

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

BOOMSTRAAT 24 BS UTRECHT



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





ADRES

BOOMSTRAAT 24 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 297M³

BOUWJAAR

1906

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Te koop gekomen is deze prachtige, karakteristieke bovenwoning aan de Boomstraat in Utrecht!

Ontdek deze bijzondere bovenwoning uit 1906, gelegen in het populaire Utrecht-Oost. De woning ademt historie en charme, met authentieke details die bewaard zijn gebleven en het geheel een unieke uitstraling geven. Perfect voor liefhebbers van karakteristieke panden die toch moderne gemakken wensen!

Bij binnenkomst word je direct omarmd door de sfeer van weleer, maar met de luxe van nu. De maatwerk keuken en badkamer zijn recentelijk (2019) volledig vernieuwd en van alle moderne gemakken voorzien, zodat je in alle comfort kunt genieten van deze prachtige woning.

Een groot pluspunt is het royale dakterras van maar liefst 18 m², waar je heerlijk kunt ontspannen in de zon en kunt genieten van het uitzicht over het groen van de directe omgeving. Het terras biedt voldoende ruimte voor een comfortabele loungehoek voor lange zomeravonden met vrienden of familie.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee ruime, elk met een eigen karakter en veel lichtinval. Ideaal voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt voor een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Wonen in Utrecht-Oost 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 Adriaen van Ostadelaan of de Burgemeester Reigerstraat. Als je toch meer de rust op wil zoeken, dan loop je gemakkelijk naar het Wilhelminapark. Of fiets je in tien minuten naar Amelisweerd of Rhijnauwen. Gezellig naar het centrum? Binnen een paar minuten fiets je naar de Neude of het Ledig Erf en sta je op de Oudegracht. De dichtstbijzijnde bushalte ligt om de hoek, aan de Adriaen van Ostadelaan. Het Centraal Station is ca. 12 minuten fietsen en de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal, trapopgang naar

1e Verdieping:

Overloop, modern toilet met fonteintje, fraaie L-vormige woonkamer met hoog plafond, prachtige originele schouw en houten vloer, aan de voorzijde bevinden zich openslaande deuren naar een frans balkon, aan de achterzijde loop je middels de openslaande deuren het heerlijke dakterras op. Eveneens bevindt zich aan de achterzijde de moderne en luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er eveneens toegang tot het dakterras

2e Verdieping:

Overloop, wasmachine ruimte, drie slaapkamers waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde met prachtige kastenwand, moderne badkamer voorzien van fraai wastafel meubel, 2e toilet en ruime inloopdouche.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer : 875 x 466/279

keuken : 344 x 221

dakterras : 665 x 467/221

slaapkamer : 466 x 327

slaapkamer : 315 x 279

slaapkamer : 226 x 177

badkamer : 279 x 217

Bijzonderheden:

- zonnepanelen geplaatst en plat dak vernieuwd en voorzien van dakisolatie in 2023
- CV-ketel vervangen in 2023
- keuken en badkamer vernieuwd in 2019 (Keuken oa voorzien van inbouw koelkast, aparte vriezer, combi-stoomoven, vaatwasser, Bora inductie kookplaat met werkbladafzuiging en Quooker).'
- Toilet vernieuwd in 2020
- oplevering in overleg
- uitstekend onderhouden

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 beautiful, characteristic upstairs apartment on Boomstraat in Utrecht has been put up for sale!

Discover this special upstairs apartment from 1906, located in the popular Utrecht East. The house exudes history and charm, with authentic details that have been preserved and give it a unique appearance. Perfect for lovers of characteristic buildings who still want modern conveniences!

Upon entering you are immediately embraced by the atmosphere of yesteryear, but with the luxury of today. The custom kitchen and bathroom have recently (2019) been completely renovated and equipped with all modern conveniences, so that you can enjoy this beautiful home in complete comfort.

A big plus is the spacious roof terrace of no less than 18 m², where you can relax in the sun and enjoy the view over the greenery of the immediate area. The terrace offers enough space for a comfortable lounge area for long summer evenings with friends or family.

On the second floor there are three bedrooms, two of which are spacious, each with its own character and lots of light. Ideal for families or for those looking for extra space for a home workplace or hobby room.

Living in Utrecht-Oost 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 Adriaen van Ostadelaan or Burgemeester Reigerstraat. If you want more peace and quiet, you can easily walk to the Wilhelmina Park. Or you can cycle to Amelisweerd or Rhijnauwen in ten minutes. Would you like to go to the center? Within a few minutes you can cycle to the Neude or the Ledig Erf and find yourself on the Oudegracht. The nearest bus stop is around the corner, on Adriaen van Ostadelaan. Central Station is approximately 12 minutes by bike and the arterial roads are easily accessible.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, stairs to

1st Floor:

Landing, modern toilet with sink, beautiful L-shaped living room with high ceiling, beautiful original fireplace and wooden floor, at the front there are French doors to a French balcony, at the rear you walk through the French doors onto the lovely roof terrace. The modern and luxurious open kitchen is also located at the rear, equipped with various built-in appliances, from the kitchen there is also access to the roof terrace.

