

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ACACIASTRAAT 36 B UTRECHT





ADRES

ACACIASTRAAT 36 B TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 84M²

INHOUD

CIRCA 323M³

BOUWJAAR

1933

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruime bovenwoning – instapklaar en recent gerenoveerd!

Welkom aan de Acaciastraat 36 BIS, een charmant en goed onderhouden bovenwoning uit 1933, gelegen in de gezellige wijk Utrecht Ondiep. Dit lichte en ruime appartement van circa 84 m² biedt een mooie combinatie van karakteristieke details en modern wooncomfort. Met een frisse renovatie in 2025, een ruime woonkamer en drie volwaardige slaapkamers is dit de ideale woning voor starters, stellen of kleine gezinnen. Bovendien woon je hier op een geweldige locatie, met het bruisende stadscentrum op korte fietsafstand en diverse voorzieningen om de hoek.

Binnenkomst en woonruimte:

Via de eigen opgang bereik je de eerste verdieping, waar je direct wordt verwelkomd in de lichte en ruime woonkamer. De hoge plafonds, de karakteristieke houten kozijnen en de sfeervolle afwerking geven de ruimte een ruime uitstraling. De ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht. Hier is voldoende plek voor een gezellige zithoek en een apart eetgedeelte.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Vanuit de keuken heb je toegang tot het zonneterras, een fijne buitenruimte waar je kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon. Tevens is hier een aparte douche en toilet aanwezig.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met ruimvoldoende daglicht en opbergruimte. De badkamer is netjes onderhouden en voorzien van een douche, wastafel en toilet. In de hal van de tweede verdieping is ook de toegangsdeur tot de slaapkamer op de derde verdieping.

Via een vaste trap bereik je de derde slaap- werkkamer, deze is voorzien van centrale verwarming en aan beide zijden Velux ramen. Daarnaast is er op de derde verdieping een vierde kamer, met centrale verwarming en aan beide zijden Velux ramen. Deze is toegankelijk door een vlizotrap. Te gebruiken als

vierde slaapkamer of als extra bergruimte.

De woning is in 2025 volledig gerenoveerd, waarbij alle vloeren zijn vernieuwd, het binnenschilderwerk is gedaan en de cv-installatie is vervangen door een nieuwe Intergas Xtreme CW5 (december 2024). Hierdoor is de woning instapklaar en voorzien van modern wooncomfort.

Buitenruimte en omgeving:

Hoewel je midden in de stad woont, biedt de woning toch een rustige en prettige leefomgeving. Het zonneterras aan de achterzijde geeft je een eigen buitenruimte, perfect voor een ontspannen moment na een drukke dag.

De Acaciastraat ligt in een gezellige en levendige buurt, waar je kunt genieten van een mix van karakteristieke panden en moderne voorzieningen. Op loopafstand vind je diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Bovendien zijn het stadscentrum van Utrecht, het Centraal Station en het Julianapark binnen enkele minuten bereikbaar per fiets of openbaar vervoer. De uitvalswegen A2 en A27 zijn eveneens snel bereikbaar.

Indeling woning:

Eerste verdieping: entree, hal, ruime woonkamer, keuken met toegang tot het zonneterras, douche, toilet.

Tweede verdieping: twee ruime slaapkamers, badkamer met douche, wastafel en toilet.

Derde verdieping: een derde slaap- werkkamer, vierde slaapkamer/berging toegankelijk door een vlizotrap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1933
- Woonoppervlakte: 83,8 m² (conform NEN 2580)
- Volledig gerenoveerd in 2025 (vloeren, cv-installatie, binnenschilderwerk)
- Cv-ketel Intergas Xtreme CW5 (december 2024)
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Het activeren van de VvE is zo goed als voltooid
- Maandelijkse bijdrage VVE betreft € 50,-
- Energielabel E/F
- Uitstekende ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules



worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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 ***

Spacious Upper Apartment – Move-in Ready and Recently Renovated!

Welcome to Acaciastraat 36 BIS, a charming and well-maintained upper-level apartment from 1933, located in the cozy Utrecht Ondiep neighborhood. This bright and spacious apartment of approximately 84 m² offers a beautiful combination of characteristic details and modern living comfort. With a fresh renovation in 2025, a spacious living room, and three full-sized bedrooms, this is the ideal home for starters, couples, or small families. Moreover, you'll be living in a fantastic location, with the vibrant city center just a short bike ride away and various amenities around the corner.

Entrance and Living Space:

Via a private entrance, you reach the first floor, where you are immediately welcomed into the bright and spacious living room. The high ceilings, characteristic wooden window frames, and tasteful finishes give the space a spacious feel. Windows at both the front and back allow for plenty of natural light. There is ample space for a cozy seating area and a separate dining section.

At the rear, you'll find the kitchen. From here, you have access to the sun terrace, a lovely outdoor space where you can enjoy a morning coffee in the sun. Additionally, there is a separate shower and toilet on this floor.

On the second floor, there are two spacious bedrooms, both offering ample natural light and storage space. The bathroom is well-maintained and features a shower, sink, and toilet. The hallway on the second floor also provides access to the bedroom on the third floor.

