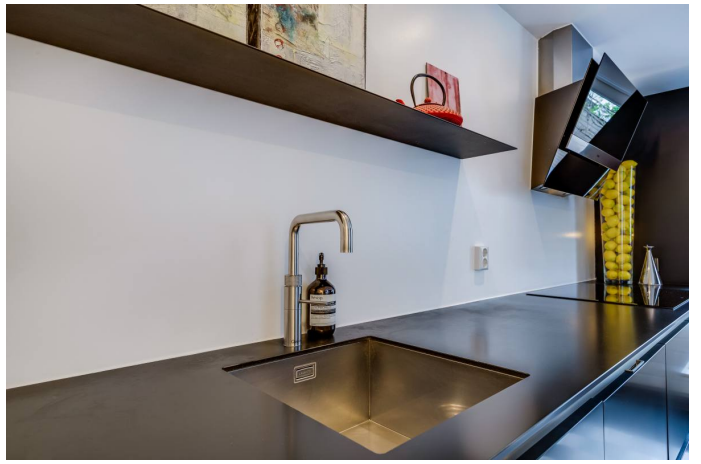
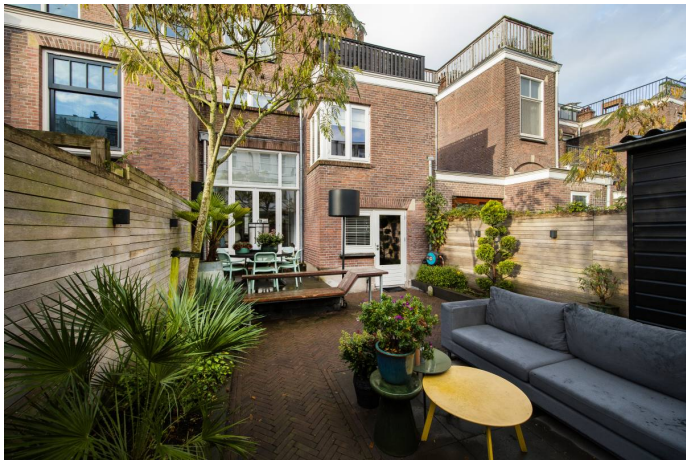


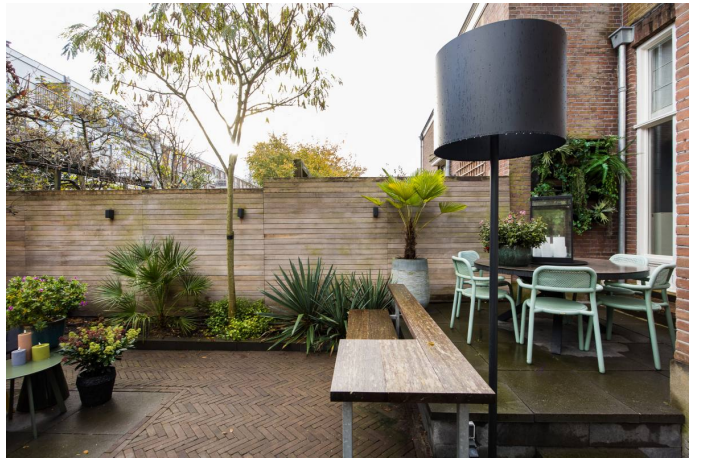
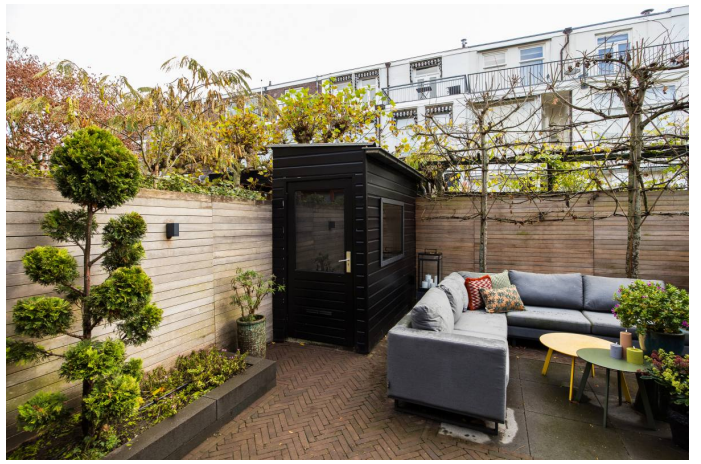


