

PROF. RITZEMA BOSLAAN 10 UTRECHT





ADRES

PROF. RITZEMA BOSLAAN 10 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€995.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 139M²

INHOUD

CIRCA 494M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruime, karaktervolle gezinswoning met zonnige tuin in Tuindorp!

Welkom aan de Prof. Ritzema Boslaan 10, een sfeervolle en goed onderhouden jaren '30 gezinswoning in de geliefde wijk Tuindorp. Dit huis combineert authentieke details met modern wooncomfort en biedt volop ruimte om fijn te wonen met het gezin. Met een woonoppervlakte van ca. 139 m², een zonnige tuin en energielabel B, is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst!

Binnen merk je direct de prettige indeling en de vele lichtinval. Authentieke elementen zoals de erker en paneeldeuren geven de woning karakter, terwijl de moderne keuken, badkamer en duurzame voorzieningen zorgen voor hedendaags gemak.

Via de voortuin met overkapping, ideaal voor fietsen, stap je binnen in de hal met trapopgang, extra opbergkast en modern toilet. Vanuit de hal is er bovendien toegang tot de kelder, waar zich de meterkast bevindt en die tevens praktische ruimte biedt voor extra opslag.

De woonkamer voelt meteen licht en ruim, met aan de voorzijde de karakteristieke erker en aan de achterzijde de eetkamer en open keuken. Dankzij de vloerverwarming is het er altijd behaaglijk. De open keuken (2018, deels vernieuwd in 2024) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, Bora kookplaat, vaatwasser (2024) en dubbele ovens. Hier zijn openslaande deuren naar de tuin die zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De achtertuin is voor Tuindorpse begrippen opvallend diep en biedt volop mogelijkheden: een fijne overkapping met berging (ca. 3,8 m²), plek om te loungen of buiten te eten, en dankzij de achterom via de poort ook praktisch in gebruik.



Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met ingebouwde kasten, en daarnaast een handige kantoorruimte. De badkamer is modern uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim door de dakkapel. Hier vind je een royale slaapkamer met volop bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop bevindt zich de wasaansluiting, en bovendien een tweede badkamer met ligbad, wastafel en toilet, ideaal voor een gezin of logés. De zolder is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

Ligging en omgeving

De woning ligt in het populaire Tuindorp, een kindvriendelijke wijk met groene lanen en een gezellige sfeer. Op loopafstand vind je diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen en sportvoorzieningen. Het Griftpark en de Voorveldse Polder liggen om de hoek voor een wandeling of sportieve activiteit. Ook de binnenstad van Utrecht en het Centraal Station zijn snel bereikbaar, met de fiets ben je er binnen 10 minuten. Uitvalswegen richting de A2, A27 en A28 zijn eveneens goed bereikbaar.

Indeling van de woning

- Begane grond: hal met toilet en extra opbergkast, toegang tot kelder (met meterkast), woonkamer met erker, eetkamer en open keuken aan de achterzijde, openslaande deuren naar tuin, achtertuin met overkapping en berging, via de poort achterom bereikbaar.
- Eerste verdieping: overloop, 2 slaapkamers met ingebouwde kasten, kantoorruimte, badkamer met toilet, inloopdouche en dubbele wastafel.
- Tweede verdieping: overloop met wasaansluiting, ruime slaapkamer met dakkapel, tweede badkamer met toilet, ligbad en wastafel.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlakte: 139 m²
- Zonnige en diepe achtertuin met overkapping en berging
- Energielabel: B
- 9 zonnepanelen (2023, 410 Wp per stuk; opbrengst 2024: 2460 kWh)
- ATAG cv-ketel (2020), Mitsubishi airco's (2023)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Grotendeels voorzien van HR++ glas
- Schilderwerk achtergevel begane grond en 1e etage in 2024 uitgevoerd



- 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 ***

Spacious, characterful family home with sunny garden in Tuindorp!

Welcome to Prof. Ritzema Boslaan 10, an attractive and well-maintained 1930s family home in the popular Tuindorp district. This house combines authentic details with modern living comfort and offers plenty of space for family life. With a living area of approx. 139 m², a sunny garden and energy label B, this is a home that is fully ready for the future!

