

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# ▶ OUDWIJKERVELDSTRAAT 67 UTRECHT





# ADRES

OUDWIJKERVELDSTRAAT 67 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 250M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1905

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

In een gezellige en rustige straat in Oudwijk is te koop gekomen deze uiterst charmante én met zorg onderhouden tussenwoning (NEN2580: 73 m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met zonnige stadstuin, waar je van 's ochtends vroeg tot in het begin van de avond heerlijk van het zonnetje kunt genieten!

Oudwijk is al jaren de trots van Utrecht Oost. De winkels en restaurants van de Burgemeester Reigerstraat evenals het Wilhelminapark liggen op steenworp afstand van de woning. Oudwijk kenmerkt zich door sfeervolle straatjes, rust, gezelligheid en met voorzieningen op loopafstand. Kinderdagverblijven en scholen zijn in de omgeving aanwezig en er is ruim voldoende speelgelegenheid. Het bruisende, oude centrum van Utrecht en het Centraal station zijn op loop-/fietsafstand gelegen. Het is hier heerlijk wonen!

De indeling is als volgt: entree met vernieuwde meterkast en handige opbergkast. Verrassend ruime en lichte woonkamer "en suite" met originele schouw en sfeervolle, geschilderde houten vloerdelen. Separate keuken in een lichte kleurstelling, voorzien van 4-pits gaskomfoor, afzuigkap, oven, vaatwasser en wasmachineaansluiting. Achter de keuken bevindt zich het toilet en de inpandige doucheruimte met wastafel en design radiator. Vanuit de keuken is de groene én zonnige stadstuin bereikbaar.

Middels een luik in de woonkamer is de praktische kelderruimte bereikbaar (circa 2.5 x 1.2; geen stahoogte).

Eerste verdieping: royale werkruimte, grotendeels open tot aan de nok van de kap, waardoor er een prachtige ruimtebeleving is. De brede dakkapel zorgt voor veel lichtinval en geeft een vrij uitzicht over de directe omgeving. Er is veel bergruimte onder de schuine wand en in de grote kasten. De kledingkast is door een meubelmaker gemaakt uit de materialen van de vroegere bedstee. Indien gewenst kan de ruimte eenvoudig worden ingedeeld als 2e slaapkamer en worden uitgebreid met een badkamer op deze verdieping.

Middels een vaste trap is de vide bereikbaar, welke thans dienst doet als bergzolder, maar die ook als extra logeerruimte gebruikt kan worden.

Daarnaast een prettige ruime slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de

woning, eveneens met dakkapel.

Alle wanden en plafonds in de gehele woning zijn netjes afgewerkt en op de vloer liggen originele houten vloerdelen.

Kenmerken/details:

- De woning is opgemeten conform NEN2580 en komt uit op 73 m2.
- Bouwjaar 1905.
- Met het Wilhelminapark aan de ene kant van de straat en de gezellige winkels en restaurants van het Maliekwartier aan de andere kant van de straat ligt dit huis echt op een toplocatie.
- Het voegwerk aan de voorzijde van de woning is stijlvol vernieuwd.
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in mei 2019.
- De woning beschikt over een CV-combiketel Vaillant uit 2004 (voor het laatst onderhouden in januari 2019).
- Het keukendak is vernieuwd in 2015 en uitgevoerd in zink.
- De elektrische installatie is vernieuwd in 2004 en voorzien van aardlekschakelaar(s).
- De riolering is vernieuwd in 2009.
- Oplevering in overleg.

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. Moelijke 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

