

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ORANJEHOF 42 UTRECHT



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





ADRES

ORANJEHOF 42 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 55M²

INHOUD

CIRCA 186M³

BOUWJAAR

1989

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en instapklare bovenwoning met charmante uitstraling in hartje Utrecht!

Welkom aan de Oranjarahof 42, een charmant en goed onderhouden appartement in het bruisende hart van Utrecht. Deze woning combineert comfort, licht en sfeer op een unieke locatie midden in de stad. Met een woonoppervlakte van circa 55 m², een eigen berging, gedeelde tuin op het westen én een moderne afwerking is dit een heerlijke plek voor wie houdt van stedelijk wonen met een warm en huiselijk gevoel. Hier woon je rustig, maar met de levendigheid van het centrum letterlijk om de hoek!

Door de woning heen

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree bereik je de woning op de eerste verdieping. Eenmaal binnen valt meteen de prettige lichtinval op: grote ramen zorgen voor een fijne en open sfeer. In de woonkamer is bovendien een bijzonder detail zichtbaar: het muuranker van de buitenmuur van Oudegracht 3, wat de ruimte een karaktervolle en unieke uitstraling geeft. De woonkamer is gezellig en praktisch ingedeeld, met ruimte voor een knusse zithoek én een eettafel.

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken (2018, deels vernieuwd in 2022) met diverse inbouwapparatuur, perfect voor wie graag kookt of gezellig met vrienden dineert.

De trap (in 2025 opnieuw bekleed met wol) leidt naar de tweede verdieping, waar je een ruime slaapkamer vindt met plek voor een groot bed, kasten en een inloopkast. De badkamer (2015, wastafel vernieuwd in 2024) is modern afgewerkt en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Alles voelt verzorgd en goed onderhouden aan, je kunt hier zó intrekken.

Aan de achterzijde bevindt zich een verrassend prettige en gedeelde tuin, gezamenlijk met de onderburen. Dankzij de ligging op het westen kun je hier



heerlijk genieten van de middag- en avondzon, een zeldzaam voordeel midden in de binnenstad. Daarnaast beschikt de woning over een eigen externe berging (ca. 4,2 m²) op de begane grond, ideaal voor fietsen of extra opslag.

Ligging en omgeving

De Oranjarahof is een rustig, charmant hofje midden in het oude centrum van Utrecht, direct achter de Oudegracht en op loopafstand van het Janskerkhof, de Neude en het Centraal Station. Je vindt hier de perfecte balans tussen levendigheid en rust: gezellige cafés, winkels en terrassen liggen op een paar minuten lopen, terwijl de woning zelf rustig verscholen ligt in een hofje zonder doorgaand verkeer. Met een parkeervergunning kun je bovendien terecht in meerdere rayons (zoals Wijk C en de Oudegracht), dus parkeren is hier verrassend goed geregeld voor een centrumlocatie. Ook uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, net als het openbaar vervoer.

Indeling van de woning

- Begane grond: externe berging.
- Eerste verdieping: entree, hal, lichte woonkamer met open keuken.
- Tweede verdieping: overloop, ruime slaapkamer met inloopkast en badkamer met douche, wastafel en toilet.
- Buitenruimte: gedeelde tuin op het westen (met onderburen).

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1989
- Woonoppervlakte: 54,9 m²
- Externe berging: 4,24 m²
- Gedeelde tuin (met onderburen), gelegen op het westen
- Energielabel: B
- Verwarming en warm water via Bosch HR-combiketel (2008, onderhoud 2024)
- Houten kozijnen met HR+ beglazing, schilderwerk buiten 2023 (door erkend schildersbedrijf)
- Dakbedekking in 2024 volledig vernieuwd (bitumen + herstel gevolgschade)
- Actieve en gezonde VvE met reservefonds
- Maandelijkse bijdrage VvE: € 206,- (incl. onderhoudsreservering, exploitatiekosten en stookkosten)
- MJOP aanwezig (2020-2039)
- Oplevering in overleg

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 move-in-ready upper-floor apartment with charming character in the heart of Utrecht!

Welcome to Oranjestad 42, a charming and well-maintained apartment located in the vibrant heart of Utrecht. This home combines comfort, light, and atmosphere in a unique location right in the city centre. With a living area of approximately 55 m², a private storage room, a shared west-facing garden, and a modern finish, this is a wonderful place for anyone who enjoys urban living with a warm, homely feel. Here you'll live peacefully, yet with the lively city centre literally around the corner!

