

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ZONSTRAAT 104 UTRECHT



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





ADRES

ZONSTRAAT 104 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 55M²

INHOUD

CIRCA 224M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

"Met pijn in het hart zal ik mijn huis op deze unieke plek in de Zonstraat verlaten. Na 8 jaar woongenot verhuis ik vanwege mijn baan, en gun ik dit charmante huisje aan diegene(n) die het met evenveel liefde en plezier zal bewonen. Deze unieke karakteristieke arbeiderswoning met riante zonnige tuin heeft het beste van twee werelden; het is centraal gelegen en toch landelijk. Enerzijds is dit historische groene straatje heel rustig, je kan 's ochtends genieten van de fluitende vogeltjes met een cappuchino in de tuin. Anderzijds woon je op loopafstand van allerlei mogelijkheden; picknick in de parken, gezellige winkelstraatjes en restaurantjes, speeltuin, basisschool, (para)medische zorg, en het is maar een paar minuten rijden en dan zit je op de ring. Dankzij de gunstige ligging van dit huis in de Zonstraat, heb je aan de voorzijde zicht op het watertje de Minstroom een authentieke hovenierswoning."

De woning is uitstekend onderhouden, voorzien van een goed uitgeruste moderne keuken op de bovenverdieping een badkamer met bad en twee slaapkamers, en op de 3e verdieping bevindt zich een ruime zolder. Je kunt hier zonder te klussen direct intrekken!

De wijk

Vanuit dit rustige straatje (eenrichtingverkeer) met altijd ruime parkeergelegenheid, loop je gemakkelijk naar het centrum van Utrecht en fiets je in 5 minuten naar het centraal station. Alles is dichtbij; of je nou naar de gezellige "Twijnstraat" gaat met haar leuke winkeltjes, eettentjes en kroegjes, of naar de "Nachtegaalstraat en "Reigerstraat" met supermarkten, eettentjes en (delicatessen)winkels. Onderweg daar naar toe loop je langs of door de dichtbij gelegen parken zoals aan de ene kant het prachtige "Wilhelminapark" en aan de andere kant het heerlijke "Lepelenburg". Verderop in de straat liggen tevens de moestuinen welke overgaan in "park Oosterspoorbaan" waar regelmatig braderieën georganiseerd worden, de sfeer in de straat is heel goed.

In de Middeleeuwen werd via de Minstroom door tuinders voedsel aangeleverd vanuit door de huidige buurten Abstede en Oudwijk, aan de stad Utrecht. Langs de Minstroom lagen boerderijen en hovenierswoningen, waarvan er enkele aan

de Zonstraat bewaard gebleven zijn. Aan de voorzijde van de Zonstraat 104 heb je vrij uitzicht op zo'n oude hovenierswoning, en vanuit de tuin kijk je naar het voormalig Badhuis. De straat en bebouwing zijn nog steeds landelijk en monumentaal, de Zonstraat 104 dateert uit 1926.

Het woonoppervlak is 55 m², en de woning is slim ingericht om optimaal gebruik te maken van de ruimte. Aan de achterzijde is een terras met royale diepe tuin, met een vijver met vissen. Zomer en winter kan je zowel van de zon als van de schaduw genieten. In de tuin zijn diverse stopcontacten aangelegd (voor bijvoorbeeld een elektrische BBQ).

De indeling is als volgt

Begane grond: Entree, hal met meterkast en glazen deur naar de woonkamer en meterkast. Lichte woonkamer met massieve authentieke houten vloer, openslaande deuren naar het fraaie overdekte terras en de ruime tuin, waar je met vrienden kan barbecueën en op het verwarmde terras kan zitten. De lichte complete woonkeuken heeft een 6-pits gasfornuis met smeg oven, ingebouwde vaatwasser, koelkast en vriezer, en veel opbergruimte dankzij de keukenkastjes en de bergkast onder de trap. Via de tuin is de voormalige keuken te bereiken, een verwarmde ruimte waar nu de wasmachine staat en bijvoorbeeld tuinartikelen (BBQ en tuinstoelen).

