

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# OUDEGRACHT 193 UTRECHT



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





# ADRES

OUDEGRACHT 193 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€1.700.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 375M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 1128M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Aan één van de fraaiste stukjes van de Oudegracht, bij het begin van het winkelgebied is te koop gekomen dit fraaie grachtenpand met werfkelder, winkel op de begane grond en separate bovenwoning. De werfkelder en de winkel zijn verhuurd en de bovenwoning wordt leeg opgeleverd.

De bovenwoning beschikt over een balkon en fraai dakterras, er zijn twee badkamer en drie slaapkamers aanwezig. Het is eventueel ook eenvoudig tot twee appartementen te verbouwen.

Het geheel wordt als belegging verkocht met de mogelijkheid om het zelf te bewonen. De huuropbrengsten van de werfkelder en van de winkel zijn bij ons op kantoor op te vragen.

De indeling is als volgt:

Werkkelder; winkelruimte, vaste kasten, toilet en kitchenette, magazijn en bergruimte,

Begane grond; entree naar de bovenwoning, etalageruimte en toegang tot de winkel, toilet met fonteintje, kitchenette en bergruimte

1e Verdieping;

entree/gang, woonkamer met prachtig uitzicht over de gracht, eetkamer, moderne keuken voorzien van diverse apparatuur, patio, badkamer met douche en wastafel, separaat toilet, berging, ruime slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon.

2e Verdieping: overloop, kamer aan de voorzijde, slaapkamer, badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel, separaat toilet, fraai dakterras van ruim 40 m<sup>2</sup>

3e Verdieping: ruime zolderkamer (deze is op dit moment alleen vanaf de buitenzijde toegankelijk )

Bijzonderheden:

- De werfkelder en de begane grond zijn op dit moment verhuurd, de 1e en 2e verdieping worden leeg opgeleverd.
- Vloeroppervlakte wonen en winkels 492 m<sup>2</sup>
- Huidige huurinkomsten per jaar uit de werfkelder en winkelruimte ca. €

31.000,- per jaar.

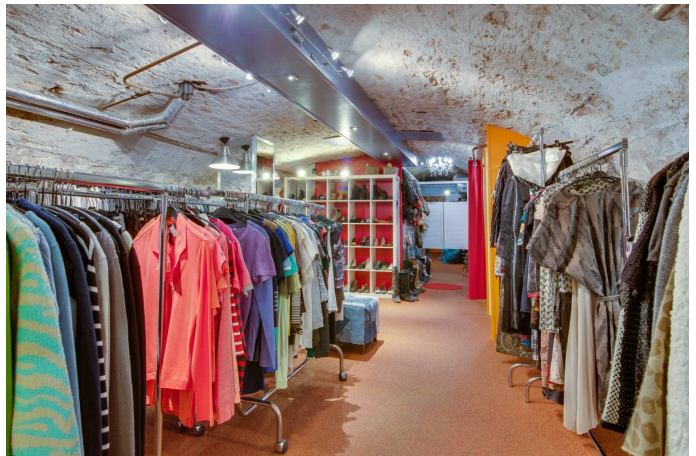
Wij laten de woning graag aan u zien op maandag t/m vrijdag van 9 uur tot 19 uur of op een zaterdag van 10 uur tot 14 uur. Een brochure van deze woning kunt u downloaden op onze site.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

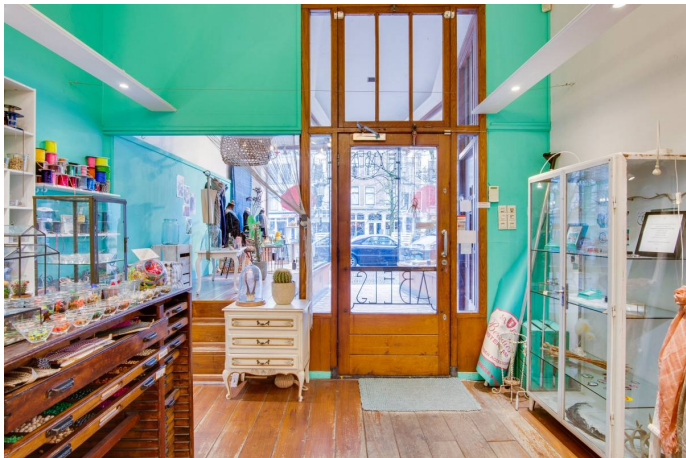
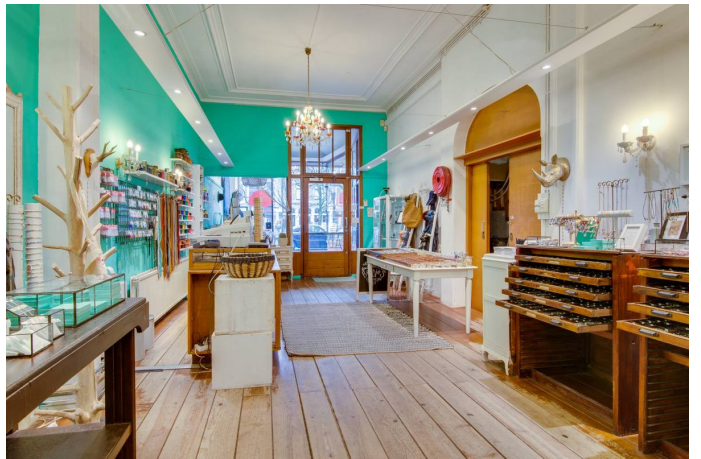
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.





