

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ▶ OUDWIJKERDWARSSTRAAT 11 UTRECHT



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





# ADRES

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 11 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 73M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 266M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1928

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Sfeervolle en karaktervolle woning met zonnige tuin op het zuidoosten in het geliefde Oudwijk!

Welkom aan de Oudwijkerdwarstraat 11, een charmante en verrassend ruime woning in één van de meest geliefde wijken van Utrecht. Dit karaktervolle huis uit 1928 ademt sfeer en combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 73 m<sup>2</sup>, een gezellige stadstuin op het zuidoosten en meerdere slaapkamers is dit een heerlijke plek voor wie rustig wil wonen, maar toch midden in het bruisende Utrecht wil leven. De woning is bovendien perfect onderhouden en geheel instapklaar.

Via de voordeur stap je binnen in de hal met trapopgang. Vanuit hier kom je in de lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een warme, uitnodigende sfeer. De woonkamer loopt op een natuurlijke manier over in de eetkamer, waardoor een fijne en open leefruimte ontstaat, een heerlijke plek om samen te komen, uitgebreid te dineren of gezellig met vrienden te borrelen. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische vaste kast met veel handige opbergruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken uit 2019, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Terwijl je kookt kijk je leuk uit op de tuin. Achter de keuken bevindt zich een separaat toilet en de opstelling voor de wasmachine. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Deze fijne stadstuin ligt op het zuidoosten en is een heerlijke plek om even tot rust te komen, van de zon te genieten of op een warme zomeravond gezellig buiten te eten.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, ligbad en een wastafelmeubel. De slaapkamers zijn ruim en praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkplek of logeerkamer. Via een (losse) trap bereik je de praktische bergvloering, ideaal voor het opbergen van spullen.



## Ligging en omgeving

De Oudwijkerdwarsstraat ligt in één van de meest geliefde en sfeervolle wijken van Utrecht. Hier woon je rustig, maar toch op loopafstand van alles wat de stad zo leuk maakt. Om de hoek vind je de gezellige Burgemeester Reigerstraat met leuke winkels, koffietentjes, restaurants en terrassen. Ook het prachtige Wilhelminapark, de Maliebaan en het historische centrum van Utrecht liggen op korte afstand. Binnen enkele minuten fiets je naar de Oudegracht, de Neude of het Centraal Station. De bereikbaarheid is uitstekend: bushaltes en uitvalswegen (A27, A28 en A12) zijn snel bereikbaar en parkeren kan met een vergunning direct voor de deur.

## Indeling van de woning

- Begane grond: Entree, hal met trapopgang, lichte woonkamer met eetkamer, ruime (voorraad)kast, keuken, separaat toilet en wasruimte, toegang tot de achtertuin.
- Eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers en badkamer.
- Zolder/vliering: Praktische bergvliering bereikbaar via een losse trap.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte: ca. 73 m<sup>2</sup>
- CV-ketel: Intergas Kombi Kompakt HR (2009), laatste onderhoud april 2024
- Houten kozijnen, schilderwerk uitgevoerd in 2021
- Energielabel F
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule 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 characterful home with a sunny southeast-facing garden in the



popular Oudwijk district!

Welcome to Oudwijkerdwarstraat 11, a charming and surprisingly spacious home located in one of Utrecht's most sought-after neighborhoods. This characterful house, built in 1928, radiates charm and combines authentic details with modern living comfort. With approximately 73 m<sup>2</sup> of living space, a cozy southeast-facing city garden, and multiple bedrooms, this is a wonderful place for those who wish to live quietly while still being right in the vibrant heart of Utrecht. The property has also been perfectly maintained and is completely move-in ready.

Through the front door you enter the hallway with staircase. From here you step into the bright living room, where the large windows provide pleasant natural light and create a warm and inviting atmosphere. The living room flows naturally into the dining area, creating a comfortable and open living space, a wonderful place to gather, enjoy long dinners, or have drinks with friends. The living room also features a practical built-in cupboard offering plenty of convenient storage space.

At the rear of the home you will find the kitchen, installed in 2019 and equipped with various built-in appliances. While cooking, you have a pleasant view of the garden. Behind the kitchen there is a separate toilet and space for the washing machine. From the kitchen you step directly into the backyard. This pleasant city garden faces southeast and is a lovely place to relax, enjoy the sun, or have dinner outside on a warm summer evening.

On the first floor you will find two spacious bedrooms and the bathroom. The bathroom is equipped with a toilet, bathtub and washbasin vanity unit. The bedrooms are generously sized and practically laid out, offering plenty of possibilities, for example as bedrooms, a home office or guest room. Via a (loose) staircase you reach the practical attic storage loft, ideal for storing belongings.

