

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# 2E DAALSEDIJK 61 UTRECHT



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





# ADRES

2E DAALSEDIJK 61 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€498.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 65M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 272M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Te koop: prachtig gerenoveerde, karakteristieke en sfeervolle hoekwoning met een fijne tuin in de Bloemenbuurt!

Ben je op zoek naar jouw droomhuis met hoogwaardige afwerking op een toplocatie? Deze prachtig gerenoveerde, authentieke hoekwoning in de geliefde Bloemenbuurt heeft alles wat je nodig hebt én meer. Een woning vol charme, maar ook modern comfort, waar je zo in kunt trekken.

Wat maakt deze woning zo bijzonder? Bij deze woning is werkelijk aan alles gedacht. De volledige renovatie in 2019 heeft de woning een frisse, moderne uitstraling gegeven zonder het authentieke karakter te verliezen. Van strak afgewerkte muren, plafonds en vloeren tot een luxe keuken en modern sanitair – het is allemaal aanwezig. De woning is sfeervol en comfortabel, en biedt alles wat je nodig hebt om direct te kunnen genieten.

Genieten van binnen én buiten. Naast het karakteristieke huis biedt deze hoekwoning ook een heerlijke, zonnige tuin. Dit is dé plek om in de zomer te ontspannen, gezellig te barbecueën met vrienden, of gewoon een boek te lezen in de zon. De hoekligging zorgt bovendien voor extra privacy en een rustige sfeer. De tuin is gemakkelijk bereikbaar via een handige achterom, perfect voor als je met je spullen direct naar binnen wilt!

De ligging is ideaal: op slechts een steenworp afstand vind je de levendige Amsterdamsestraatweg, vol met gezellige winkels, cafés en restaurants. Het bruisende stadscentrum en het Centraal Station zijn gemakkelijk te bereiken, zowel te voet als met de fiets. Parkeren? Geen zorgen, met een parkeervergunning kun je je auto gewoon voor de deur kwijt. Perfect voor wie volop wil genieten van alles wat Utrecht te bieden heeft!

Een stukje geschiedenis aan huis De 2e Daalsedijk heeft een rijke geschiedenis; het was ooit de oudste verbindingsweg tussen Amsterdam en Utrecht, aangelegd in 1200. Later, rond 1860, kwamen de eerste huizen hier, waaronder



deze charmante woning. Ooit woonden hier de medewerkers van de spoorwegen, en dat verleden zie je nog terug in de straat. Zo heeft ook deze woning een prachtige muurschildering van een Utrechtse trein, gemaakt door De Verfdokter — a touch die de historie van de buurt levend houdt.

Kortom: ben jij klaar voor een nieuw hoofdstuk in een sfeervolle en levendige wijk met alle voorzieningen binnen handbereik? Deze instapklare hoekwoning is jouw unieke kans op een authentiek, stijlvol huis met een modern tintje. De indeling is als volgt:

Begane grond: Je komt binnen via de entree in de hal met meterkast, waarna je direct doorgaat naar de sfeervolle woonkamer. Hier vind je een prachtige houten visgraat parketvloer, karakteristieke glas-in-loodramen en een gezellige houtkachel. De keuken is fraai opengewerkt, waardoor er een mooie lichte ruimte is ontstaan. In deze ruimte is een luxe keuken geplaatst, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de nieuwe glazen pui heb je toegang tot de sfeervolle achtertuin, die beschikt over een handige achterom en een aangebouwde stenen berging met C.V.-installatie en aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit de berging is ook de kelder toegankelijk. Een tweede hal biedt toegang tot een modern hangend toilet met fonteintje en de trap naar boven.

Eerste verdieping Op deze verdieping vind je aan de achterzijde een ruime slaap- of werkkamer met een fraai opengewerkt plafond. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer, voorzien van een dakkapel, een grote inbouwkast en dakramen. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche en een elegant wastafelmeubel. Daarnaast is er op deze etage ook nog een apart toilet met fonteintje aanwezig.

#### Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2019
- Hoogwaardige afwerking die charme combineert met moderne luxe
- Glas-in-lood en houtkachel teruggebracht
- Buitenschilderwerk in 2020
- Prachtige groene en zonnige stadstuin met achterom
- Centrale ligging, op loopafstand van winkels en sfeervolle horeca
- Uitstekende verbinding met het stadscentrum en stations
- Parkeren mogelijk met een parkeervergunning

#### Belangrijkste afmetingen



- Woonkamer: 701 x 332 cm
- Keuken: 526 x 214 cm
- Tuin: 867 x 486/242 cm
- Berging: 258 x 214 cm
- Kelder: 288 x 204 cm
- Slaapkamer 1: 445 x 306 cm
- Slaapkamer 2: 447 x 356 cm
- Badkamer: 172 x 123 cm

#### 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 \*\*\*

For sale: beautifully renovated, characteristic and attractive corner house with a lovely garden in the Bloemenbuurt!

Are you looking for your dream home with high-quality finishes in a prime location? This beautifully renovated, authentic corner house in the popular Bloemenbuurt has everything you need and more. A home full of charm, but also modern comfort, where you can move in straight away.

What makes this house so special? Everything has been thought of in this home. The complete renovation in 2019 has given the house a fresh, modern look without losing its authentic character. From sleek walls, ceilings and floors to a luxurious kitchen and modern sanitary facilities - it's all there. The house is attractive and comfortable, and offers everything you need to enjoy it straight away.

Enjoy inside and outside In addition to the characteristic house, this corner house also offers a lovely, sunny garden. This is the place to relax in the summer, have a nice barbecue with friends, or just read a book in the sun. The corner location also provides extra privacy and a quiet atmosphere. The garden is easily accessible via a handy back entrance, perfect if you want to go straight



in with your belongings! Perfect location

The location is ideal: just a stone's throw away you will find the lively Amsterdamsestraatweg, full of charming shops, cafés and restaurants. The bustling city center and Central Station are easy to reach, both on foot and by bike. Parking? Don't worry, with a parking permit you can park your car right in front of the door. Perfect for those who want to fully enjoy everything Utrecht has to offer!

A piece of history at home The 2nd Daalsedijk has a rich history; It was once the oldest connecting road between Amsterdam and Utrecht, built in 1200. Later, around 1860, the first houses came here, including this charming house. Railway employees once lived here, and that past can still be seen in the street. This house also has a beautiful mural of a Utrecht train, made by De Verfdokter — a touch that keeps the history of the neighborhood alive.

In short: are you ready for a new chapter in an attractive and lively neighborhood with all amenities within easy reach? This ready-to-use corner house is your unique opportunity for an authentic, stylish home with a modern touch. The layout is as follows:

Ground floor: You enter through the entrance into the hall with the meter cupboard, after which you go directly to the attractive living room. Here you will find a beautiful wooden herringbone parquet floor, characteristic stained glass windows and a cozy wood-burning stove. The kitchen is beautifully openwork, creating a beautiful light space. A luxury kitchen has been installed in this room, equipped with various built-in appliances. Through the new glass facade you have access to the attractive backyard, which has a handy back entrance and an attached stone shed with central heating system and connection for the washing machine and dryer. The basement is also accessible from the storage room. A second hall provides access to a modern hanging toilet with sink and the stairs to the top.

First floor On this floor you will find a spacious bedroom or office at the rear with a beautiful openwork ceiling. At the front there is a spacious bedroom with a dormer window, a large built-in wardrobe and skylights. The modern bathroom has a walk-in shower and an elegant washbasin. There is also a separate toilet with a sink on this floor.