1e Verdieping: lichte overloop, twee slaapkamers (of een slaap- en werkkamer) met voor een dakkapel en achter een groot raam met uitzicht op de tuin en het Badhuis. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Dankzij de ramen zowel voor als achter is ook de eerste verdieping heerlijk licht en sfeervol. De plafonds zijn verhoogd en deze verdieping is daardoor net iets hoger dan in deze relatief oude woningen gebruikelijk is.

Zolder / 2e Verdieping: vanaf de overloop is een Vlizo trap naar de tweede verdieping die leidt naar een royale bergzolder / bergruimte waar ook de cv-ketel is opgesteld. Vanwege het schuine dak wordt de zolder niet meegerekend in de oppervlakte berekening volgens de meetnorm NEN 2580.

De belangrijkste afmetingen

woonkamer: 690 x 408

keuken: 258 x 175

berging: 199 x 150



tuin: 1013 x 400

slaapkamer: 404 x 208

slaapkamer: 423 x 227

badkamer: 208 x 180

Bijzonderheden

- Authentieke woning in hele sfeervolle buurt en rustige straat
- Goed onderhouden; instapklaar
- Riante tuin met terras, zon, schaduw, en vijver
- De uitbouw is voorzien van een groen sedumdak
- Ruime parkeergelegenheid voor de deur
- Buitenwerk geheel geschilderd in 2019, binnenwerk in 2015
- Vrijwel volledig voorzien van dubbel glas (m.u.v. de dakkapel aan de voorzijde)
- De totale energierekening van de huidige bewoner is slechts 100 euro per maand
- Gelegen 75m van een bushalte rechtsreeks van en naar Utrecht Centraal Station, 450m van het Wilhelminapark, 500m van de supermarkt, 750m van de singel die het centrum omringt, 140m van de basisschool, en op een ruime kilometer van de snelwegoprit (A27/A28 richting UMCU / Uithof).

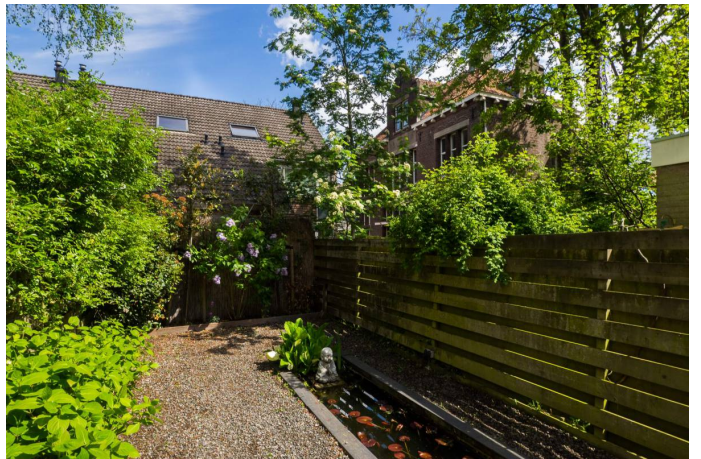
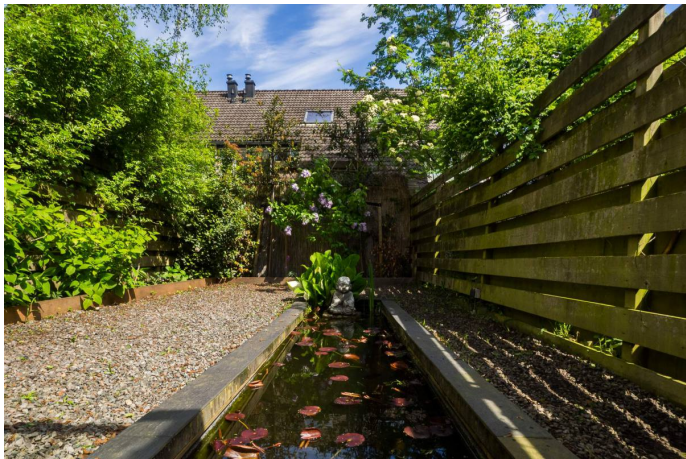
NB:

