

STAALSTRAAT 50 UTRECHT





ADRES

STAALSTRAAT 50 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€425.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 58M²

INHOUD

CIRCA 248M³

BOUWJAAR

1860

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Karakteristieke & sfeervolle benedenwoning met een fijne voor- en achtertuin in Wittevrouwen!

Welkom aan de Staalstraat 50, een verrassend ruime en sfeervolle benedenwoning in het hart van het geliefde Wittevrouwen, één van de meest karakteristieke en populaire wijken van Utrecht. Deze charmante woning combineert het beste van twee werelden: volop authentieke details én modern wooncomfort. Met een woonoppervlakte van ca. 59 m², een fijne tuin op het westen én een geweldige ligging nabij het Griftpark en de binnenstad, is dit de ideale plek voor wie comfortabel, rustig én centraal wil wonen.

Of je nu een koffieliefhebber, parkgenieter of stadsmens bent, hier zit je altijd goed. De woning is keurig onderhouden, de tuin is een oase van rust, en het fijne woongevoel begint al zodra je over de groene Staalstraat naar huis wandelt.

Doorloop van de woning

Via je eigen voordeur stap je binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot alle ruimtes in de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Deze ruimte loopt, via openslaande deuren, door naar de eetkamer en de open keuken aan de achterzijde van de woning. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de eetkamer bieden openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin.

De achtertuin (noord/oost) is circa 27 m² groot, plus circa 9,4 m² terras naast de keuken. Het terras is gelegen aan de westkant van de woning, waardoor er 's middags veel zon is. Kortom, er is op elk moment van de dag wel een zonnig plekje buiten! Daarnaast beschikt de woning ook nog over een voortuin van circa 10 m² aan de voorzijde (zuid/west), met een perenboom en een rozen- en druivenboog. Hier kan je ook heerlijk zitten!



De tuin biedt daarmee volop ruimte om te genieten van de zon, met genoeg privacy. Hier kun je in de zomer heerlijk buiten eten, een boek lezen of ontspannen met vrienden.

De badkamer (uit 2020) is netjes en modern en beschikt over een douche, wastafel en toilet. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een royale slaapkamer, rustig gelegen en met uitzicht op de tuin.

Ligging en omgeving

Wonen aan de Staalstraat betekent wonen op een van de meest geliefde plekjes van Utrecht-Oost, in de karaktervolle wijk Witte Vrouwen. De straat zelf is rustig en charmant, met prachtige gevels en veel groen. Ondanks de rust zit je hier midden in het stadsleven. Binnen één minuut lopen bereik je de gezellige Biltstraat met koffietentjes, supermarkten, restaurants en speciaalzaken. Het Griftpark ligt om de hoek, ideaal voor een ochtendwandeling, picknick of workout in de buitenlucht. Ook de binnenstad, Park Lepelenburg en het Centraal Station zijn op korte (fiets)afstand. Parkeren kan voor de deur met een vergunning, en diverse busverbindingen zijn op loopafstand beschikbaar. Binnen 10 minuten zit je bovendien op de ring van Utrecht.

Indeling van de woning

Begane grond: Voortuin, entree/hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer. Aan de achterzijde van de woning ligt de eetkamer met open keuken en openslaande deuren naar de tuin op het westen. Aan het einde van de hal bevinden zich de badkamer (vernieuwd in 2020) met douche, toilet en wastafel, en de ruime slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1860 volgens kadaster, 1910/1920 volgens tekeningen
- Woonoppervlakte: 58,4 m²
- Achtertuin ca. 27 m², plus een terras van 9,4 m²
- Voortuin ca. 10 m² met perenboom en rozen-/druivenboog
- Energielabel: E
- Moderne badkamer uit 2020, professioneel aangelegd
- Combinatie van HR en HR++ beglazing (glas-in-lood boven voordeur uitgezonderd)
- Gezonde en kleinschalige VvE (2 leden), maandelijkse bijdrage: € 160,-
- 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 & Atmospheric Ground-Floor Apartment with Lovely Front and Back Gardens in Wittevrouten!

