

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BLOESEMSTRAAT 45 UTRECHT



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





# ADRES

BLOESEMSTRAAT 45 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€525.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 76M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 264M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1925

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Op een toplocatie in één van de mooiste straatjes van Oudwijk is nu deze fantastische tussenwoning te koop gekomen!

Deze goed onderhouden woning is in 2015 compleet gerenoveerd. De woning beschikt over een ruime woonkamer en is aan de achterzijde op fraaie wijze uitgebouwd. In de uitbouw is een moderne open keuken met vloerverwarming en inbouwspots geïnstalleerd. Daarbij is de plafondhoogte behouden en is een strakke lichtstraat voor extra lichtinval aangebracht. De luxe glazen schuifpui met harmonicadeuren geeft je direct toegang tot een zonnige achtertuin op het Westen. Door het ontbreken van bebouwing aan de achterzijde heb je een heerlijk vrij gevoel en veel privacy.

Aan de voorzijde van de woning kun je 's ochtends met een koffietje genieten van de ochtendzon. Je hebt hier een fraaie doorkijk op de Eikstraat en er is voldoende parkeergelegenheid om de auto voor de deur te parkeren. Op de eerste verdieping vind je een moderne badkamer en twee ruime slaapkamers. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde heb je uitzicht op het Spoorwegmuseum en de Domtoren. Utrechtser wordt het niet!

Wonen in Oudwijk betekent dat je alle stadse faciliteiten aan je voeten hebt liggen, maar toch rustig woont. De wijk staat bekend om de sfeervolle straatjes en is op loopafstand van leuke winkels, terrassen en restaurantjes aan de Burgemeester Reigerstraat. Als je toch meer de rust op wil zoeken, dan loop je gemakkelijk naar het Wilhelminapark of langs de Maliesingel naar Park Lepelenburg. Gezellig naar het centrum? Binnen een paar minuten fiets je naar de Neude en sta je op de Oudegracht. De dichtstbijzijnde bushalte ligt om de hoek, aan de Oudwijkerdwarstraat. Het Centraal Station is 8 minuten fietsen en de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:



Entree/hal, modern vrijhangend toilet en fonteintje. Lichte en fraai uitgebouwde woonkamer met mooie parketvloer. Moderne en luxe keuken aan de achterzijde met vloerverwarming en alle denkbare inbouwapparatuur. Middels de schuifpui toegang tot de ruime tuin met ligging op het Westen, waar de zon de hele dag aanwezig is!

#### 1e Verdieping:

Ruime overloop met opbergruimte en plek voor de C.V.-installatie. Mooie slaapkamer aan de achterzijde en ruime slaapkamer aan de voorzijde. Doordat de woning aan de voorzijde wat verspringt is hier een speelse ruimte ontstaan met veel kastruimte. Tussen beide slaapkamers ligt de luxe badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet, infrarood warmtepaneel en plek voor de wasmachine en droger.

Door de fraaie afwerking, de heerlijke karakteristieke sfeer en de absolute toplocatie moet je dit huis van binnen zien! We maken graag een afspraak met je!

De belangrijkste afmetingen zijn:

- Woonkamer: 749 x 402/223
- Keuken: 300 x 402
- Tuin: 594 x 424
- Slaapkamer: 402 x 280/209
- Slaapkamer: 402 x 478/329
- Badkamer: 204 x 195

Bijzonderheden:

- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Keuken geplaatst in 2015
- Badkamer gerealiseerd in 2015
- Uitbouw gerealiseerd in 2015
- Oplevering in overleg, indicatie medio 1e kwartaal 2025

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 \*\*\*

This fantastic terraced house is now for sale in a prime location in one of the most beautiful streets in Oudwijk!

This well-maintained home was completely renovated in 2015. The house has a spacious living room and has been beautifully expanded at the rear. The extension has a modern open kitchen with underfloor heating and recessed spotlights. The ceiling height has been maintained and a sleek skylight has been installed for extra light. The luxurious glass sliding doors with harmonica doors give you direct access to a sunny West-facing backyard. The lack of buildings at the rear gives you a wonderfully free feeling and a lot of privacy.

At the front of the house you can enjoy the morning sun with a coffee. Here you have a beautiful view of the Eikstraat and there is plenty of parking space to park your car in front of the door. On the first floor you will find a modern bathroom and two spacious bedrooms. From the bedroom at the rear you have a view of the Railway Museum and the Dom Tower. It doesn't get more Utrecht!

Living in Oudwijk means that you have all the city facilities at your feet, but still live in peace. The district is known for its atmospheric streets and is within walking distance of nice shops, terraces and restaurants on Burgemeester Reigerstraat. If you want more peace and quiet, you can easily walk to the Wilhelmina Park or along the Maliesingel to Park Lepelenburg. Would you like to go to the center? Within a few minutes you can cycle to the Neude and be on the Oudegracht. The nearest bus stop is around the corner, on Oudwijkerdwarstraat. Central Station is an 8-minute bike ride and the highways are easily accessible.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, modern wall-mounted toilet and sink. Light and beautifully extended living room with beautiful parquet floor. Modern and luxurious kitchen at the rear with underfloor heating and all conceivable built-in appliances. Through the sliding doors you have access to the spacious garden facing West, where the sun is present all day long!



