

VLIETSTRAAT 1 UTRECHT





ADRES

VLIETSTRAAT 1 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 43M²

INHOUD

CIRCA 182M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en instapklare benedenwoning met royale tuin in de geliefde wijk Oudwijk!

Welkom aan de Vlietstraat 1 – een knusse en karaktervolle benedenwoning in het hart van het geliefde Oudwijk, één van de leukste buurten van Utrecht. Dit fijne en goed onderhouden huis uit 1920 ademt sfeer en historie, en combineert charmante details met moderne gemakken. Met een woonoppervlakte van ca. 43 m² én een zonnige tuin op het zuidwesten, is dit een heerlijke plek voor starters, singles of een stel dat graag rustig én centraal wil wonen. De achtertuin is circa 9 meter diep, voorzien van een praktische berging én tevens een achterom.

Via de voordeur stap je eerst binnen in een hal met meterkast, vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met veel lichtinval. Loop je verder door de hal, dan kom je in het hart van de woning: een lichte woonkamer met open keuken aan de achterzijde.

De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan, met openslaande deuren naar de tuin op het zuidwesten. Hier kun je zomers lekker buiten eten, een boek lezen in de zon of gewoon genieten van de rust. Direct aan het huis is een overkapping geplaatst — ideaal voor regenachtige dagen of een beschermt borrelmoment. Achterin de tuin vind je bovendien een handige vrijstaande berging van ca. 5,5 m²: perfect voor je fiets of extra spullen.

De open keuken (2017) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en slim ingedeeld. De badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet, en is eveneens vernieuwd in 2017. De woning wordt verwarmd door een Vaillant HR CV-ketel uit 2009, die begin 2025 nog onderhoud heeft gehad.

Ligging en omgeving

Wonen in Oudwijk betekent dat je alle stadse faciliteiten aan je voeten hebt



liggen, maar toch rustig woont. De wijk staat bekend om de sfeervolle straatjes en is op loopafstand van leuke winkels, terrassen en restaurantjes aan de Burgemeester Reigerstraat. Als je toch meer de rust op wil zoeken, dan loop je gemakkelijk naar het Wilhelminapark of langs de Maliesingel naar Park Lepelenburg. Gezellig naar het centrum? Binnen een paar minuten fiets je naar de Neude en sta je op de Oudegracht. Het Centraal Station is 8 minuten fietsen en de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

Indeling van de woning

Begane grond: hal, slaapkamer, woonkamer, keuken met toegang tot de achtertuin en berging, badkamer met douche, wastafel en toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: ca. 43 m²
- Zonnige achtertuin met overkapping en berging
- Energielabel: F
- Geheel voorzien van dubbel glas
- CV-ketel: Vaillant HR Solide VHR 18-22C, eigendom (2009)
- Buitenkozijnen geschilderd in 2019 (hout)
- Binnenkozijnen geschilderd in 2022 (hout)
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: € 50,-
- MJOP aanwezig (2022-2030)
- 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 ***

Atmospheric and Move-In Ready Ground-Floor Apartment with Spacious Garden in the Popular Oudwijk Neighborhood!



Welcome to Vlietstraat 1 – a cozy and characterful ground-floor apartment in the heart of beloved Oudwijk, one of the most charming neighborhoods in Utrecht. This well-maintained home from 1920 exudes warmth and history, blending charming details with modern comforts. With a living area of approximately 43 m² and a sunny southwest-facing garden, this is a delightful spot for first-time buyers, singles, or a couple looking to live both centrally and peacefully. The backyard is about 9 meters deep, features a practical storage shed, and also has a back entrance.

Through the front door, you enter a hallway with a meter cupboard, which provides access to all rooms. At the front of the home, you'll find a spacious bedroom with plenty of natural light. Continuing down the hall, you arrive at the heart of the home: a bright living room with an open-plan kitchen at the rear.

The living room feels warm and inviting, with French doors leading to the southwest-facing garden. Here, you can enjoy al fresco dining in the summer, read a book in the sun, or simply relax in peace. A covered patio directly adjacent to the house provides a cozy sheltered spot — ideal for rainy days or a quiet drink outside. At the back of the garden, you'll find a convenient detached storage shed of approximately 5.5 m²: perfect for bikes or extra belongings.

The open kitchen (2017) is efficiently laid out and equipped with various built-in appliances. The bathroom features a shower, sink, and toilet, and was also renovated in 2017. The property is heated by a Vaillant high-efficiency central heating boiler from 2009, which was serviced in early 2025.

Location and Surroundings

Living in Oudwijk means having all urban amenities at your fingertips, yet enjoying a peaceful atmosphere. The neighborhood is known for its charming streets and is within walking distance of trendy shops, cafés, and restaurants along Burgemeester Reigerstraat. Looking for a bit more tranquility? The Wilhelminapark is just a short stroll away, or enjoy a scenic walk along the Maliesingel to Park Lepelenburg. Want to head into the city center? Within a few minutes by bike, you're at Neude or along the Oudegracht. Utrecht Central Station is just an 8-minute bike ride, and major roads are easily accessible.

