

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ OUDWIJKERDWARSSTRAAT 3 UTRECHT





ADRES

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 3 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 286M³

BOUWJAAR

1908

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In het mooiste en rustigste stukje van de Oudwijkerdwarstraat, om de hoek van de Zonstraat, is deze sfeervolle en strak afgewerkte woning uit begin 1900 te koop gekomen. De afgelopen jaren is deze zowel van binnen als buiten compleet gerenoveerd. Hierbij zijn wanden, vloeren, plafonds, elektra, keuken, badkamer, toilet, tuin etc. allemaal vernieuwd of vervangen, waarbij gebruik gemaakt is van hoogwaardige materialen. Diverse originele details zijn daarbij bewaard gebleven en geven de woning volop karakter.

Wonen in de wijk Oudwijk is voor velen een grote wens. De mengeling van jongeren, werkenden, gezinnen en ouderen, het vooroorlogse karakter en de gezelligheid op straat is wat Utrecht Oost zo populair maakt. Op een steenworp afstand liggen niet alleen de Burgemeester Reigerstraat / Nachtegaalstraat en Adriaen van Ostadelaan met hun leuke winkeltjes, koffiebarretjes en eettentjes, maar ook de chique Maliebaan of het Wilhelminapark en Park Lepelenburg om lekker van de rust te genieten. Binnen enkele minuten loop je naar het stadscentrum en op minder dan 10 minuten fietsafstand liggen ook Utrecht Centraal of juist de andere kant op het bos bij Amelisweerd.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree, hal, brede woonkamer met massief eikenhouten vloer, glas-i-loodramen en openslaande deuren naar de stadstuin gelegen op het zuidoosten, met tevens toegang tot het riante dakterras. Moderne keuken met stenen aanrechtblad en inbouwapparatuur als koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, oven en gaskookplaat. Modern toilet met fonteintje. Waskamer met ruimte voor wasmachine en -droger. Fraaie trap met bergruimte toegankelijk vanuit de keuken.

Eerste verdieping

Open overloop voorzien van Velux dakraam, met zicht in de nok. Vliering met volop opbergmogelijkheden, tevens is daar de CV-ketel opgesteld. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet (Sanibroyeur) en fraai wastafelmeubel. Ruime, woningbrede slaapkamer aan de voorzijde voorzien van dakkapel. Slaapkamer aan de achterzijde eveneens voorzien van dakkapel

(2016) en geïntegreerde hoogslaper. De gehele verdieping is voorzien van een massief eikenhouten vloer.

De belangrijkste afmetingen zijn:

Woonkamer: 7.54 X 3.45 meter

Tuin: 5.29 X 2.07 meter

Slaapkamer: 4.28 X 3.17 meter

Slaapkamer: 4.07 X 2.39 meter

Bijzonderheden

- Officiële woonoppervlakte meting conform NEN 2580 aanwezig;
- Totaal woonoppervlakte is 73 m²
- Riolering vernieuwd in 2015
- Verwarming door middel van CV combi ketel, Remeha Avanta (2012);
- De gehele woning is van dubbel glas voorzien;
- Binnen schilderwerk November 2017
- Buiten schilderwerk April 2019
- De begane grond heeft gevelisolatie
- De woning is voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Brochure aanvragen:

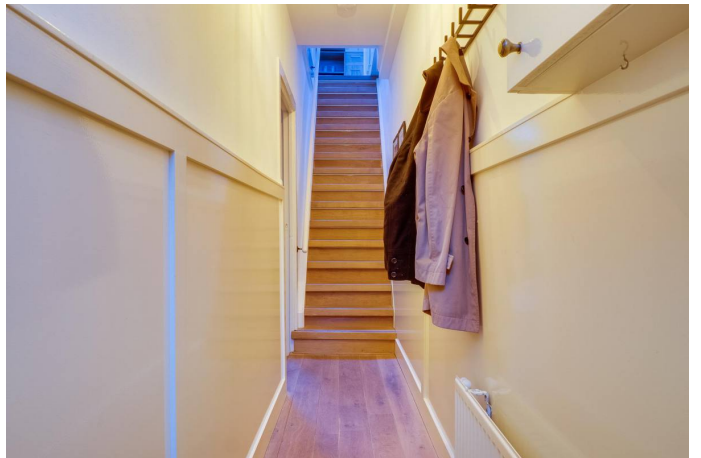
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