Details



- Completely renovated and insulated in 2019
- High-quality finishes that combine charm with modern luxury
- Stained glass and wood stove returned
- Exterior painting in 2020
- Beautiful green and sunny city garden with rear entrance
- Central location, within walking distance of shops and attractive restaurants
- Excellent connection to the city center and stations
- Parking possible with a parking permit

#### Main dimensions

- Living room: 701 x 332 cm
- Kitchen: 526 x 214 cm
- Garden: 867 x 486/242 cm
- Storage: 258 x 214 cm
- Basement: 288 x 204 cm
- Bedroom 1: 445 x 306 cm
- Bedroom 2: 447 x 356 cm
- Bathroom: 172 x 123 cm

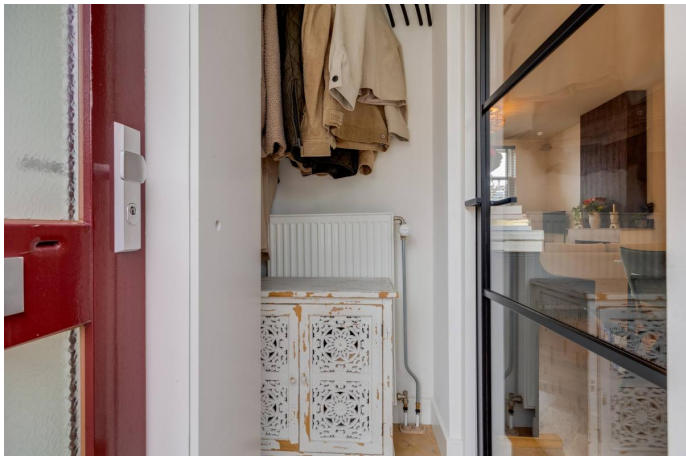
#### Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

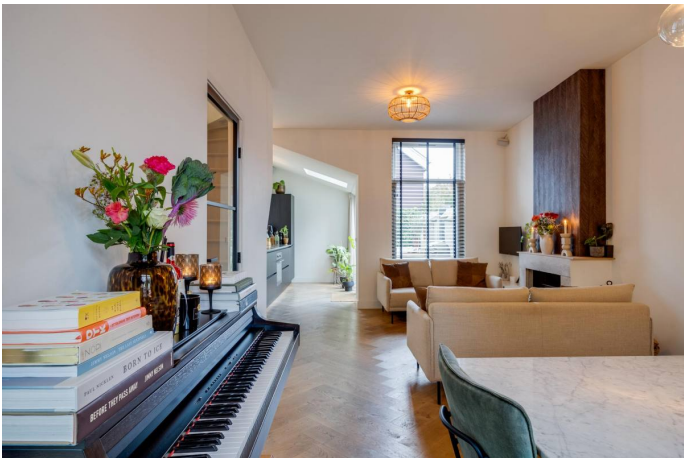
#### Enable purchase broker:

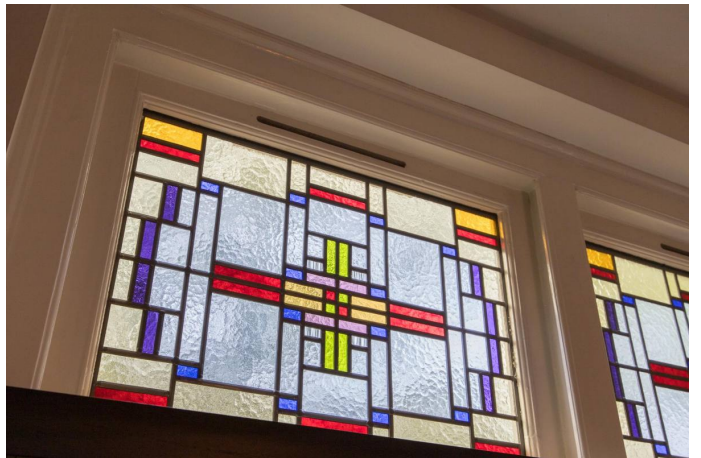
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

