

MINISTER DE VISSERSTRAAT 10 UTRECHT





ADRES

MINISTER DE VISSERSTRAAT 10 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€495.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 66M²

INHOUD

CIRCA 277M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmante, duurzaam gerenoveerde woning met zonnige tuin op het zuidwesten van ca. 60 m²!

Welkom aan de Minister de Visserstraat 10, een heerlijk sfeervolle en verrassend ruime woning met moderne afwerking en een hoge dosis comfort. Deze karaktervolle eindwoning uit 1920 combineert de charme van vroeger met de luxe en duurzaamheid van nu. Dankzij een grondige renovatie in 2022-2023 is deze woning volledig instapklaar én voorzien van moderne energiezuinige installaties. Met een woonoppervlakte van circa 66 m², een zonnige tuin van ca. 60 m² met berging, zonnepanelen, warmtepomp, warmtepompboiler, wandverwarming én energielabel A+++, is dit een unieke plek voor iedereen die comfortabel, duurzaam en toch centraal wil wonen.

De woning

Bij binnenkomst stap je in de hal, met toegang tot de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier kom je in de lichte woonkamer, waar direct de prettige sfeer opvalt: warm, uitnodigend en met oog voor detail. Op de begane grond is in 2022 een grote verbouwing uitgevoerd, waarbij drie kamers zijn samengevoegd tot één ruime leefruimte met open keuken. De woonkamer is voorzien van een eiken houten vloer en moderne wandverwarming en heeft openslaande deuren naar de zonnige tuin, een heerlijke plek om zomers te genieten van de zon of een gezellige barbecue met vrienden.

De keuken (2022) is slim ingedeeld en voorzien van moderne inbouwapparatuur. Alles is strak afgewerkt, met een combinatie van eigentijdse kleuren en natuurlijke materialen.

De tuin is verzorgd en biedt met zijn oppervlakte van circa 60 m² ruim voldoende ruimte voor een eettafel of loungeset. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging van circa 4 m², voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting, perfect als extra opbergruimte of wasruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van een dakkapel. Hierdoor zijn de kamers heerlijk licht en bieden ze optimaal gebruik van de ruimte. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers en aan de voorzijde een ruime derde slaapkamer. De dakkapel van de slaapkamer aan de voorkant is voorzien van een sedumdak, wat voor extra koeling zorgt in de zomer. De badkamer is in 2023 geheel vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming, met een moderne en verzorgde afwerking.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar twee grote dakramen zorgen voor veel licht. Deze ruimte is ideaal als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Conform het meetrapport mag deze tweede verdieping niet worden meegerekend in het woonoppervlak, maar het is wél een fijne extra ruimte die uitstekend dienstdoet als goede vierde kamer.

Ligging en omgeving

De Minister de Visserstraat ligt in een rustige straat in de wijk Zuilen, een gezellige wijk met een fijne mix van jonge bewoners en gezinnen. Hier woon je dicht bij alles: de Amsterdamsestraatweg met haar winkels, koffietentjes en restaurants ligt op loopafstand, en binnen tien minuten fiets je naar de Oudegracht of het Centraal Station. De Vecht en het Julianapark zijn vlakbij voor een fijne wandeling of picknick, en met de auto ben je snel op de uitvalswegen (A2 en A27).

Indeling

- Begane grond: hal, trapopgang, woonkamer met open keuken, overloop, toilet, openslaande deuren naar de tuin (ca. 60 m²) met vrijstaande stenen berging met elektra.
- Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers met dakkapellen, badkamer met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.
- Zolderverdieping: multifunctionele ruimte met twee dakramen. (deze gehele verdieping is niet meegenomen in de woonmeters).

