

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MAGNOLIASTRAAT 21 BS UTRECHT



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





# ADRES

MAGNOLIASTRAAT 21 BS TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 78M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 290M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1908

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Charmant wonen in de geliefde Bloemenbuurt!

Welkom aan de Magnoliastraat 21 Bis, een sfeervol en praktisch ingedeeld appartement in een karakteristiek pand uit 1908. Gelegen op een uitstekende locatie in de populaire Bloemenbuurt, biedt deze woning alles wat je zoekt: een moderne afwerking, goed onderhouden én een centrale ligging dichtbij alle voorzieningen.

Bij binnenkomst op de eerste verdieping tref je een lichte woonkamer met hoge plafonds. De open keuken, vernieuwd in 2019, is voorzien van moderne inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte om te koken en te dineren. Vanuit de woonkamer heb je middels openslaande deuren toegang tot het zonnige dakterras van 8,5 m<sup>2</sup>, perfect om te genieten van de geweldige buitenruimte.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers waarvan één met een fijne vaste kast. Ook is hier een praktische wasruimte. De mooie badkamer, eveneens gerenoveerd in 2019, beschikt over een douche, wastafel en Sanibroyeur toilet.

De Bloemenbuurt staat bekend om haar gezellige sfeer en gunstige ligging. Je bent binnen enkele minuten in het centrum van Utrecht, terwijl je ook profiteert van de rust en het groen in de buurt. Diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden zijn op loopafstand te vinden. Bovendien is de woning goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree, trapopgang naar:

Eerste verdieping: Hal, toilet, toegang tot de woonkamer en open keuken.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het zonnige dakterras.

Tweede verdieping: Overloop, wasruimte, twee ruime slaapkamers aan de voor- en achterzijde waarvan één met vaste kast. De badkamer met douche, wastafel en Sanibroyeur toilet.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1908
- Woonoppervlakte 78,3 m<sup>2</sup>
- Energielabel D
- Actieve en gezonde VvE, bijdrage: € 167,- per maand
- Badkamer en keuken vernieuwd in 2019
- Overall HR++ glas geplaatst in 2021 (met uitzondering van glas boven en in de voordeur)
- Zinken platen op de dakkapel vernieuwd
- CV- ketel bouwjaar 2012
- Perfect voor starters of kleine huishoudens
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht; geen canon
- Oplevering in overleg

Waarom kiezen voor Magnoliastraat 21 Bis?

- Unieke ligging in de populaire Bloemenbuurt
- Karakteristieke stadswoning met authentieke details
- Zonnig dakterras op het Noordoosten
- Vrij uitzicht over grasveld / plein
- Perfecte balans tussen rust en het stadsleven
- Uitstekende bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer

Interesse? Neem snel contact op voor een bezichtiging!

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule 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 living in the beloved Bloemenbuurt!

Welcome to Magnoliastraat 21 Bis, a stylish and practical apartment in a characteristic building dating back to 1908. Located in an excellent area of the



popular Bloemenbuurt, this property offers everything you're looking for: a modern finish, well-maintained, and a central location close to all amenities.

Upon entering the first floor, you'll find a bright living room with high ceilings. The open kitchen, renovated in 2019, is equipped with modern built-in appliances and provides ample space for cooking and dining. From the living room, you can access the sunny roof terrace of 8.5 m<sup>2</sup> through French doors, perfect for enjoying the fantastic outdoor space.

On the second floor, there are two spacious bedrooms, one of which has a nice built-in wardrobe. There is also a practical laundry room. The beautiful bathroom, also renovated in 2019, features a shower, sink, and Sanibroyeur toilet.

The Bloemenbuurt is known for its cozy atmosphere and favorable location. You're just minutes away from the center of Utrecht, while benefiting from the tranquility and greenery in the area. Various shops, supermarkets, and restaurants are within walking distance. The property is also easily accessible by both public transport and car.

The layout is as follows: Ground floor: Entrance, staircase to: First floor: Hall, toilet, access to the living room and open kitchen. The living room provides access to the sunny roof terrace. Second floor: Landing, laundry room, two spacious bedrooms at the front and rear, one with a built-in wardrobe. The bathroom with shower, sink, and Sanibroyeur toilet.

Particulars:

- Year of construction: 1908
- Living area: 78.3 m<sup>2</sup>
- Energy label: D
- Active and healthy Homeowners Association (VvE), contribution: €167 per month
- Bathroom and kitchen renovated in 2019
- HR++ glass installed throughout in 2021 (except for the glass above and in the front door)
- Zinc plates on the dormer replaced
- Central heating boiler, year of construction: 2012
- Perfect for starters or small households
- Delivery in consultation



Why choose Magnoliastraat 21 Bis?

- Unique location in the popular Bloemenbuurt
- Characteristic city home with authentic details
- Sunny roof terrace
- Unobstructed view over a grassy field/square
- Perfect balance between tranquility and city life
- Excellent accessibility by bike, car, and public transport
- Interested? Contact us quickly for a viewing!

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.







