

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ OUDWIJKERDWARSSTRAAT 109 UTRECHT



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





ADRES

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 109 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 294M³

BOUWJAAR

1910

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle tussenwoning in Oudwijk met karakter en een fijne buitenruimte!

Welkom op de Oudwijkerdwarsstraat 109! Deze sfeervolle stadswoning bevindt zich in een van de meest geliefde wijken van Utrecht. Hier combineert zich het beste van twee werelden: de rust en charme van een authentieke straat in Oudwijk én de levendigheid van de stad om de hoek.

Deze karakteristieke woning biedt een woonoppervlakte van circa 83 m² en heeft een slimme en sfeervolle indeling. Met een zeer lichte woonkamer, een ruime keuken en een fijne buitenruimte is dit een perfecte woning voor starters, stellen of gezinnen die het stadsleven willen combineren met een rustige woonomgeving. De woning heeft in 2014 een grote renovatie ondergaan waarbij o.a. een moderne keuken, toiletruimte en badkamer zijn geplaatst.

Bij binnenkomst kom je in de hal met de originele granito vloer en een separate toiletruimte. De woonkamer heeft een groot raam aan de voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde naar de tuin. Dit zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en geeft een ruimtelijk gevoel. Er is plaats voor een gezellige zithoek en een eetgedeelte. De keuken bevindt zich aan de achterzijde, krijgt ook veel natuurlijk licht van een groot raam, en geeft toegang tot de stadstuin via een aparte deur. Deze buitenruimte is ideaal voor beginnende tuinliefhebbers, en om in de zomer te genieten van een kop koffie of een borrel met vrienden. Aan de voorzijde van de woning is er een geveltuin, en een gemeentetuin die door de bewoners zelf beheerd kan worden.

Op de eerste verdieping bevindt zich een slaapkamer van goed formaat welke genoeg ruimte biedt voor een tweepersoonsbed. Er zijn maar liefst 3 ruime dubbele kledingkasten ingebouwd met sfeervolle louverdeuren. De luxe badkamer is voorzien inloopdouche, een ruim tweepersoons bad (190x90 cm), een teakhouten wasmeubel met twee waskommen en tweede toilet. Er is een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Op deze eerste verdieping is gemakkelijk een derde slaapkamer te creëren.



De tweede verdieping heeft in 2017 een renovatie ondergaan, waarbij aan beide zijden grote isolerende dakkapellen zijn gebouwd. Hierdoor is een ruime tweede slaapkamer gecreëerd, met veel lichtinval tot aan de ondergaande zon. Aan de voorzijde geniet je van een prachtig zicht op de Domtoren, en kijk je op het authentieke Elektrische Boekbinderij "Oudwijk" gebouw, waar nu een sportschool in huist. De sportschool, inclusief sauna, is dus aan de overkant van de straat!

Omgeving

De Oudwijkerdwarsstraat is een charmante en rustige straat midden in de populaire wijk Oudwijk. Hier woon je in een sfeervolle omgeving met het prachtige Wilhelminapark om de hoek. De gezellige Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat bieden tal van leuke winkels, restaurants en koffietentjes. Een supermarkt bevindt zich op 3 minuten loopafstand. Ook voor kleine kinderen is er genoeg te doen, met o.a. speeltuin De Bloesem op steenworp afstand. Het stadscentrum en het station Utrecht Centraal zijn binnen enkele minuten te bereiken met de fiets. Ook is er een bushalte met directe verbinding naar Utrecht Centraal op 20 meter lopen in de straat! Uitvalswegen naar de A12 en A27 zijn eveneens goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond: Entree/hal met toilet, ruime woonkamer met toegang tot de tuin en moderne keuken met diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: Een slaapkamer en een badkamer met inloopdouche, bad, dubbele wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: Extra slaapkamer en bergruimte.

Belangrijkste kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 82,6 m²
- Bouwjaar: tussen 1900-1910
- Lichte woonkamer met grote ramen
- Twee slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Fijne buitenruimte
- Gelegen in de geliefde wijk Oudwijk
- Op loopafstand van winkels, horeca en het Wilhelminapark
- Goede bereikbaarheid met fiets, OV en auto
- Energielabel C
- Oplevering in overleg.

Benieuwd naar deze charmante woning? Neem contact met ons op voor een



bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van Oudwijkerdwardsstraat 109!

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 Terraced House in Oudwijk with Character and a Lovely Outdoor Space!

Welcome to Oudwijkerdwardsstraat 109! This atmospheric city home is located in one of Utrecht's most beloved neighborhoods. It combines the best of both worlds: the peace and charm of a classic Oudwijk street with the vibrancy of the city just around the corner.

This characteristic home offers approximately 83 m² of living space and features a smart and cozy layout. With a bright living room, a spacious kitchen, and a lovely outdoor area, it's the perfect home for first-time buyers, couples, or families seeking a quiet living environment while enjoying the perks of urban life. In 2014, the home underwent a major renovation, which included a modern kitchen, toilet, and bathroom.

Upon entering, you step into a hallway with the original granito floor and a separate toilet. The living room features a large front-facing window and French doors at the back opening onto the garden, bringing in plenty of natural light and creating a spacious feel. There's room for both a cozy sitting area and a dining space. The kitchen is located at the rear, also bathed in natural light from a large window, and provides access to the urban garden through a separate door. This outdoor space is perfect for budding garden lovers or to enjoy your morning coffee or a drink with friends in the summer. At the front of the house, there's a small front garden and a communal garden managed by the local residents.



