

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MGR. VAN DE WETERINGSTRAAT 90 UTRECHT



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





ADRES

MGR. VAN DE WETERINGSTRAAT 90 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€495.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 98M²

INHOUD

CIRCA 444M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Omschrijving

Bijzonder ruime (98m²) benedenwoning met een compleet achterhuis van 2 verdiepingen in het geliefde Buiten-Wittevrouwen, om de hoek van de mooie Maliebaan. De woning is erg sfeervol en speels van opzet, en beschikt onder meer over een zeer ruime woonkamer, twee slaapkamers in het achterhuis (alle met hoge plafonds) een nette keuken en badkamer én een royaal balkon boven de tuin. Met een overloop die als derde slaap- of werkkamer kan dienen en een grote kelder voor extra opbergruimte is dit een heerlijk huis in één van Utrechts mooiste buurten.

Ligging.

Winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op ca. 200 meter lopen aan de gezellige Nachtegaalstraat en de Biltstraat. Hier zijn ook allerlei leuke koffietentjes en restaurants, kleine winkeltjes en overige voorzieningen aanwezig. Het bruisende stadscentrum en het Centraal Station ligt op vijf minuten fietsafstand, terwijl je in en paar minuten via de Berenkuil de stad uit bent richting Utrechtse Heuvelrug.

In de wijk is een ruim aanbod aan scholen (basisscholen en voortgezet onderwijs), welke lopend of per fiets eenvoudig te bereiken zijn. Ontspannen en sporten kan op vele nabijgelegen locaties zoals de Stadsschouwburg, het Wilhelminapark en Natuurpark Bloeyendaal, maar óók in de Amelisweerd, Zwembad de Krommerijn en de sportfaciliteiten bij Kampong. Ook hier ben je binnen tien minuten. Parkeren kan langs de openbare weg waarvoor een vergunningstelsel geldt. Uitvalswegen zijn echter ook snel bereikt, handig als je juist buiten de stad moet zijn. Bovendien ligt de woning dichtbij een bushalte, vanwaar directe lijnen naar Utrecht Centraal, Utrecht Science Park en plaatsen in de regio vertrekken.

Woning.

Het is gebouwd in 1920 en nadien verder gemoderniseerd. Verwarming en warm water zijn beschikbaar met de eigen CV-ketel die jaarlijks wordt onderhouden. De beide kamers van het achterhuis en van de overloop zijn rondom extra geïsoleerd middels voorzetwanden en het huis is geheel voorzien van dubbele beglazing (enkel nog 2 bovenraampjes zijn enkel glas). Er is een

energielabel D aanwezig. De VVE bestaat uit 2 leden en heeft een KVK inschrijving, MJOP, lopende rekening, gezamenlijke opstalverzekering en een maandelijks bijdrage van €50,- per maand.

Indeling.

Entree met toegang tot de zeer ruime woonkamer. Met een lengte van 7.98m (en breedte van 4.62/3.35m) is dit al een flinke kamer, maar door het hoge plafond is het ook nog eens heel sfeervol. Er zijn grote raampartijen zodat er veel lichtinval is. Er ligt een fraaie houten vloer en de wanden zijn netjes afgewerkt. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de kelder. Deze kelder is ideaal voor extra opbergruimte en heeft een hoogte van 1.35m over de gehele oppervlakte. Aan de achterzijde van de woonkamer heb je toegang tot de keuken. De keuken heeft strak betonnen aanrecht- en werkblad op comfortabele hoogte en is voorzien van verschillende apparaten zoals een koelkast, oven en gasfornuis. De balken onder het plafond geven een bijzonder cachet aan de ruimte. Vanuit de keuken heb je een deur richting de tuin en door de ramen komt volop daglicht binnen. Achter de keuken ligt het toilet en als je doorloopt door de gang kom je bij een ruime slaapkamer aan de achterzijde. Deze slaapkamer is erg sfeervol vanwege het hoge plafond (3meter) en originele schouw met houtkachel en 's zomers heerlijk koel. Vanuit de slaapkamer heb je openslaande deuren richting de tuin. Grenzend aan de slaapkamer ligt de badkamer welke voorzien is van een inloopdouche, ligbad en een dubbele wastafel. Achterin de woonkamer heb je een deur welke je toegang geeft tot de eerste verdieping. Je komt op deze verdieping binnen op een ruime overloop. Deze ruimte kan je eventueel gebruiken voor een derde slaapplek. Via een klein trapje en extra hal kom je bij de andere, ruime slaapkamer. Ook deze slaapkamer heeft een sfeervolle schouw en openslaande deuren naar het balkon, gelegen op het zuiden. In deze slaapkamer is ook een aansluiting voor een extra wastafel. Beiden slaapkamers liggen in het achterhuis waardoor dit heel rustig is zonder aangrenzende burens.

Kortom: een heerlijk, eigenzinnig woonhuis met stadstuin en balkon op een geweldige locatie!