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: 65,6 m²
- Overige inpandige ruimte: 6,7 m²
- Zonnige tuin ca. 60 m² met berging (4,1 m²)
- Energielabel: A+++
- Volledig geïsoleerd (vloer, gevel en dak)



- Warmtepomp (LG Therma V R32, Monobloc met buffervat, 2022) en warmtepompboiler (Atlantic V4 200L, 2022)
- Wandverwarming in woonkamer en slaapkamers, elektrische vloerverwarming in badkamer
- 19 zonnepanelen (2022-2025, totaalopbrengst $\pm$ 5.000 kWh per jaar)
- Kozijnen deels geschilderd in 2023
- 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 ***

Charming, Sustainably Renovated Home with Sunny Southwest-Facing Garden of approx. 60 m²!

Welcome to Minister de Visserstraat 10, a wonderfully atmospheric and surprisingly spacious home with a modern finish and a high level of comfort. This characterful end-of-terrace house from 1920 combines the charm of the past with today's luxury and sustainability. Thanks to a thorough renovation in 2022-2023, the property is completely move-in ready and equipped with modern energy-efficient installations. With a living area of approximately 66 m², a sunny garden of about 60 m² with storage shed, solar panels, heat pump, heat pump boiler, wall heating, and an A+++ energy label, this is a unique place for anyone who wants to live comfortably, sustainably, and centrally.

The House

Upon entering, you step into the hallway with access to the staircase leading to the first floor. From here, you enter the bright living room, where the pleasant atmosphere immediately stands out, warm, inviting, and with great attention to detail.

On the ground floor, a major renovation was carried out in 2022, merging three



rooms into one spacious living area with an open kitchen. The living room features an oak wooden floor, modern wall heating, and French doors opening onto the sunny garden, a delightful spot to enjoy the sun or host a summer barbecue with friends.

The kitchen (2022) is smartly designed and equipped with modern built-in appliances. The finish combines contemporary colors with natural materials for a stylish, cohesive look.

The garden is well maintained and, with an area of approximately 60 m², offers plenty of space for an outdoor dining area or lounge set. At the back of the garden is a detached storage shed of about 4 m², fitted with washing machine and dryer connections, perfect as additional storage or laundry space.

On the first floor, you'll find three bedrooms, all equipped with dormer windows. This makes the rooms wonderfully bright and ensures optimal use of space. At the rear are two bedrooms, and at the front a spacious third bedroom. The dormer window of the front bedroom features a sedum roof, providing extra cooling in the summer.

The bathroom, completely renovated in 2023, includes a walk-in shower, washbasin unit, toilet, and electric underfloor heating, all finished in a modern, tasteful style.

A fixed staircase leads to the attic floor, where two large roof windows provide plenty of natural light. This area is ideal as a home office, guest room, or hobby space. According to the measurement report, this floor cannot be counted as part of the official living area, but it certainly serves as an excellent fourth room.

Location and Surroundings

Minister de Visserstraat is a quiet street in the Zuilen district, a friendly neighborhood with a nice mix of young residents and families. You live close to everything: the Amsterdamsestraatweg, with its shops, cafés, and restaurants, is within walking distance, and you can cycle to the Oudegracht or Central Station in just ten minutes. The River Vecht and Julianapark are nearby for a relaxing walk or picnic, and by car you can quickly reach the main highways A2 and A27.

Layout

- Ground floor: Hallway, staircase, living room with open kitchen, hallway, toilet



and French doors to the sunny garden (approx. 60 m²) with detached brick storage shed (with electricity).

- First floor: Landing, three bedrooms with dormer windows, bathroom with shower, washbasin unit, and second toilet.
- Attic floor: Multifunctional space with two roof windows (not included in official living area).

Details

- Year of construction: 1920
- Living area: 65.6 m²
- Other indoor space: 6.7 m²
- Sunny garden approx. 60 m² with shed (4.1 m²)
- Energy label: A+++
- Fully insulated (floor, walls, and roof)
- Heat pump: LG Therma V R32 Monobloc with buffer tank (2022)
- Heat pump boiler: Atlantic V4 200L (2022)
- Wall heating in living room and bedrooms; electric underfloor heating in bathroom
- 19 solar panels (2022-2025) with a total yield of approx. 5,000 kWh per year
- Window frames partly repainted in 2023
- 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 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

