

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

VLIETSTRAAT 8 UTRECHT



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





ADRES

VLIETSTRAAT 8 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 40M²

INHOUD

CIRCA 151M³

BOUWJAAR

1906

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmant stadsappartement op toplocatie!

Welkom op de Vlietstraat 8, een charmant en karakteristiek appartement in de geliefde wijk Oudwijk in Utrecht. Dit sfeervolle appartement, gebouwd in 1906, combineert authentieke details met moderne gemakken. Met een woonoppervlakte van circa 40 m² is dit een ideale woning voor starters, singles of jonge stellen die willen genieten van het bruisende stadsleven in een rustige en prettige woonomgeving.

Bij binnenkomst betreed je direct de lichte en knusse woonkamer met een warme en huiselijke sfeer. De houten kozijnen en het hoge plafond dragen bij aan het karakter van de woning. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht binnen, wat zorgt voor een prettige woonbeleving. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek. De keuken is functioneel en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken heb je directe toegang tot de zonnige en groene tuin, een fijne buitenruimte waar je kunt genieten van de rust en frisse lucht.

De badkamer, vernieuwd in 2021, is modern en praktisch ingedeeld met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast beschikt de woning over een goed onderhouden CV-installatie en een slimme thermostaat, wat zorgt voor een efficiënt energieverbruik.

De woning heeft een nette afwerking en is door de jaren heen goed onderhouden. De houten kozijnen zijn recent geschilderd in 2025, wat bijdraagt aan een frisse en verzorgde uitstraling. Mechanische ventilatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Ligging en omgeving

De Vlietstraat 8 ligt in de populaire wijk Oudwijk, één van de meest gewilde buurten van Utrecht. De ligging is ideaal: op loopafstand van het prachtige Wilhelminapark. Daarnaast zijn er diverse winkels, supermarkten,



horecagelegenheden en gezellige koffietentjes in de nabije omgeving.

De woning is uitstekend bereikbaar. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het historische centrum van Utrecht. Het openbaar vervoer is goed geregeld met diverse busverbindingen in de buurt. Voor automobilisten zijn de uitvalswegen A27 en A12 snel en eenvoudig te bereiken. Parkeren is mogelijk via een parkeervergunning (€165,- per jaar, maximaal 2 per adres).

Indeling van de woning

Begane grond: Woonkamer, keuken met toegang tot de tuin, badkamer met douche, wastafel en toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1906
- Woonoppervlakte: ca. 39,6 m²
- Energielabel: D
- Cv-installatie: Remeha Tzerra Ace-Matic 28C CW4 (2024)
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Houten kozijnen, recent geschilderd in 2025
- Mechanische ventilatie uit 2021
- VvE met 2 leden, maandelijkse bijdrage: € 50,-
- Gelegen in een geliefde wijk met alle voorzieningen binnen handbereik
- Eeuwigdurende afgekochte erfpacht, geen kosten voor canon
- 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 City Apartment in a Prime Location!

Welcome to Vlietstraat 8, a charming and characterful apartment in the beloved



Oudwijk neighborhood of Utrecht. This atmospheric apartment, built in 1906, combines authentic details with modern conveniences. With a living area of approximately 40 m², this is an ideal home for first-time buyers, singles, or young couples looking to enjoy vibrant city life in a quiet and pleasant residential environment.

Upon entering, you step directly into the bright and cozy living room, which exudes a warm and homely atmosphere. The wooden window frames and high ceilings contribute to the apartment's character. Large windows allow plenty of natural light to flood in, creating a pleasant living experience. The living room offers space for a comfortable seating area and a dining area. The kitchen is functional and equipped with various built-in appliances. From the kitchen, you have direct access to the sunny and green garden—a lovely outdoor space where you can relax and enjoy the fresh air.

The bathroom, renovated in 2021, is modern and practically designed, featuring a shower, sink, and toilet. Additionally, the apartment has a well-maintained central heating system and a smart thermostat, ensuring efficient energy consumption.

The property has been well maintained over the years and is neatly finished. The wooden window frames were recently repainted in 2025, enhancing the fresh and well-kept appearance. Mechanical ventilation ensures a pleasant indoor climate.

Location & Surroundings

Vlietstraat 8 is situated in the popular Oudwijk neighborhood, one of Utrecht's most sought-after areas. The location is ideal, within walking distance of the beautiful Wilhelmina Park. Additionally, various shops, supermarkets, restaurants, and cozy cafés can be found nearby.

The apartment is easily accessible. By bike, you can reach Utrecht's historic city center within minutes. Public transport is well-organized, with several bus connections in the area. For motorists, the A27 and A12 highways are quickly and easily accessible. Parking is available with a permit (€165 per year, max. 2 per address).

Layout

Ground floor: Living room, kitchen with access to the garden, bathroom with



shower, sink, and toilet.

