

REGENTESSELAAN 65 UTRECHT





ADRES

REGENTESSELAAN 65 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€995.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 131M²

INHOUD

CIRCA 482M³

BOUWJAAR

1931

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Karaktervolle en royale jaren '30 gezinswoning met erker, glas-in-lood én zonnige voor- en achtertuin in Tuindorp!

Welkom aan de Regentesselaan 65 te Utrecht: een instapklare, sfeervolle gezinswoning op een fijne plek in het geliefde Tuindorp. Dit is zo'n woning waar je direct blij van wordt: veel licht, mooie jaren '30 details en verrassend veel ruimte. Denk aan een ruime woonkamer met erker, prachtige glas-in-lood ramen en een tuin (ca. 10 x 5.30) waar je in alle rust kunt genieten.

Met een woonoppervlakte van ca. 131 m², maar liefst vijf slaapkamers, een balkon én een fijne achtertuin met berging en overkapping is dit een ideaal familiehuis. Bovendien is de woning ook nog eens duurzaam met energielabel A en 9 zonnepanelen, comfortabel wonen én klaar voor de toekomst.

Doorloop van de woning

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet en de trapopgang. Vanuit de hal stap je de woonkamer in: een royaal en licht vertrek met aan de voorzijde een prachtige erker. De sfeer is hier direct voelbaar door de authentieke details, waaronder het mooie glas-in-lood, precies dat charmante Tuindorp-karakter waar deze buurt zo geliefd om is.

Vanuit de woonkamer loop je via stijlvolle schuifdeuren door naar de keuken. Deze vormt het hart van de begane grond en is ruim opgezet met een kookeiland voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur waaronder een Quooker en inductiekookplaat. Door de prettige indeling is er volop werkruimte én genoeg plek om met elkaar samen te zijn. Extra fijn: via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. Achterin de tuin vind je een berging én een praktische overkapping, ideaal voor fietsen, opslag en tuinspullen. Tevens is er een



achterom.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee grotere slaapkamers beschikken over inbouwkasten. De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien via openslaande deuren toegang tot het balkon. Op deze verdieping vind je daarnaast een separaat toilet én een recent (ca. 2 jaar oud) vernieuwde en uitgebouwde badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel met een stijlvolle spiegelkast.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide met dakkapel en inbouwkasten. Daarnaast is er een aparte kamer/ruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger én een wastafel: praktisch en prettig georganiseerd. De airconditioning in de nok van het huis kan beide bovenverdiepingen koelen op warme dagen.

Ligging en omgeving

De woning ligt in Tuindorp, één van de meest geliefde en karaktervolle woonwijken van Utrecht. De wijk staat bekend om het groene straatbeeld, de prettige sfeer en het echte buurtgevoel. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er winkels in de buurt en winkelcentrum De Gaard ligt op korte afstand. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en speelplekken zijn ruim aanwezig. Zin in een rondje hardlopen of wandelen? Het Griftpark en de Voorveldse Polder liggen dichtbij en zijn perfect voor ontspanning en buitenleven. Met de fiets ben je bovendien binnen circa 10 minuten in de Utrechtse binnenstad of op Utrecht Centraal. Ook de uitvalswegen richting A27, A28 en A2 zijn snel bereikbaar.

Indeling van de woning

- Begane grond: entree, hal met toilet, woonkamer met erker, ruime keuken met kookeiland en inbouwapparatuur, openslaande deuren naar de achtertuin met berging, overkapping en een achterom.
- Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers (waarvan twee met inbouwkasten), slaapkamer aan achterzijde met openslaande deuren naar balkon, separaat toilet, badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel.
- Tweede verdieping: overloop, 2 slaapkamers met dakkapel en inbouwkasten, aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine/droger en wastafel.

Kenmerken/details:

- Bouwjaar: 1930



- Woonoppervlakte: ca. 131 m²
- Tuin: ca. 50 m²
- Balkon: ca. 3 m²
- Externe berging: ca. 6 m² plus overkapping
- Energielabel A
- 9 zonnepanelen (2023, 400 Wp per paneel), opbrengst ca. 3200 kWh (2025)
- Cv-ketel: Nefit ProLine Nxt HRC 30 CW5 (2023)
- Airconditioning bovenverdieping (Mitsubishi single split, 2021)
- Vloerisolatie: Tonzon (2012)
- Grotendeels HR++ glas achterzijde, dubbelglas voorzijde (glas-in-lood uitgezonderd)
- Schilderwerk buitenkozijnen uitgevoerd in 2024
- 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 spacious 1930s family home with bay window, stained-glass details and sunny front & back gardens in Tuindorp!

