

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

WAGENDWARSTRAAAT 8 UTRECHT





ADRES

WAGENDWARSSTRAAT 8 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€750.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 129M²

INHOUD

CIRCA 471M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervol herenhuis met patio, dakterras en karakteristieke uitstraling in Utrecht Oost!

Ben je op zoek naar een woning die historie, charme en modern wooncomfort samenbreng en dat op een toplocatie in Oudwijk? Dan is de Wagendwarsstraat 8 precies wat je zoekt! Deze woning uit circa 1920 ligt in een rustige, gezellige straat in de geliefde wijk. Met veel zorg is in 2021 de zolder vergroot, het dak vernieuwd en dakkapellen voor en achter geplaatst en zijn beide badkamers vernieuwd. Deze biedt woning alles wat je nodig hebt om er met zijn tweeën of als gezin lekker te kunnen wonen.

Authentieke sfeer en modern wooncomfort

Bij binnenkomst voel je direct de warme en huiselijke sfeer die deze woning uitstraalt. De woonkamer is licht en ruimtelijk dankzij de grote ramen en hoge plafonds. De houten vloer en authentieke details zorgen voor een charmante uitstraling. De moderne keuken, vernieuwd in 2020, is voorzien van moderne inbouwapparatuur en een kokendwaterkraan. Deze ruimte is ideaal voor wie houdt van koken en samen zijn. Via de openslaande deuren loop je zo de zonnige patio in, gelegen op het Noordoosten. Op het dakterras kun je heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon of gezellig dineren met vrienden en familie.

Praktische indeling en ruime slaapkamers

De woning is perfect ingedeeld, met op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer die in 2021 volledig is vernieuwd. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Op de tweede verdieping bevindt zich een royale zolder, die in 2021 is gerenoveerd en vergroot met een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde. Hier zijn twee slaapkamers, bovendien vind je op deze verdieping een tweede luxe badkamer, uitgerust met elektrische vloerverwarming, een inloopdouche en modern sanitair. De kelder en inloopkasten op iedere verdieping bieden daarbij op alle etages voldoende bergruimte.

Perfekte ligging in Utrecht Oost

De Wagendwarstraat is een rustige en sfeervolle straat, op steenworp afstand van alles wat Utrecht te bieden heeft. Het bruisende Wilhelminapark, gezellige restaurants en diverse winkels bevinden zich op loopafstand. Ook de binnenstad is binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. Deze woning biedt een perfecte balans tussen stadsleven en rust. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer dichtbij, evenals de uitvalswegen (A27/A28).

Indeling van de woning:

Begane grond:

Bij binnenkomst op de begane grond kom je in de hal, die toegang biedt tot de ruime woonkamer. Deze woonkamer is voorzien van een houten vloer en hoge plafonds en fraaie originele schouw, wat zorgt voor een open en aangename sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, vernieuwd in 2020 en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan. De keuken geeft toegang tot de kelder en via de openslaande deuren stap je direct de zonnige patio in, vanuit de patio is er toegang tot het dakterras.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping leidt de overloop naar twee ruime slaapkamers, die dankzij grote ramen profiteren van veel natuurlijke lichtinval. Verder bevinden zich op deze verdieping nog een inloopkast en een luxe badkamer, die in 2021 volledig is vernieuwd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is er toegang middels de openslaande deuren naar het dakterras!

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een royale zolderkamer die door de aanwezigheid van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde bijzonder ruim en licht is. Slaapkamer en een werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast vind je hier een tweede luxe badkamer, uitgerust met elektrische vloerverwarming, een inloopdouche en modern sanitair. Ook op deze verdieping bevindt zich een inloop kast en onder de schuine daken is veel praktische bergruimte aanwezig.

Bijzonderheden:

- Energielabel C.
- Zeven zonnepanelen (geplaatst in 2022).
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2021.
- Vloerisolatie 2019

- Houten kozijnen met HR++ glas.
- CV-installatie (Remeha, 2021).
- Zonnige patio en een dakterras op het zuidoosten.
- Instapklare woning met hoogwaardige afwerking.

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 ***

Atmospheric mansion with patio, roof terrace and characteristic appearance in Utrecht East!