- Dak in het verleden geïsoleerd en pannen vervangen in 2012
- Dakgoot voorkant vervangen in 2013/2014
- De woning is voorzien van vloer-, dak- en gevelisolatie
- Oplevering kan in overleg

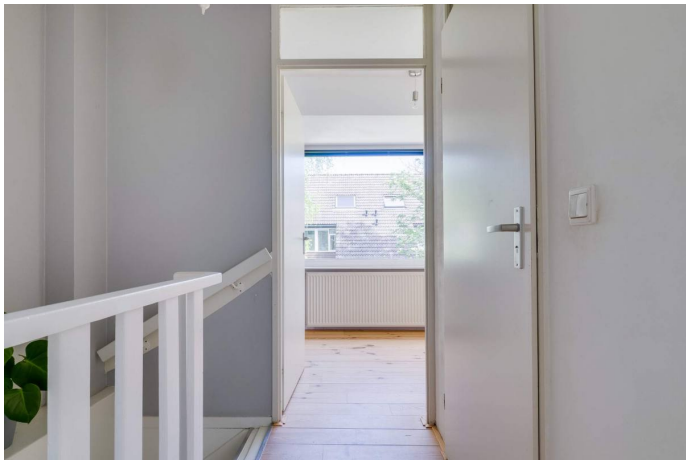
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

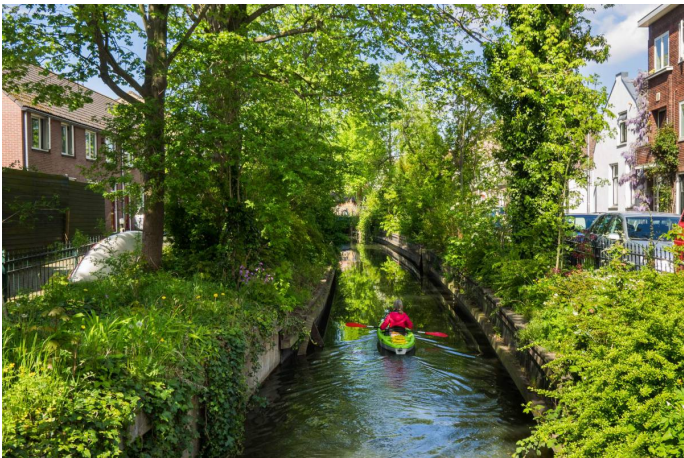
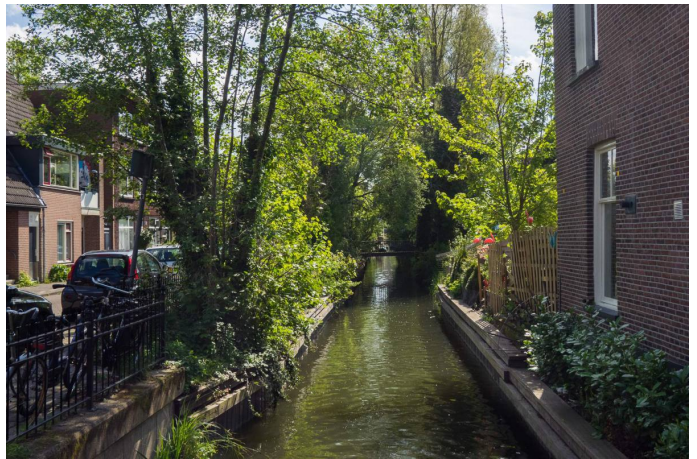












aankoopmakelaar!



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

