

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# DORSTIGE HARTSTEEG 26 UTRECHT



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





# ADRES

DORSTIGE HARTSTEEG 26 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 37M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 125M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1991

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Dit is je kans! Wonen in het hart van de bruisende binnenstad met eigen achtertuin, achterom èn eigen fietsenberging! Deze strak afgewerkte benedenwoning op absolute toplocatie is nu te koop gekomen, erg goed onderhouden en voorzien van alle moderne comfort! Een verrassend rustige plek waar je zomers tussen 15:00 en 19:00 heerlijk in de zon kunt zitten.

Midden in hartje centrum van de binnenstad ligt de Dorstige Hartsteeg. Een charmant autovrij steegje dat uitkomt op de Lange Nieuwstraat en de Oudegracht. Fraai gelegen tussen het Domplein, 't Wed en het Ledig Erf en op loopafstand van het Centraal Station. Het is een geweldige plek voor een starter of studerende zoon/dochter.

Het appartement ligt in een in 1991 gebouwd kleinschalig appartementencomplex, het complex bestaat uit 9 appartementen en heeft een gezonde financiële huishouding.

Indeling: begane grond: entree, meterkast, hal met vaste kast, keurig toilet met fonteintje, prima slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Nette badkamer met douche, wastafel, wasmachine-aansluiting en cv-ketel. Aansluitend een heerlijke tuingerichte woonkamer met een standaard nette open keuken.

Door de openslaande deuren trek je de tuin in de zomer op een leuke manier bij de woonkamer. Verder is de vrijstaande berging erg praktisch, er is voldoende ruimte voor je fietsen en er zijn wandplanken. De schuur is voorzien van elektra. Deze berging en de achtertuin zijn ook via een afgesloten achterom te bereiken.

Afmetingen ca.:

- Slaapkamer: 2.90 m x 2.00 m
- Badkamer: 1.65 m x 2.00 m
- Toilet: 0.90 m x 1.90 m
- Woonkamer: 4.05m x 4.90/5.50m

- Tuin: 2.70m x 4.05m
- Berging: 1.50m x 2.00m

#### Algemeen:

- De woning is voorzien van isolerende beglazing en is goed geïsoleerd qua buitengevels, deze zijn in spouw gebouwd.
- Het appartement beschikt over een CV-ketel: Nefit CV Proline HRC24 uit 2010.
- De VVE is actief en financieel gezond
- De VVE staat ingeschreven bij de KVK onder nummer 30285263.
- De servicekosten bedragen € 65,- per maand.
- Het appartement heeft de beschikking over een separate berging welke aan de achterzijde van het complex is gelegen.
- Dak van de schuur is van 2010.
- Buitenschilderwerk is van 2022

#### 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 is your chance! Living in the heart of the bustling city center with your own backyard, back entrance and your own bicycle shed! This sleekly finished ground floor apartment in an absolute prime location is now for sale, very well maintained and equipped with all modern comfort! A surprisingly quiet place where you can sit in the sun in the summer between 3:00 PM and 7:00 PM.

The Dorstige Hartsteeg is located right in the heart of the city center. A charming car-free alley that leads to the Lange Nieuwstraat and the Oudegracht. Beautifully located between the Domplein, 't Wed and the Ledig Erf and within walking distance of Central Station. It is a great place for a starter or studying son/daughter.

The apartment is located in a small-scale apartment complex built in 1991, the



complex consists of 9 apartments and has a healthy financial management.

Layout: ground floor: entrance, meter cupboard, hall with closet, neat toilet with sink, excellent bedroom at the front of the house. Neat bathroom with shower, sink, washing machine connection and central heating boiler. Followed by a lovely garden-oriented living room with a standard, neat open kitchen.

Through the French doors you can draw the garden into the living room in a nice way in the summer. Furthermore, the detached storage room is very practical, there is plenty of space for your bicycles and there are wall shelves. The barn has electricity. This storage room and the backyard can also be reached via a closed back entrance.

Dimensions approx.:

- Bedroom: 2.90 m x 2.00 m
- Bathroom: 1.65 m x 2.00 m
- Toilet: 0.90 m x 1.90 m
- Living room: 4.05m x 4.90/5.50m
- Garden: 2.70m x 4.05m
- Storage: 1.50m x 2.00m

General:

- The house is equipped with insulating glazing and is well insulated in terms of exterior facades, which are built in a cavity.
- The apartment has a central heating boiler: Nefit CV Proline HRC24 from 2010.
- The VVE is active and financially healthy
- The VVE is registered with the Chamber of Commerce under number 30285263.
- The service costs are € 65,- per month.
- The apartment has a separate storage room which is located at the rear of the complex.
- The roof of the shed is from 2010.
- Exterior painting is from 2022

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:

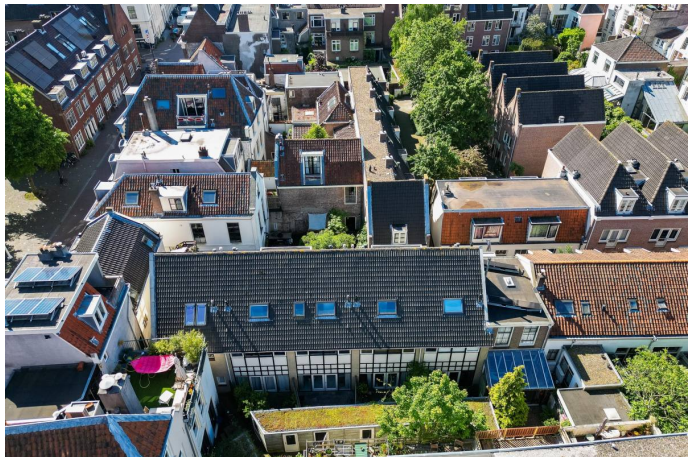
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time,