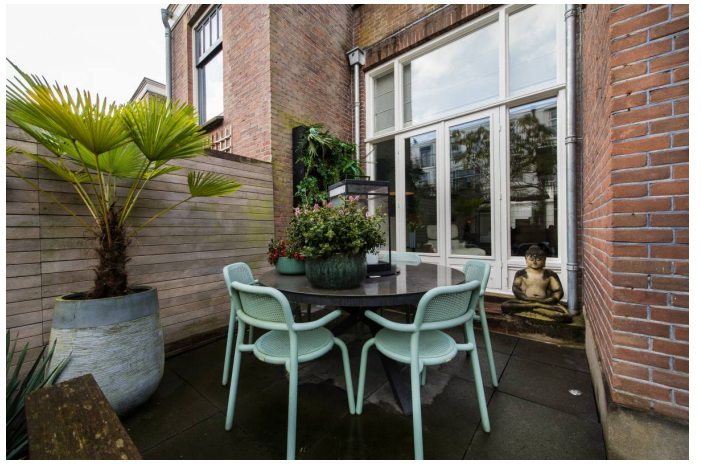


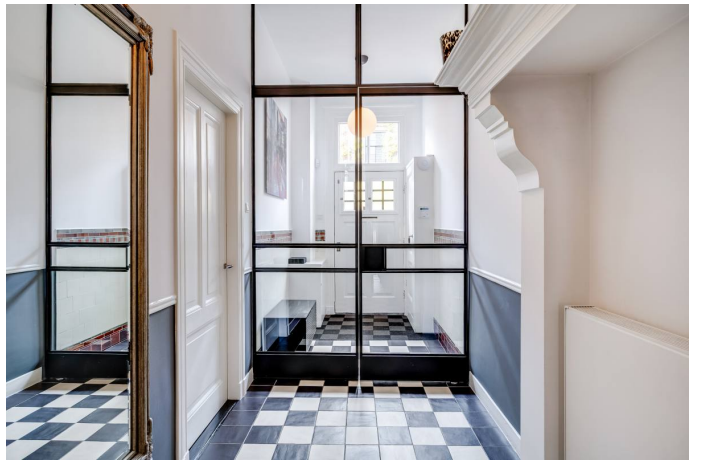


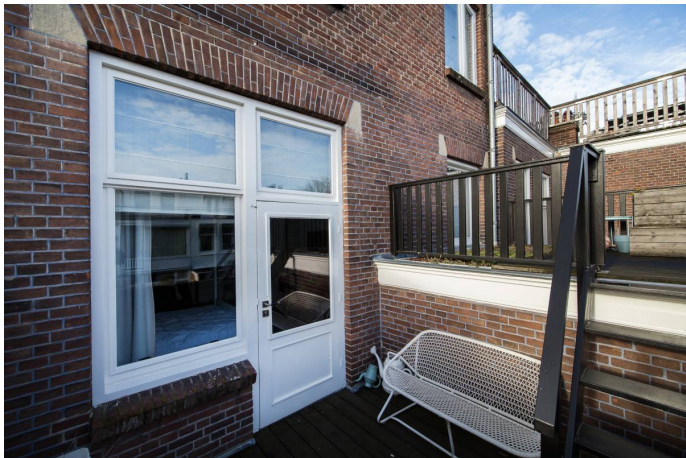
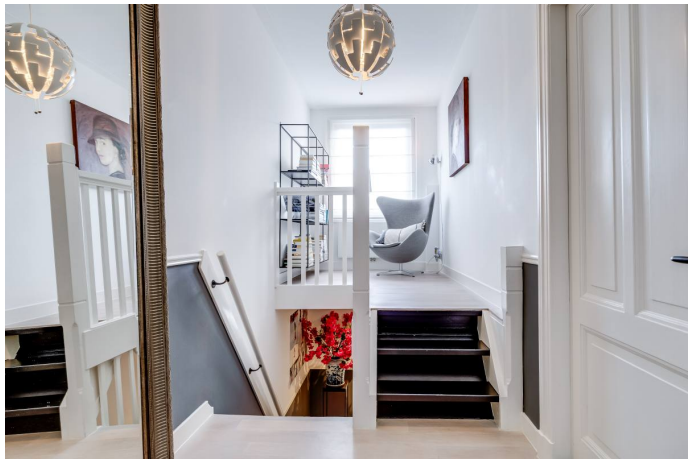
