

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ZONSTRAAT 85 UTRECHT



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





ADRES

ZONSTRAAT 85 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 79M²

INHOUD

CIRCA 283M³

BOUWJAAR

1896

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Aan de Zonstraat, in het sfeervolle en rustige Oudwijk, vlakbij het Spoorwegmuseum, Wilhelminapark en de singels staat dit zeer goed onderhouden huis uit ca. 1896. Het huis heeft 3 slaapkamers, moderne badkamer, nette keuken én een zonnige achtertuin van ca. 35 m2 met berging én volop privacy op het zonnige zuiden!

Locatie:

We hebben het over de Zonstraat 85, in het historie-rijke Oudwijk. Gebouwd omstreeks 1896. In deze eeuwenoude straat bevonden zich vroeger een aantal winkels. Al sinds de Middeleeuwen stroomt hier de Minstroom door de huidige buurten Abstede en Oudwijk, waar tuinders voedsel leverden aan de stad Utrecht. Langs de Minstroom lagen diverse boerderijen, waarvan er enkele aan de Zonstraat bewaard gebleven zijn. Hier is het karakter van de bebouwing nog landelijk. De ligging is op loopafstand van het Wilhelminapark, het nieuwe park Oosterspoorbaan, het Zocherplantsoen, 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 verkopers vertellen:

“Na het werk, voelde het thuiskomen altijd als een warm bad, of het nu zomer of winter was, weg uit de drukte maar toch middenin Utrecht. Doordat de straat vooral door fietsers gebruikt wordt is er een rustige levendigheid, wat enorm bijdraagt aan de sfeer in de straat. In deze straat maak je makkelijk een praatje met anderen en er is een prettige mix aan leeftijdsgroepen.

Overdag is de tuin heerlijk op de zon (in de zomer tot ca. 19.30 uur) en beschermt tegen de wind. En door het schaduwterras achterin zit je daar koel bij warmte. Door de ligging en de grote ramen is er zelfs midden in de winter nog volop licht in de kamer. We genoten enorm van de combi van veel licht, comfort en eigenheid/stijl. Wij nemen met veel goede herinneringen afscheid van dit bijzondere huis op deze speciale plek in Utrecht”.

Indeling:



Entree, hal, meterkast (met extra opbergruimte), lichte woonkamer met een houten vloer en hoge plafonds. In de uitbouw treft u de dichte keuken aan, vanuit de keuken toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden.

Eerste verdieping: ruime overloop met vaste kast, twee ruime slaapkamers, moderne badkamer (2008) met toilet, wastafel, inloopdouche, handdoek- én vloerverwarming. Aan de achterzijde van de eerste verdieping treft u een dakkapel aan voor extra licht én ruimte.

Tweede verdieping: 3e slaapkamer met bijzonder veel vaste kasten (rondom). Ook op deze verdieping aan de achterzijde een dakkapel, het uitzicht (op de 1e én 2e verdieping) over het groene veld met bomen en de Minstream is absoluut bijzonder te noemen.

Kenmerken/details:

- De tuin is ca. 10 meter diep, juridisch gezien is de laatste meter niet in eigendom, echter wel aan meer dan 35 jaar als tuin in gebruik.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn aan de buitenzijde voor het laatst door een erkend schildersbedrijf geschilderd in oktober 2017.
- Verwarming en warm water middels een Remeha Avanta 28c CW4 HR cv-ketel, welke jaarlijks onderhouden wordt. Laatste onderhoud was in juni 2020.
- Woning beschikt over elektrisch bedienbare screens op de eerste verdieping en op zolder.
- In 2020 is op het keukendak en het dak van de dakkapel op de eerste verdieping sedum aangebracht. Dit is gedaan door een erkend hoveniersbedrijf.
- Dakkapel zolder is in 2004 aangelegd en voorzien van HR++ glas in kunststof kozijn.
- In 2004; nieuwe hardhouten kozijnen en HR++ glas op de 1e verdieping aan de achterzijde en nieuw dubbel glas in kozijnen voorzijde.
- Alle wanden zijn voorzien van glad stucwerk, in de gang en trap van fijn spachtelputz voor meer stootvastheid.
- Badkamer is vernieuwd in 2008 en voorzien van vloerverwarming en van elegante designverwarming voor de handdoeken.
- De onder architectuur aangelegde achtertuin is voorzien van een rvs op maat gemaakt frame waar de druif, en de roos, het erg naar hun zin hebben.
- Verder treft u in de tuin aan weerszijden hardhouten palen aan waar je gemakkelijk hangmatten of een groot zonnedoek aan kan bevestigen.

