

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOUTRAKGRACHT 229 UTRECHT



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





ADRES

HOUTRAKGRACHT 229 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€435.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 99M²

INHOUD

CIRCA 306M³

BOUWJAAR

2001

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruim en energiezuinig wonen aan de Houtrakgracht 229 in Utrecht!

Welkom bij deze instapklare en lichte woning aan de Houtrakgracht 229 in Utrecht! Dit ruime en goed onderhouden appartement biedt een prettige woonomgeving in de populaire wijk Leidsche Rijn. Met een energielabel A+, moderne voorzieningen en een gunstige ligging is dit een ideale woning voor starters, stellen of kleine gezinnen.

Dit lichte en moderne appartement heeft een woonoppervlakte van circa 99 m² en is gelegen in een goed onderhouden appartementencomplex uit 2000. De woning beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, een moderne keuken, een serre en een overdekt terras. De zonnige serre biedt een heerlijke plek om te ontspannen. In de middag en avond kun je hier uit de wind genieten van de warme zonnestralen. Terwijl de dag ten einde loopt, heb je vanuit de serre een prachtig uitzicht op de kleurrijke lucht tijdens de zonsondergang. Daarnaast is er een berging van 5,4 m² en zijn alle ruimtes praktisch ingedeeld.

Indeling

Bij binnenkomst via de hal tref je direct een nette afwerking en een prettige lichtinval. De ruime woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek plus toegang tot de serre. De moderne keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De badkamer is circa vijf jaar geleden vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en een modern afgewerkt plafond (2025). Het overdekte terras biedt een fijne buitenruimte waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast beschikt de woning over een externe berging voor extra opslagruimte.

Ligging en omgeving

De woning ligt in een rustige omgeving in de wijk Langerak en is gunstig gelegen ten opzichte van het winkelcentrum evenals het openbaar vervoer en het Maximapark. In de directe omgeving zijn scholen, NS-station, de bibliotheek



een bioscoop, speeltuinen en sportfaciliteiten beschikbaar. Ook recreatievoorzieningen zijn volop aanwezig, met name in het uitgestrekte Maximapark. Het nieuwe stadswinkelcentrum Leidsche Rijn ligt op enkele minuten loop- en/of fietsafstand. Met de nieuwe fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal is er een directe en snelle fietsverbinding met het oude centrum van Utrecht. De directe uitvalswegen, waaronder de A2 en A12, zijn zeer goed bereikbaar.

Begane grond: Gemeenschappelijke entree, berging.

1e verdieping: Overdek terras, entree, moderne keuken, ruime woonkamer met toegang tot serre, twee slaapkamers, badkamer, hal, separaat toilet.

Voorzieningen en onderhoud

- Energielabel A+
- Energiezuinig en comfortabel wonen
- HR++ beglazing door de hele woning
- Stadsverwarming
- Onderhoud buitenkozijnen in 2023/2024 via de VvE
- Actieve en financieel gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 235,-
- Vloer-, gevel- en dakisolatie voor extra wooncomfort

Belangrijke kenmerken

- Bouwjaar: 2001
- Woonoppervlakte: 98,7 m²
- Vrij parkeren in de buurt
- Actieve VvE met MJOP tot 2029
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, geen canon

Waarom kiezen voor Houtrakgracht 229?

- Ruim en instapklaar appartement met twee slaapkamers
- Moderne voorzieningen en goed onderhouden
- Energiezuinig met stadsverwarming en HR++ glas
- Perfecte ligging in een rustige, maar centrale wijk
- Goede bereikbaarheid met OV en uitvalswegen

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 ***

Spacious and Energy-Efficient Living at Houtrakgracht 229 in Utrecht!

Welcome to this move-in-ready and bright home at Houtrakgracht 229 in Utrecht! This spacious and well-maintained apartment offers a pleasant living environment in the popular Leidsche Rijn district. With an A+ energy label, modern amenities, and a convenient location, this is an ideal home for first-time buyers, couples, or small families.

This bright and modern apartment has a living area of approximately 99 m² and is located in a well-maintained apartment complex from the year 2000. The property features a spacious living room, two bedrooms, a modern kitchen, a sunroom, and a covered terrace. The sunny sunroom offers a perfect place to relax. In the afternoon and evening, you can enjoy the warm sunlight sheltered from the wind. As the day comes to an end, you'll have a stunning view of the colorful sky during sunset from the sunroom. Additionally, there is a 5.4 m² storage room, and all spaces are efficiently laid out.

Layout

Upon entering through the hallway, you'll immediately notice the neat finish and pleasant natural light. The spacious living room offers plenty of space for a cozy seating area and dining area, with access to the sunroom. The modern kitchen is functionally designed and equipped with various built-in appliances. The apartment has two spacious bedrooms. The bathroom was renovated about five years ago and features a walk-in shower, sink, and a modern finished ceiling (2025). The covered terrace provides a great outdoor space where you can unwind. Additionally, the property has an external storage room for extra storage space.

Location and Surroundings

The property is situated in a quiet area in the Langerak neighborhood and is conveniently located near the shopping center, public transport, and Maximapark. In the immediate vicinity, you will find schools, an NS train station, a library, a cinema, playgrounds, and sports facilities. There are also ample



recreational options, particularly in the expansive Maximapark. The new Leidsche Rijn city shopping center is just a short walk or bike ride away. With the new cycling bridge over the Amsterdam-Rhine Canal, there is a direct and fast bicycle connection to Utrecht's historic city center. Major roads, including the A2 and A12 highways, are easily accessible.

