

# LOMBOKSTRAAT 47 UTRECHT





# ADRES

LOMBOKSTRAAT 47 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 88M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 292M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1918

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Unieke kans in het hart van Lombok!

Welkom in deze sfeervolle en volledig gemoderniseerde woning aan de Lombokstraat 47 in Utrecht. Dit karakteristieke huis uit 1918 is met oog voor detail gerenoveerd en combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Met een woonoppervlakte van ruim 88 m<sup>2</sup>, een zonnige stadstuin en drie ruime slaapkamers is dit de perfecte woning voor wie comfortabel wil wonen, op slechts vijf minuten fietsen van het centrum.

De Lombokstraat is een verkeersluw woonerf, wat zorgt voor een rustige en kindvriendelijke omgeving. De burens kennen elkaar goed en organiseren jaarlijks een gezellige buurtborrel. Een heerlijke plek om te wonen!

Waarom je hier wilt wonen:

- Drie slaapkamers
- Zonnige stadstuin op het westen – ideaal voor de middag- en avondzon
- Volledig gemoderniseerd in 2016
- Energielabel C – inclusief 8 zonnepanelen en vloerisolatie
- Recent schilderwerk (2017 & 2023)
- Op loopafstand van Utrecht Centraal

In 2016 heeft de woning een complete metamorfose ondergaan. Al het leidingwerk voor elektra, gas en water is vernieuwd, de muren zijn strak gestuct, de keuken en badkamer zijn volledig vernieuwd en de vloer is geïsoleerd. Deze grondige renovatie heeft de basis gelegd voor een comfortabele en energiezuinige woning.

Ligging:

Lombok is een levendige wijk met een divers aanbod aan winkels, koffietentjes en eetgelegenheden. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij diverse speciaalzaken, zoals De Pers voor verse groente en fruit of Besseling voor biologische kaas en wijn. Zin in een drankje? Dan is Café Lombok een aanrader. In de zomer is de Munt een fijne plek om te zwemmen en te ontspannen. De



wijk beschikt over meerdere parken, een kinderboerderij, een speeltuin op het Bankplein en meerdere scholen, wat het ook een ideale woonplek maakt voor gezinnen. De bereikbaarheid is uitstekend: de A2 ligt op vijf minuten rijden en Utrecht Centraal is in tien minuten te voet te bereiken.

De indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de lichte en ruime woonkamer met hoge plafonds (292 cm). De openslaande deuren geven een mooie verbinding tussen de woonkamer en de zonnige achtertuin gelegen op het Westen, waar je tot in de avond van de zon kunt genieten. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een 6-pits Smeg fornuis, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Tevens bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet en een handige trapkast als bergruimte.

Eerste verdieping:

Een ruime en lichte overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Wat opvalt zijn de hoge plafonds (279 cm) die een ruimtelijk gevoel geven. Moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De wasmachine-opstelling is netjes weggewerkt en er is een handige trapkast als bergruimte.

Tweede verdieping:

Ruime derde slaapkamer met veel lichtinval en de tweede badkamer, voorzien van een ligbad en wastafel. De Cv-ketel en omvormer voor de zonnepanelen zijn keurig weggewerkt in een kast in de hal.

Deze woning biedt een unieke combinatie van sfeer, comfort en duurzaamheid, midden in een van de leukste wijken van Utrecht. Ben je op zoek naar een instapklare woning met moderne voorzieningen en een zonnige stadstuin? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze woning zo bijzonder is.

Belangrijkste kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1918
- Energielabel C
- 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 \*\*\*

## Unique Opportunity in the Heart of Lombok!

Welcome to this charming and fully modernized home at Lombokstraat 47 in Utrecht. This characteristic house from 1918 has been renovated with attention to detail, combining authentic charm with modern living comfort. With a living area of over 88 m<sup>2</sup>, a sunny city garden, and three spacious bedrooms, this is the perfect home for those seeking comfortable living just five minutes by bike from the city center.

Lombokstraat is a low-traffic residential area, ensuring a quiet and child-friendly environment. The neighbors know each other well and organize a cozy neighborhood gathering every year. A wonderful place to live!

