

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# HOOGSTRAAT 8 UTRECHT





# ADRES

HOOGSTRAAT 8 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€359.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 48M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 178M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1904

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Op loopafstand van de Vecht bevindt zich deze charmante, sfeervolle, strakke en perfect onderhouden hoekwoning met een geweldig balkon!

## Locatie:

De Hoogstraat is een leuke straat aan de noordkant van het centrum van Utrecht, gelegen in de populaire wijk Loevenhoutsedijk. Om de hoek ligt de Vecht en binnen een paar minuten fietsen bereik je de historische binnenstad of station Utrecht Centraal. De andere kant op, kan je prachtig wandelen of hardlopen langs de Vecht of fiets je zo de stad uit richting Maarsssen. In de wijk is alles voor de dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, sportscholen, kinderdagverblijven en genoeg gezellige restaurants en terrassen. Naar de bakker of slager kan hier op loopafstand. Met de auto ben je binnen 10 minuten op de A27, A12 of A2 richting Amsterdam.

## Indeling:

### Begane grond:

Ruime entree met een vaste kast waar zich de wasmachine opstelling en de CV-ketel zich bevindt. Open, lichte en ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken bevindt zich de badkamer in de aanbouw, de ruime badkamer is voorzien vloerverwarming. Er is een ruim hoekbad, een douche, wastafelmeubel én een toilet. Aan de voorzijde van deze verdieping is de woonkamer met een gezellige eethoek. Ook is er een vaste ruimte voor een kast, in de hoek van deze ruime bevindt zich de meterkast. De ruimte tussen de keuken en woonkamer kan afgesloten worden met prachtige glas- in- lood ensuite- deuren.

### Eerste verdieping:

Ruime overloop met een mooie hoogte. Deze ruimte is heel licht door de grote raampartijen. Hier bevindt zich een gezellige en fijne zithoek. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van prachtige stalen taatsdeuren waardoor er veel licht en ruimte is gecreëerd. Tenslotte is er toegang tot het zonnige en fijne balkon, gelegen op het Westen, waar je in alle



rust van de zon kan genieten!

De woning:

Het bouwjaar van de woning is 1904, maar voldoet aan alle moderne eisen. De gehele woning is voorzien van dubbel glas en houten kozijnen. Verwarming en warm water middels een CV- ketel uit 2007. Ook is er in 2007 een aanbouw gedaan op de begane grond, waar nu de badkamer zich bevindt. Op deze aanbouw is nu ruimte gekomen voor een gaaf balkon! Ook zijn er dakkapellen geplaatst én is de vloer-, dak- en muurisolatie vernieuwd.

Kortom, een leuke hoekwoning met veel karakter & sfeer! Een ideale kans voor starters op zoek naar een perfecte plek!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1904
- Vloer- dak- en muurisolatie geheel vernieuwd in 2006
- Aanbouw badkamer met daarop balkon plaatsgevonden in 2007
- Badkamer is voorzien van vloerverwarming
- Dakkapel geplaatst aan beide kanten in 2005
- Houten buitenkozijnen voor het laatst geschilderd in september 2017
- CV Ketel uit 2007; onderhouden voor het laatst in maart 2022
- Energielabel F
- Oplevering in overleg

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 charming, attractive, sleek and perfectly maintained corner house with a great balcony is within walking distance of the Vecht!

Location:

The Hoogstraat is a nice street on the north side of the center of Utrecht,



located in the popular Loevenhoutsedijk district. The Vecht is just around the corner and you can reach the historic city center or Utrecht Central Station within a few minutes by bike. In the other direction, you can take a beautiful walk or run along the Vecht or cycle straight out of the city towards Maarsse. The neighborhood has everything you need for daily amenities, such as supermarkets, gyms, daycare centers and plenty of cozy restaurants and terraces. The bakery or butcher is within walking distance. By car you can reach the A27, A12 or A2 towards Amsterdam within 10 minutes.