Ground Floor:

Communal entrance, storage room.

1st Floor:

Covered terrace, entrance, modern kitchen, spacious living room with access to the sunroom, two bedrooms, bathroom, hallway, separate toilet.

Features and Maintenance

- Energy label A+
- Energy-efficient and comfortable living
- HR++ double glazing throughout the home
- District heating
- Exterior window frame maintenance in 2023/2024 by the homeowners' association (VvE)
- Active and financially healthy VvE with a monthly contribution of €235
- Floor, facade, and roof insulation for extra living comfort

Key Features

- Year of construction: 2001
- Living area: 98.7 m²
- Free parking in the neighborhood
- Active VvE with a long-term maintenance plan (MJOP) until 2029
- Leasehold has been perpetually bought off, no ground rent
- Why Choose Houtrakgracht 229?
- Spacious and move-in-ready apartment with two bedrooms
- Modern amenities and well-maintained
- Energy-efficient with district heating and HR++ glass
- Perfect location in a quiet yet central neighborhood
- Excellent accessibility via public transport and main roads

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.

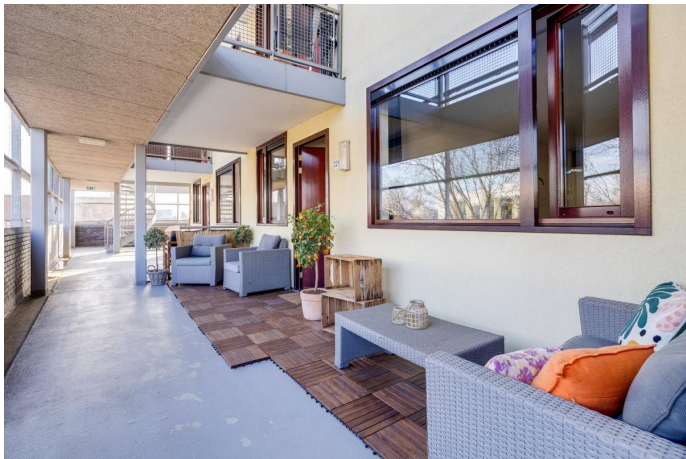


Enable purchase broker:

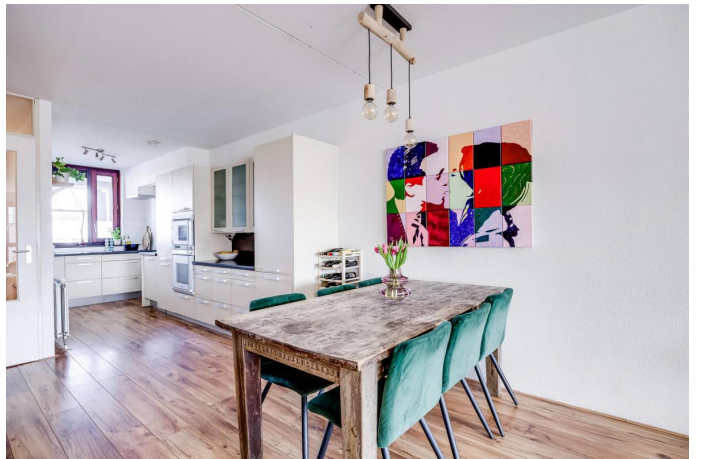
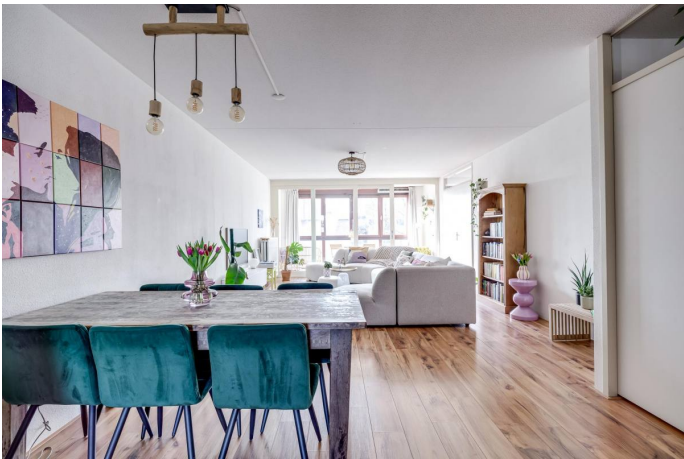
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

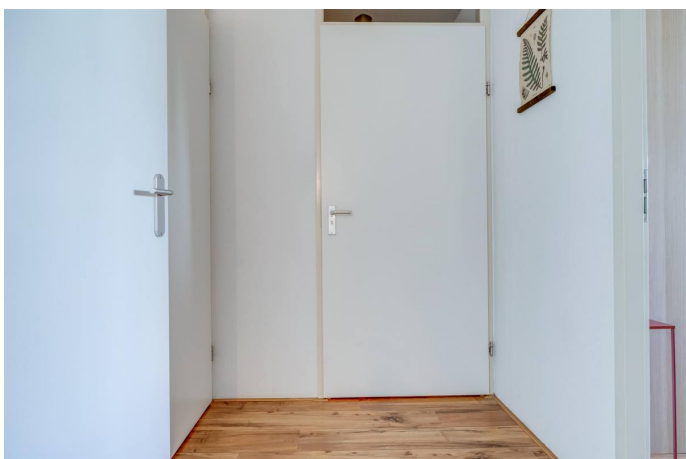
















aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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