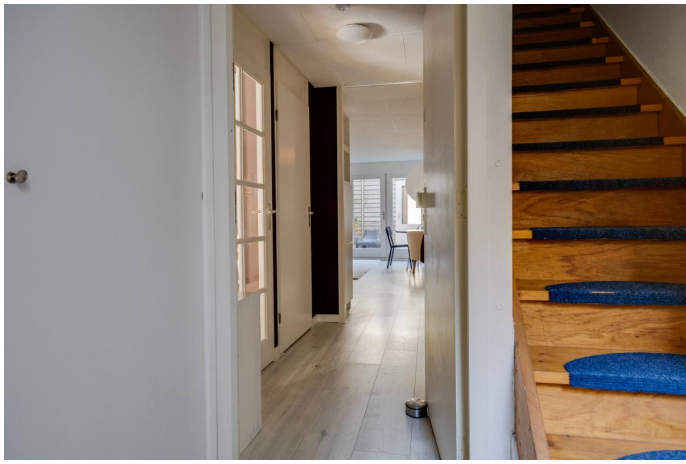


money and worries.

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

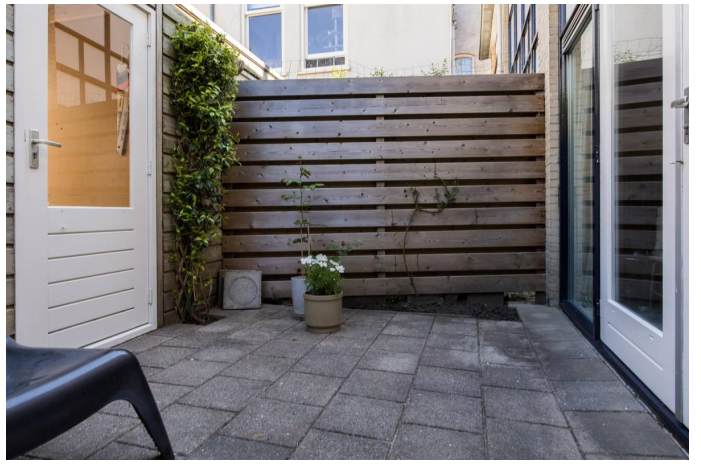
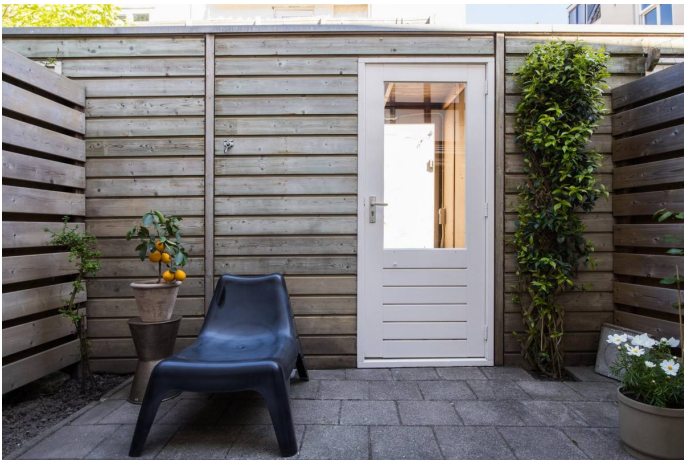




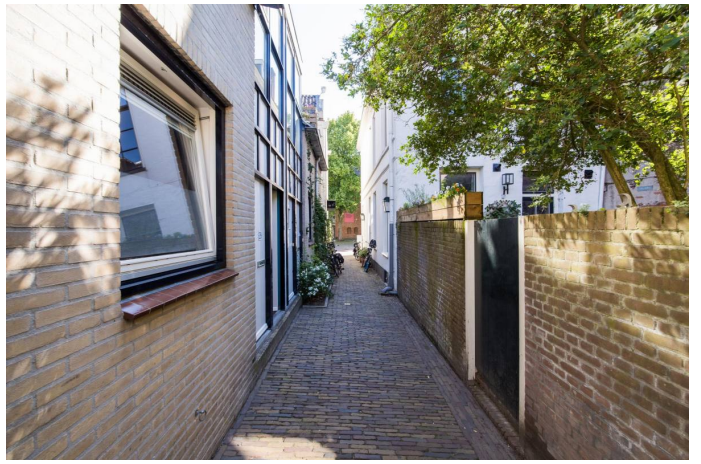


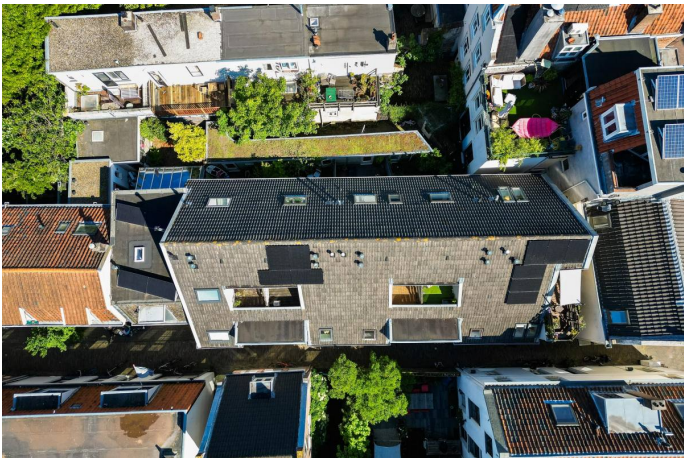














# aankoopmakelaar!



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

