

ZONSTRAAT 54 UTRECHT





ADRES

ZONSTRAAT 54 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 66M²

INHOUD

CIRCA 245M³

BOUWJAAR

1912

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Op een prachtige plek in Utrecht-Oost, met uitzicht op water en groen, ligt deze karakteristieke en goed onderhouden tussenwoning met leuke achtertuin op de zon. Deze sfeervolle vooroorlogse woning beschikt nog over originele details waaronder paneeldeuren, glas-in-lood en oude balken. De ligging is op loopafstand van het Wilhelminapark, het Ledig Erf en de oude binnenstad. Winkels, restaurants en ziekenhuizen zijn ook zeer dichtbij. Diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar, evenals Amelisweerd, Rhijnauwen en de Utrechtse Heuvelrug.

De afgelopen jaren is de woning intern compleet aangepakt waardoor er een fraai afgewerkte en zeer sfeervolle woning is ontstaan. Ook de tuin is fijn. Deze biedt ruimte genoeg voor een barbecue met vrienden en de zomerzon schijnt de hele dag en begin van de avond achterin de tuin. Tegen de achtermuur staat een fraaie lei-pruimenboom (zoete prunus Opal). Achter deze muur bevinden zich garageboxen waardoor er weinig tot geen inkijk in de tuin is.

In de Middeleeuwen liep rivier de Minstroom al door de huidige buurten Abstede en Oudwijk, waar tuinders voedsel leverden aan de stad Utrecht. Langs de Minstroom lagen diverse boerderijen en hovenierswoningen, waarvan er enkele aan de Zonstraat bewaard gebleven zijn. Hier is het karakter van de bebouwing nog landelijk en monumentaal. De indeling is als volgt:

Begane grond: Entree, vestibule met glas in lood deur en omtimmerde meterkast, lichte woonkamer met massieve houten vloer, openslaande deuren naar de tuin, halletje naar de keuken voorzien van een ruime bergkast, toilet met fonteintje, lichte complete keuken (met onder andere een goede oven/magnetron en een AEG-vaatwasmachine uit 2020) met fraaie tegelvloer. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de tuin.

1e Verdieping: Middels de prachtige authentieke trap te bereiken, overloop met een moderne strakke kast op maat, waarachter plaats is voor een wasmachine en een droger. Er is een kleine slaap- of werkkamer met dakkapel en een ruime slaapkamer met dakkapel over de breedte van de woning. Net als de trap is ook de verdiepingsvloer authentiek. De rustieke badkamer is voorzien van een

ligbad, wastafel en 2e toilet. Ook hier is een moderne praktische kast op maat. Door de dubbele dakkapellen zowel voor als achter zijn de kamers heerlijk licht en de oude balken geven het huis extra sfeer.

2e Verdieping:

Vaste trap naar de tweede verdieping voorzien van twee grote Velux dakramen en een royale bergruimte waar ook de cv-ketel is opgesteld. Deze verdieping is bijvoorbeeld als logeerkamer te gebruiken.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 754 x 306

keuken: 266 x 200

tuin: 645 x 417

slaapkamer: 409 x 310

badkamer: 190 x 222

slaapkamer: 232 x 228

Volgens de meetnorm NEN 2580 moeten we deze woning aanbieden met een woonoppervlakte van 66 m². De tweede verdieping is te laag om officieel mee te tellen als woonoppervlakte. Deze verdieping is echter wel te bereiken via een vaste trap en is ruim genoeg voor een slaapruimte.

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Veel originele details
- De uitbouw is voorzien van een "groen" sedumdak
- Vrijwel volledig voorzien van dubbel glas
- De totale energierekening van de huidige bewoner is slechts 77 euro per maand

Brochure aanvragen:

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

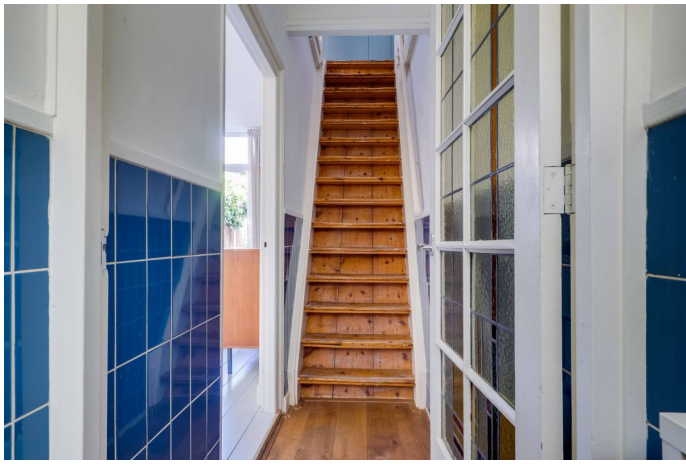
Aankoopmakelaar inschakelen:

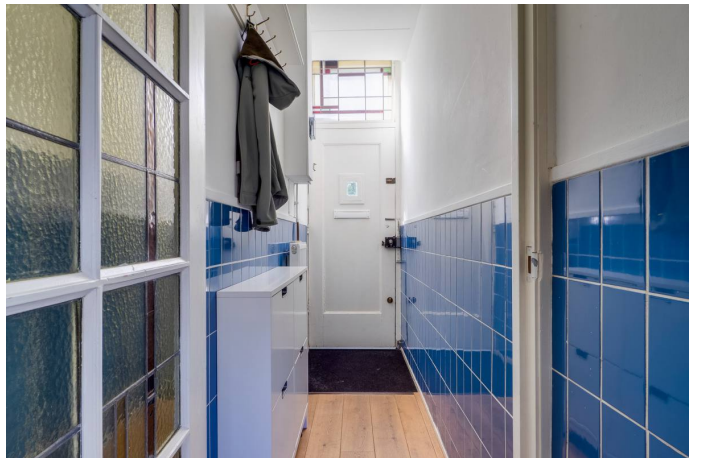
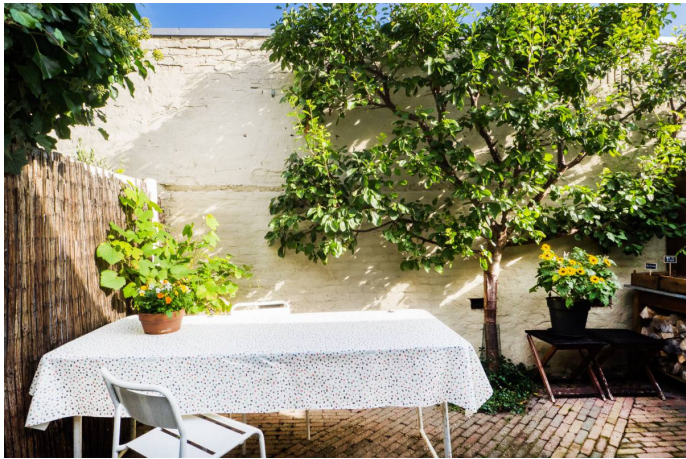
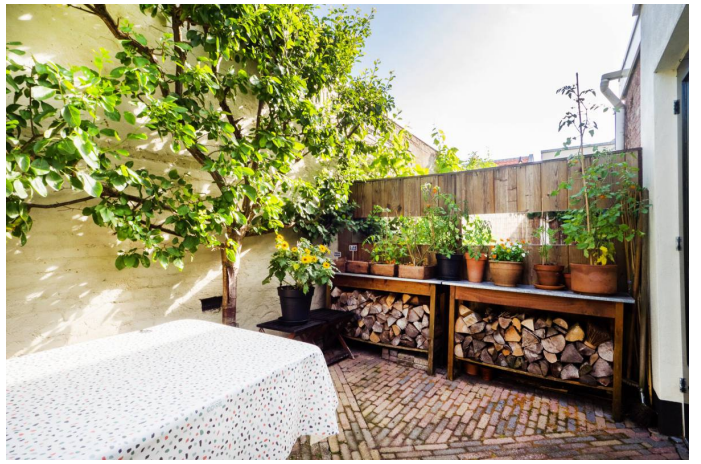
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

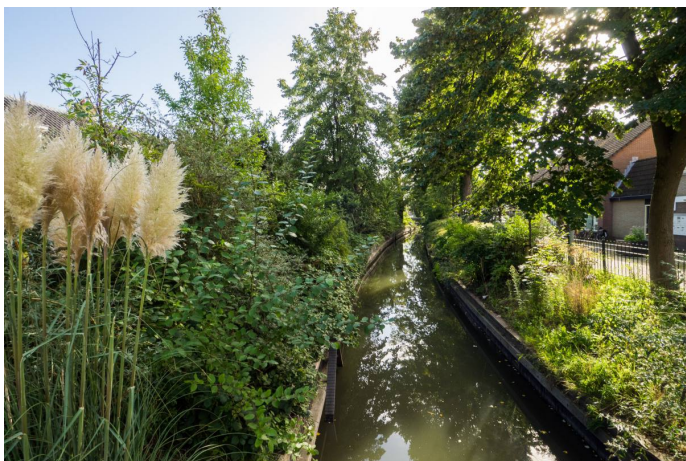
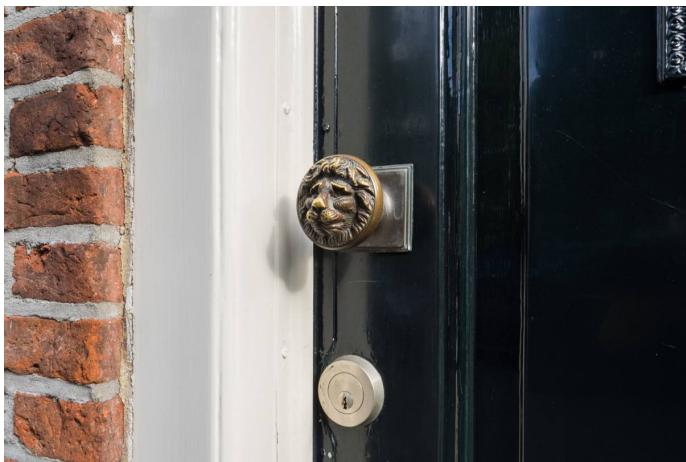














aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

