

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# CELEBESSTRAAT 26 UTRECHT





# ADRES

CELEBESSTRAAT 26 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 50M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 191M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1925

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Charmant wonen in de geliefde buurt Lombok!

Welkom aan de Celebesstraat 26, een sfeervol en praktisch ingedeeld 2- kamer benedenwoning in een karakteristiek pand uit 1925. Gelegen op een uitstekende locatie in de bruisende wijk Lombok, biedt deze woning alles wat je zoekt: een moderne afwerking, goed onderhouden én een centrale ligging dichtbij alle voorzieningen.

Bij binnenkomst tref je een lichte woonkamer met hoge plafonds. De aparte keuken biedt voldoende licht en ruimte en kan naar wens worden gemoderniseerd om helemaal aan jouw stijl en comfort te voldoen. De slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast en biedt niet alleen een rustige plek om te ontspannen, maar ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een bureau of thuiswerkplek. De badkamer is voorzien van een douche en een toilet. Vanuit de keuken heb je toegang tot de zonnige en ruime achtertuin, perfect om te genieten.

De Celebesstraat ligt in een rustige straat, maar alle levendigheid van Lombok ligt binnen handbereik. De Munt, Park Oog in Al en het Marjellapark liggen op loopafstand. Winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden zijn om de hoek. Het Centraal Station en de binnenstad van Utrecht liggen op korte fietsafstand, en ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Entree, toegang tot de slaapkamer met vaste kast waar de wasmachine staat opgesteld. Woonkamer, keuken, badkamer met toilet, vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1925
- Woonoppervlakte is 47,6 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580)
- Energielabel C



- Actieve en gezonde VvE, bijdrage: €33 per maand.

Waarom kiezen voor Celebesstraat 26?

- Unieke ligging in de populaire wijk Lombok
- Gezellige stadswoning met authentieke details
- Ruime zonnige achtertuin
- Perfecte balans tussen rust en het stadsleven
- Ideaal voor starters of kleine huishoudens
- Uitstekende bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer

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 \*\*\*

Charming living in the popular Lombok neighborhood!

Welcome to Celebesstraat 26, an attractive and practically laid out 2-room ground floor apartment in a characteristic building from 1925. Situated in an excellent location in the vibrant Lombok district, this home offers everything you are looking for: a modern finish, well-maintained and a central location close to all amenities.

Upon entering, you will find a bright living room with high ceilings. The separate kitchen offers sufficient light and space and can be modernized to your liking to fully meet your style and comfort. The bedroom is spacious enough for a double bed and a wardrobe and not only offers a quiet place to relax, but also enough space for a desk or home office, for example. The bathroom has a shower and a toilet. From the kitchen you have access to the sunny and spacious backyard, perfect for enjoying.

Celebesstraat is located in a quiet street, but all the liveliness of Lombok is within easy reach. De Munt, Park Oog in Al and the Marjellapark are within



walking distance. Shops, supermarkets and cozy restaurants are around the corner. The Central Station and the city center of Utrecht are a short bike ride away, and the highways are also easily accessible.

The layout is as follows:

Entrance, access to the bedroom with closet where the washing machine is located. Living room, kitchen, bathroom with toilet, from the kitchen there is access to the garden.

Special features

- Year of construction 1925
- Living area: 47.6 m<sup>2</sup> (according to NEN 2580)
- Energy label C
- Active and healthy VvE, contribution: €33 per month.

Why choose Celebesstraat 26?

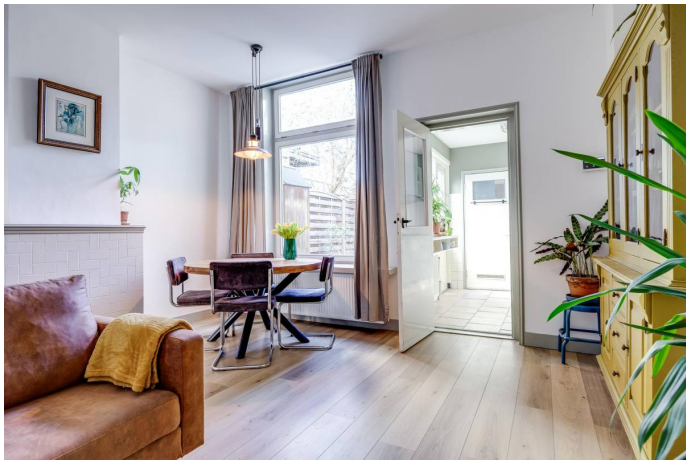
- Unique location in the popular Lombok district
- Cozy city house with authentic details
- Spacious sunny backyard
- Perfect balance between peace and city life
- Ideal for starters or small households
- Excellent accessibility by bike, car and public transport

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.

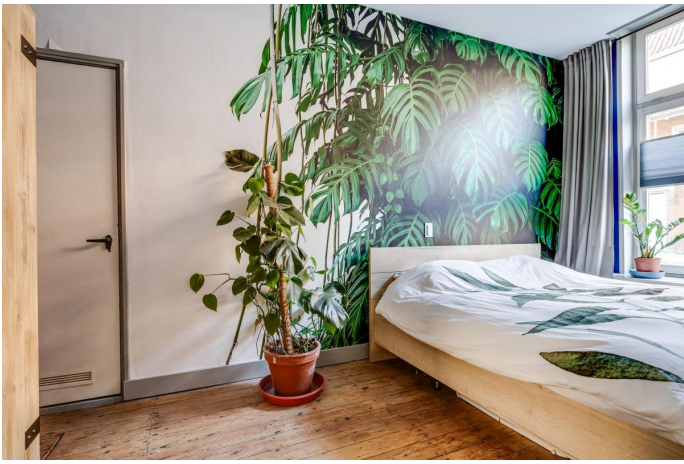
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













# 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