#### Location and surroundings

Oudwijkerdwarstraat is located in one of Utrecht's most beloved and charming neighborhoods. Here you live quietly, yet within walking distance of everything that makes the city so enjoyable. Just around the corner you will find the lively Burgemeester Reigerstraat with its attractive shops, coffee bars, restaurants and terraces. The beautiful Wilhelminapark, the Maliebaan and the historic city center of Utrecht are also nearby. Within just a few minutes by bicycle you can



reach the Oudegracht, Neude square or Utrecht Central Station. Accessibility is excellent: bus stops and major roads (A27, A28 and A12) are quickly accessible and parking is available with a permit directly in front of the property.

#### Layout of the property

- Ground floor: Entrance, hallway with staircase, bright living room with dining area, spacious storage cupboard, kitchen, separate toilet and laundry space, access to the backyard.
- First floor: Landing, two bedrooms and bathroom.
- Attic/loft: Practical storage loft accessible via a loose staircase.

#### Key features

- Year of construction: 1928
- Living area: approx. 73 m<sup>2</sup>
- Central heating boiler: Intergas Kombi Kompakt HR (2009), last serviced April 2024
- Wooden window frames, exterior painting carried out in 2021
- Energy label F
- Transfer in consultation

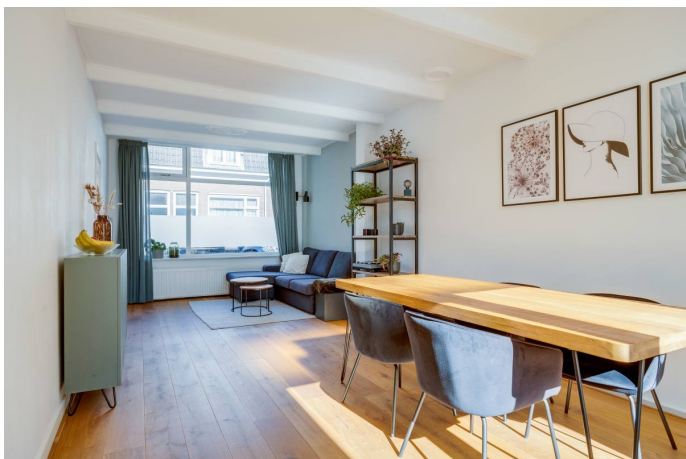
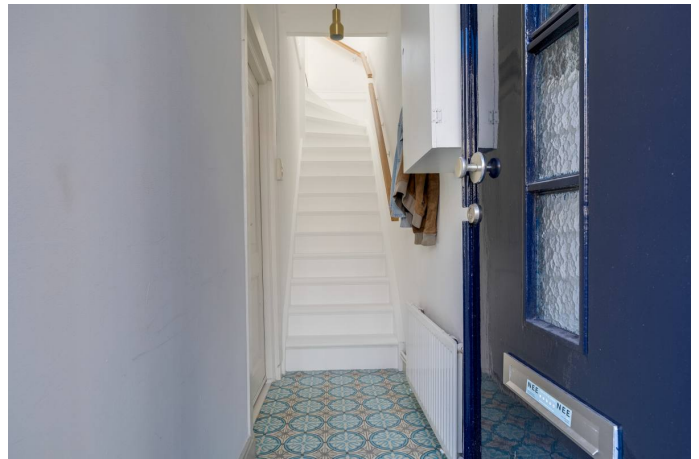
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

#### Enable purchase broker:

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

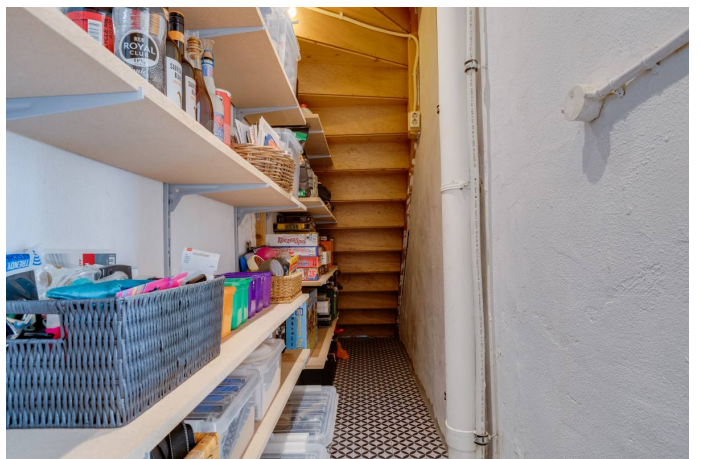
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













# 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>