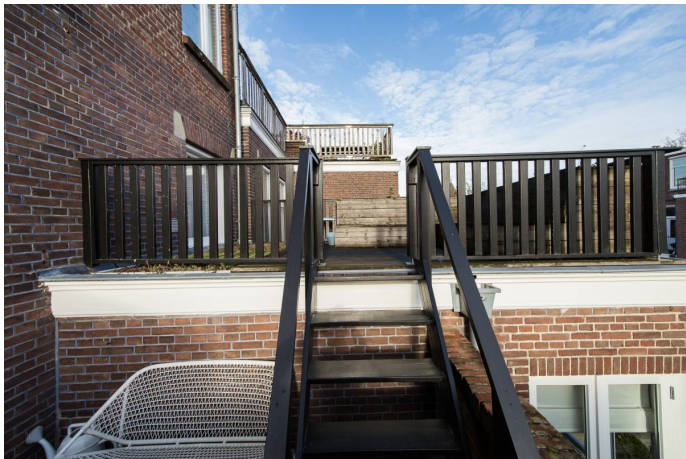


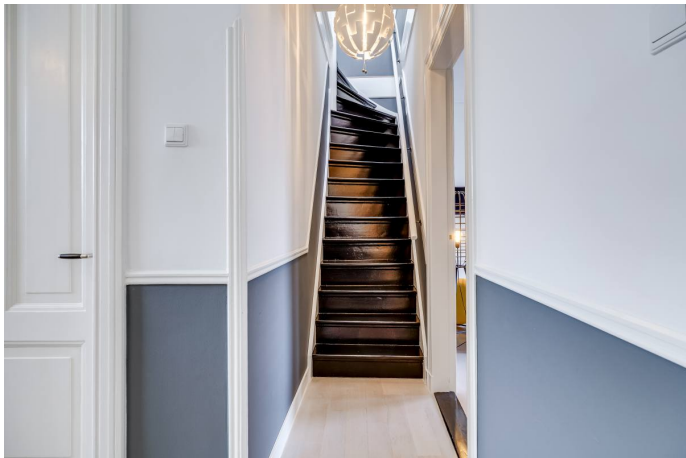
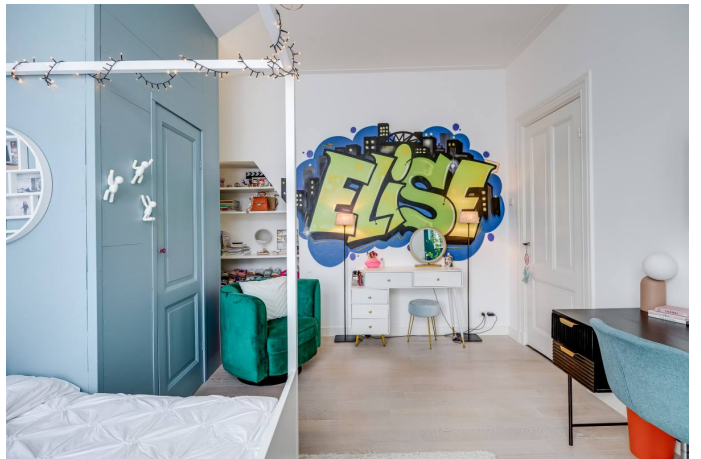
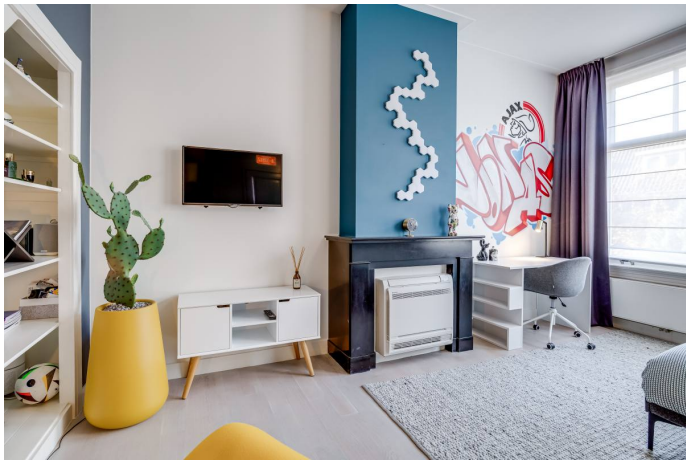