Inside the home

Through the well-kept communal entrance, you reach the apartment on the first floor. As soon as you step inside, the pleasant natural light stands out: large windows create a bright and open atmosphere. A remarkable detail is found in the living room, the wall anchor of the exterior wall of Oudegracht 3 giving the space a distinctive and characterful touch. The living room is cosy and efficiently laid out, offering room for a comfortable seating area as well as a dining table.

At the front is the modern open kitchen (2018, partially updated in 2022), equipped with various built-in appliances, perfect for those who enjoy cooking or dining with friends.

The staircase (to be newly carpeted with wool in 2025) leads to the second floor, where you'll find a spacious bedroom with room for a large bed, wardrobes, and a walk-in closet. The bathroom (2015, washbasin renewed in 2024) is modern and fitted with a shower, washbasin, and toilet. Everything



feels well cared for and in excellent condition, ready for immediate move-in.

At the rear, you'll find a surprisingly pleasant and shared garden, used together with the downstairs neighbours. Facing west, it offers the perfect spot to enjoy the afternoon and evening sun, an exceptional advantage in the city centre. The apartment also includes its own external storage room (approx. 4.2 m²) on the ground floor, ideal for bicycles or extra storage.

Location and surroundings

Oranjarahof is a quiet, charming courtyard in the historic centre of Utrecht, directly behind the Oudegracht and within walking distance of the Janskerkhof, Neude, and Central Station. You'll find the perfect balance between vibrancy and tranquillity: cosy cafés, shops, and terraces are just minutes away, while the home itself is tucked away in a peaceful courtyard without through traffic. With a parking permit, you can park in several zones (such as Wijk C and the Oudegracht), which makes parking surprisingly convenient for a city-centre location. Major roads are easily accessible, as is public transport.

Layout

- Ground floor: external storage room.
- First floor: entrance, hall, bright living room with open kitchen.
- Second floor: landing, spacious bedroom with walk-in closet, and bathroom with shower, washbasin, and toilet.
- Outdoor space: shared west-facing garden (with downstairs neighbours).

Special features

- Year of construction: 1989
- Living area: 54.9 m²
- External storage: 4.24 m²
- Shared west-facing garden (with downstairs neighbours)
- Energy label: B
- Heating and hot water via Bosch HR combi boiler (2008, maintenance in 2024)
- Wooden window frames with HR+ glazing, exterior painting completed in 2023 (by certified painters)
- Roofing fully renewed in 2024 (bitumen + repair of consequential damage)
- Active and financially healthy homeowners' association (VvE) with reserve fund
- Monthly VvE contribution: €206 (including maintenance reserves, operating costs, and heating costs)
- Long-term maintenance plan (MJOP) available (2020-2039)

- Completion/transfer in consultation

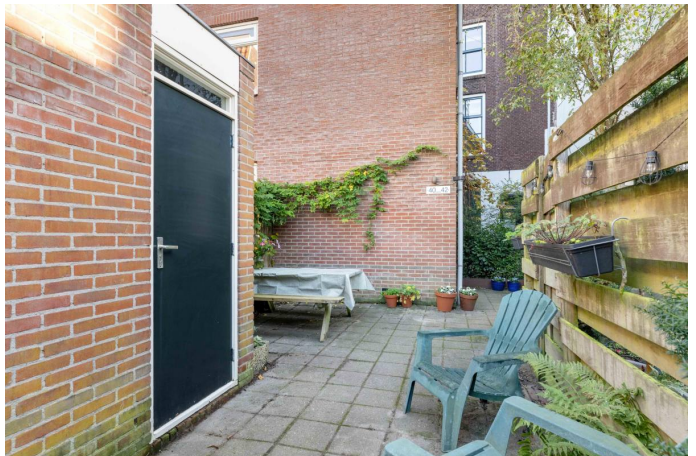
Delivery in consultation

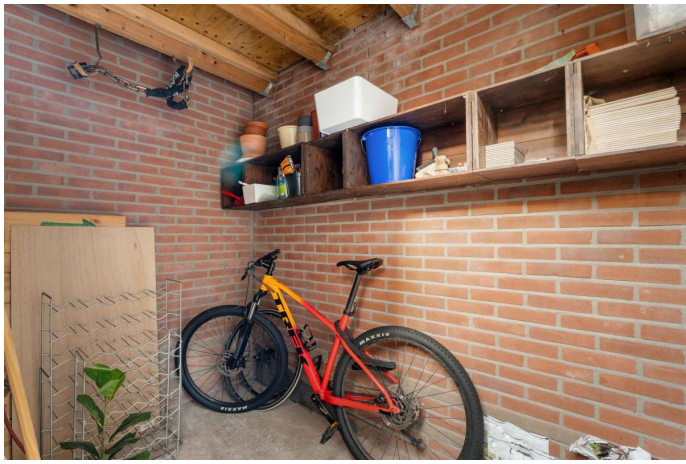
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