2nd Floor:

Landing, washing machine room, three bedrooms, two at the front and one at the rear with beautiful cupboards, modern bathroom with beautiful washbasin, 2nd toilet and spacious walk-in shower.

The most important dimensions are:

living room: 875 x 466/279

kitchen: 344 x 221

roof terrace: 665 x 467/221

bedroom: 466 x 327

bedroom: 315 x 279

bedroom: 226 x 177

bathroom: 279 x 217

Details:

- Solar panels installed and flat roof renewed and fitted with roof insulation in 2023
- Replaced central heating boiler in 2023
- kitchen and bathroom renovated in 2019 (Kitchen equipped with built-in refrigerator, separate freezer, combi-steam oven, dishwasher, Bora induction hob with worktop extractor and Quooker).'
- Toilet renovated in 2020
- delivery in consultation
- excellently maintained

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.

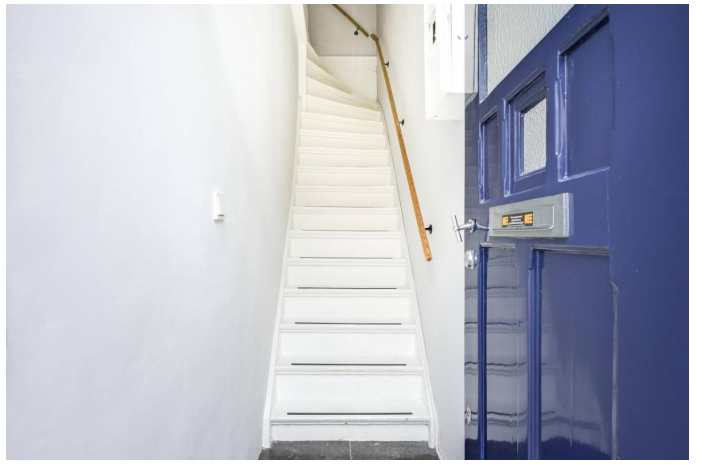


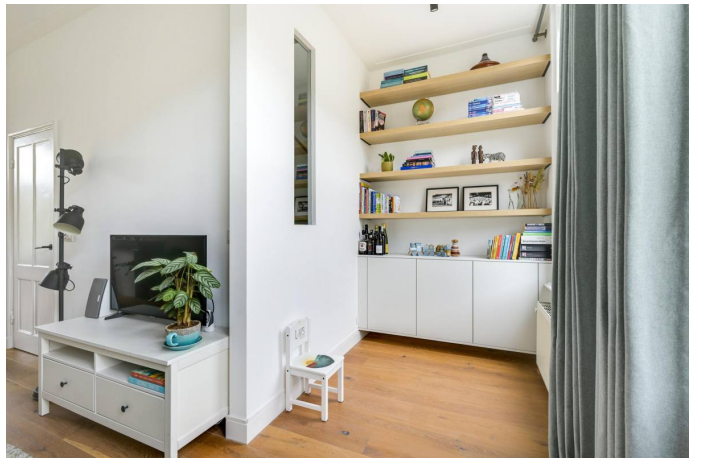
Enable purchase broker:

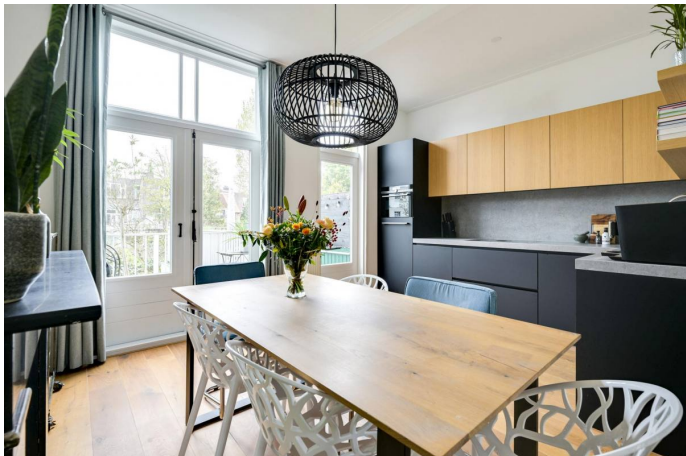
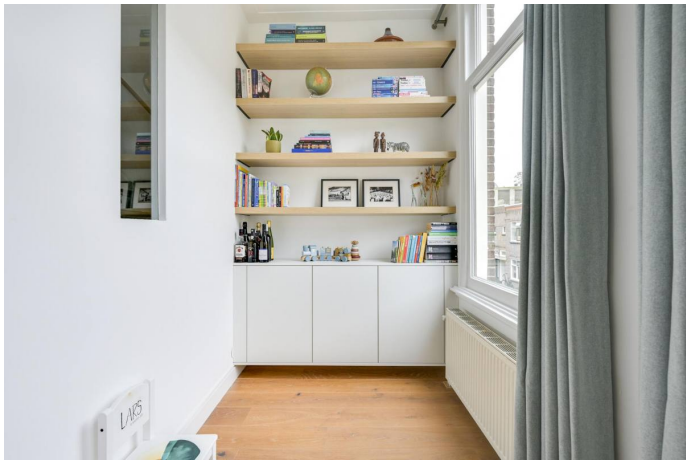
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

