

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# WILLEM VAN NOORTSTRAAT 55 UTRECHT



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





# ADRES

WILLEM VAN NOORTSTRAAT 55 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€389.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 116M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 416M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1906

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Prachtige bovenwoning (116 m<sup>2</sup>) met originele details zoals paneeldeuren en hoge plafonds (3.06 m) met ornamenten op een mooie locatie in Tuinwijk. De woonkamer is op dit moment gesplitst middels een eenvoudig te verwijderen wandje. Hierdoor ontstaat er een ruime en sfeervolle woonkamer. Een tweede optie is dubbele bewoning in de twee afzonderlijke appartementen. Een derde optie is bewoning door studerende kinderen via de hospitairegeling, want beide verdiepingen hebben een eigen keuken en sanitair. Kortom, een kans die niet vaak voorbij komt in Utrecht op zo'n locatie.

## Ligging.

De Willem van Noortstraat; met o.a. de Albert Heijn, de Vershoek, de bakker, drogist, apotheek, cafe's en diverse restaurants op een paar stappen afstand. Het oude stadscentrum van Utrecht is op loopafstand. Dit zijn enkele kenmerken van de omgeving en maken het wonen op deze locatie zeer aangenaam. Bovendien is de bereikbaarheid erg goed, zowel met het openbaar vervoer als met de auto waarvoor voldoende (betaalde) parkeergelegenheid is. Het populaire Griftpark ligt om de hoek voor een picknick, lekker sporten, of een bezoek aan de speeltuin/kinderboerderij.

## Woning.

Het pand is gebouwd in 1906 en gesplitst in 2016. De huidige eigenaren hebben het jaren verhuurd gehad en keurig onderhouden. Zo is het schilderwerk gedaan in 2017, is de riolering vervangen, zijn er zonnepanelen geplaatst op het dak en is de elektra vernieuwd. Alles is voorzien van houten kozijnen met enkel glas. Verwarming en warm water middels CV-ketel (2004).

## Indeling.

Begane grond: eigen entree en trappenhuis naar de eerste verdieping.  
Eerste verdieping: ruime woonkamer met een lengte van bijna 10 m. Mede door de hoge ramen valt er veel licht binnen en dat in combinatie met de hoge plafonds maakt dit een erg prettige ruimte. De plafonds zijn origineel met ornamenten, tevens zijn in zowel de voor- als achterkamer de schouwen aanwezig. Het wandje in de woonkamer kan er probleemloos uitgethaald worden. Als u juist iets zoekt om met meerdere mensen te wonen zijn er nu 4

gelijkwaardige (slaap)kamers. Grenzend aan de achterzijde is een balkon met uitzicht op de Domtoren en gelegen op het zuidoosten. Het balkon is over de gehele breedte.

Naast de woonkamer is de keuken welke voorzien is van verschillende apparatuur zoals een gasfornuis, afzuigkap en een losse koelkast. Ook vanuit de keuken is er toegang tot het balkon. Aan de voorzijde ligt de ruime badkamer met douche en wastafel. Hier is een aansluiting voor de wasmachine en een frans balkon met glas in lood. Het toilet zit apart.

Op de tweede verdieping liggen 2 ruime slaapkamers. Ook hier weer de hoge plafonds (2.77m) en fraaie ramen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft handige inbouwkasten. Op deze verdieping ligt er aan de voorzijde een aparte keuken. Deze is ook volledig ingericht met gasfornuis, afzuigkap en losse koelkast. De badkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Ook hier is een aansluiting voor de wasmachine.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer zonder wand: 9,94
- Slaapkamer 1: 4,80 X 3,57
- Slaapkamer 2: 4,82 X 3,57
- Slaapkamer 3: 4,82 X 3,57
- Slaapkamer 4: 4,62 X 3,60
- Keuken 1: 3,08 X 1,83
- Keuken 2: 2,83 X 2,08
- Badkamer 1: 2,47 X 2,05
- Badkamer 2: 3,07 X 2,05
- Balkon: 1,18 X 4,91

Belangrijkste kenmerken:

- Actieve VVE bestaande uit 2 leden, maandelijkse servicekosten € 85,71.
- Ligging op loopafstand van het Griftpark, stadsschouwburg en oude stadscentrum.
- Originele details zoals hoge plafonds met ornamenten, schouwen en paneeldeuren.
- Prachtige voorgevel met fraaie voordeur, frans balkon met glas en lood en dakkapel.
- Geschikt voor bewoning middels de hospitairegeling of dubbele bewoning.
- Middels wandje verwijderen een ruime woonkamer over de hele lengte.
- Parkeren middels vergunning voor de deur.
- Keuze notaris aan verkoper; van Grafhorst Notarissen.