## 1st Floor:

Spacious landing with storage space and space for the central heating system. Beautiful bedroom at the rear and spacious bedroom at the front. Because the house is slightly offset at the front, a playful space has been created with plenty of cupboard space. Between the two bedrooms is the luxurious bathroom with walk-in shower, double sink, second toilet, infrared heating panel and space for the washing machine and dryer.

Due to the beautiful finish, the wonderful characteristic atmosphere and the absolute prime location, you must see the inside of this house! We would be happy to make an appointment with you!

The most important dimensions are:

- Living room: 749 x 402/223
- Kitchen: 300 x 402
- Garden: 594 x 424
- Bedroom: 402 x 280/209
- Bedroom: 402 x 478/329
- Bathroom: 204 x 195

## Details:

- Exterior painting carried out in 2023
- Kitchen installed in 2015
- Bathroom completed in 2015
- Expansion completed in 2015
- Delivery in consultation, indication mid 1st quarter 2025

## 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.

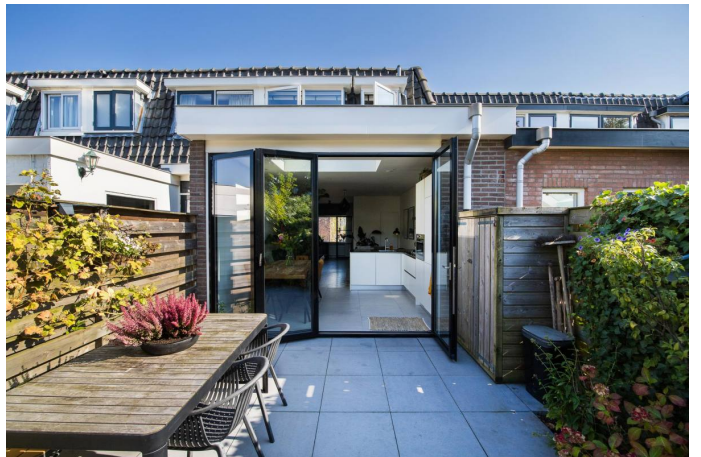
## Enable purchase broker:

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.



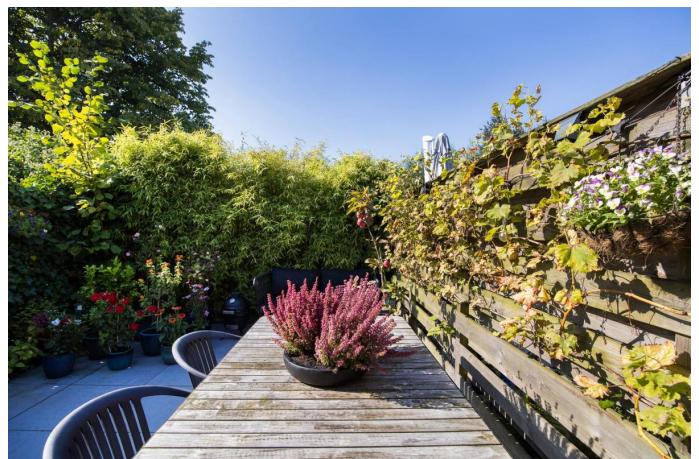
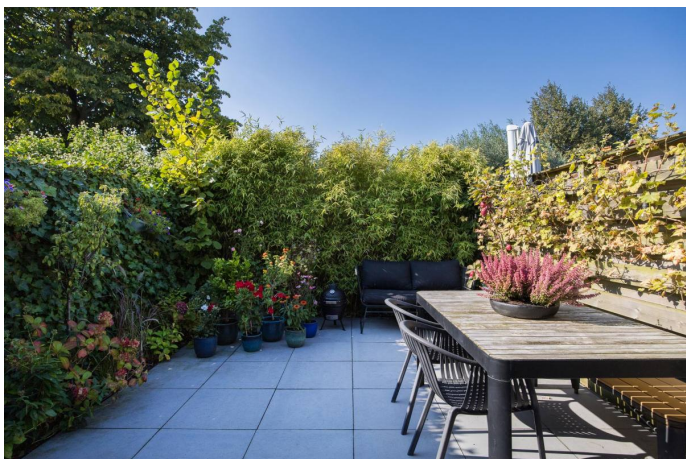




