

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

NARCISSTRAAT 36 UTRECHT



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





ADRES

NARCISSTRAAT 36 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€700.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 121M²

INHOUD

CIRCA 481M³

BOUWJAAR

1903

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en verrassend ruime gezinswoning met diepe tuin in de populaire Bloemenbuurt!

Welkom aan de Narcisstraat 36, een charmante en goed onderhouden woning uit 1903, gelegen in een gezellige en levendige straat in Utrecht. Deze woning combineert karakter en comfort op een hele fijne manier. Met een woonoppervlakte van ca. 121 m², een praktische indeling over meerdere verdiepingen én een heerlijke achtertuin op het zuidoosten is dit een huis waar je zó in wilt trekken.

De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en uitgebreid, waardoor er een fijne balans is ontstaan tussen authentieke elementen en hedendaags wooncomfort. Denk aan een ruime keuken, een serre aan de achterzijde en een volwaardige tweede verdieping met extra slaapkamers. Hier woon je ruim, comfortabel én centraal.

Via de entree kom je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de trapopgang naar boven. Aan de linkerzijde bevindt zich de eetkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is licht en sfeervol en biedt volop plek voor een grote eettafel, een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie of vrienden.

Loop je verder door, dan kom je in de woonkamer, die zich centraal in de woning bevindt en een fijne, rustige sfeer uitstraalt.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, gesitueerd in de uitbouw (serre-achtig), waardoor deze ruimte heerlijk licht is. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin, een fijne plek om te genieten van het buitenleven, bijvoorbeeld met een kop koffie in de ochtendzon of een borrel in de avond. Deze tuin is werkelijk een heerlijke oase van rust midden in de stad, waar je optimaal kunt ontspannen na een drukke dag. De uitbouw van de tuin biedt bovendien alle



ruimte om naar eigen smaak in te richten met de beplanting die bij u past.

Achterin de woning bevindt zich het toilet. In de tuin is bovendien een praktische berging aanwezig, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, toilet en een dubbele wastafel.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee dakramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Vanaf de slaapkamer aan de achterkant geniet je zelfs van een glimp van de iconische Domtoren, een prachtig Utrechts symbool! Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Ligging en omgeving

De Narcisstraat ligt in de geliefde Bloemenbuurt, een levendige en populaire wijk op korte afstand van het centrum van Utrecht. Om de hoek vind je de Amsterdamsestraatweg met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, koffietentjes en restaurants (zoals de nieuwe hotspot "De Hondkop" met zijn gezellige terras). Voor ontspanning en groen wandel je zo naar het Julianapark. Ook het centrum van Utrecht, de Oudegracht en de Neude liggen op slechts enkele minuten fietsen. Het Centraal Station is dichtbij en de uitvalswegen (A2, A27 en A12) zijn uitstekend bereikbaar. Hier woon je rustig in een fijne buurt, maar met alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling van de woning

- Begane grond: Entree, hal, trapopgang, eetkamer aan de voorzijde, woonkamer, keuken in de uitbouw aan de achterzijde, toilet en toegang tot de tuin met berging.
- Eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers, badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel.
- Tweede verdieping: Overloop, twee slaapkamers (waarvan één met twee dakramen) en separate wasruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1903
- Woonoppervlakte: 120,6 m²
- Buitenruimte: 44 m²



- Energielabel: E
- Dakopbouw gerealiseerd in 2014
- Keuken vernieuwd in 2017
- CV-ketel: Remeha Tzerra Comfort (2015, eigendom)
- Schilderwerk en afwerking grotendeels vernieuwd in 2022
- Tuin opnieuw aangelegd in 2025
- Gevel deels geïsoleerd (o.a. opbouw 2014)
- 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 surprisingly spacious family home with a deep garden in the popular Bloemenbuurt!

Welcome to Narcisstraat 36, a charming and well-maintained home dating from 1903, situated on a lively and friendly street in Utrecht. This property beautifully combines character and comfort. With a living area of approximately 121 m², a practical layout across multiple floors, and a lovely southeast-facing garden, this is a home you can move straight into.