Welcome to Regentesselaan 65 in Utrecht: a move-in ready, atmospheric family home in a fantastic location in the popular neighbourhood of Tuindorp. This is the kind of home that immediately makes you feel at ease, filled with natural light, featuring beautiful 1930s character and offering surprisingly generous living space. Think of a spacious living room with bay window, stunning stained-glass windows and a lovely garden (approx. 10 x 5.30 m) where you can enjoy peace and privacy.

With a living area of approx. 131 m², no fewer than five bedrooms, a balcony and a pleasant back garden with storage and a covered area, this is the ideal family home. The house is also energy-efficient with energy label A and 9 solar



panels, offering comfortable living and ready for the future.

Layout of the home

You enter the property through the front door into the hallway, which provides access to the toilet and staircase. From here you step into the living room: a generous and bright space with a beautiful bay window at the front. The authentic details immediately set the tone, including the lovely stained-glass features, that unmistakable Tuindorp charm the neighbourhood is so well known for.

From the living room, stylish sliding doors lead you through to the kitchen. This is the heart of the ground floor and is spaciouly laid out with a central cooking island and a range of modern built-in appliances, including a Quooker tap and an induction hob. Thanks to the practical layout, there is plenty of workspace and enough room to gather together. A real bonus: the French doors open directly onto the back garden, naturally connecting indoor and outdoor living.

The back garden is a wonderful place to relax, play or enjoy outdoor dining. At the rear of the garden you will find a storage unit as well as a practical covered area, ideal for bicycles, storage and garden equipment. There is also rear access.

On the first floor there are three bedrooms. The two larger bedrooms include built-in wardrobes. The spacious bedroom at the rear also offers access to the balcony through French doors. This floor further features a separate toilet and a recently renovated and extended bathroom (approx. 2 years old) with walk-in shower, bathtub and double washbasin with a stylish mirrored cabinet.

The second floor provides two additional bedrooms, both with dormer windows and built-in wardrobes. There is also a separate room with connections for a washing machine and dryer as well as a washbasin, neatly arranged and highly practical. The air conditioning unit located at the top ridge of the house can cool both upper floors on warm days.

Location and surroundings

The home is located in Tuindorp, one of Utrecht's most beloved and characterful residential neighbourhoods. The area is known for its green streets, pleasant atmosphere and strong sense of community. Here you enjoy peaceful living while having all amenities close by. Shops for daily groceries are nearby and shopping centre De Gaard is just a short distance away. Schools, childcare



facilities, sports clubs and playgrounds are also widely available.

Fancy a run or a walk? Griftpark and the Voorveldse Polder are close and perfect for outdoor recreation. By bike you can reach Utrecht city centre or Utrecht Central Station in around 10 minutes. The main roads towards the A27, A28 and A2 are also easily accessible.

Floor plan

- Ground floor: entrance, hallway with toilet, living room with bay window, spacious kitchen with cooking island and built-in appliances, French doors to the back garden with storage unit, covered area and rear access.
- First floor: landing, 3 bedrooms (two with built-in wardrobes), rear bedroom with French doors to balcony, separate toilet, bathroom with walk-in shower, bathtub and double washbasin.
- Second floor: landing, 2 bedrooms with dormer windows and built-in wardrobes, separate laundry room with washing machine/dryer connections and washbasin.

Features / details

- Year of construction: 1930
- Living area: approx. 131 m²
- Garden: approx. 50 m²
- Balcony: approx. 3 m²
- External storage: approx. 6 m² plus covered area
- Energy label A
- 9 solar panels (2023, 400 Wp per panel), yield approx. 3,200 kWh (2025)
- Central heating boiler: Nefit ProLine Nxt HRC 30 CW5 (2023)
- Air conditioning on upper floors (Mitsubishi single split, 2021)
- Floor insulation: Tonzon (2012)
- Mostly HR++ glazing at the rear, double glazing at the front (excluding stained-glass windows)
- Exterior woodwork painted in 2024
- Transfer date: 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.