Are you looking for a home that brings together history, charm and modern living comfort in a prime location in Oudwijk? Then Wagendwarsstraat 8 is exactly what you are looking for! This house from around 1920 is located in a quiet, pleasant street in the popular neighborhood. With great care, the attic was enlarged in 2021, the roof was renovated and dormer windows were installed at the front and rear and both bathrooms were renovated. This home offers everything you need to enjoy living there as a couple or as a family.

Authentic atmosphere and modern living comfort

Upon entering you immediately feel the warm and homely atmosphere that this home radiates. The living room is light and spacious thanks to the large windows and high ceilings. The wooden floor and authentic details provide a charming appearance. The modern kitchen, renovated in 2020, is equipped with modern built-in appliances and a boiling water tap. This space is ideal for those who love cooking and being together. Through the French doors you walk straight into the sunny patio, located on the Northeast. On the roof terrace you can enjoy the morning and afternoon sun or have a nice dinner with friends and family.

Practical layout and spacious bedrooms



The house is perfectly laid out, with two spacious bedrooms on the first floor and a modern bathroom that was completely renovated in 2021. The bathroom is fully equipped, with a walk-in shower, a sink and a toilet. On the second floor there is a spacious attic, which was renovated and enlarged in 2021 with a dormer window at both the front and rear. There are two bedrooms here, and on this floor you will also find a second luxurious bathroom, equipped with electric underfloor heating, a walk-in shower and modern sanitary facilities. The basement and walk-in closets on each floor offer sufficient storage space on all floors.

Perfect location in Utrecht East

The Wagendwarsstraat is a quiet and atmospheric street, a stone's throw from everything Utrecht has to offer. The bustling Wilhelmina Park, cozy restaurants and various shops are within walking distance. The city center can also be reached within a few minutes by bike. This house offers a perfect balance between city life and tranquility. In addition, schools, sports facilities and public transport are nearby, as are the arterial roads (A27/A28).

layout of the house:

Ground floor:

Upon entering the ground floor you enter the hall, which provides access to the spacious living room. This living room has a wooden floor and high ceilings and a beautiful original fireplace, which creates an open and pleasant atmosphere. At the rear is the modern kitchen, renovated in 2020 and equipped with various built-in appliances, including a boiling water tap. The kitchen gives access to the basement and through the French doors you step directly into the sunny patio, from the patio there is access to the roof terrace.

First floor:

On the first floor, the landing leads to two spacious bedrooms, which benefit from plenty of natural light thanks to large windows. There is also a walk-in closet and a luxurious bathroom on this floor, which was completely renovated in 2021. The bathroom has a walk-in shower, a sink and a toilet. From the bedroom at the rear there is access through the French doors to the roof terrace!

Second floor:

The second floor offers a spacious attic room that is particularly spacious and light due to the presence of a dormer window at both the front and rear. Bedroom and an office or hobby room. You will also find a second luxurious



bathroom here, equipped with electric underfloor heating, a walk-in shower and modern sanitary facilities. There is also a walk-in closet on this floor and there is plenty of practical storage space under the sloping roofs.

Details:

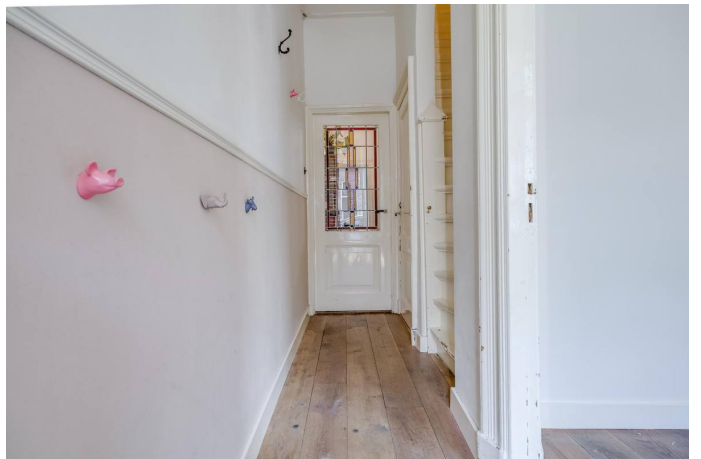
- Energy label C.
- Seven solar panels (installed in 2022).
- Roof completely renovated and insulated in 2021.
- Floor insulation (2019).
- Wooden frames with HR++ glass.
- Central heating system (Remeha, 2021).
- Sunny patio and a southeast-facing roof terrace.
- Ready-to-use home with high-quality finishes.

