

# OUDWIJK 15 UTRECHT





# ADRES

OUDWIJK 15 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€1.195.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 163M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 632M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1929

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Op een absolute toplocatie in Utrecht Oost mogen wij met gepaste trots dit uiterst charmante herenhuis met een zonnige en besloten diepe achtertuin op het zuiden te koop aanbieden. Aan de voorzijde is een brede stoep en volop parkeergelegenheid. Om de hoek ligt het prachtige Wilhelminapark. Het pand heeft een royaal formaat, veel lichtinval en beschikt over een goede indeling. Enkele originele details zoals paneeldeuren, hoge plafonds, granito & houten vloeren zijn nog aanwezig en geven het pand een fijne uitstraling.

De locatie is geweldig, met een paar minuten zit je op één van de gezellige terrassen rondom of in het Wilhelminapark, haal je een lekkere koffie bij één van de vele hippe koffietentjes aan de Burgemeester Reigerstraat of loop je naar de speeltuin in het Wilhelminapark. Een plek met alle voorzieningen in de buurt, van supermarkt tot delicatessie winkels, sportmogelijkheden en natuur, het ligt allemaal om de hoek en zelf woon je prachtig omringd door groen.

## Tuin

De groene en diepe tuin is pal op het zuiden gelegen, de zonligging is dus perfect. In de zon of liever in de schaduw, voor iedereen is er een geschikte plek te vinden. Hier zit je heerlijk met je espresso of een goed glas wijn. Door de struiken en bomen achter in de tuin geniet je in de zomer ook van veel privacy.

Indeling: begane grond, entree, hal, toilet met fonteintje, ruime kelder met stahoogte en toegang tot kruipruimte, woonkamer met erker en originele ensuite en authentieke marmeren schouw, keuken, zonnige diepe achtertuin op het zuiden van ca. 77 m2.

Eerste verdieping: overloop, w.c. met fonteintje, 3 slaapkamers. Badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting, royaal balkon op het zuiden over de volle breedte van de woning.

Tweede verdieping: lichte overloop dankzij dakraam, 2 royale slaapkamers; waarvan 1 kamer met een doucheruimte en een wastafel. De andere

slaapkamer beschikt over een wastafel en een balkon.

Kortom: een geweldige locatie nabij het Wilhelminapark en een solide familiehuis met een heerlijke zonnige achtertuin!

In de koopovereenkomst zullen de volgende extra clausules worden opgenomen: - verkoper heeft de woning niet zelf bewoond (niet-zelfbewoningsclausule); - een ouderdomsclausule;- asbestclausule.

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.

\*\*\* ENGLISH VERSION \*\*\*

In an absolute prime location in Utrecht East, we are proud to offer for sale this extremely charming mansion with a sunny and private deep south-facing backyard. There is a wide sidewalk at the front and plenty of parking. The beautiful Wilhelmina Park is around the corner. The building has a generous size, lots of light and a good layout. Some original details such as panel doors, high ceilings, granite & wooden floors are still present and give the building a nice appearance.

The location is great, within a few minutes you can sit on one of the cozy terraces around or in the Wilhelmina Park, get a nice coffee at one of the many trendy coffee shops on the Burgemeester Reigerstraat or walk to the playground in the Wilhelmina Park. A place with all amenities nearby, from supermarket to delicatessen shops, sports facilities and nature, it is all around the corner and you live beautifully surrounded by greenery.

Garden

The green and deep garden is located directly south, so the sun position is perfect. In the sun or rather in the shade, there is a suitable place for everyone. Here you can sit comfortably with your espresso or a good glass of wine. The shrubs and trees at the back of the garden also provide you with a lot of privacy



in the summer.

Layout: ground floor, entrance, hall, toilet with sink, spacious basement with headroom and access to crawl space, living room with bay window and original en-suite and authentic marble fireplace, kitchen, sunny deep south-facing backyard of approx. 77 m<sup>2</sup>.

First floor: landing, w.c. with fountain, 3 bedrooms. Bathroom with shower, sink and washing machine connection, spacious south-facing balcony spanning the full width of the house.

