

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 42 UTRECHT





ADRES

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 42 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€750.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 105M²

INHOUD

CIRCA 362M³

BOUWJAAR

1905

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmante en volledig gerenoveerde woning met zonnig dakterras in het hart van Oudwijk!

Welkom aan de Oudwijkerdwaarsstraat 42, een sfeervolle en tot in de puntjes verbouwde woning (2020) in het geliefde Oudwijk, één van de meest karakteristieke wijken van Utrecht. Deze woning ademt stijl en comfort: een prachtige combinatie van oud-Utrechtse charme met het moderne wooncomfort van nu.

De woning is in 2019-2020 volledig vernieuwd, van fundering tot dak, van elektra tot isolatie, en heeft een woonoppervlakte van circa 105 m². Hier woon je heerlijk licht, comfortabel en energiezuinig. Met een ruim dakterras van 12 m² én een zonnige stadstuin, is dit een unieke plek midden in de stad.

Doorloop van de woning

Je komt binnen in een nette hal met toegang tot de meterkast en een separaat toilet. Vervolgens stap je in het hart van de woning: een prachtige, open leefruimte met aan de voorzijde een moderne keuken en aan de achterzijde de woonkamer. In de keuken bevindt zich ook nog een ruime trapkast.

De keuken (2020) is modern en stijlvol uitgevoerd, voorzien van een Quooker en diverse inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam aan de voorzijde is de ruimte heerlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, met luxe vouwpuir welke over de volledige breedte van de woning open kan voor een directe verbinding met de tuin. Hier geniet je van rust, privacy en groen midden in de stad.

De groene tuin, gelegen op het westen, is verzorgd en praktisch aangelegd, voorzien van een bergkast en een achterom, ideaal voor het veilig stallen van de fiets.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, waarvan één met handige inbouwkasten. De badkamer op deze verdieping is modern uitgevoerd



en beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafel. Vanaf de overloop heb je toegang tot het zonnige dakterras van circa 12 m², een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van de late avondzon. Op de overloop bevindt zich tevens een kast met aansluiting voor wasmachine en droger.

De tweede verdieping is de absolute eyecatcher van het huis: een ruime master bedroom met inbouwkasten, airconditioning en een luxe, grote badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Ligging en omgeving

De Oudwijkerdwarsstraat ligt in één van de meest gewilde en sfeervolle wijken van Utrecht. Hier woon je rustig, maar toch op loopafstand van alles wat de stad te bieden heeft. Om de hoek vind je de Burgemeester Reigerstraat met gezellige winkels, terrassen en restaurantjes. Ook het Wilhelminapark, de Maliebaan en het centrum van Utrecht liggen op loop- of fietsafstand. Binnen enkele minuten fiets je naar de Oudegracht, Neude of het Centraal Station. De bereikbaarheid is uitstekend: bushaltes en uitvalswegen (A27/A28/A12) zijn snel bereikbaar, en parkeren kan met een vergunning direct voor de deur.

Indeling van de woning

- Begane grond: Entree, hal, meterkast, separaat toilet, open keuken aan de voorzijde, ruime trapkast, woonkamer aan de achterzijde met openslaande harmonica deuren naar de tuin, tuin met grote berkast en achterom
- Eerste verdieping: Twee slaapkamers, waarvan één met inbouwkasten, badkamer met douche, toilet en wastafel, overloop met toegang tot dakterras, kast met wasmachineaansluiting
- Tweede verdieping: Master bedroom met inbouwkasten en airconditioning, luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel

Bijzonderheden

- Bouwjaar origineel: 1905
- Woonoppervlakte: 105,20 m²
- Dakterras: 12,3 m²
- Berging: 2,3 m²
- Energielabel: A
- Volledige renovatie en heropbouw: 2019-2020
- CV-installatie: Intergas Xtreme 36 (2020)
- Airconditioning (LG Dual Inverter, 2025)
- Vloerverwarming op begane grond
- Zonnepanelen (7 stuks, Enphase, 2021 - 25 jaar garantie)



- Volledig vernieuwde elektra en leidingwerk (2020)
- Dak, gevels en vloeren geïsoleerd (2020)
- Houten kozijnen, aluminium vouwpui aan achterzijde
- Alle ramen zijn voorzien van horren (2020)
- Recht van overpad via achterom (gezamenlijk gebruik)
- Oplevering in overleg

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 and Fully Renovated Home with Sunny Roof Terrace in the Heart of Oudwijk!

Welcome to Oudwijkerdwardsstraat 42, a stylish and meticulously renovated home (2020) located in the beloved Oudwijk district, one of Utrecht's most characteristic neighborhoods. This property perfectly combines the charm of old Utrecht with the modern comfort of today's living.

Completely rebuilt between 2019 and 2020, from foundation to roof, from electrics to insulation, this home offers approximately 105 m² of living space. It is bright, comfortable, and energy efficient. With a spacious 12 m² roof terrace and a sunny city garden, this is a truly unique spot right in the heart of the city.

Layout

You enter through a neat hallway with access to the meter cupboard and a separate toilet. From here, you step into the heart of the home: a beautiful, open living space with a modern kitchen at the front and a cozy living room at the rear. The kitchen also includes a spacious storage cupboard under the stairs.