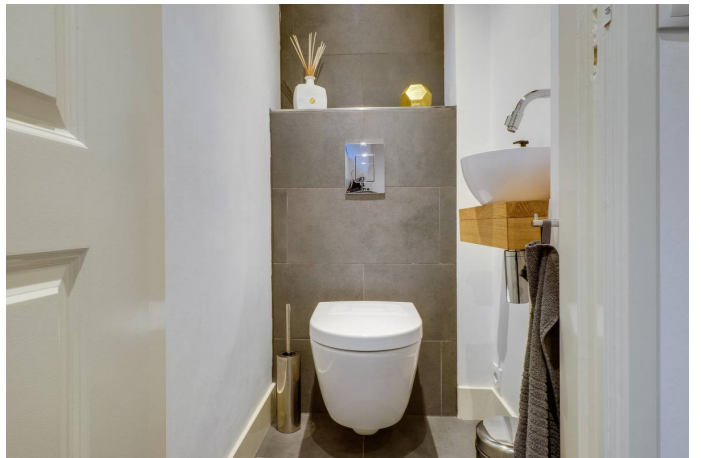
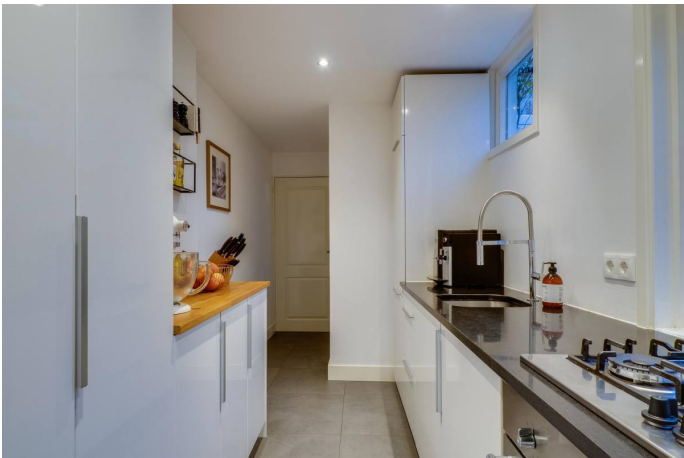
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

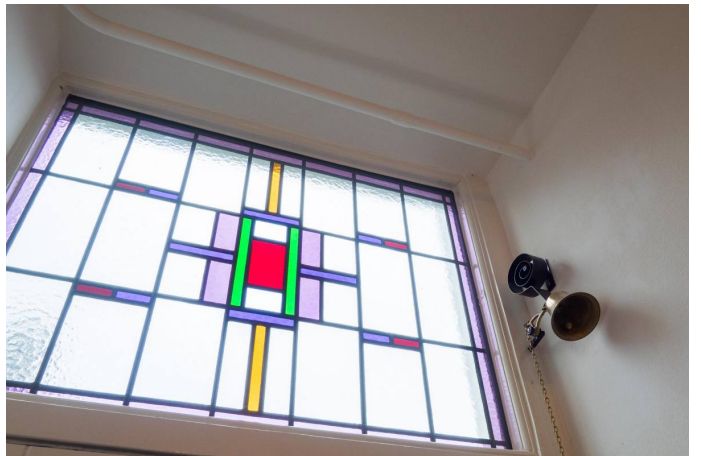
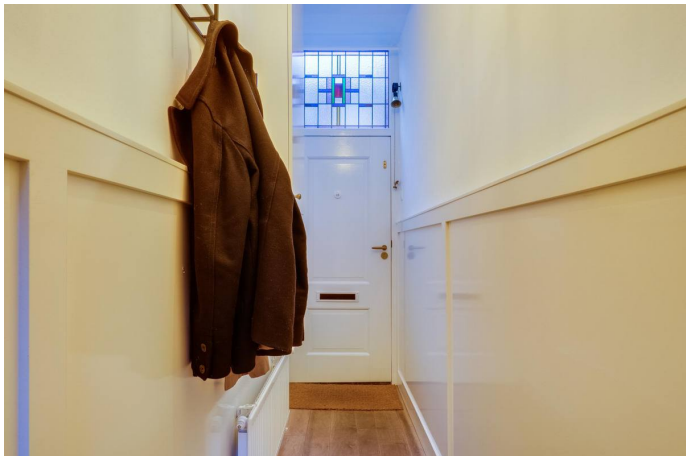
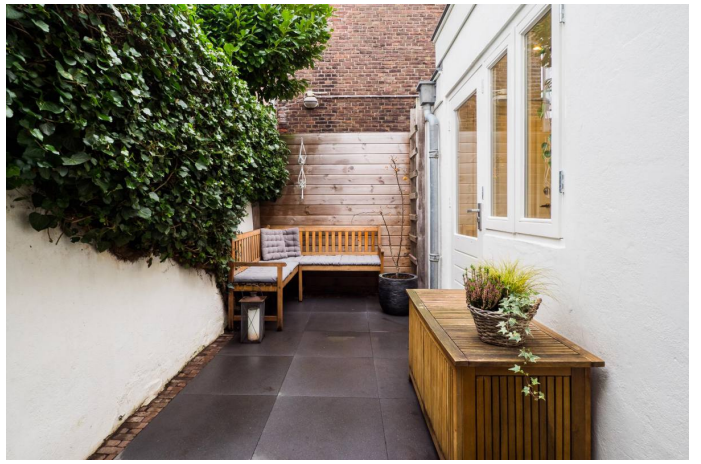
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

