

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOGELANDEN W.Z. 80 UTRECHT



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





ADRES

HOGELANDEN W.Z. 80 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 67M²

INHOUD

CIRCA 274M³

BOUWJAAR

1910

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle woning aan de Vecht met karakter en een zonnige tuin, op 10 minuten fietsafstand van het bruisende centrum!

Welkom op Hogelanden W.Z. 80, een karakteristieke woning uit circa 1910 in een levendige en centrale wijk van Utrecht. Een perfecte woning voor wie het bruisende stadsleven wil combineren met een fijne woonomgeving.

Deze charmante woning heeft een woonoppervlakte van circa 66,5 m² en een perceeloppervlakte van 74 m². De woning is voorzien van isolerende beglazing en een recente cv-ketel (geplaatst in januari 2025). De woning biedt een ruime woonkamer, een functionele keuken en twee slaapkamers én een ruime vliering. In de achtertuin bevindt zich een praktische berging.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de fijne lichtinval en de hoge plafonds op zowel de begane grond als de eerste verdieping, dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Daarnaast ligt de woning aan een rustige fietsstraat, parkeren kan voor de deur. Vanuit de woning heb je vrij uitzicht op de Vecht en het groen aan de overkant van de kade. Bovendien loop je langs de groene kades van de Vecht zo de stad uit richting Fort aan de Klop en Zuilen, ideaal voor een ontspannen wandeling of fietstocht.

Bij binnenkomst in de woning betreed je de hal met toegang tot het toilet en de meterkast. De woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. Vanuit de woonkamer loop je direct via de openslaande deuren de zonnige achtertuin in. De keuken is functioneel en voorzien van diverse apparatuur waaronder een recent aangeschafte luxe combi oven en een afwasmachine.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van een douche en een wastafel. Ook bevindt zich op de eerste verdieping een wasruimte. Via een luik en vlizotrap kom je bij de vliering.



Omgeving

De woning is gelegen in een levendige wijk Ondiep met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vind je diverse winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden. De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en met de auto ben je snel op de uitvalswegen A2 en A12. Daarnaast zijn het Julianapark en andere groene recreatiegebieden in de buurt voor een fijne wandeling of ontspanning.

Indeling van de woning

Begane grond: Hal, toilet, woonkamer, keuken met diverse apparatuur en toegang tot de tuin met berging.

1e verdieping: Twee slaapkamers, badkamer en wasruimte.

2e verdieping: Vliering

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: ca. 1910
- Woonoppervlakte: 66,5 m²
- Perceeloppervlakte: 74 m²
- Energielabel: is in aanvraag
- Cv-installatie: Remeha Tzerra Ace-Matic 28C CW4 (januari 2025)
- Vernieuwde badkamer (2020)
- Zonnige achtertuin met berging
- Goede verbinding met openbaar vervoer en uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule 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 Home in Utrecht with Character and a Sunny Garden!

Welcome to Hogelanden W.Z. 80, a characteristic home from around 1910,



located in a lively and central neighborhood of Utrecht. This is the perfect home for those who want to combine vibrant city life with a pleasant living environment.

This charming home has a living area of approximately 66.5 m² and a plot size of 74 m². The house features double-glazed windows and a recently installed central heating boiler (placed in January 2025). It offers a spacious living room, a functional kitchen, two bedrooms, and a large attic. In the backyard, there is a practical storage shed.

What makes this home extra special is the beautiful natural light and the high ceilings on both the ground and first floors, creating a spacious feel. Additionally, the house is located on a quiet cycling street, with parking available right in front. From the house, you have an unobstructed view of the Vecht River and the greenery across the quay. Moreover, you can walk along the green quays of the Vecht straight out of the city towards Fort aan de Klop and Zuilen, perfect for a relaxing walk or bike ride.

Upon entering, you step into the hallway with access to the toilet and the utility meter cupboard. The living room is bright due to the large windows and offers enough space for a cozy sitting area and dining area. From the living room, you can walk straight into the sunny backyard through the French doors. The kitchen is functional and equipped with various appliances, including a recently purchased luxury combination oven and a dishwasher.

On the first floor, there are two spacious bedrooms. The bathroom was completely renovated in 2020 and features a shower and a sink. There is also a laundry room on this floor. The attic can be accessed via a hatch and foldable ladder.

Surroundings

The house is located in the lively Ondiep neighborhood, with all amenities within reach. Various shops, supermarkets, schools, and restaurants are within walking distance. The house is easily accessible by public transport, and by car, you can quickly reach the A2 and A12 highways. Additionally, the Julianapark and other green recreational areas are nearby for a pleasant walk or relaxation.

Layout of the Home

Ground Floor: Hallway, toilet, living room, kitchen with various appliances, and access to the backyard with storage shed.



First Floor: Two bedrooms, bathroom, and laundry room.