Second floor: bright landing thanks to skylight, 2 spacious bedrooms; including 1 room with a shower room and a sink. The other bedroom has a sink and a balcony.

In short: a great location near the Wilhelmina Park and a solid family home with a lovely sunny backyard!

The following additional clauses will be included in the purchase agreement: - the seller has not occupied the home himself (non-self-occupancy clause); - an age clause; - asbestos clause.

Request brochure:

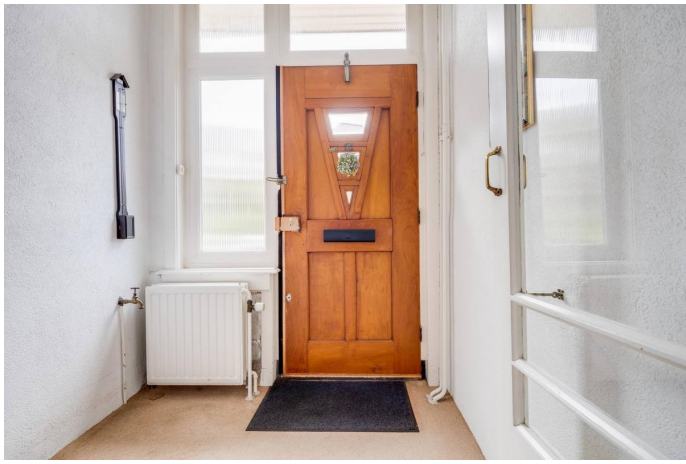
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

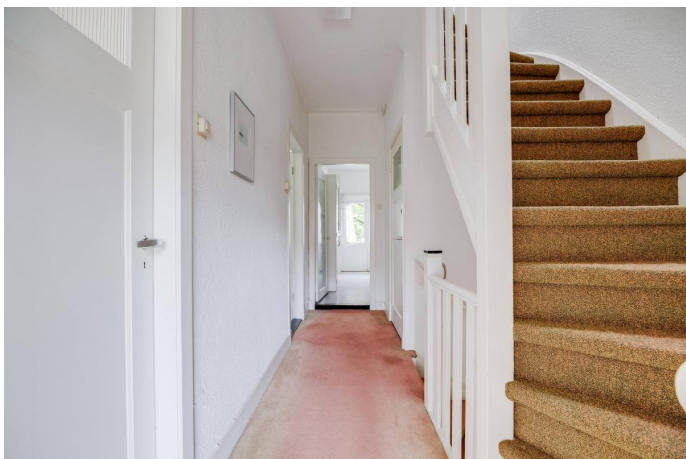
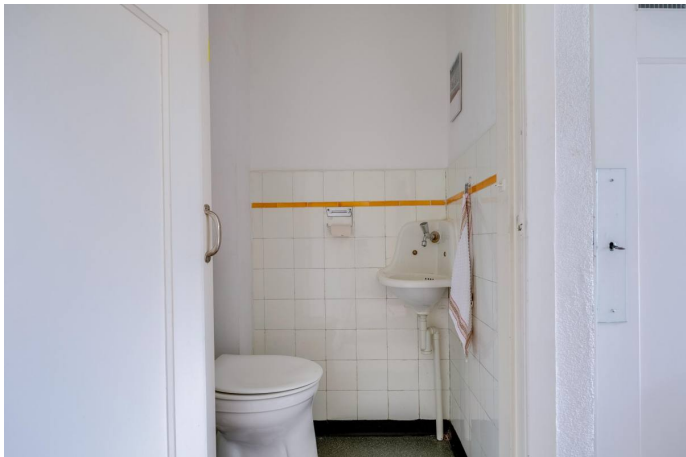
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