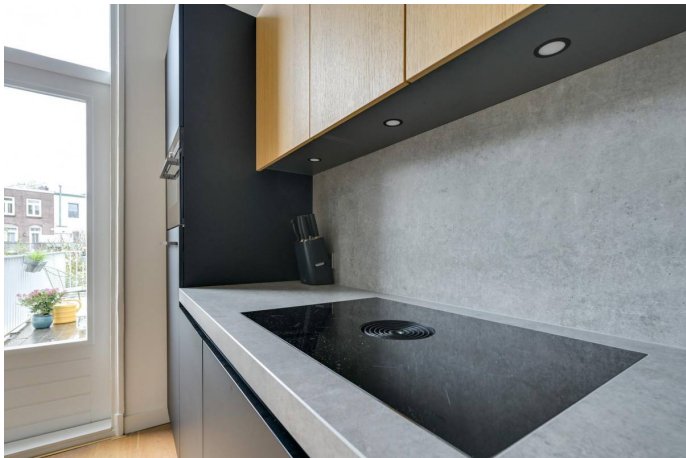
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

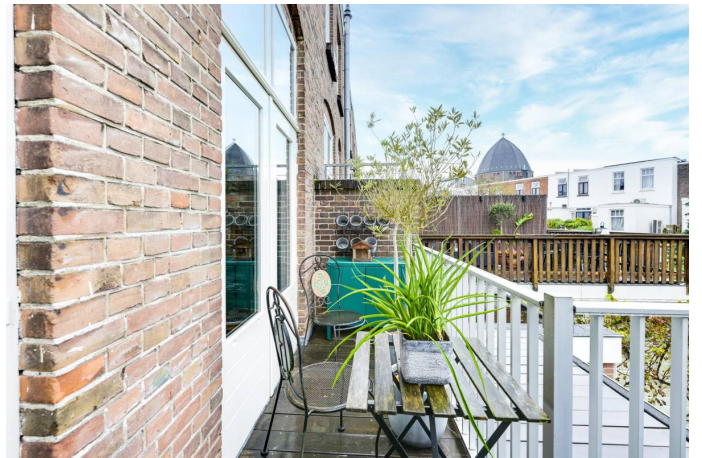
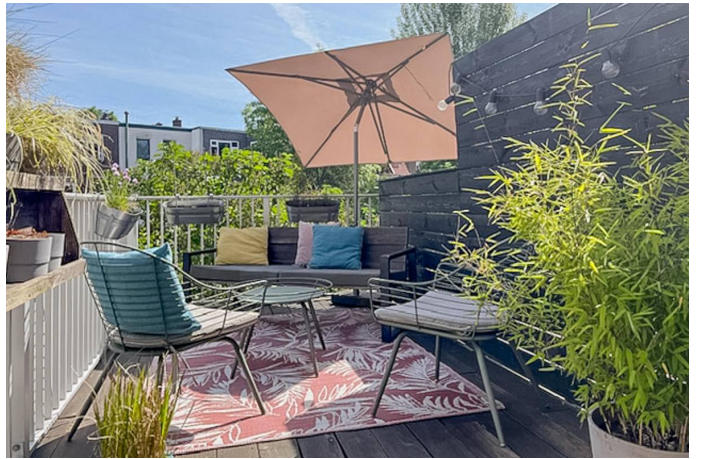
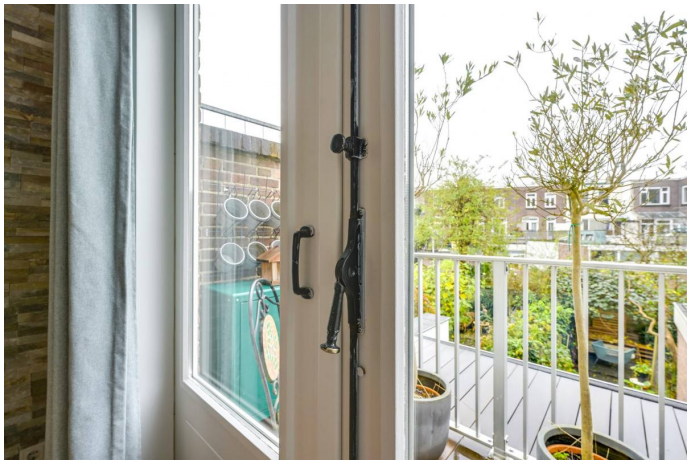