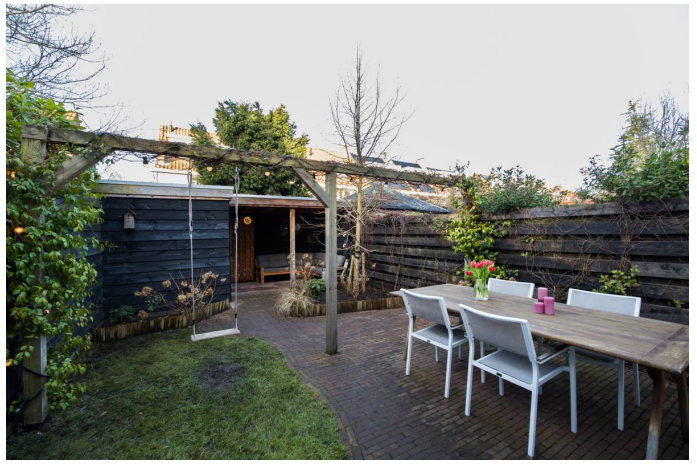


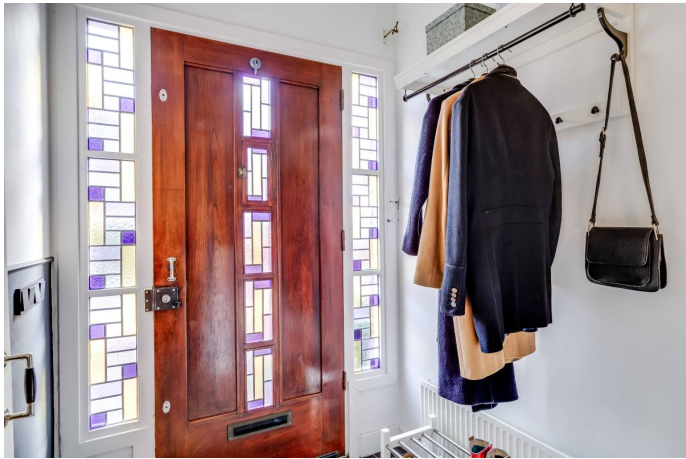


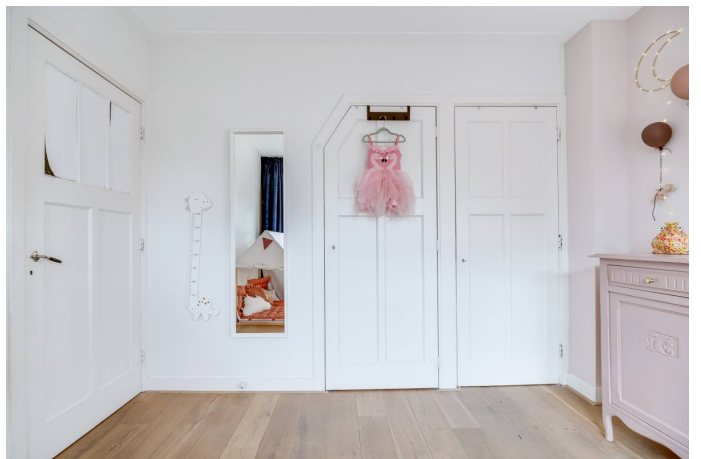
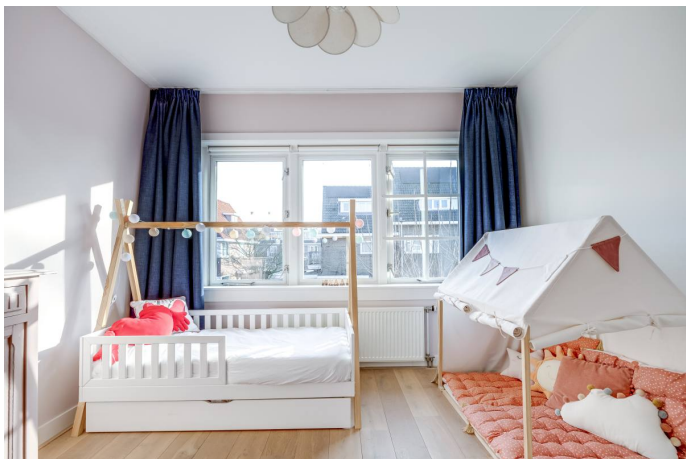




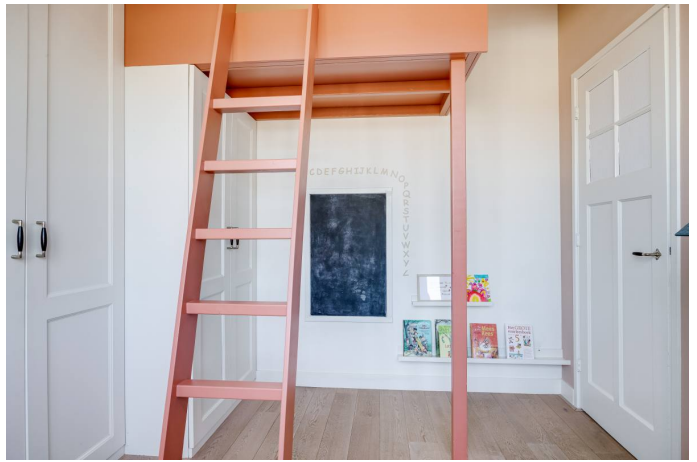














aankoopmakelaar!



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