Inside you immediately notice the pleasant layout and the many light openings. Authentic elements such as the bay window and panel doors give the house character, while the modern kitchen, bathroom and sustainable facilities provide contemporary convenience.

Through the front garden with a canopy, ideal for bicycles, you step into the hall with staircase, extra storage cupboard and modern toilet. From the hall there is also access to the cellar, where the meter cupboard is located and which also offers practical space for extra storage.

The living room immediately feels light and spacious, with at the front the characteristic bay window and at the rear the dining room and open kitchen. Thanks to the underfloor heating it is always comfortable here. The open kitchen (2018, partly renewed in 2024) is equipped with various built-in appliances, including a Quooker, Bora hob, dishwasher (2024) and double ovens. Here are French doors to the garden that provide a beautiful connection between inside and outside.



The back garden is remarkably deep for Tuindorp standards and offers plenty of possibilities: a fine canopy with storage (approx. 3.8 m²), space to lounge or dine outside, and thanks to the back entrance through the gate also practical in use.

On the first floor there are two bedrooms, with built-in wardrobes, and in addition a convenient office space. The bathroom is modern with a walk-in shower, double washbasin and second toilet.

The second floor is surprisingly spacious due to the dormer window. Here you will find a generous bedroom with plenty of storage space behind the knee walls. On the landing there is the laundry connection, and also a second bathroom with bathtub, washbasin and toilet, ideal for a family or guests. The attic is fully insulated and fitted with plastic window frames with HR++ glass.

Location and surroundings

The house is located in the popular Tuindorp, a child-friendly district with green avenues and a pleasant atmosphere. Within walking distance you will find various shops for daily groceries, primary schools and sports facilities. The Griftpark and the Voorveldse Polder are just around the corner for a walk or sporting activity. The city center of Utrecht and Central Station are also quickly accessible, within 10 minutes by bike. Motorways towards the A2, A27 and A28 are also easily accessible.

Layout of the house

- Ground floor: hall with toilet and extra storage cupboard, access to cellar (with meter cupboard), living room with bay window, dining room and open kitchen at the rear, French doors to garden, back garden with canopy and storage, accessible at the rear through gate.
- First floor: landing, 2 bedrooms with built-in wardrobes, office space, bathroom with toilet, walk-in shower and double washbasin.
- Second floor: landing with laundry connection, spacious bedroom with dormer, second bathroom with toilet, bathtub and washbasin.

Particulars

- Year of construction: 1931
- Living area: 139 m²
- Sunny and deep back garden with canopy and storage
- Energy label: B
- 9 solar panels (2023, 410 Wp each; yield 2024: 2460 kWh)



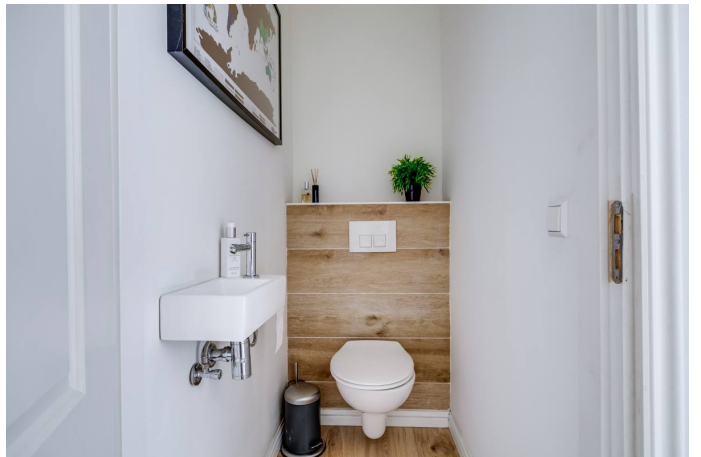
- ATAG central heating boiler (2020), Mitsubishi air conditioning (2023)
- Underfloor heating on the ground floor
- Largely fitted with HR++ glass
- Painting rear façade ground floor and 1st floor carried out in 2024
- Delivery in consultation

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 bevlogen. 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 benoemt 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