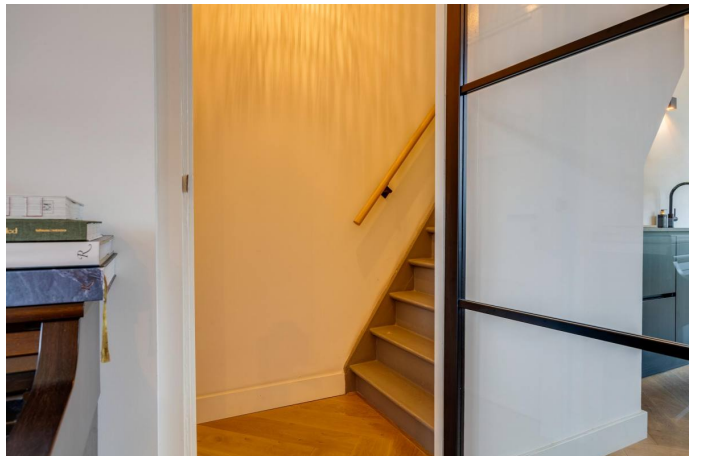
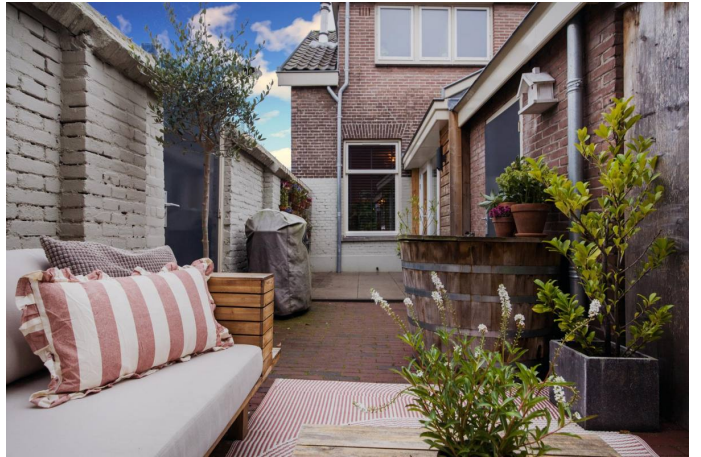
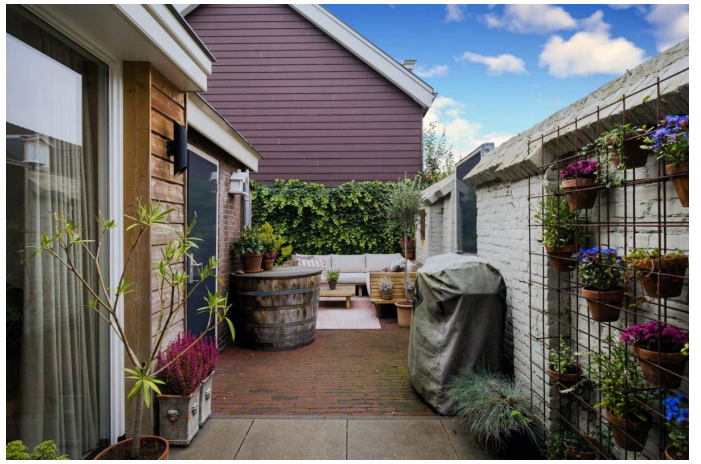
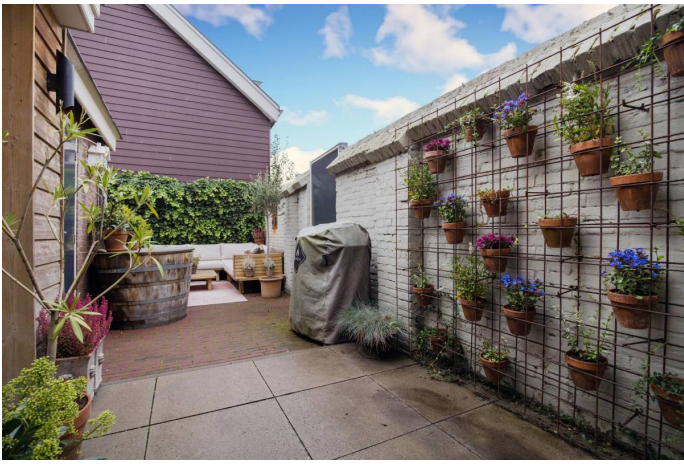
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