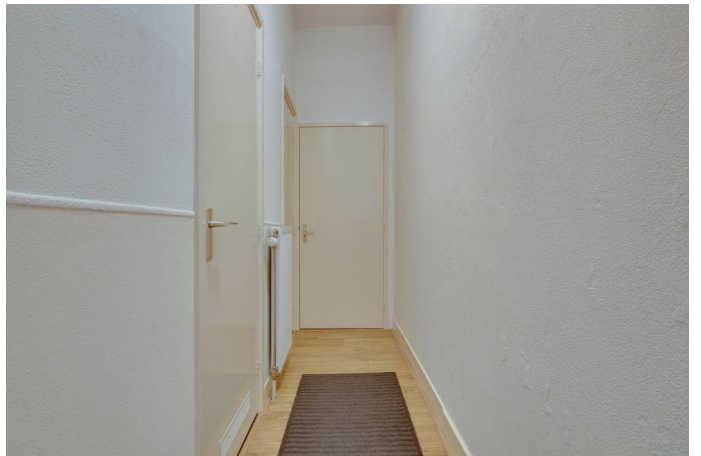
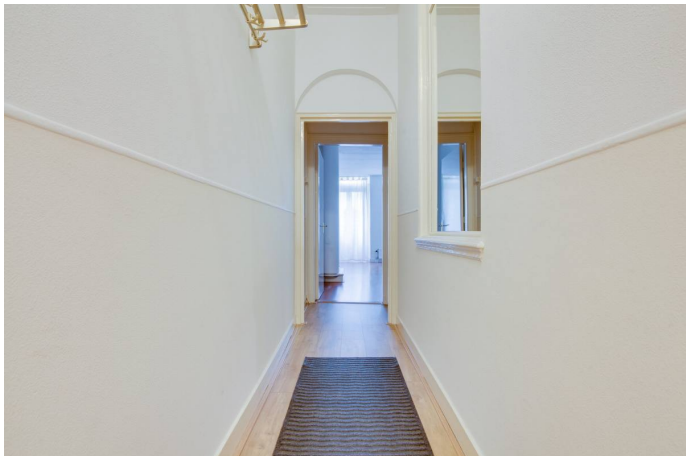
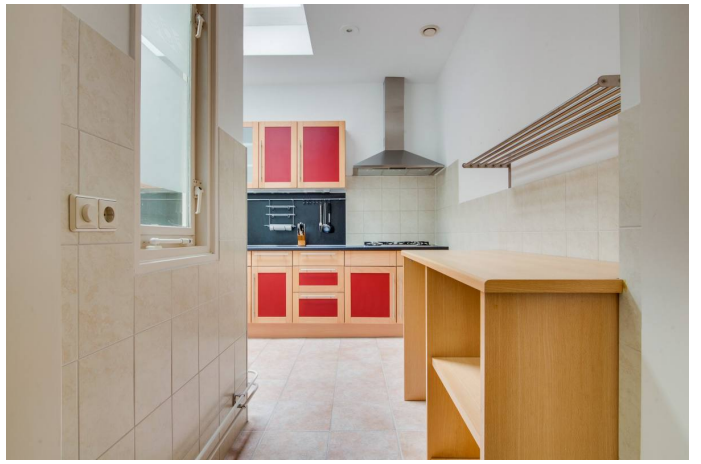


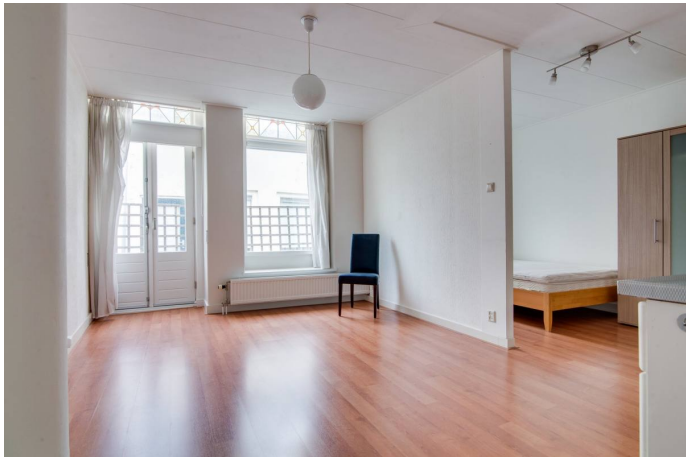




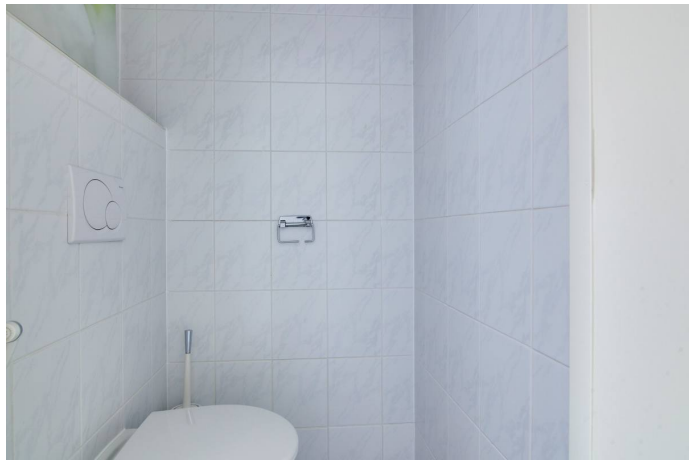














# Leuk huis gezien?

Schakel nú  
een NVM-aankoopmakelaar in!





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

