

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

KERKSTRAAT 77 BS UTRECHT



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





ADRES

KERKSTRAAT 77 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 79M²

INHOUD

CIRCA 261M³

BOUWJAAR

1910

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Te koop gekomen is deze prachtige, karakteristieke & perfect onderhouden 3-kamer bovenwoning met een gaaf dakterras!

De woning is door de jaren heen zorgvuldig verbouwd en is voorzien van strakke muren, wanden en plafonds welke voor een frisse en luxe uitstraling zorgen. De woning is voorzien van sfeervolle details, lichte ruimtes én heeft een goede indeling; een ruime woon- en eetkamer en op de tweede verdieping twee fijne slaapkamers. Als kers op de taart is er een gaaf dakterras op de derde verdieping met uitzicht op de Domtoren. Geniet hier van de zonnige dagen en gezellige avonden met uitzicht over de levendige stad! Gelegen in het hart van Utrecht, biedt deze woning een perfecte combinatie van moderne gemakken en authentieke charme.

Locatie:

Buiten Wittevrouten in Utrecht is een charmante en geliefde buurt die bekend staat om haar sfeervolle straten, karaktervolle woningen en een levendige, toch intieme sfeer. De nabijheid van de historische binnenstad van Utrecht betekent dat je binnen enkele minuten kunt genieten van alles wat de stad te bieden heeft, van gezellige cafés en restaurants tot culturele bezienswaardigheden en winkels. Zo is bijv. Cornelis Coffee op loopafstand gelegen evenals het Wilhelminapark, Lepelenburg en de Schouwburg. Deze wijk biedt een perfecte balans tussen het bruisende stadsleven en de rust van een groene wijk. Daarnaast zijn openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Via een hardstenen bordestrap kom je in de entree/hal met de meterkast en trapopgang naar het appartement.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde. Aan de achterzijde is de eetkamer gesitueerd. De nette en strakke keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De hoge raampartijen en de de hoogte van wel 2,98 m



zorgen voor een bijzonder licht en ruimtelijk effect.

Tweede verdieping:

Overloop, net toilet met fonteintje, handige kast waarin de wasmachine is opgesteld. De mooie badkamer is voorzien van een dakraam en is verder compleet uitgevoerd met een bad, wastafelmeubel en een douche. Aan de voorzijde een slaapkamer met een vaste kast. Aan de achterzijde van deze verdieping is er nog een tweede slaapkamer. Vanuit de overloop is het dakterras bereikbaar via een vaste trap. Vanaf dit geweldige zonnige dakterras heb je een fenomenaal uitzicht over Utrecht én zelfs de Dom!

Is dit uw droomwoning? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van deze bijzondere bovenwoning!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1910;
- Energielabel D, geldig t/m 3-1-2025;
- Gezonde & actieve VVE, kosten bedragen € 90,- per maand;
- CV ketel bouwjaar 2021;
- Volledig dubbel glas, behalve bovenste raampjes woonkamer (enkel glas);
- Verschillende verbouwingen hebben plaatsgevonden in de loop der jaren:
2018 Velux dakraam in badkamer geplaatst
2020 Voegwerk achtergevel vernieuwd + schilderwerk achtergevel
2021 Badkamer opgeknapt
2023 Dakterras schilderwerk hout
2024 Bovenverdieping voorzien van nieuw laminaat
- 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 beautiful, characteristic & perfectly maintained 3-room upstairs apartment



with a cool roof terrace has been put up for sale!

The house has been carefully renovated over the years and has sleek walls and ceilings that provide a fresh and luxurious appearance. The house has attractive details, bright spaces and a good layout; a spacious living and dining room and two nice bedrooms on the second floor. The icing on the cake is a cool roof terrace on the third floor with a view of the Dom Tower. Enjoy the sunny days and pleasant evenings here with a view over the lively city! Located in the heart of Utrecht, this home offers a perfect combination of modern comforts and authentic charm.

Location:

Buiten Wittevrouwen in Utrecht is a charming and popular neighborhood known for its attractive streets, characterful homes and a lively, yet intimate atmosphere. The proximity to Utrecht's historic city center means that you can enjoy everything the city has to offer within minutes, from cozy cafes and restaurants to cultural sights and shops. For example, Cornelis Coffee is within walking distance, as are the Wilhelmina Park, Lepelenburg and the Schouwburg. This district offers a perfect balance between vibrant city life and the tranquility of a green neighborhood. In addition, public transport and arterial roads are easily accessible.

Layout:

Ground floor: Via a hard stone landing staircase you reach the entrance/hall with the meter cupboard and stairs to the apartment.

First floor:

Spacious and bright living room at the front. The dining room is located at the rear. The neat and sleek kitchen is equipped with various built-in appliances. The high windows and the height of 2.98 m provide a special light and spacious effect.

Second floor:

Landing, neat toilet with sink, handy cupboard in which the washing machine is located. The beautiful bathroom has a skylight and is fully equipped with a bath, washbasin and shower. At the front is a bedroom with a closet. At the rear of this floor there is a second bedroom. The roof terrace is accessible from the landing via a staircase. From this great sunny roof terrace you have a phenomenal view of Utrecht and even the Dom!