Why you want to live here:

- Three bedrooms
- Sunny west-facing city garden – ideal for afternoon and evening sun
- Fully modernized in 2016
- Energy label C – including 8 solar panels and floor insulation
- Recent painting (2017 & 2023)
- Within walking distance of Utrecht Central Station

In 2016, the house underwent a complete transformation. All electrical, gas, and water pipes were replaced, the walls were smoothly plastered, the kitchen and bathroom were fully renewed, and the floor was insulated. This thorough renovation laid the foundation for a comfortable and energy-efficient home.

Location:

Lombok is a vibrant neighborhood with a diverse range of shops, coffee bars, and dining options. For your daily groceries, you can visit various specialty stores, such as De Pers for fresh fruits and vegetables or Besseling for organic



cheese and wine. Want a drink? Café Lombok is a great choice. In summer, the Munt is a lovely spot for swimming and relaxing. The neighborhood has several parks, a petting zoo, a playground at Bankaplein, and multiple schools, making it an ideal place for families. Accessibility is excellent: the A2 is a five-minute drive away, and Utrecht Central Station is a ten-minute walk.

#### Layout:

##### Ground Floor:

Entrance, hallway with meter cupboard, staircase, and access to the bright and spacious living room with high ceilings (292 cm). The French doors create a beautiful connection between the living room and the sunny west-facing backyard, where you can enjoy the sun until the evening. The kitchen is fully equipped with a 6-burner Smeg stove, extractor hood, dishwasher, and a fridge-freezer combination. There is also a separate toilet and a handy stair cupboard for storage on this floor.

##### First Floor:

A spacious and bright landing provides access to two spacious bedrooms, one at the front and one at the rear. The high ceilings (279 cm) create a sense of space. The modern bathroom features underfloor heating, a walk-in shower, sink, and a second toilet. The washing machine setup is neatly tucked away, and there is a convenient stair cupboard for storage.

##### Second Floor:

A spacious third bedroom with plenty of natural light and a second bathroom with a bathtub and sink. The central heating boiler and inverter for the solar panels are neatly hidden in a cupboard in the hallway.

This home offers a unique combination of atmosphere, comfort, and sustainability in one of Utrecht's most charming neighborhoods. Are you looking for a move-in-ready home with modern amenities and a sunny city garden? Contact us for a viewing and discover for yourself why this home is so special.

#### Key Features:

- Year of construction: 1918
- Energy label C
- 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:

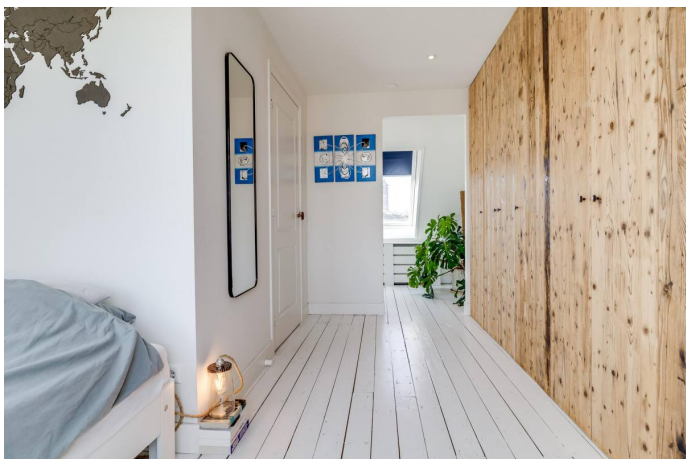
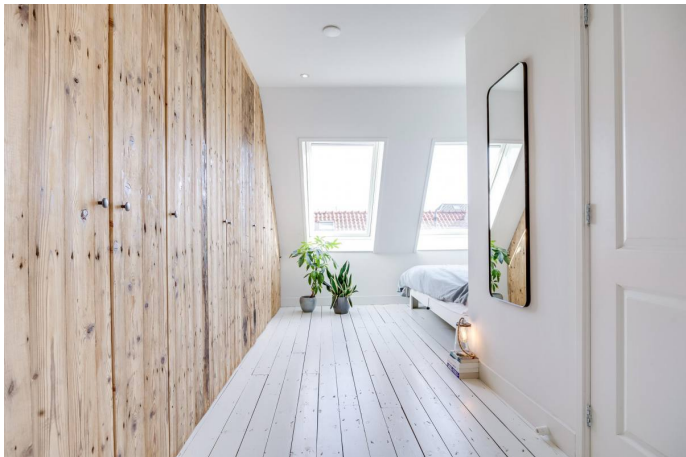
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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. 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