Over the years, the property has been modernized and extended in various ways, creating a perfect balance between authentic features and contemporary living comfort. Highlights include a spacious kitchen, a conservatory-style extension at the rear, and a full second floor with additional bedrooms. Here, you'll enjoy space, comfort, and a central location.

Upon entering, you step into the hallway with access to the staircase leading upstairs. On the left-hand side is the dining room, located at the front of the house. This bright and inviting space easily accommodates a large dining table,



perfect for long dinners with family and friends.

Continuing through, you enter the centrally located living room, which offers a calm and comfortable atmosphere.

At the rear of the property, you'll find the kitchen, situated in a bright extension with a conservatory-like feel. The kitchen is practically designed and equipped with various built-in appliances. From here, you have direct access to the garden, a wonderful place to enjoy outdoor living, whether it's a morning coffee in the sun or evening drinks. The garden is a true oasis of peace in the middle of the city, offering plenty of space to relax. It also provides great potential to be landscaped and styled entirely to your own taste.

At the back of the ground floor, there is a separate toilet. The garden also features a practical storage shed, ideal for bicycles and additional storage.

On the first floor, the landing provides access to two generously sized bedrooms. The bathroom is fully equipped with a shower, toilet, and double washbasin.

The second floor offers two additional bedrooms. The front bedroom features two skylights, providing pleasant natural light. From the rear bedroom, you can even catch a glimpse of the iconic Domtoren, a beautiful symbol of Utrecht. This floor also includes a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer.

Location and surroundings

Narcisstraat is located in the sought-after Bloemenbuurt, a vibrant and popular neighborhood just a short distance from Utrecht's city center. Around the corner, you'll find the Amsterdamsestraatweg, offering a wide range of shops, supermarkets, coffee spots, and restaurants (including the new hotspot "De Hondekop" with its inviting terrace). For greenery and relaxation, Julianapark is within walking distance. The city center, Oudegracht, and Neude are all just a few minutes away by bike. Utrecht Central Station is nearby, and major highways (A2, A27, and A12) are easily accessible. Here, you live in a pleasant neighborhood with all urban amenities within easy reach.

Layout of the property

- Ground floor: Entrance, hallway, staircase, dining room at the front, living room, kitchen in the rear extension, toilet, and access to the garden with



storage.

- First floor: Landing, two bedrooms, bathroom with shower, toilet, and double washbasin.
- Second floor: Landing, two bedrooms (one with two skylights), and a separate laundry room.

Key features

- Year of construction: 1903
- Living area: 120.6 m²
- Outdoor space: 44 m²
- Energy label: E
- Roof extension completed in 2014
- Kitchen renewed in 2017
- Central heating boiler: Remeha Tzerra Comfort (2015, owned)
- Painting and finishing largely updated in 2022
- Garden redesigned in 2025
- Façade partially insulated (including extension 2014)
- Completion 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.