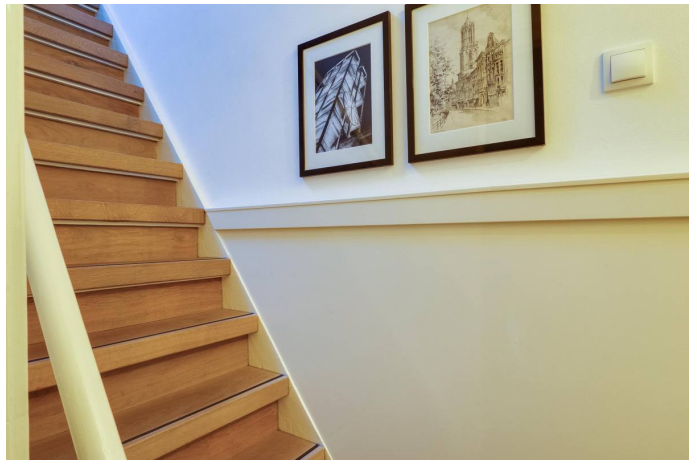
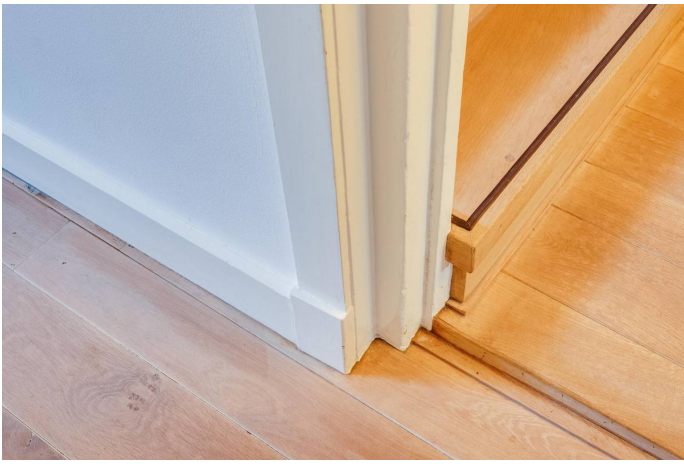


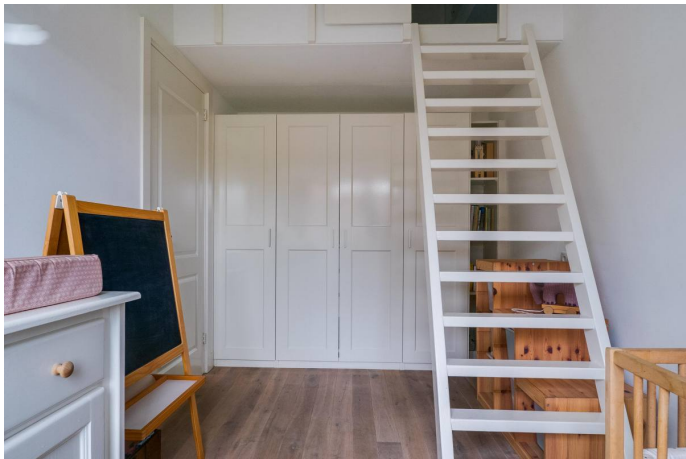
















aankoopmakelaar!



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