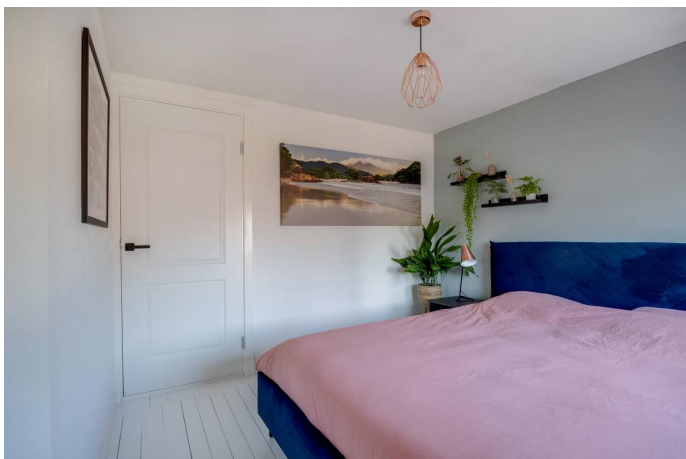
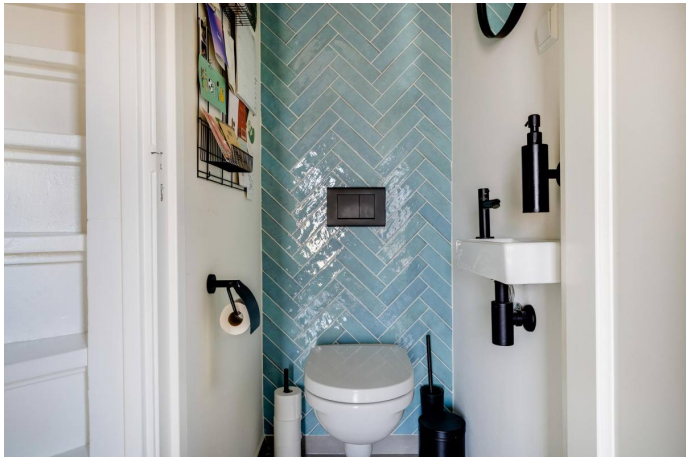
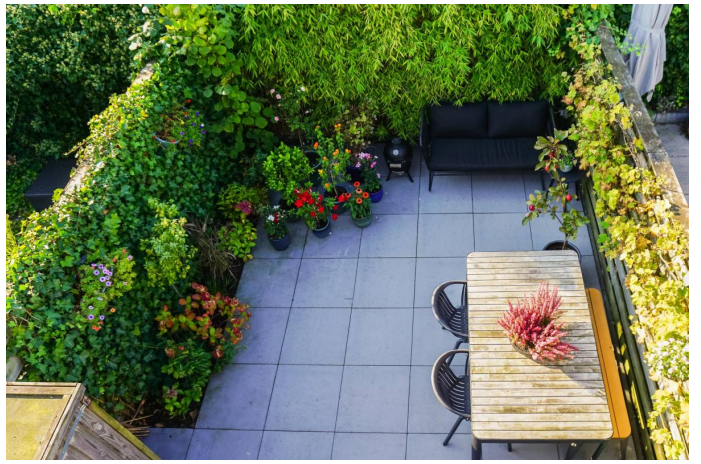




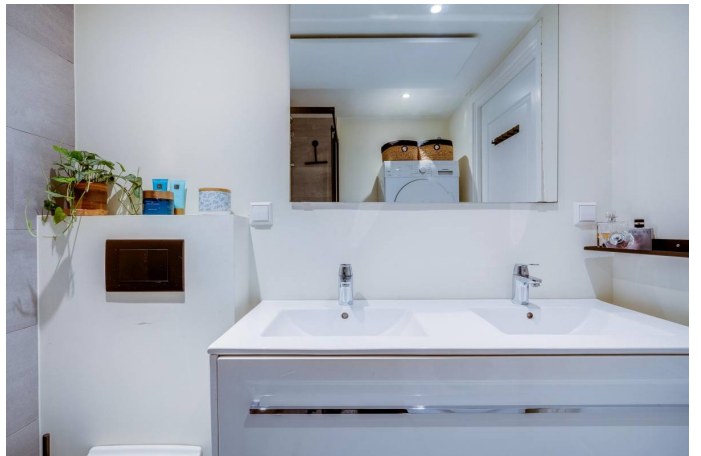




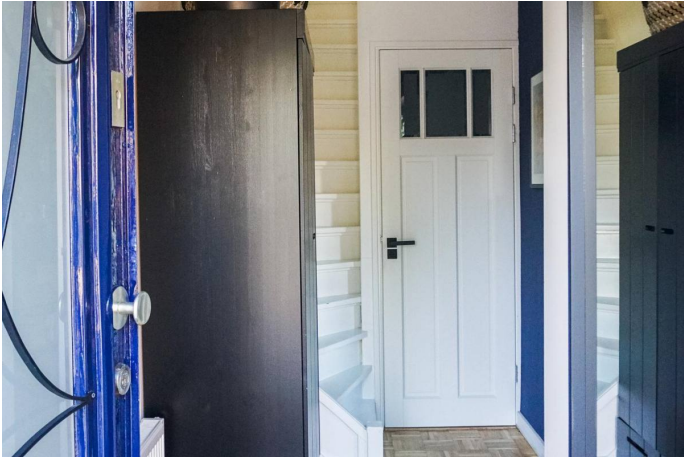
















# aankoopmakelaar!



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