Layout:

Ground floor:

Spacious entrance with a closet where the washing machine and central heating boiler are located. Open, bright and spacious kitchen with various built-in appliances. Behind the kitchen is the bathroom in the extension, the spacious bathroom has underfloor heating. There is a spacious corner bath, a shower, washbasin and a toilet. At the front of this floor is the living room with a cozy dining area. There is also a permanent space for a cupboard, in the corner of this spacious is the meter cupboard. The space between the kitchen and living room can be closed with beautiful stained glass ensuite doors.

First floor:

Spacious landing with a nice height. This room is very light due to the large windows. Here there is a cozy and nice seating area. The bedroom is located at the front of the house, equipped with beautiful steel pivot doors, creating a lot of light and space. Finally, there is access to the sunny and nice balcony, located on the West, where you can enjoy the sun in peace!

The house:

The house was built in 1904, but meets all modern requirements. The entire house has double glazing and wooden frames. Heating and hot water through a central heating boiler from 2007. An extension was also built in 2007 on the ground floor, where the bathroom is now located. This extension now has room for a cool balcony! Dormer windows have also been installed and the floor, roof and wall insulation has been renewed.

In short, a nice corner house with lots of character & atmosphere! An ideal opportunity for starters looking for a perfect place!

Particularities:

- Year of construction 1904



- Floor, roof and wall insulation completely renewed in 2006
- Bathroom extension with balcony took place in 2007
- Bathroom has underfloor heating
- Dormer window installed on both sides in 2005
- Wooden exterior frames last painted in September 2017
- Central heating boiler from 2007; last serviced in March 2022
- Energy label F
- Delivery in consultation

Request brochure:

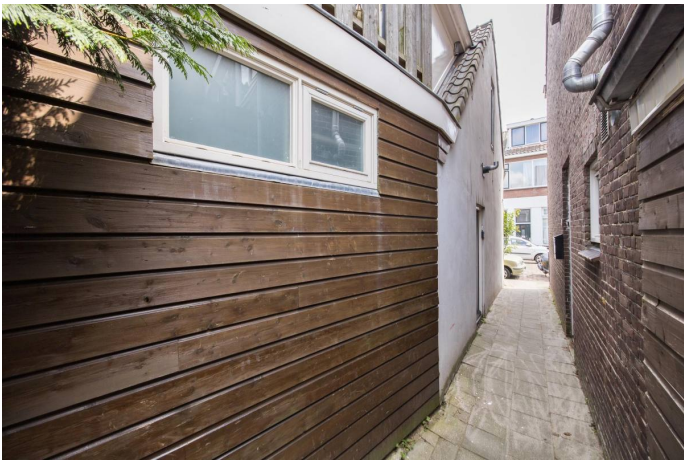
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

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.









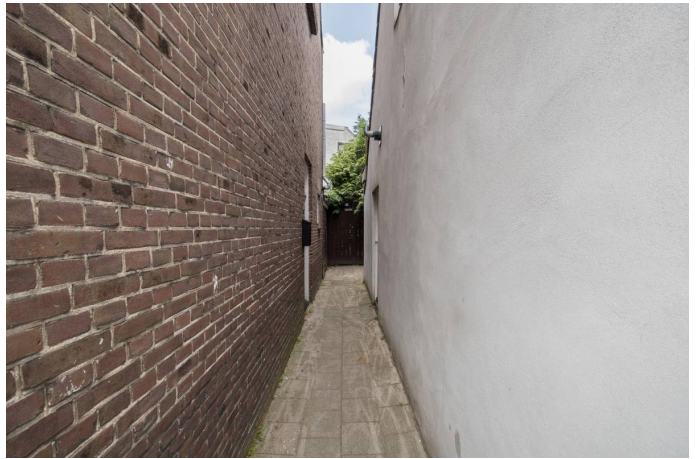












**aankoopmakelaar!**



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. 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