The first floor has a well-sized bedroom, easily fitting a double bed. There are three large built-in wardrobes with charming louvered doors. The luxurious bathroom features a walk-in shower, a spacious double bathtub (190x90 cm), a teak vanity with two wash basins, and a second toilet. There's also a separate laundry area for a washing machine and dryer. A third bedroom could easily be created on this floor.

The second floor was renovated in 2017 and now features large, insulated dormer windows on both sides, creating a spacious and bright second bedroom that catches the evening sun. At the front, you have a beautiful view of the Dom Tower and the historic building of the "Oudwijk" Electric Bookbindery—now home to a gym, including a sauna—right across the street!

Neighborhood Oudwijkerdwardsstraat is a charming and peaceful street in the heart of the popular Oudwijk district. You'll be living in an atmospheric area with the lovely Wilhelminapark just around the corner. The lively Burgemeester Reigerstraat and Nachtegaalstraat are full of nice shops, restaurants, and cafés. A supermarket is just a 3-minute walk away. There's also plenty to do for young children, with playground "De Bloesem" just a stone's throw away. The city center and Utrecht Central Station are just a short bike ride away. Plus, there's a bus stop just 20 meters from your doorstep with a direct connection to Utrecht Central. Highways A12 and A27 are also easily accessible.

Layout Ground floor: Entrance/hallway with toilet, spacious living room with access to the garden, and modern kitchen with built-in appliances.

First floor: One bedroom, bathroom with walk-in shower, bathtub, double vanity, and second toilet.

Second floor: Additional bedroom and storage space.

Key features

- Living area: approx. 82.6 m²
- Year built: between 1900–1910
- Bright living room with large windows
- Two bedrooms across two floors
- Lovely outdoor space
- Located in the popular Oudwijk neighborhood
- Walking distance to shops, restaurants, and Wilhelminapark
- Easily accessible by bike, public transport, and car
- Energy label C



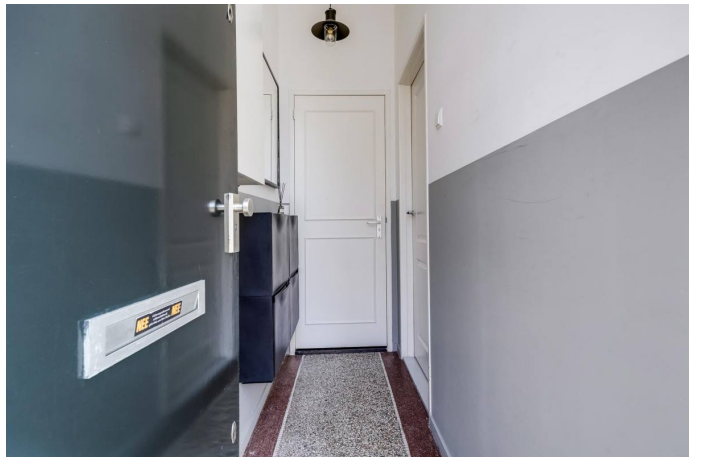
- Transfer in consultation

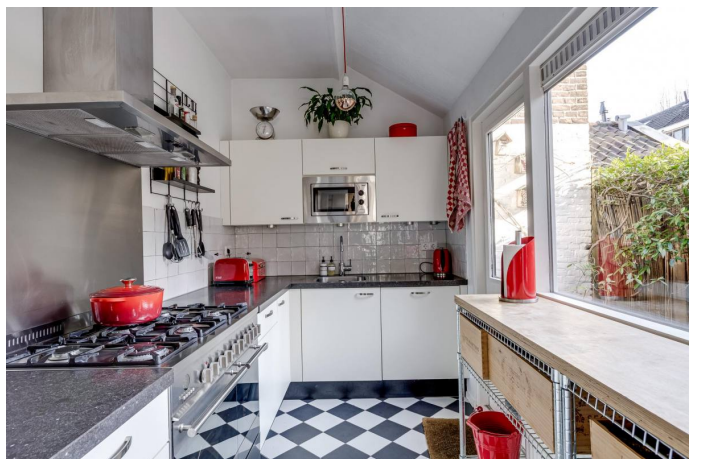
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

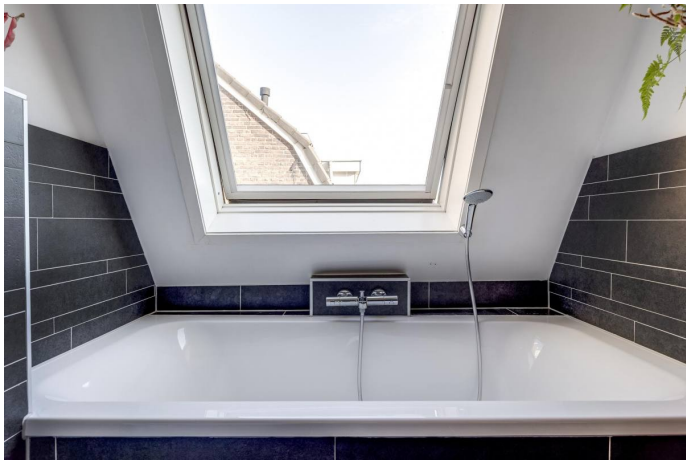
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