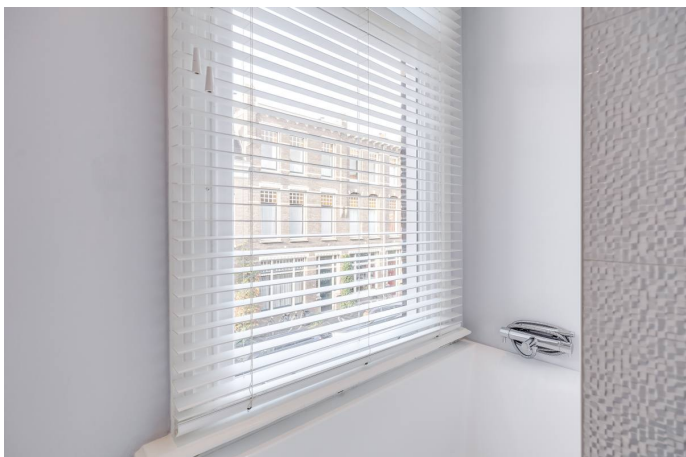
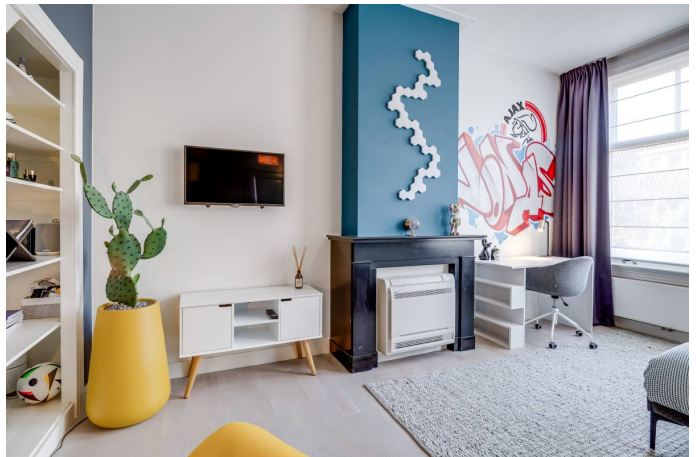
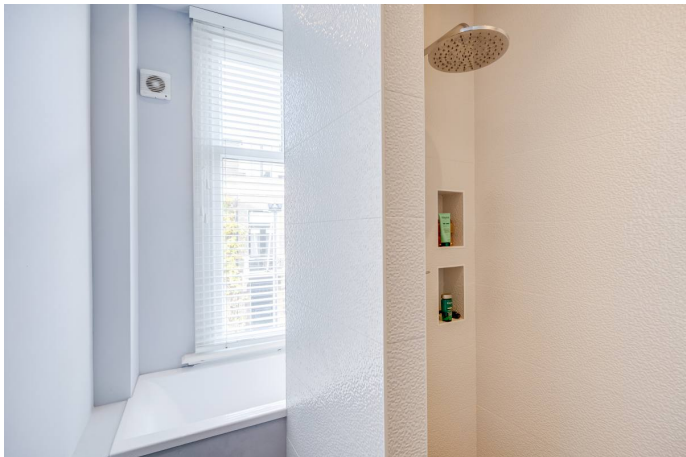
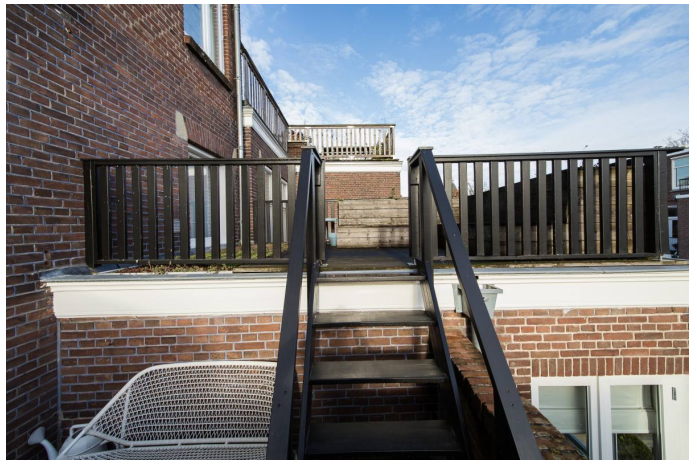