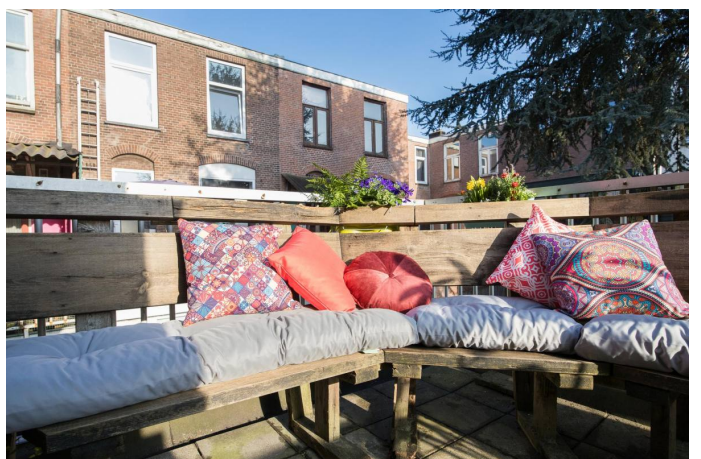
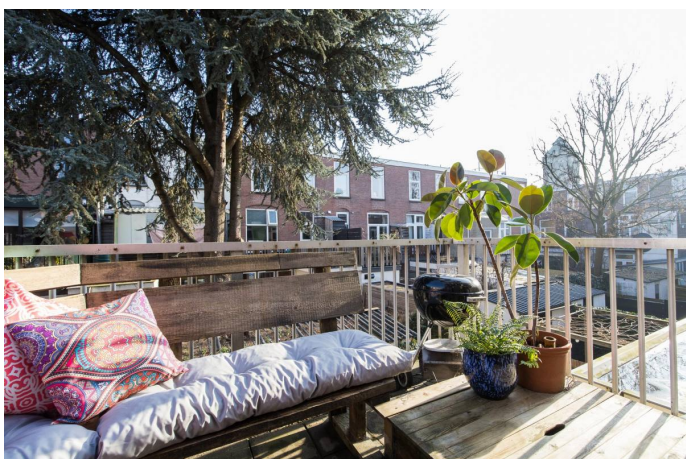




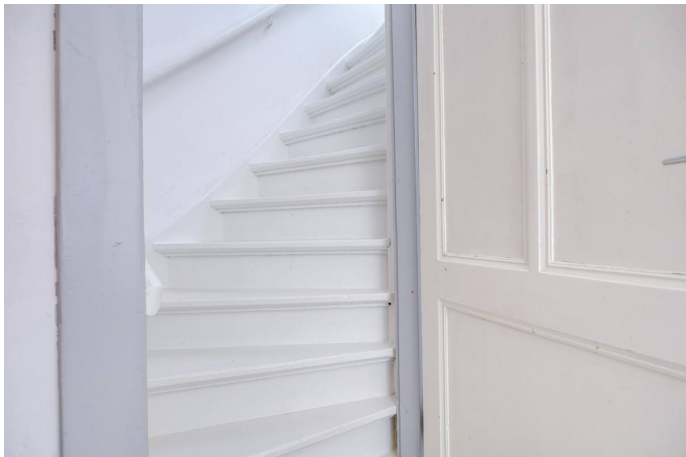




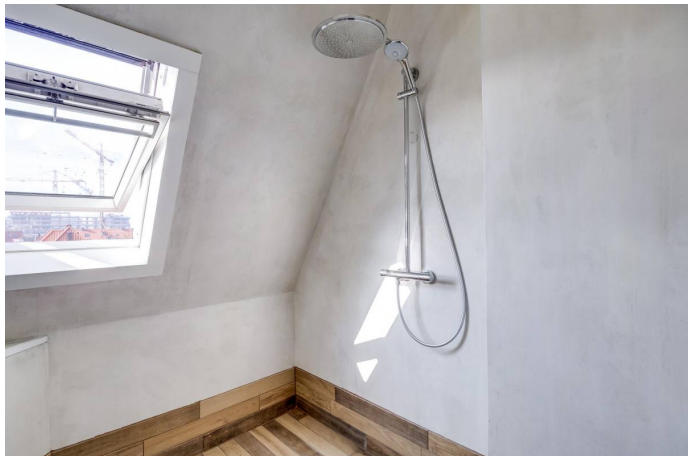




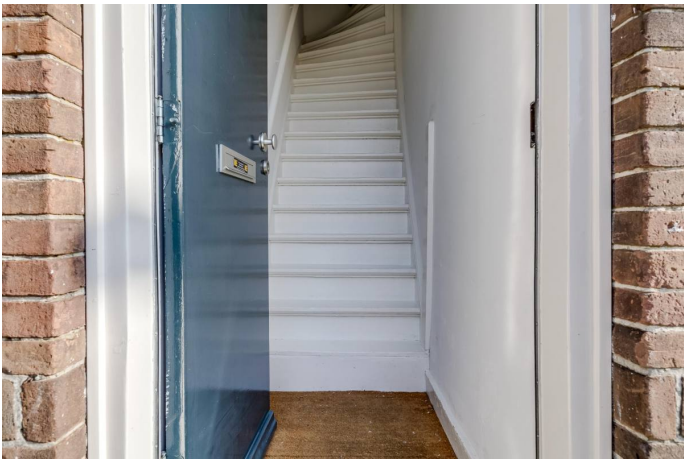














## aankoopmakelaar!



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 benoemt 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