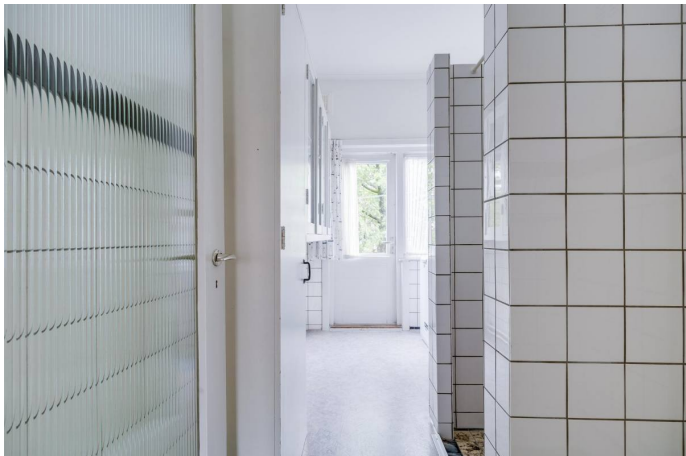
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

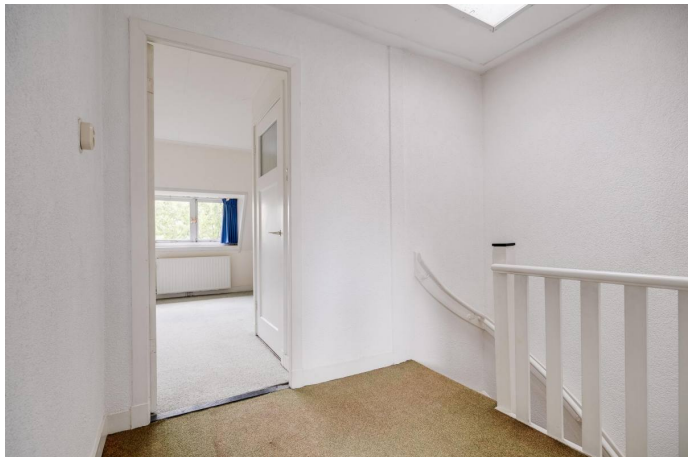
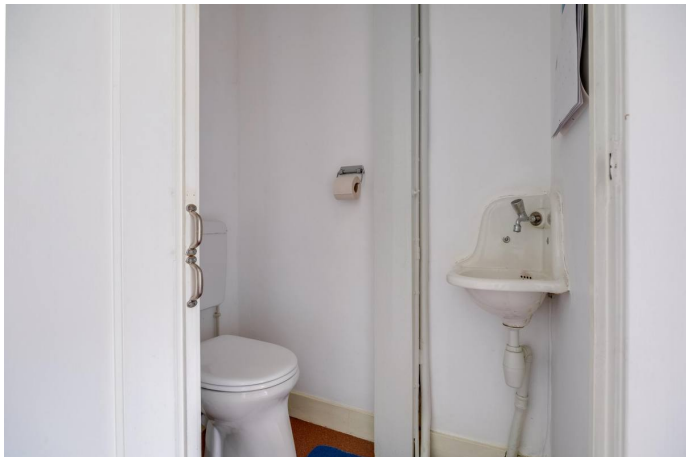


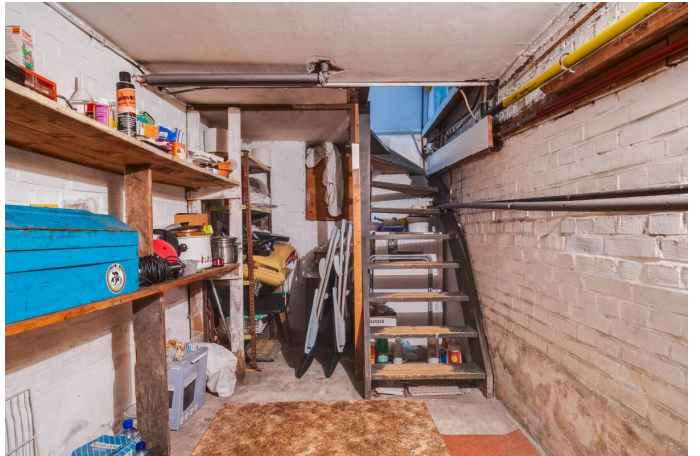
















## aankoopmakelaar!



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>



#### **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