- Oplevering in overleg, kan eventueel snel.

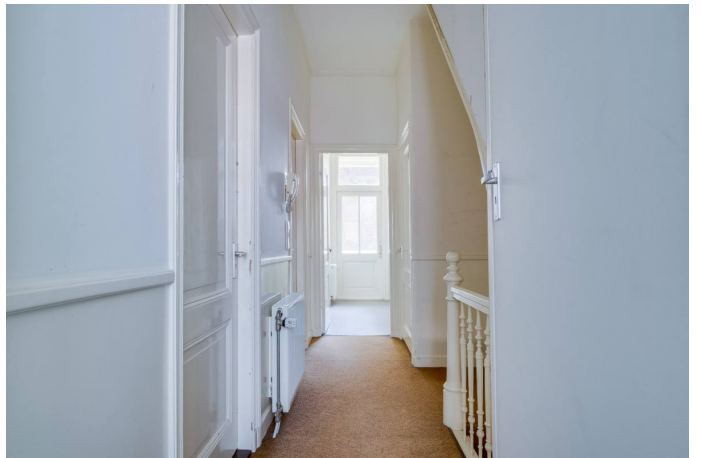
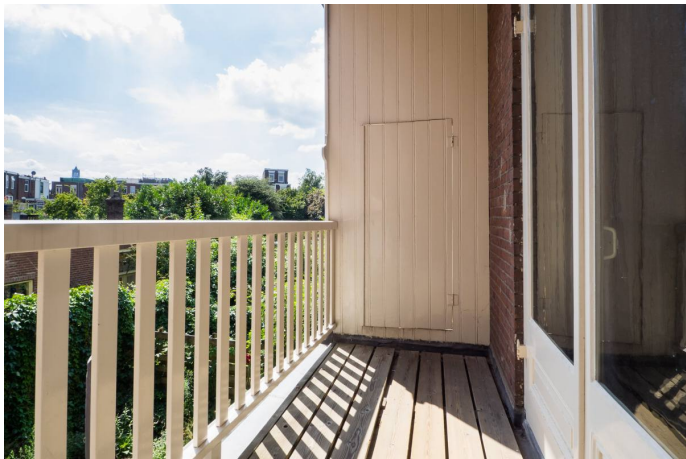
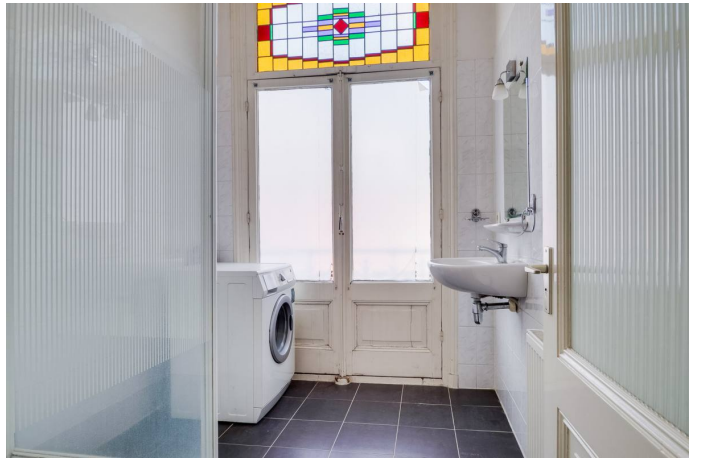
Brochure aanvragen:

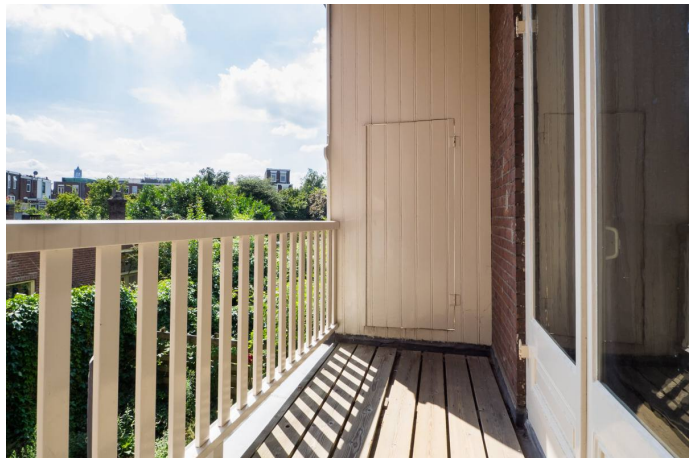
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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.











## 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