Belangrijkste kenmerken:

- Gelegen in één van de mooiste wijken van Utrecht, Buiten-Wittevrouwen.
- Beneden woning met een compleet achterhuis van twee verdiepingen.
- Ruime slaapkamers en badkamer en-suite.
- Alles voorzien van dubbel glas. (enkel 2 bovenraampjes zijn nog enkel).
- Energielabel D.

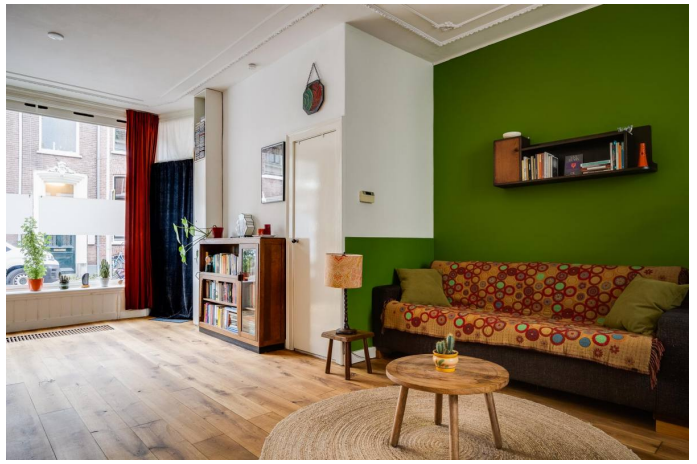


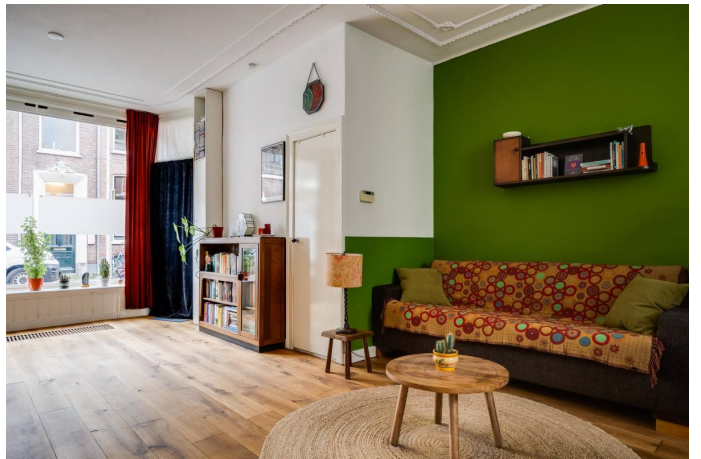
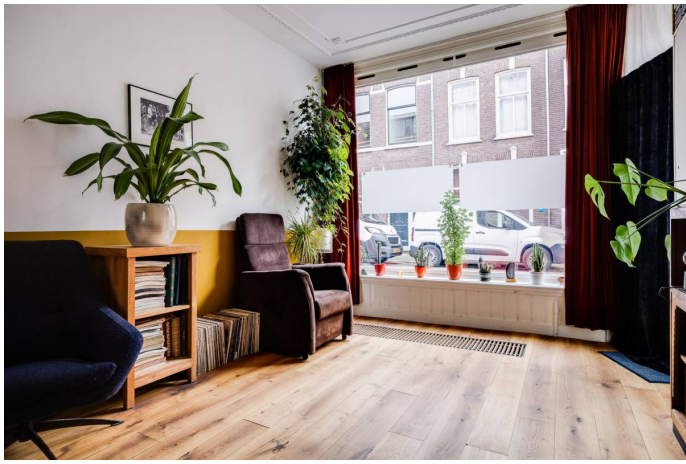
- Nette semi-open keuken.
- Tuin en balkon.
- Veel opbergruimte in de woning.
- Aparte ruimte voor wasmachine en droger.
- Woonkamervloer recent geschuurd en geolied.
- Schoorsteen voor houtkachel in de woonkamer aanwezig.
- Er is een bouwkundig rapport en MJOP op te vragen via ons kantoor.
- Gelet op de bouwperiode zullen wij een asbest en ouderdomsclausule opnemen.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

