

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# NICOLAASWEG 33 UTRECHT



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





# ADRES

NICOLAASWEG 33 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€489.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 61M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 275M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1906

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

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

Charmante hoekwoning in Utrecht Oost met karakter en comfort!

Welkom aan de Nicolaasweg 33, een sfeervolle hoekwoning uit 1906, gelegen in de populaire wijk Utrecht Oost. Met een rustige, prettige ligging, vrij uitzicht en toch alle stadse gemakken binnen handbereik, biedt deze woning een ideale mix van karakter, comfort en moderne voorzieningen. De woning is goed onderhouden en beschikt over een fijne stadstuin met achterom.

Bij binnenkomst via de hal met trapopgang, ervaart u direct de warme sfeer van deze woning. De lichte woonkamer met hoge plafonds en grote raampartijen heeft een prachtige lichtinval. Door de prettige indeling biedt de woonkamer voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en eetgedeelte. De openslaande deuren in de woonkamer bieden toegang tot de tuin, een knusse plek waar u in alle privacy kunt genieten van de zon. De keuken, vernieuwd in 2016, is voorzien van moderne inbouwapparatuur en een warmwaterkraan (2023). Vanuit de lichte keuken is tevens de tuin toegankelijk. Dankzij de HR++ beglazing in alle ramen voelt het binnen heerlijk comfortabel aan.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer (2022). De badkamer is volledig gerenoveerd en voorzien van een tweede toilet (Sanibroyeur), een luxe natuurstenen waskom en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Ook bevindt zich mechanische ventilatie in de badkamer.

De zolderverdieping is een veelzijdige ruimte die momenteel gebruikt wordt als logeerkamer maar waar ook een extra thuiswerkplek gecreëerd kan worden. De woning beschikt over een goed onderhouden Nefit cv-ketel (2018), wat bijdraagt aan het wooncomfort.

## Buitenruimte en omgeving

De knusse achtertuin biedt een fijne plek om te ontspannen en te genieten van de rust, terwijl u toch midden in de stad woont. Via de afgesloten brandgang



(alleen toegankelijk voor een aantal huishoudens in het blok) is er een veilige plek om fietsen te stallen. Aan de voorzijde van de woning heeft u vrij uitzicht, zonder directe bebouwing aan de overkant van de straat.

De straat zelf staat bekend om de gezellige en actieve straatcommissie, die regelmatig buurtactiviteiten organiseert. Dit draagt bij aan een prettige en veilige leefomgeving.

#### Locatie en bereikbaarheid

De Nicolaasweg ligt in een gewilde en levendige buurt, met het Wilhelminapark, Ledig Erf en het centrum van Utrecht op loop- en fietsafstand. In de nabije omgeving vindt u diverse winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden. Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld en binnen enkele minuten bent u op de uitvalswegen A12 en A27. Parkeren kan voor de deur met parkeervergunning of betaal parkeren.

#### Indeling woning

Begane grond: entree, hal, toilet, lichte woonkamer en keuken, toegang tot de tuin met openslaande deuren.

Eerste verdieping: twee ruime slaapkamers, moderne badkamer met douche, wastafel en tweede toilet (Sanibroyeur).

Tweede verdieping: ruime zolderverdieping met mogelijkheden voor een derde slaapkamer of werkkamer.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1906
- Woonoppervlakte: 61 m<sup>2</sup>
- Hoekwoning met tuin
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- HR++ beglazing in de gehele woning
- Cv-ketel Nefit (2018)
- Moderne badkamer (2022) met luxe afwerking en mechanische ventilatie
- Gezellige en actieve straatcommissie
- Parkeren in de straat met vergunning of betaald parkeren
- Uitstekende ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen
- 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 \*\*\*

Charming Corner House in Utrecht East with Character and Comfort!

Welcome to Nicolaasweg 33, a charming corner house from 1906, located in the popular Utrecht East district. With a quiet and pleasant location, an unobstructed view, and all the conveniences of city life within reach, this home offers the perfect mix of character, comfort, and modern amenities. The house is well-maintained and features a lovely city garden with rear access.

Upon entering through the hallway with a staircase, you immediately experience the warm atmosphere of this home. The bright living room, with high ceilings and large windows, benefits from beautiful natural light. Thanks to its pleasant layout, the living room provides ample space for a cozy sitting area and dining space. The French doors in the living room open onto the garden, a charming spot where you can enjoy the sun in complete privacy. The kitchen, renovated in 2016, is equipped with modern built-in appliances and a hot water tap (2023). The bright kitchen also provides access to the garden. Thanks to the HR++ glazing in all windows, the interior feels wonderfully comfortable.

On the first floor, you will find two spacious bedrooms and a modern bathroom (2022). The bathroom has been fully renovated and features a second toilet (Sanibroyeur), a luxurious natural stone sink, and a window for natural ventilation and daylight. Mechanical ventilation is also installed in the bathroom.