Special Features

- Year of construction: 1906
- Living area: approx. 39,6 m²
- Energy label: D
- Central heating system: Remeha Tzerra Ace-Matic 28C CW4 (2024)
- Bathroom renovated in 2021
- Wooden window frames, recently repainted in 2025
- Mechanical ventilation from 2021
- Small homeowners' association (VvE) with 2 members, monthly contribution: €50
- Located in a popular neighborhood with all amenities within reach
- Perpetual ground lease bought off, no annual leasehold costs
- 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:

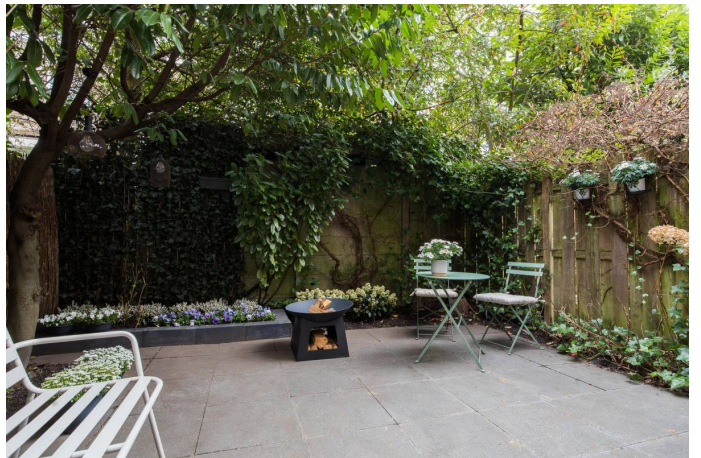
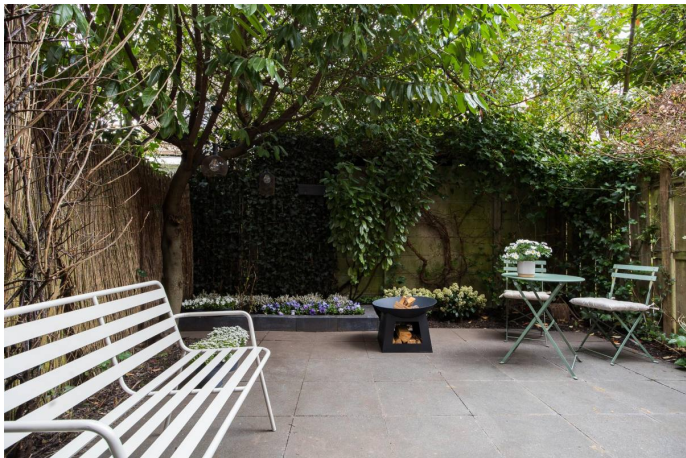
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

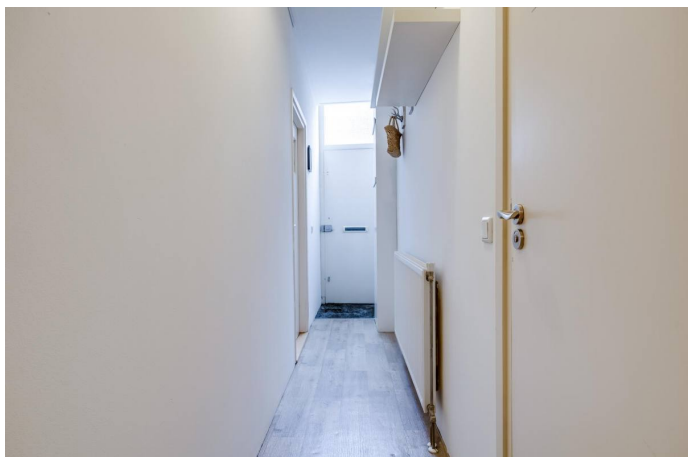
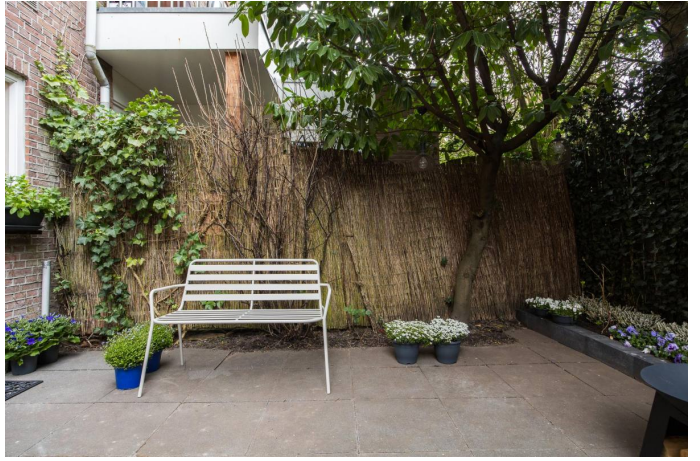
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