Is this your dream home? Contact us for a viewing and experience the atmosphere of this special upstairs apartment for yourself!

Details:

- Year of construction 1910;
- Energy label D, valid until 3-1-2025;
- Healthy & active VVE, costs are € 90 per month;
- Central heating boiler built in 2021;
- Fully double glazing, except for the upper living room windows (single glazing);
- Several renovations have taken place over the years:
2018 Velux skylight installed in bathroom
2020 Rear facade joints renewed + rear facade painting
2021 Bathroom renovated
2023 Roof terrace painting wood
2024 Top floor with new laminate
- 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.

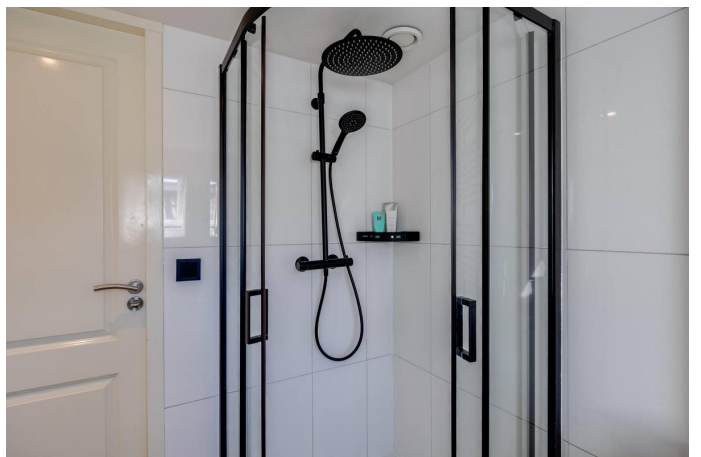
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

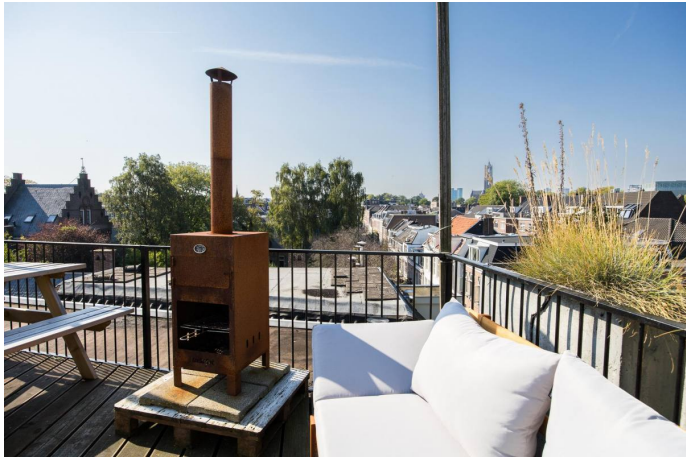
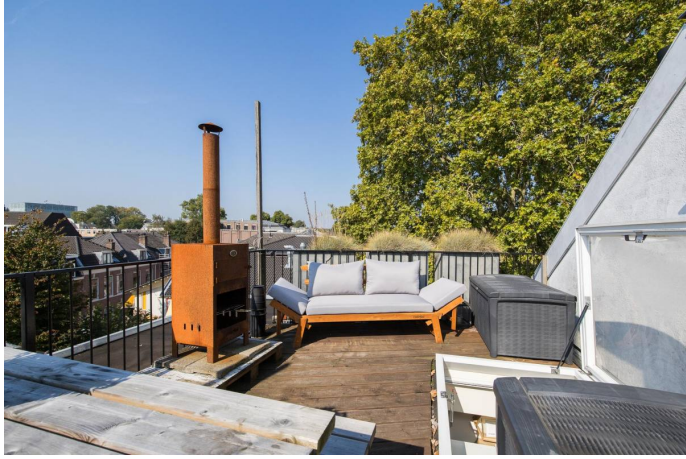
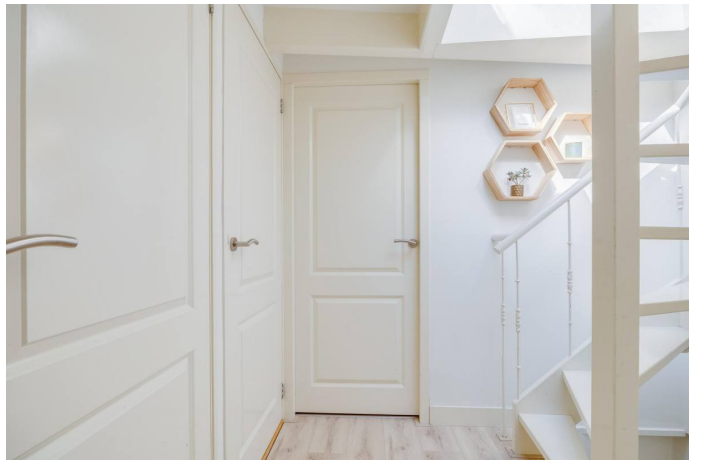














aankoopmakelaar!



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. 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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

