

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

WAGENDWARSTRAAAT 51 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

WAGENDWARSSTRAAT 51 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€398.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 61M²

INHOUD

CIRCA 246M³

BOUWJAAR

1903

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

For English see below

Te koop is gekomen: Wagendwarsstraat 51, een goed onderhouden, karaktervolle tussenwoning met dakterras op het zuidwesten, gelegen in de buurt Oudwijk.

De buurt:

Oudwijk is een vriendelijke, rustige buurt in Utrecht-Oost. De Wagendwarsstraat ligt op loopafstand van de Burgemeester Reigerstraat en het Wilhelminapark, en is 1 km verwijderd van de Utrechtse binnenstad. Stadsbus lijn 8 naar de binnenstad en het Centraal Station stopt bijna voor de deur. De fietsafstand naar dit station is minder dan 3 km. Wil je met de auto de stad uit, dan rijd je in enkele minuten via de Berekuil naar Knooppunt Rijnsweerd.

Dichtbij de woning zijn vele winkels (o.a. in de Nachtegaalstraat) en andere voorzieningen (zoals een huisartsenpraktijk), verschillende restaurants en de Stadsschouwburg.

De woning:

Begane grond:

Via de eigen voordeur loop je de hal van de woning binnen. Rechts loop je vanuit de hal door de ruime en nette woonkamer in. De woonkamer heeft een hoog plafond en is voorzien van een mooi groot raam aan de voorzijde.

Aan de achterzijde tref je de nette open keuken welke is voorzien van divers inbouwapparatuur.

Naast de keuken bevindt zich de moderne badkamer welke is voorzien van inloopdouche, badkamermeubel, wasmachineaansluiting én zwevend toilet.

Eerste verdieping:

Deze is te bereiken met de open trap vanuit de woonkamer. Hier loop je direct de (slaap)kamer binnen, wat nu één grote ruimte is. De verdieping is middels een tussenwand gemakkelijk te verdelen in 2 (slaap)kamers met daarnaast de optie om er de badkamer te realiseren. Boven de eerste verdieping zit ook nog een ruime vliering welke te bereiken is met een vaste trap vanaf de eerste verdieping. De vliering is nu in gebruik als slaapkamer, maar kan ook uitstekend

gebruikt worden als extra bergruimte.

Dakterras:

Het ruime dakterras bevindt zich aan de achterzijde van de eerste verdieping en is ruim 3 meter diep en 4 meter breed. Het dakterras is netjes aangelegd en is gelegen op het zuidwesten.

Bijzonderheden:

- Heerlijk rustig wonen aan de rand van het centrum;
- Netjes onderhouden tussenwoning;
- Woonoppervlakte: circa 61 m²;
- Ruim dakterras van 3 x 4 meter gelegen op het zuidwesten;
- Warm water en verwarming middels combi cv-ketel;
- Betaald parkeren en parkeren met parkeervergunning van circa € 145,- per kwartaal;
- In de koopovereenkomst zullen de ouderdomsclausule en niet-zelbewoningsclausule opgenomen worden;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoervoorzieningen en de uitvalswegen;
- 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.

English version

Now for sale: Wagendwarsstraat 51, a well maintained, characterful townhouse with roof terrace facing southwest, located in the neighborhood Oudwijk.

The neighborhood:

Oudwijk is a friendly, quiet neighborhood in Utrecht-East. The Wagendwarsstraat is within walking distance of the Burgemeester Reigerstraat and the Wilhelminapark, and is 1 km away from downtown Utrecht. City bus line 8 to downtown and Central Station stops almost in front of the door. The cycling



distance to this station is less than 3 km. If you want to leave the city by car, you can drive to Junction Rijnsweerd in a few minutes via the Berekuil. Close to the house are many stores (including in the Nachtegaalstraat) and other facilities (such as a general practitioner's office), several restaurants and the Stadsschouwburg.

The property:

Ground floor:

Through the private front door you walk into the hall of the house. To the right you walk from the hall through into the spacious and neat living room. The living room has a high ceiling and has a nice large window at the front.

At the rear you will find the neat open kitchen which is equipped with various appliances.

Next to the kitchen is the modern bathroom which is equipped with walk-in shower, bathroom cabinet, washing machine connection and toilet.

First floor:

This can be reached with the open staircase from the living room. Here you walk directly into the (bed) room, which is now one large room. The floor is through a partition wall easy to divide into 2 (bed) rooms with the option to realize the bathroom. Above the second floor is also a spacious attic which can be reached with a staircase from the second floor. The attic is now used as a bedroom, but can also be used as additional storage space.

Roof terrace:

The spacious roof terrace is located at the rear of the second floor and is over 3 meters deep and 4 meters wide. The roof terrace is nicely landscaped and is located on the northeast.

Details:

- Lovely quiet living on the edge of the center;
- Nicely maintained house;
- Living area: approximately 61 m²;
- Spacious roof terrace of 3 x 4 meters located on the southwest;
- Hot water and heating by combi boiler;
- Paid parking and parking with parking permit of approximately € 145, - per quarter year;
- In the purchase agreement, the age clause and non-residential clause will be included;
- Very conveniently located to public transport facilities and roads;

- Delivery in consultation.

Brochure Request:

A comprehensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of moveable items, can be requested from us by phone or email.

Engage purchase broker:

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

Addresses of colleague NVM estate agents in Utrecht can be found 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 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