The attic floor is a versatile space currently used as a guest room but also ideal for creating a home office. The house is equipped with a well-maintained Nefit central heating system (2018), contributing to optimal living comfort.

Outdoor Space and Surroundings

The cozy backyard provides a great place to relax and enjoy the tranquility, all while living in the heart of the city. A secured alley (accessible only to a few



households in the block) offers a safe place to store bicycles. At the front of the house, you have an unobstructed view, with no direct buildings across the street.

The street is known for its friendly and active community, with a neighborhood committee that regularly organizes local activities, creating a pleasant and safe living environment.

### Location and Accessibility

Nicolaasweg is situated in a sought-after and vibrant neighborhood, with Wilhelminapark, Ledig Erf, and the city center of Utrecht within walking or cycling distance. Various shops, supermarkets, schools, and restaurants are nearby. Public transport is well-organized, and major highways A12 and A27 can be reached within minutes. Parking is available in front of the house with a permit or paid parking.

### House Layout

Ground floor: Entrance, hallway, toilet, bright living room and kitchen, access to the garden through French doors.

First floor: Two spacious bedrooms, modern bathroom with shower, sink, and second toilet (Sanibroyeur).

Second floor: Spacious attic floor with potential for a third bedroom or home office.

### Key Features

- Built in 1906
- Living area: 61 m<sup>2</sup>
- Corner house with garden
- Unobstructed front view
- HR++ glazing throughout the house
- Nefit central heating system (2018)
- Modern bathroom (2022) with luxury finishes and mechanical ventilation
- Friendly and active neighborhood committee
- Parking available with a permit or paid parking
- Excellent location near amenities and major roads
- Move-in date negotiable

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



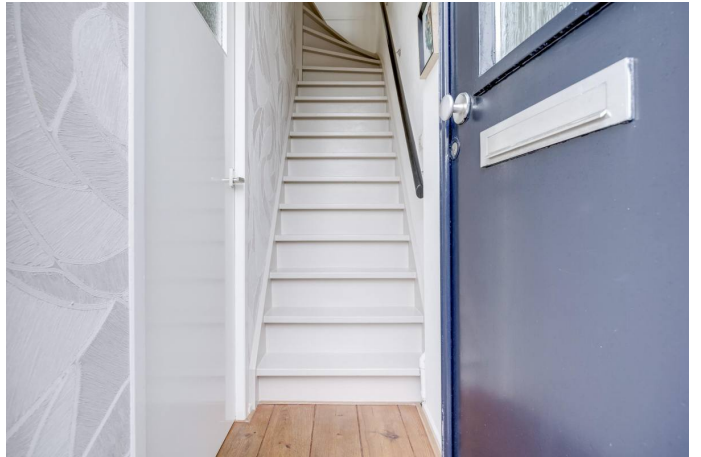
clause. You can request the text of this from us.

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.



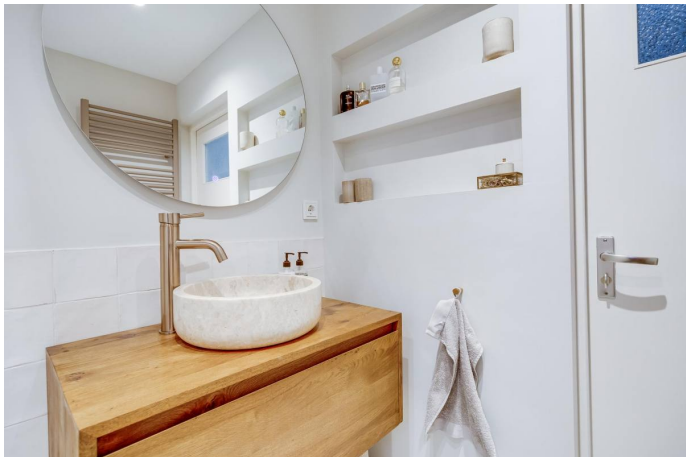


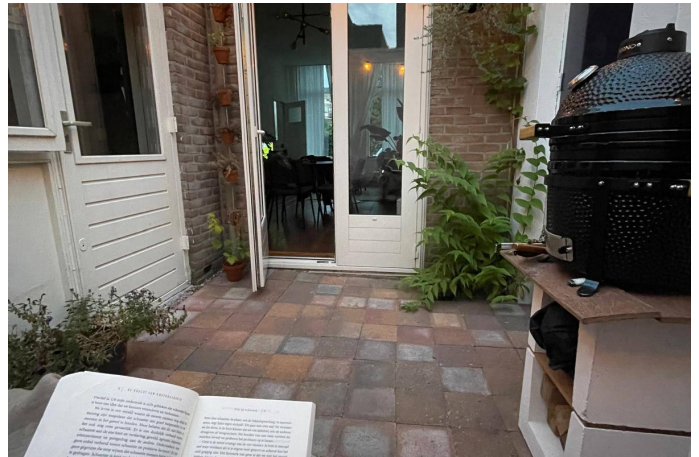












# aankoopmakelaar!



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