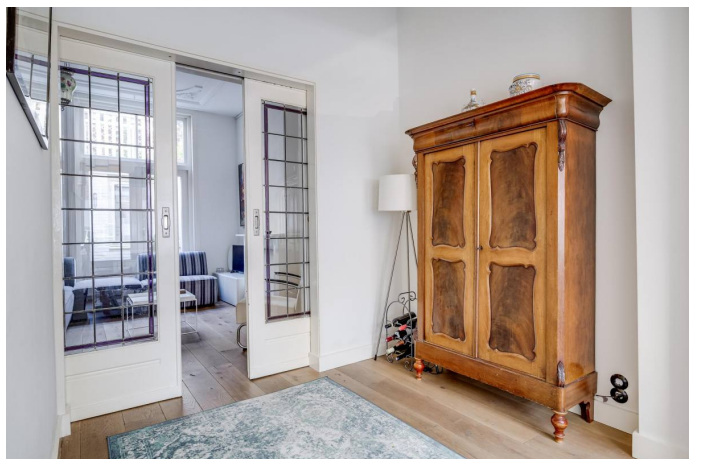
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

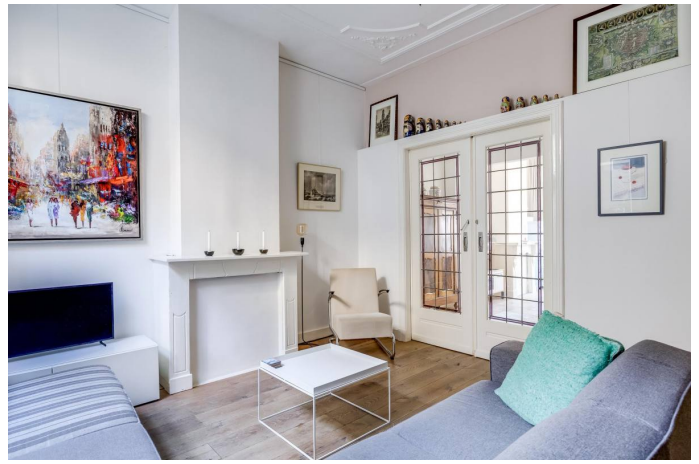
Enable purchase broker:

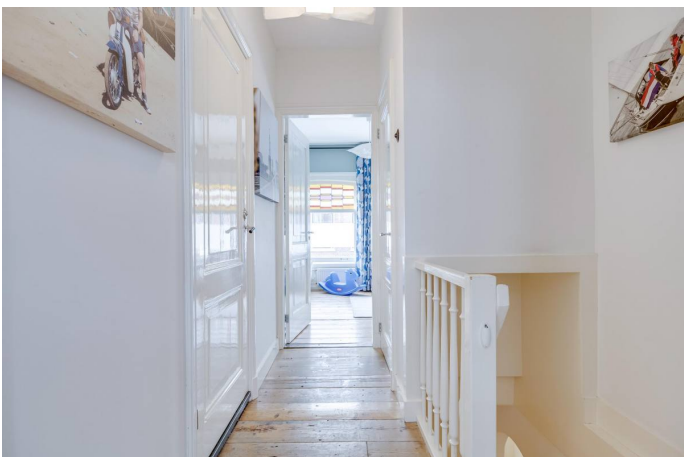
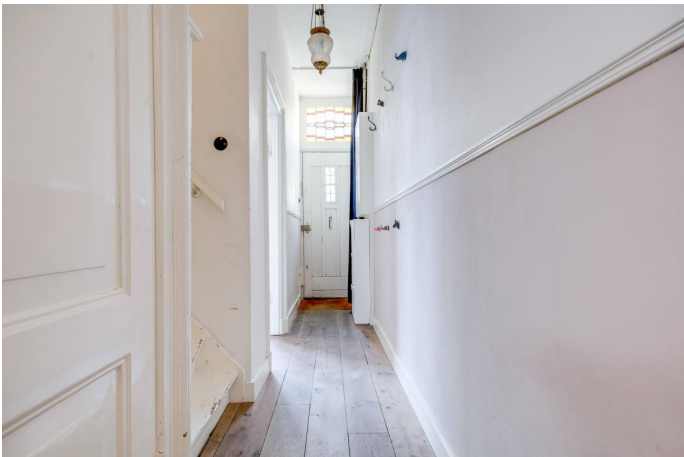
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