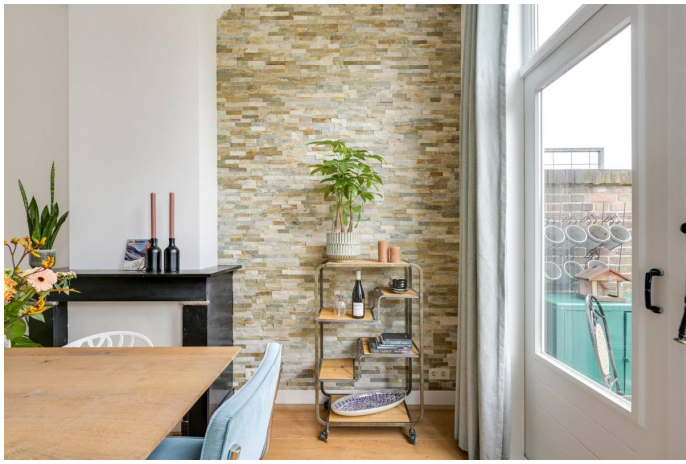


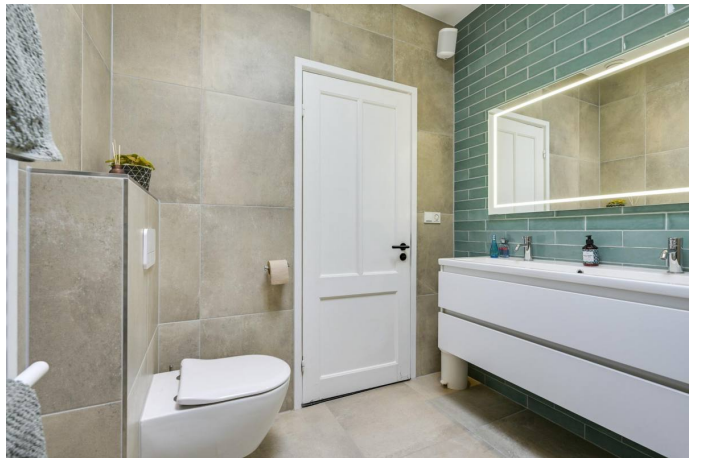


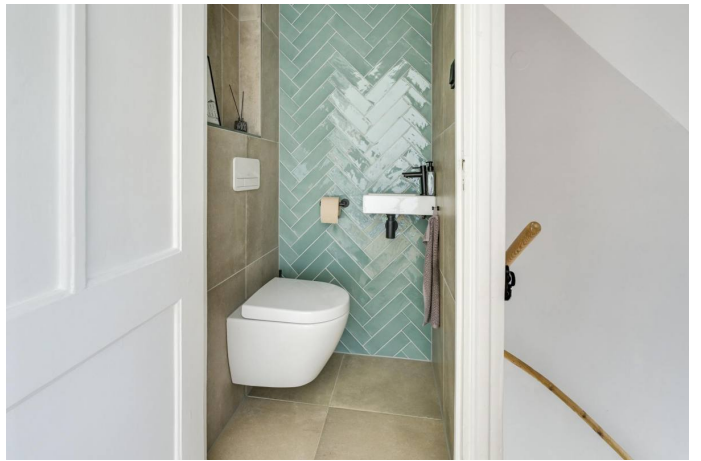
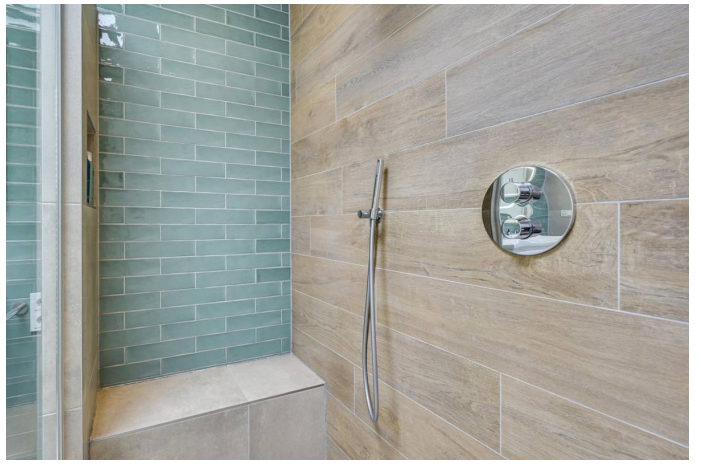














aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