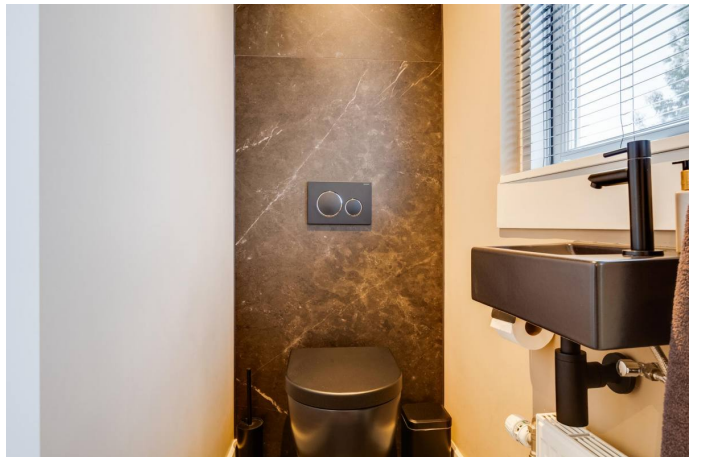


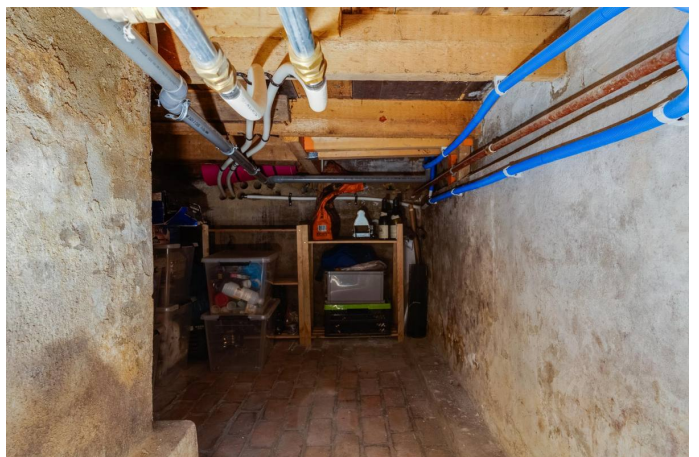
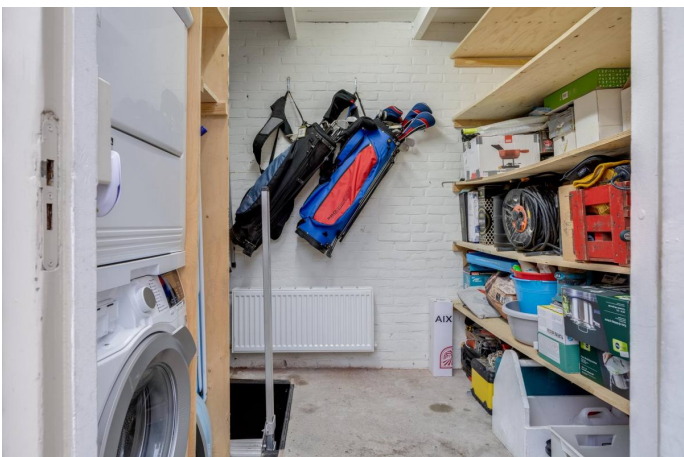














# aankoopmakelaar!



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 bevoegen. 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

