

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MGR. VAN DE WETERINGSTRAAT 40 UTRECHT



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





# ADRES

MGR. VAN DE WETERINGSTRAAT 40 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 77M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 277M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Aan één van de leukste straten van Utrecht bieden wij deze sfeervolle 4- kamer tussenwoning (1910) met een ruime, zonnige en diepe tuin aan! Deze tussenwoning is perfect onderhouden, heeft veel originele details én is zeer goed gelegen in een rustige straat aan de oostkant van het Centrum nabij de Nachtegaalstraat, de Biltstraat en de Maliebaan in de zeer geliefde wijk Buiten-Wittevrouwen.

Bij binnenkomst voel je je direct thuis; een prettige en sfeervolle tussenwoning met veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met diverse inbouwapparatuur (vaatwasser, koelkast en combi-oven). Aan de achterkant bevindt zich een fijne woon- en eetkamer met openslaande deuren naar de diepe achtertuin (ca. 9m) gelegen op het Westen. Door de diepte van de tuin is er al vroeg in het jaar zon.

De woning heeft een prachtige houten vloer, een sfeervolle inbouw boekenkast en alle ruimtes zijn heerlijk licht.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers met op maat gemaakte inbouwkasten over de gehele lengte. De nette, strakke badkamer is voorzien van wastafel, een douche én een tweede toilet. Op de tweede verdieping bevindt zich nog een derde slaapkamer welke op dit moment door de huidige eigenaren in gebruik is als werkkamer. Op deze verdieping is er tevens ook veel bergruimte aanwezig en kunnen de wasmachine en droger worden geplaatst achter deuren.

Kortom, deze instapklare woning is perfect onderhouden, heeft een karakteristieke voorgevel en authentieke details én ligt erg rustig!

De locatie:

Winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op ca. 250 meter lopen aan de Nachtegaalstraat. Het stadscentrum met o.a. het vernieuwde Hoog Catharijne en het daarachter gelegen Centraal Station is ook snel te bereiken. Je staat met vijf minuten op het perron.

In de wijk is een ruim aanbod aan scholen (basisscholen en voortgezet onderwijs), welke lopend of per fiets eenvoudig te bereiken zijn. Sporten en ontspannen kan op diverse plekken in de stad zoals het nabijgelegen Wilhelminapark, maar óók in Amelisweerd en bij Kampong. Ook hier ben je binnen tien minuten. Parkeren kan langs de openbare weg waarvoor een vergunningstelsels geldt (twee vergunningen mogelijk). Binnen drie minuten rijd je op de belangrijkste wegen rondom de stad.

Uitvalswegen zijn echter ook snel bereikt, handig als je juist buiten de stad moet zijn. Bovendien ligt zeer dichtbij de woning een bushalte, vanwaar directe lijnen naar Utrecht Centraal, Utrecht Science Park en plaatsen in de regio vertrekken.

De indeling:

Begane grond:

Entree/hal, originele glas- in- lood raam bij de voordeur en in woonkamer, toilet met fonteintje, meterkast, open keuken met diverse inbouwapparatuur, ruime en lichte eet- en woonkamer. Woonkamer is in april 2019 door de huidige eigenaren aangebouwd. Door de lichtkoepel ontstaat er veel licht en ruimte. Openslaande deuren naar de diepe en zonnige achtertuin!

Eerste verdieping:

Overloop, badkamer met tweede toilet, wastafel en doucheruimte, twee slaapkamers waarvan één aan de voorzijde gelegen en de ander aan de achterzijde van de woning gelegen. Beiden slaapkamers zijn voorzien van op maat gemaakte vaste inbouwkasten met veel bergruimte.

Tweede verdieping:

Een derde slaapkamer, welke nu in gebruik is als werkkamer. Ook op deze verdieping veel bergruimte. Hier bevindt zich tevens de CV- ketel (bouwjaar 2011).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1910
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht; geen canon
- CV- ketel Nefit uit 2011, onderhouden in 2021
- Aanbouw woonkamer + Velux dakraam is in april 2019 gedaan
- Definitief energielabel D aanwezig

Brochure aanvragen:



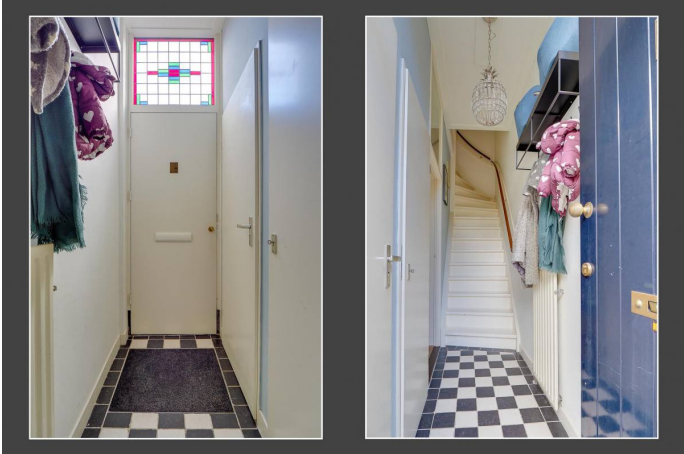
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

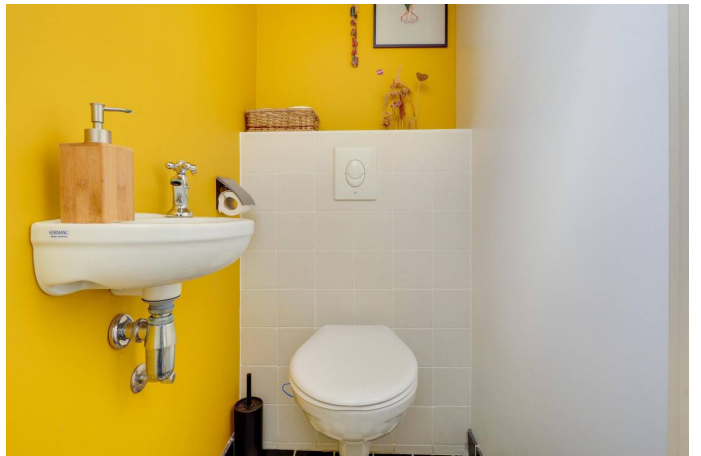
Aankoopmakelaar inschakelen:

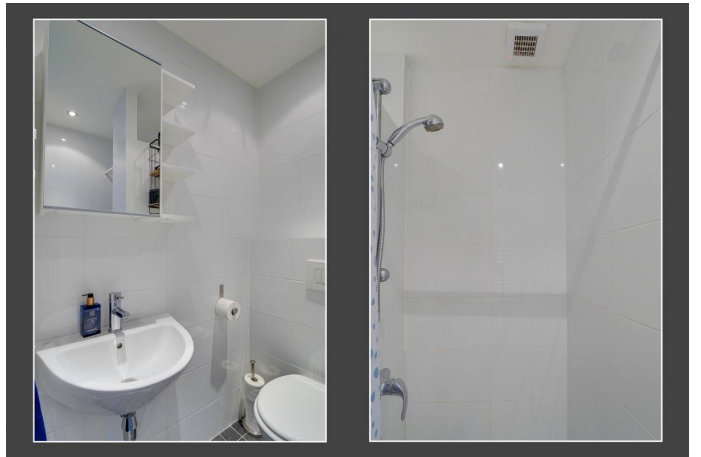
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