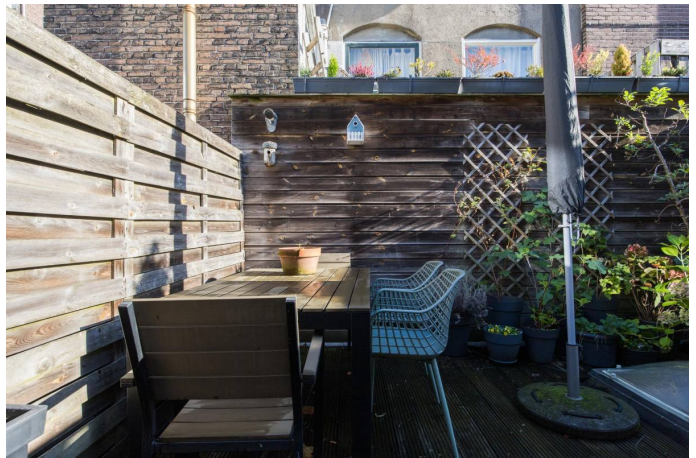
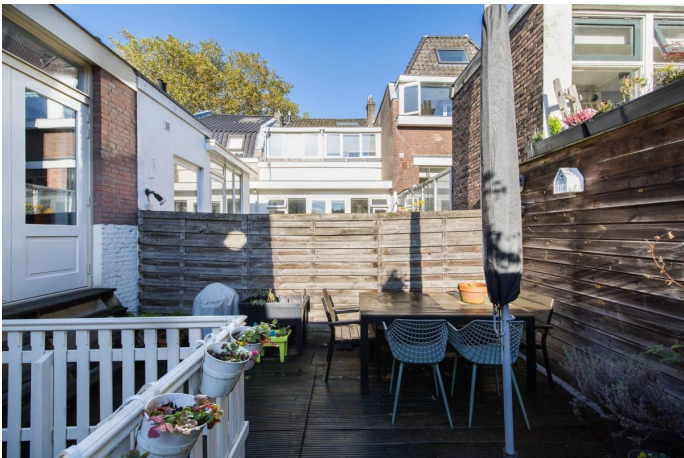
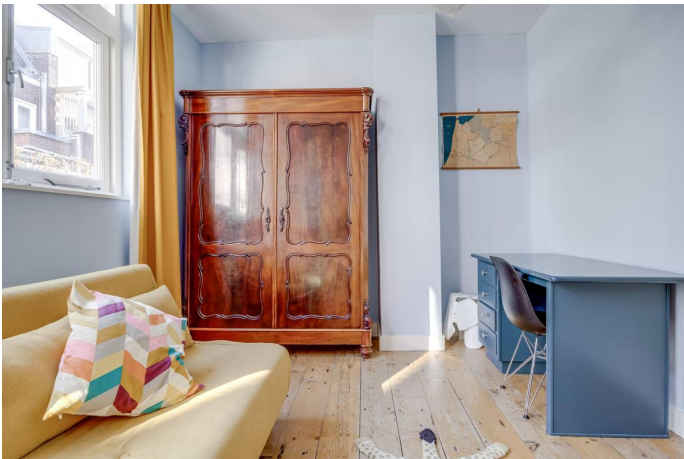
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

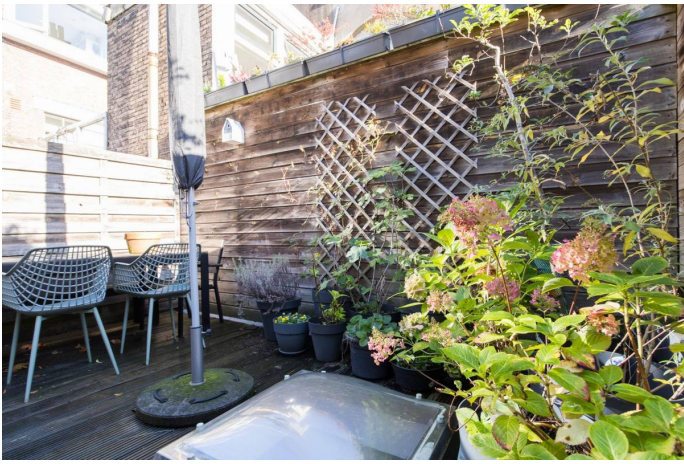
















aankoopmakelaar!



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