Welcome to Staalstraat 50, a surprisingly spacious and charming ground-floor apartment in the heart of the beloved Wittevrouten district, one of the most characterful and popular neighborhoods in Utrecht. This delightful home combines the best of both worlds: plenty of authentic details and modern living comfort. With a living area of approximately 59 m², a lovely west-facing garden, and an excellent location near Griftpark and the city center, this is the ideal place for those who want to live comfortably, peacefully, and centrally.

Whether you're a coffee enthusiast, park lover, or city person, you'll feel right at home here. The apartment is well maintained, the garden is a peaceful oasis, and the cozy living atmosphere begins the moment you walk down the green-lined Staalstraat towards your front door.

Layout of the Property

You enter through your own private front door into the hallway, which provides access to all areas of the apartment. At the front of the property is the charming living room with large windows, allowing for plenty of natural light. This space flows, through French doors, into the dining room and open kitchen at the rear of the home. The kitchen is practically laid out and equipped with various built-in appliances. From the dining area, French doors open onto the sunny back garden.

The back garden (facing north east) is approximately 27 m², with an additional terrace of about 9.4 m² next to the kitchen. The terrace is on the west side of the house so it can get a lot of afternoon sun. Basically there is a sunny outdoor



spot at every part of the day! At the front, there's also a lovely garden of approximately 10 m² (facing southwest), featuring a pear tree and an arched trellis with roses and grapevines. A perfect spot to sit and relax!

The garden offers plenty of space to enjoy the sun in privacy, ideal for dining outside in the summer, reading a book, or unwinding with friends.

The bathroom, renovated in 2020, is neat and modern, featuring a shower, sink, and toilet. At the rear of the apartment is a spacious bedroom, quietly located and with a view of the garden.

Location and Surroundings

Living on Staalstraat means living in one of the most beloved parts of Utrecht East, in the characterful Wittevrouten neighborhood. The street itself is quiet and picturesque, with beautiful facades and lots of greenery. Despite the tranquility, you're right in the heart of city life. Within one minute's walk, you'll reach the vibrant Biltstraat with its cafés, supermarkets, restaurants, and specialty shops. Griftpark is just around the corner—perfect for a morning walk, picnic, or outdoor workout. The city center, Park Lepelenburg, and Central Station are also just a short bike ride away. Parking is available in front of the house with a permit, and several bus lines are within walking distance. You can also reach Utrecht's ring road within 10 minutes.

Layout Summary

Ground floor: Front garden, entrance/hallway with access to all rooms. At the front is the bright living room. At the rear is the dining area with open kitchen and French doors to the west-facing garden. At the end of the hallway are the bathroom (renovated in 2020) with shower, toilet, and sink, and the spacious bedroom, also located at the rear of the property.

Key Features:

- Year of construction: 1860 (according to land registry), 1910/1920 (according to drawings)
- Living area: 58.4 m²
- Backyard approx. 27 m², plus a 9.4 m² terrace
- Front garden approx. 10 m² with pear tree and rose/grape trellis
- Energy label: E
- Modern bathroom from 2020, professionally installed
- Combination of HR and HR++ glazing (except stained glass above front door)
- Healthy and small-scale VVE (2 members), monthly contribution: € 160,-

- Handover 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.