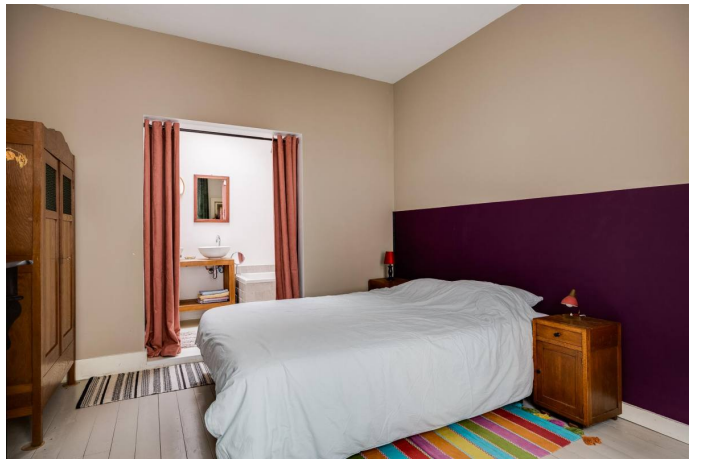
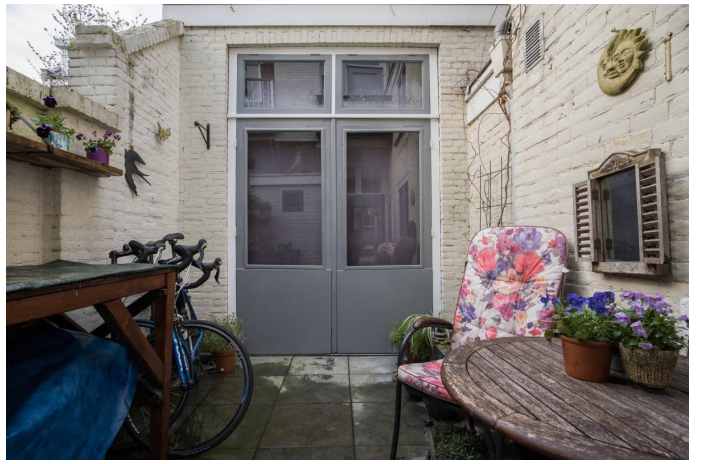
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

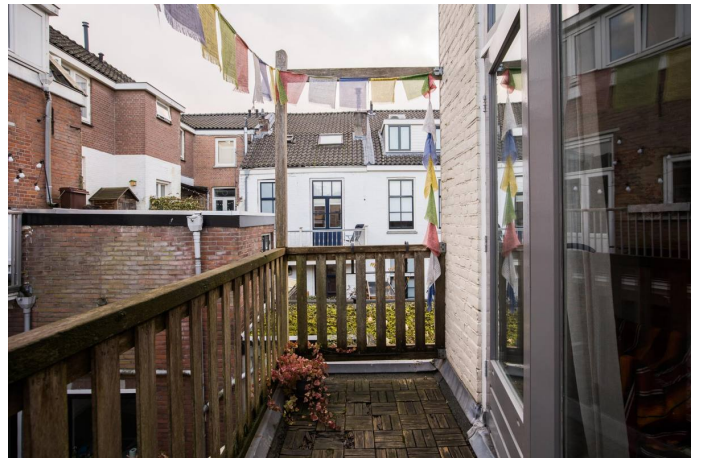
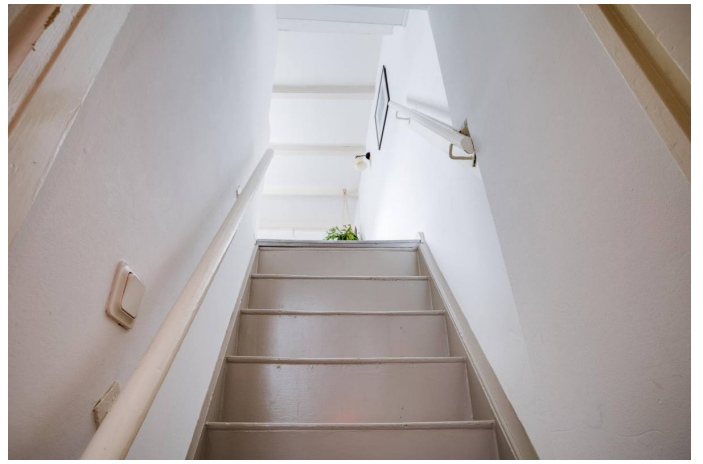
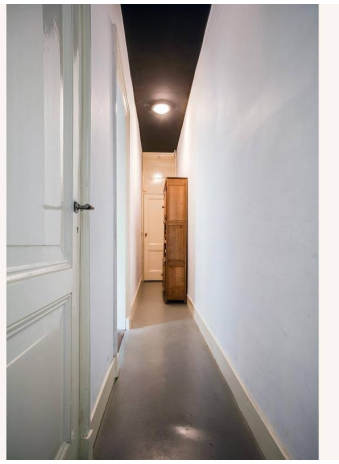
Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

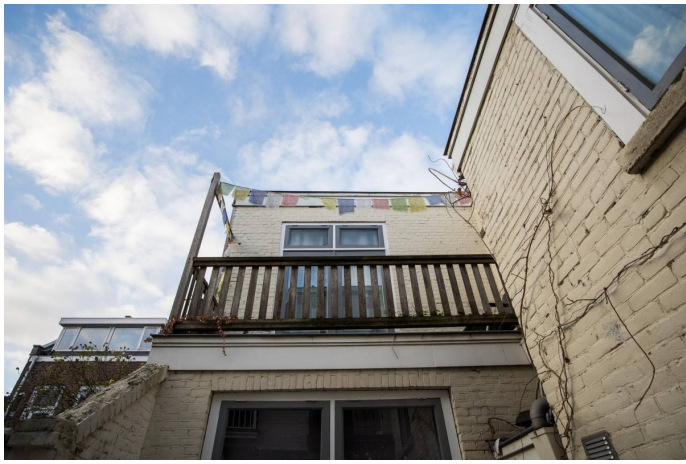














aankoopmakelaar!



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 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