A fixed staircase leads to the third bedroom/office space, which is equipped



with central heating and Velux windows on both sides. Additionally, there is a fourth room on the third floor, also with central heating and Velux windows on both sides, accessible via a loft ladder. This space can be used as a fourth bedroom or additional storage.

The apartment was fully renovated in 2025, including new flooring throughout, fresh interior painting, and a brand-new Intergas Xtreme CW5 central heating system (installed in December 2024). As a result, the home is completely move-in ready and offers modern living comfort.

Outdoor Space and Surroundings:

Despite being in the heart of the city, the apartment offers a peaceful and pleasant living environment. The sun terrace at the rear provides a private outdoor space, perfect for unwinding after a busy day.

Acaciastraat is located in a lively and friendly neighborhood, where you can enjoy a mix of characteristic buildings and modern conveniences. Within walking distance, you'll find various shops, supermarkets, and restaurants. Additionally, Utrecht's city center, Central Station, and Julianapark are just minutes away by bike or public transport. The A2 and A27 highways are also easily accessible.

Layout of the Apartment:

First Floor: Entrance, hallway, spacious living room, kitchen with access to the sun terrace, shower, toilet.

Second Floor: Two spacious bedrooms, bathroom with shower, sink, and toilet.

Third Floor: A third bedroom/office space, fourth bedroom/storage accessible via a loft ladder.

Features:

- Year of construction: 1933
- Living area: 83.8 m² (according to NEN 2580)
- Fully renovated in 2025 (floors, central heating system, interior painting)
- Central heating: Intergas Xtreme CW5 (December 2024)
- Largely equipped with double glazing
- Homeowners' association (VvE) activation nearly completed
- Monthly VvE contribution: €50
- Energy label: E/F
- Excellent location near amenities and main roads



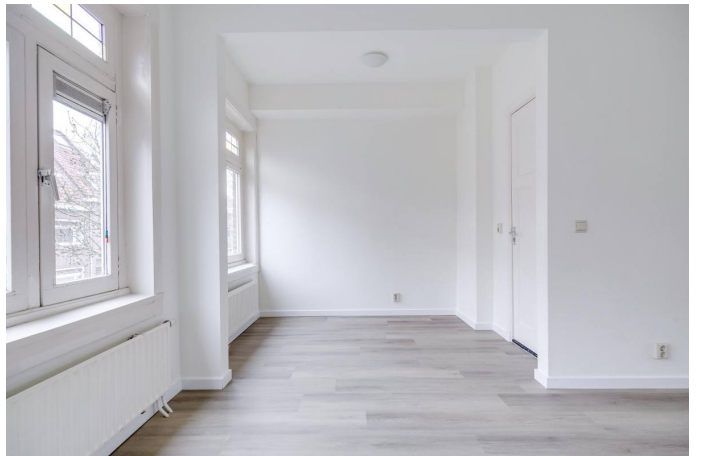
- Handover in consultation

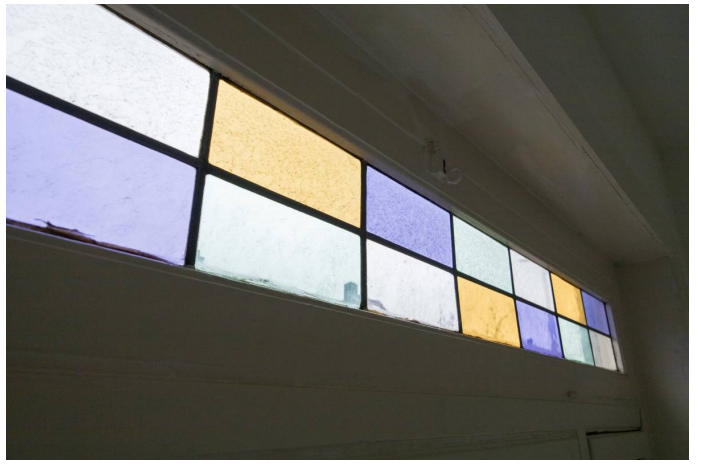
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

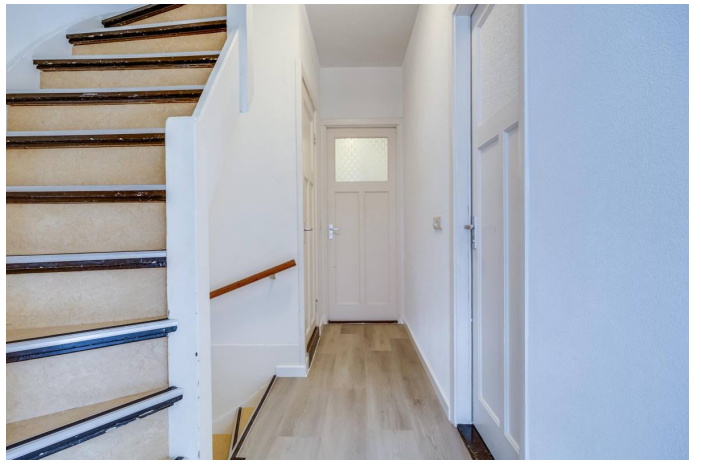
Enable purchase broker:

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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