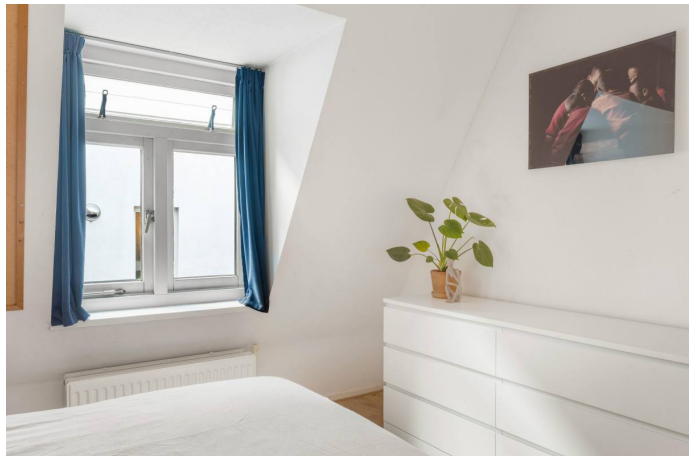
Enable purchase broker:

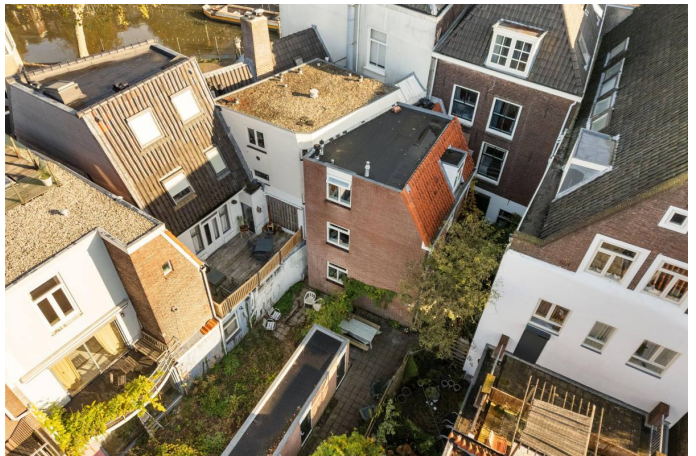
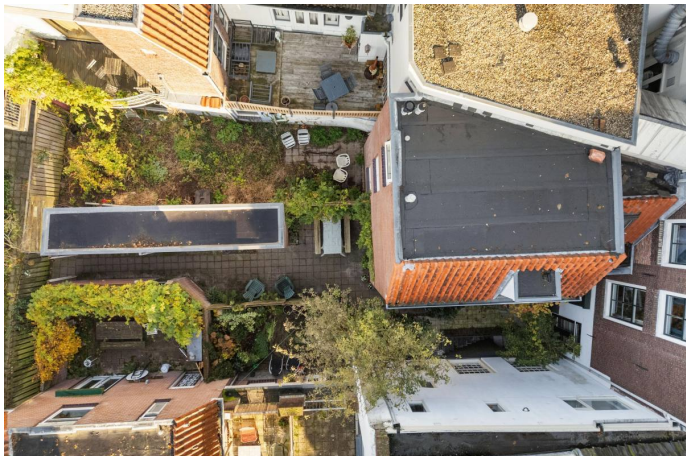
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

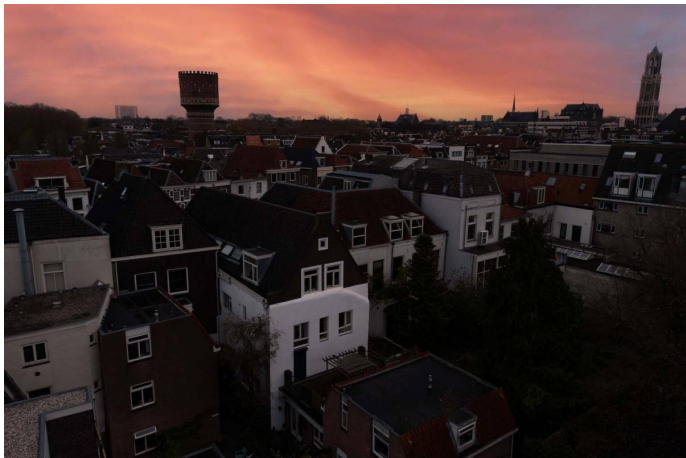
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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