Second Floor: Attic.

Key Features of the Home

- Year of construction: approx. 1910
- Living area: 66.5 m²
- Plot size: 74 m²
- Energy label: in progress
- Central heating system: Remeha Tzerra Ace-Matic 28C CW4 (January 2025)
- Renovated bathroom (2020)
- Sunny backyard with storage shed
- Good connections to public transport and highways
- Delivery in consultation

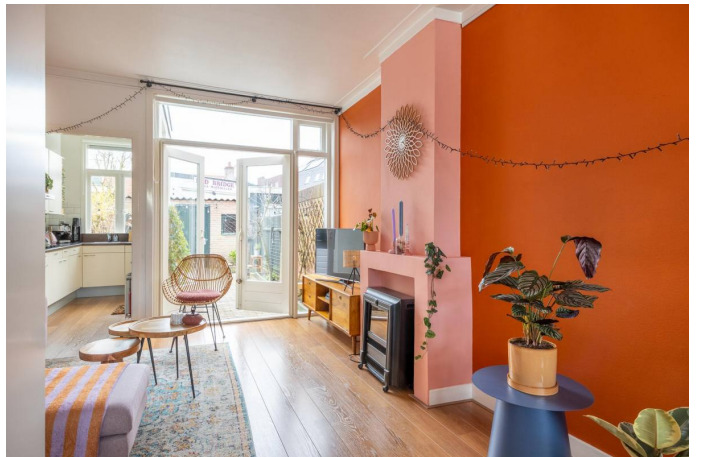
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

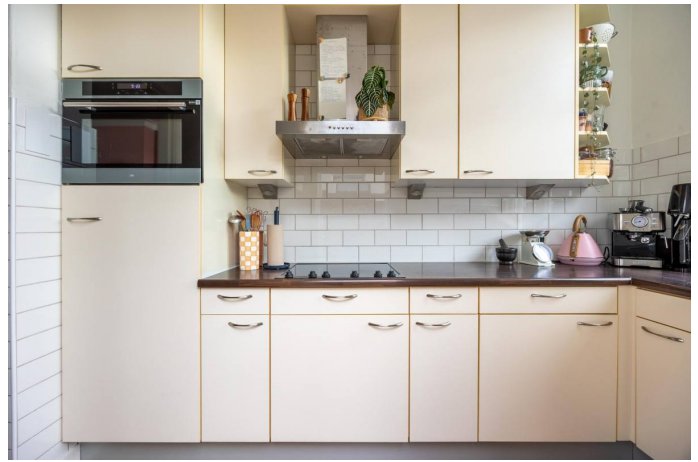
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

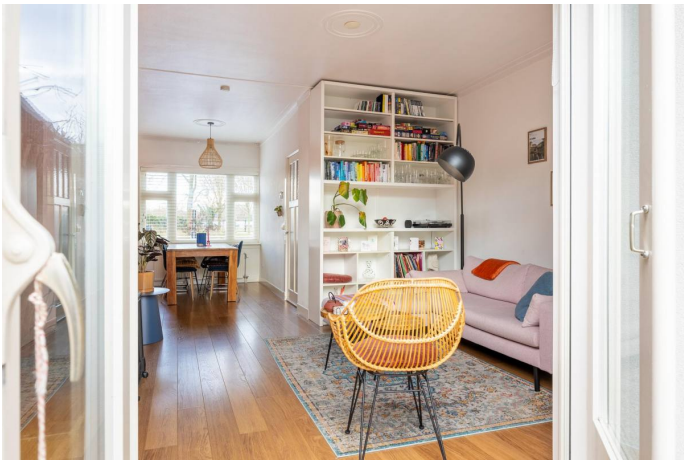
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

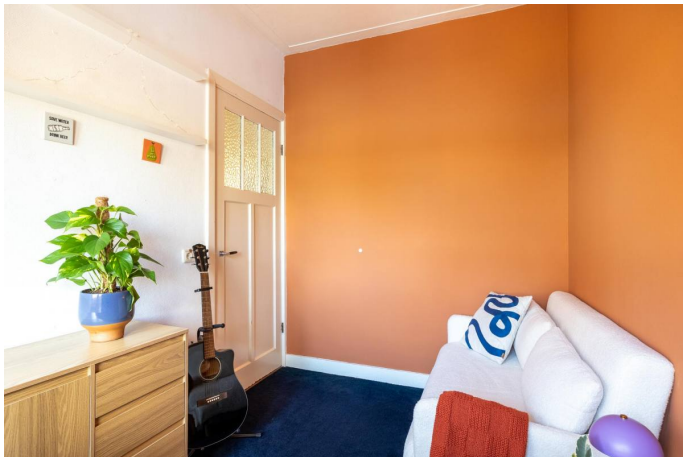














aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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