Layout

Ground floor: hallway, bedroom, living room, kitchen with access to the garden and storage shed, bathroom with shower, sink, and toilet.



Key Features

- Year of construction: 1920
- Living area: approx. 43 m²
- Sunny backyard with covered patio and storage shed
- Energy label: F
- Fully equipped with double glazing
- Central heating boiler: Vaillant HR Solide VHR 18-22C, owned (2009)
- Exterior woodwork painted in 2019
- Interior woodwork painted in 2022
- Active homeowners' association (VvE), monthly contribution: €50
- Multi-year maintenance plan (2022-2030) available
- Transfer date in consultation

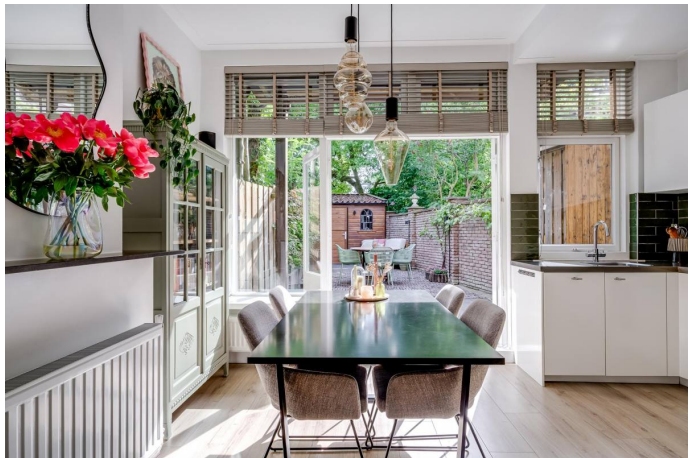
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

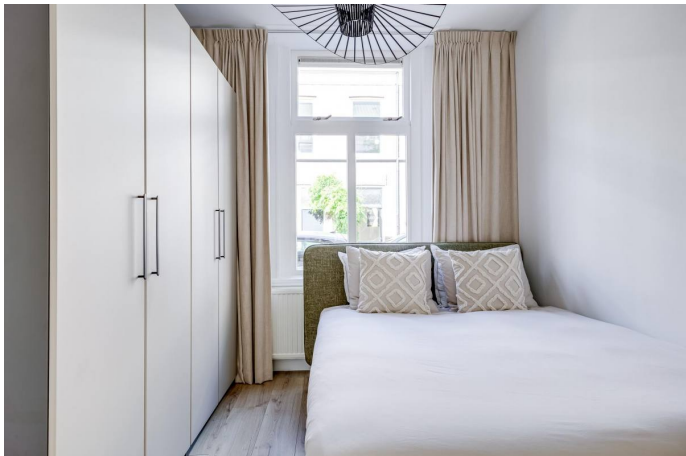
Enable purchase broker:

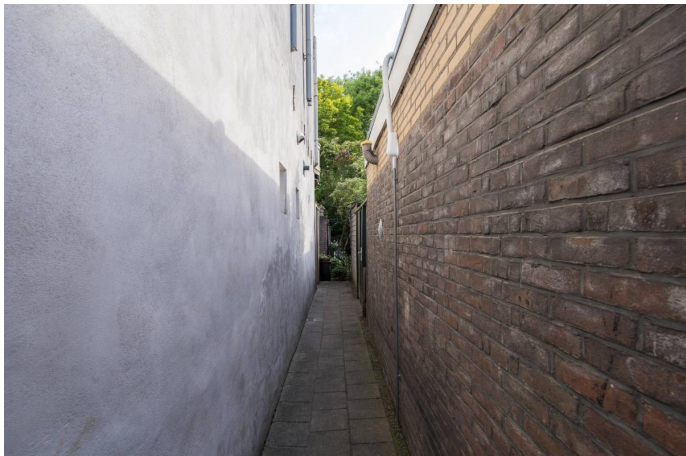
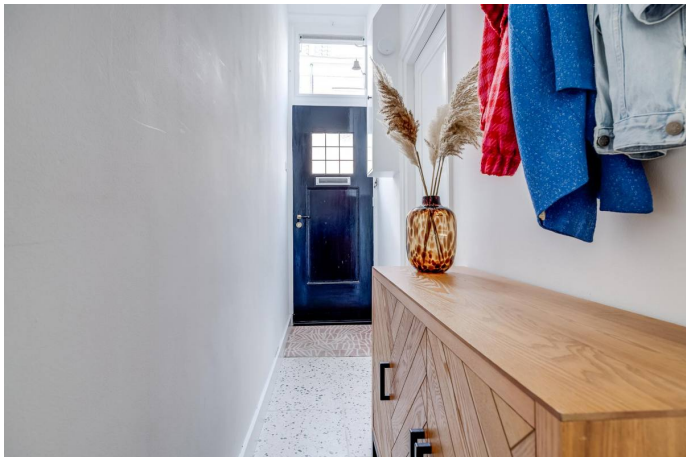
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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 bevologen. 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