Brochure aanvragen:

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

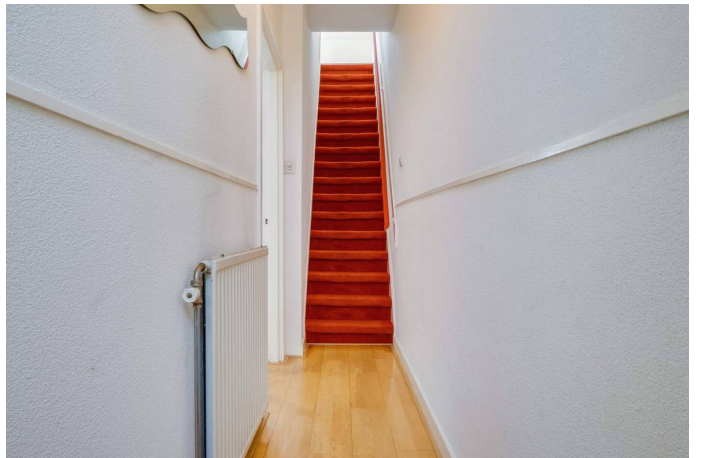


Aankoopmakelaar inschakelen:

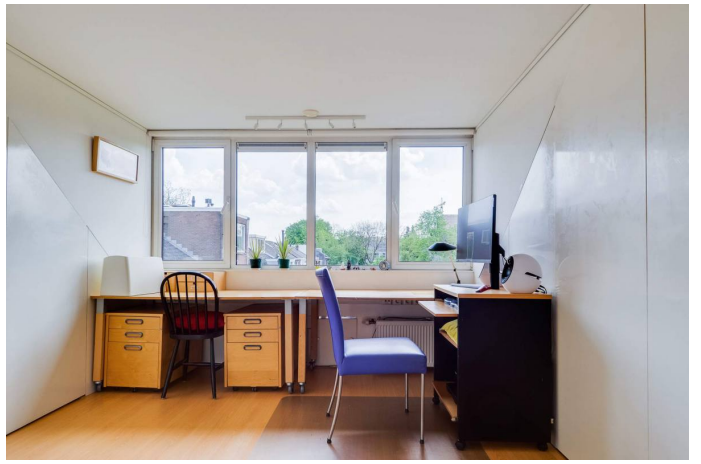
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

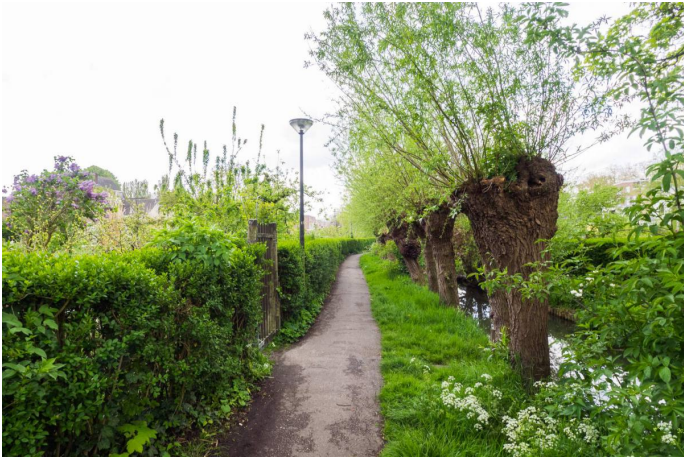
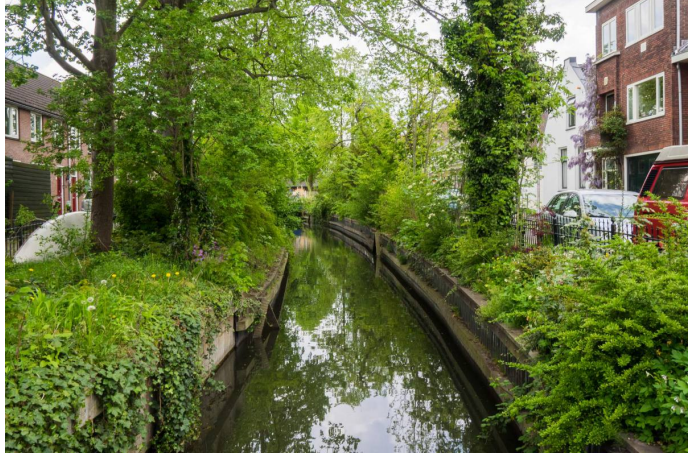
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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