The kitchen (2020) is modern and elegantly designed, equipped with a Quooker and various built-in appliances. Thanks to the large front window, the space is filled with natural light. The living room at the back features luxurious folding doors that open across the full width of the house, creating a seamless connection to the garden. Here, you can enjoy peace, privacy, and greenery, all in the middle of the city.

The west-facing garden is beautifully landscaped and practical, featuring a storage cabinet and a back entrance, ideal for safely storing bicycles.

On the first floor, you'll find two spacious bedrooms, one of which includes built-in wardrobes. The bathroom on this floor is modern and features a walk-in shower, toilet, and washbasin. From the landing, you have access to the sunny roof terrace (approx. 12 m²), a wonderful place to relax and enjoy the late afternoon sun. The landing also includes a cupboard with connections for a washing machine and dryer.

The second floor is the true eye-catcher of the home: a spacious master bedroom with built-in wardrobes, air conditioning, and a luxurious large bathroom with a bathtub, walk-in shower, toilet, and washbasin.

Location and Surroundings

Oudwijkerdwardsstraat is located in one of Utrecht's most sought-after and atmospheric neighborhoods. Here, you live in a peaceful street while being just a short walk from everything the city has to offer. Around the corner lies Burgemeester Reigerstraat, known for its charming shops, terraces, and restaurants. The Wilhelminapark, Maliebaan, and Utrecht's city center are all within walking or cycling distance.

Within minutes, you can bike to the Oudegracht, Neude, or Central Station. Accessibility is excellent, with nearby bus stops and easy access to major motorways (A27/A28/A12). Parking is available with a resident's permit directly in front of the house.

Floor Plan

- Ground floor: Entrance, hallway, meter cupboard, separate toilet, open kitchen at the front, large storage cupboard, living room at the rear with folding glass doors opening to the garden; garden with storage unit and back entrance
- First floor: Two bedrooms (one with built-in wardrobes), bathroom with shower, toilet, and washbasin, landing with access to roof terrace, cupboard



with washing machine connection

- Second floor: Master bedroom with built-in wardrobes and air conditioning, luxurious bathroom with bathtub, walk-in shower, toilet, and washbasin

Features

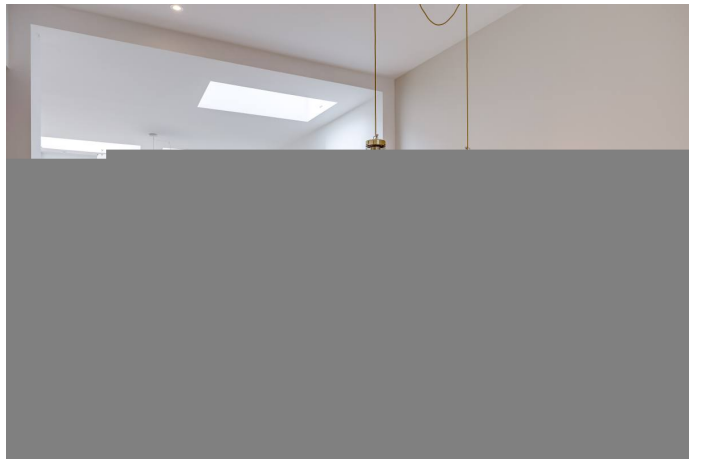
- Original year of construction: 1905
- Living area: 105.20 m²
- Roof terrace: 12.3 m²
- Storage: 2.3 m²
- Energy label: A
- Fully renovated and rebuilt: 2019-2020
- Central heating system: Intergas Xtreme 36 (2020)
- Air conditioning: LG Dual Inverter (2025)
- Underfloor heating on the ground floor
- 7 solar panels (Enphase, 2021 – 25-year warranty)
- Completely renewed electrical and plumbing systems (2020)
- Insulated roof, walls, and floors (2020)
- Wooden window frames and aluminum folding doors at the rear
- All windows fitted with insect screens (2020)
- Shared right of way via back entrance
- Delivery 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.



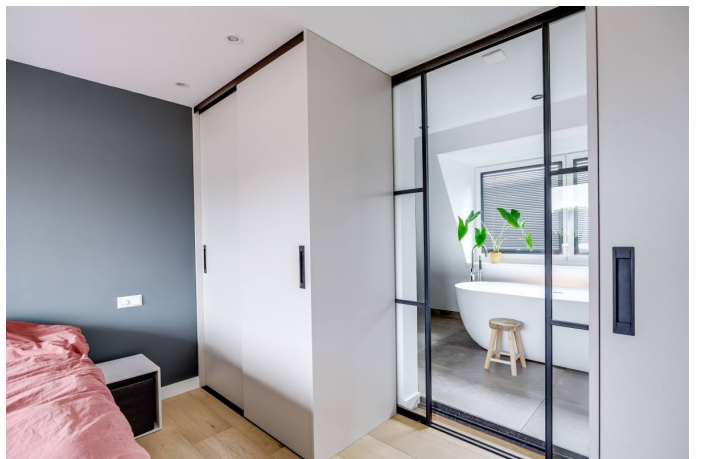
















aankoopmakelaar!



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