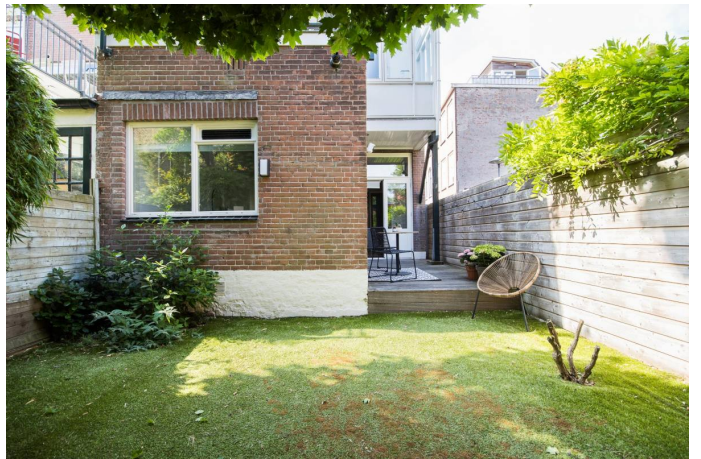
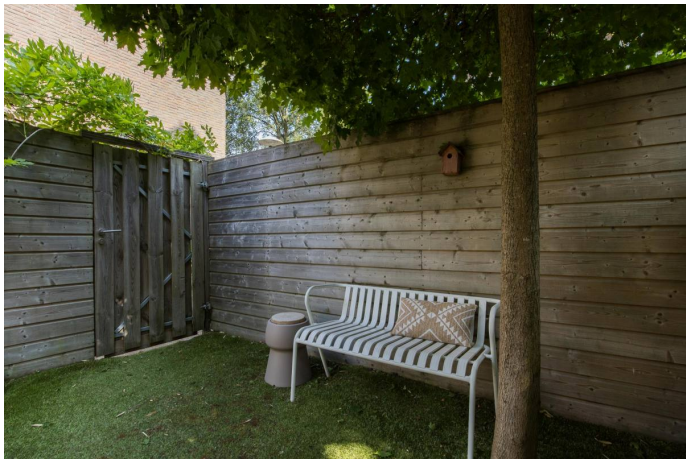
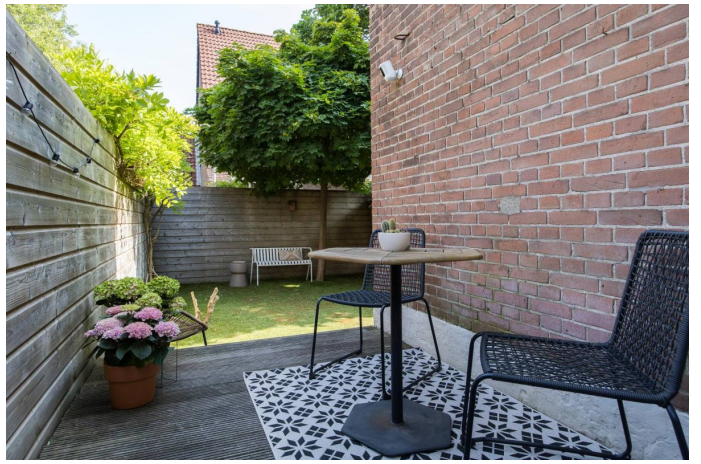
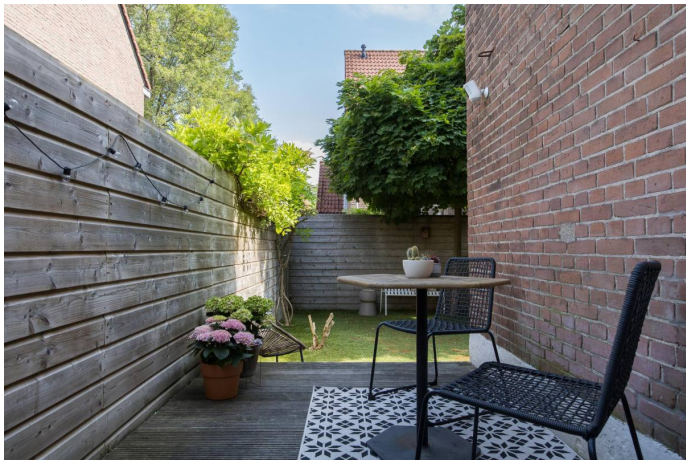
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

















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 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

