

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

▶ OUDWIJKERDWARSSTRAAT 118 BS UTRECHT



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





ADRES

OUDWIJKERDWARSSTRAAT 118 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€475.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 86M²

INHOUD

CIRCA 307M³

BOUWJAAR

1933

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een goed onderhouden, lichte en karakteristieke hoekbovenwoning te koop in het hart van de populaire en gezellige wijk Oudwijk!

De Oudwijkerdwarstraat ligt in Oudwijk: deze wijk bevindt zich tussen het prachtige Wilhelminapark en het bruisende stadscentrum van Utrecht. Wonen in de wijk Oudwijk is voor velen een grote wens. De mengeling van jongeren, werkenden, gezinnen en ouderen, het vooroorlogse karakter én de gezelligheid op straat is wat Utrecht Oost zo populair maakt. Om de hoek ligt de Burgemeester Reigerstraat, welke bekend staat om de levendigheid door de verschillende restaurantjes, koffietentjes en delicatessenzaakjes, maar ook de chique Maliebaan of het Wilhelminapark en Park Lepelenburg om lekker van de rust te genieten. Een lekker koffietje kan je halen bij Broodnodig Op 't Spoor en een lunch kan bij restaurant Buurten. De Singel is met 3 minuten lopen te bereiken en ook Ledig Erf is dichtbij. Alle scholen en diverse sportverenigingen zijn nabij en binnen no time sta je in het bos van Amelisweerd. Met de auto ben je binnen 5 minuten de stad uit en het centrum van Utrecht is 5 minuten fietsen.

Deze sfeervolle woning beschikt over twee verdiepingen met iedere verdieping eigen voorzieningen zoals een woonkamer, badkamer, slaapkamer én een keuken, dit biedt genoeg mogelijkheden. Kortom een perfect appartement op een super locatie!

Indeling:

Begane grond:

Hal met meterkast en inbouwkasten met wasmachine opstelling en extra opbergruimte, trapopgang naar

Eerste verdieping:

Overloop, ruime en lichte woonkamer welke in het midden van deze verdieping is gesitueerd. Vanuit de woonkamer een doorgang naar de nette en moderne keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser,



koelkast, oven en fornuis. Vanuit de keuken is de badkamer te bereiken welke is voorzien van toilet, wastafelmeubel en een douche. Aan de voorzijde van deze verdieping is de ruime slaapkamer welke toegang heeft tot een leuk balkon waar je 's ochtends je koffietje kan drinken en over de Oudwijkerdwarstraat kan kijken.

Tweede verdieping:

Overloop, ook op deze verdieping is er een keuken welke is voorzien van een koelkast en een oven. Ook via deze keuken bereik je een tweede badkamer welke is voorzien van douche, wastafel en wasmachineaansluiting. Ook is hier de CV ketel gesitueerd. Vanuit de overloop bereik je de slaapkamer welke in het midden van deze verdieping zit, voorzien van vaste, handige kasten. Aan de voorzijde van deze verdieping is de ruime woonkamer in een sfeervolle hoekvorm. Ook hier zijn vaste kasten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1933
- Oplevering per 1 november 2024
- Plafond-, vloer- en dakisolatie
- Bij de renovatie van het dak in 2022 zijn de platte daken vernieuwd en geïsoleerd en in 2023 zijn de pannen en het zinkwerk vernieuwd plus folie onder de pannen gelegd.
- Houten buitenkozijnen zijn voor het laatste geschilderd in maart 2021
- Gehele appartement is voorzien van HR++ beglazing
- CV ketel bouwjaar april 2022
- Actieve VVE, maandelijkse kosten bedragen € 69,-.

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 ***

A well-maintained, bright and characteristic corner apartment for sale in the



heart of the popular and pleasant Oudwijk district!

The Oudwijkerdwardsstraat is located in Oudwijk: this district is located between the beautiful Wilhelmina Park and the bustling city center of Utrecht. Living in the Oudwijk district is a great wish for many. The mix of young people, working people, families and the elderly, the pre-war character and the conviviality on the street is what makes Utrecht East so popular. Around the corner is the Burgemeester Reigerstraat, which is known for its liveliness due to the various restaurants, coffee shops and delicatessens, but also the chic Maliebaan or the Wilhelmina Park and Park Lepelenburg to enjoy the peace and quiet. You can get a nice coffee at Broodnoot Op 't Spoor and have lunch at restaurant Buurten. The Singel can be reached in a 3-minute walk and Ledig Erf is also nearby. All schools and various sports clubs are nearby and you will be in the forest of Amelisweerd in no time. You can get out of the city within 5 minutes by car and the center of Utrecht is 5 minutes by bike.

This attractive house has two floors, each floor with its own facilities such as a living room, bathroom, bedroom and a kitchen, which offers plenty of possibilities. In short, a perfect apartment in a super location!

Layout:

Ground floor:

Hall with meter cupboard and fitted wardrobes with washing machine and extra storage space, stairs to

First floor:

Landing, spacious and bright living room which is located in the middle of this floor. From the living room a passage to the neat and modern kitchen which is equipped with various built-in appliances such as dishwasher, refrigerator, oven and stove. The bathroom can be reached from the kitchen, which is equipped with a toilet, washbasin and a shower. At the front of this floor is the spacious bedroom which has access to a nice balcony where you can drink your coffee in the morning and look out over the Oudwijkerdwardsstraat.

Second floor:

Landing, also on this floor there is a kitchen which is equipped with a refrigerator and an oven. You can also reach a second bathroom via this kitchen, which is equipped with a shower, sink and washing machine connection. The central heating boiler is also located here. From the landing you reach the bedroom which is in the middle of this floor, equipped with fixed,

handy cupboards. At the front of this floor is the spacious living room in an attractive corner shape. There are also fixed cupboards here.

Particularities:

- Year of construction 1933
- Delivery by November 1, 2024
- Ceiling, floor and roof insulation
- During the renovation of the roof in 2022, the flat roofs were renewed and insulated and in 2023 the tiles and zinc work were renewed plus foil was placed under the tiles.
- Wooden exterior frames were last painted in March 2021
- The entire apartment is equipped with HR++ glazing
- Central heating boiler built in April 2022
- Active VVE, monthly costs are €69.

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.

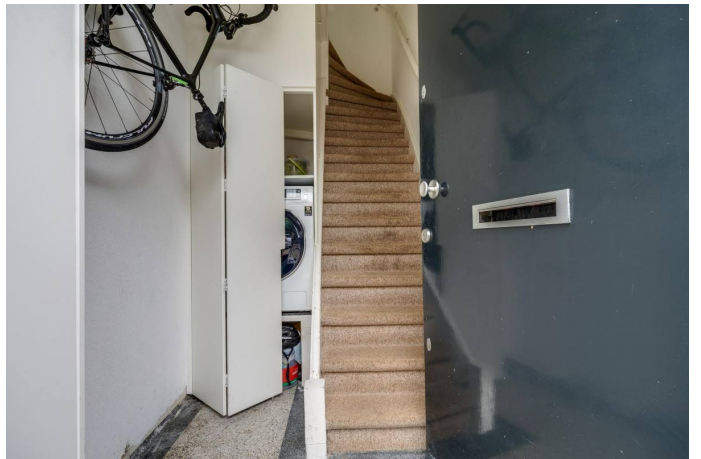
Enable purchase broker:

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