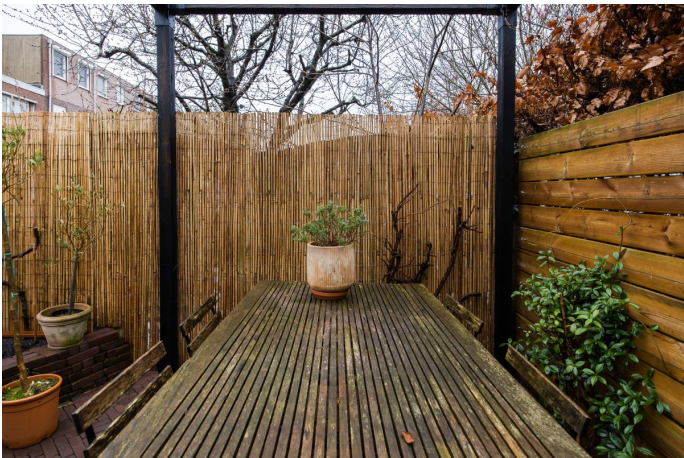
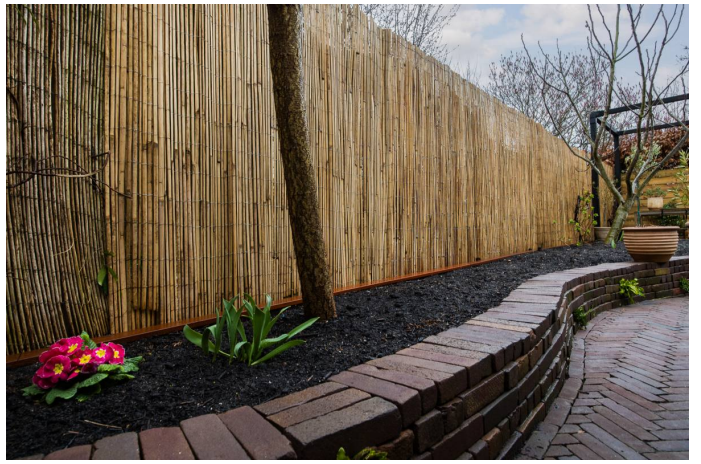
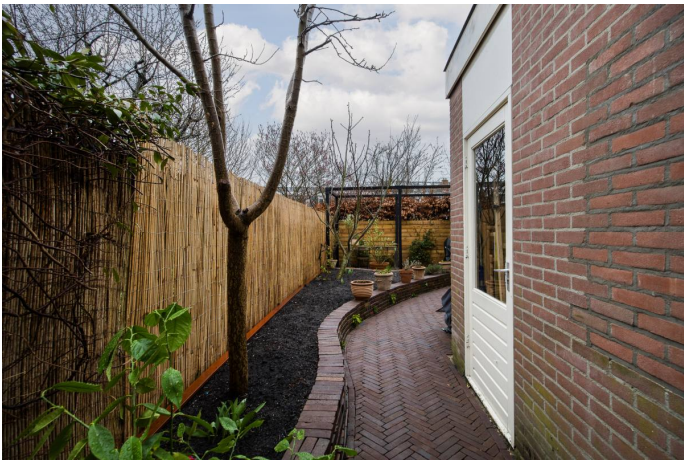


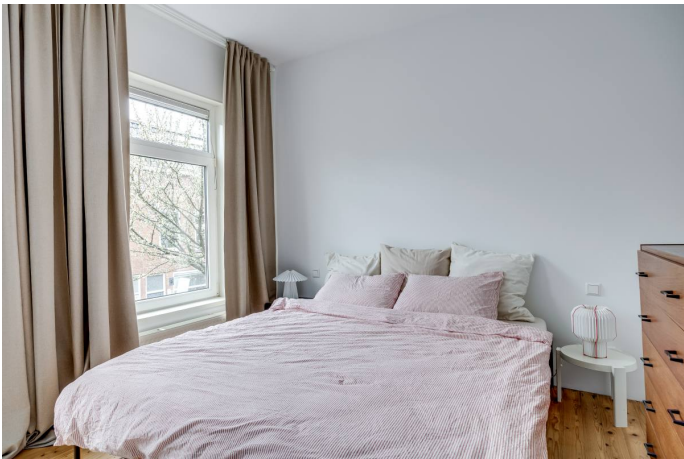
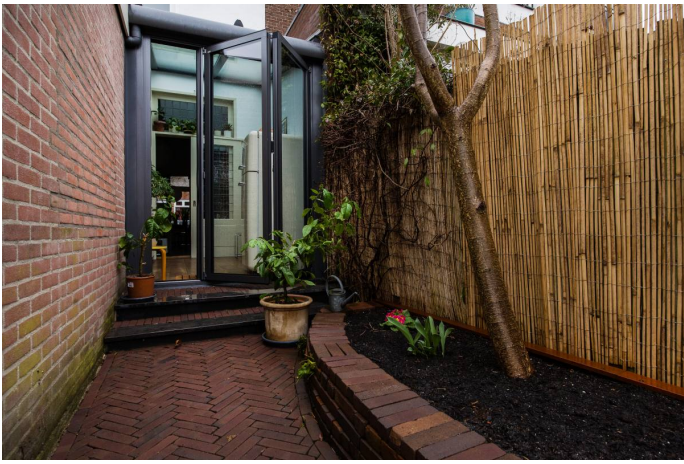


















aankoopmakelaar!



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 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>