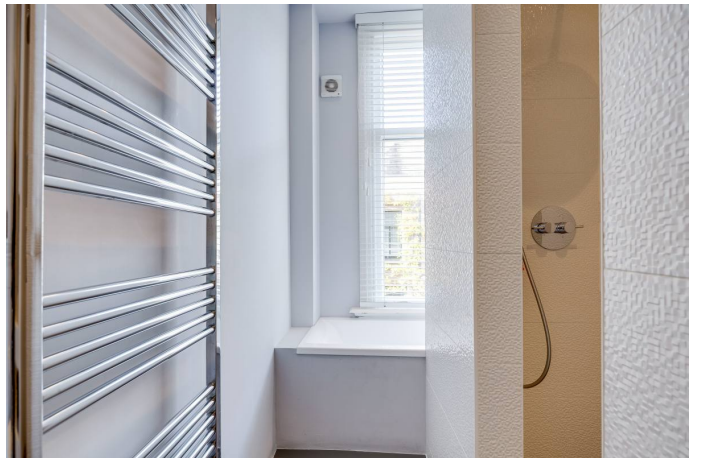


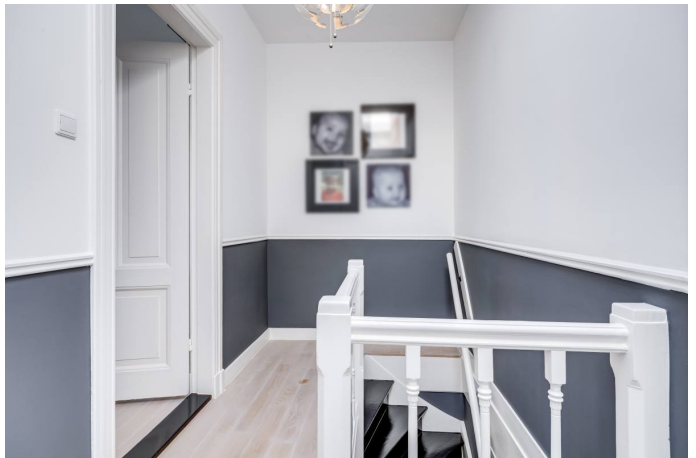


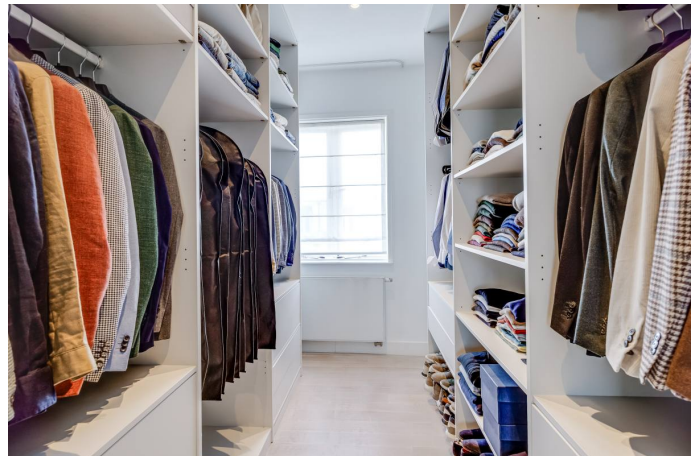




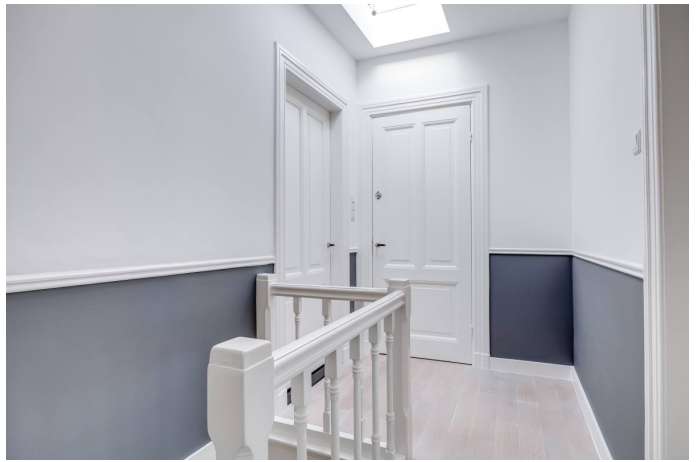












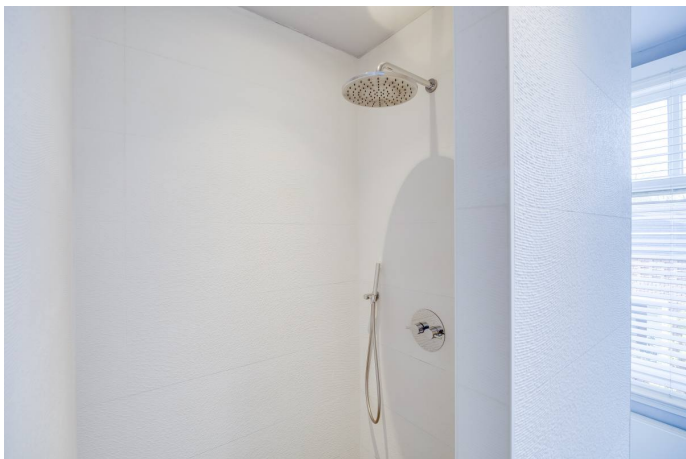
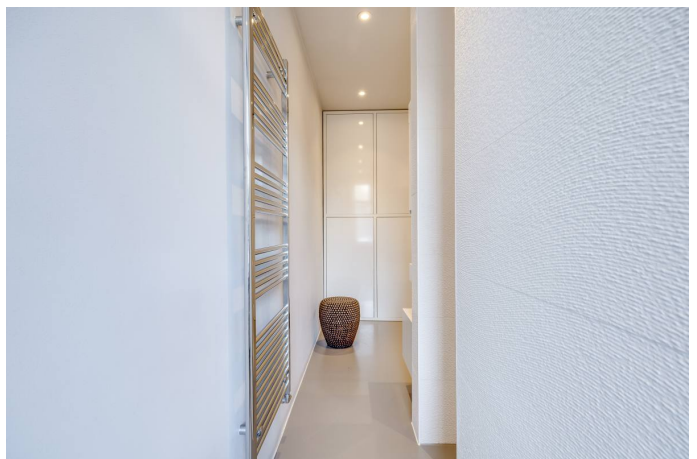


aankoopmakelaar!



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 bevologen. 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!





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 bevlogen. 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 benoemt 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

