

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ZANDHOFSESTRAAT 40 UTRECHT



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





ADRES

ZANDHOFSESTRAAT 40 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€850.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 147M²

INHOUD

CIRCA 541M³

BOUWJAAR

1880

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

In een typisch Wittevrouwen straatje is dit ruime herenhuis (bijna 150 m² woonoppervlakte) te koop gekomen. Het huis zit nog vol originele details, beschikt over twee badkamers en een heerlijk tuin van ca. 10 meter diep. Er zijn nu vier slaapkamers aanwezig met dit kunnen er eenvoudig 5 of 6 worden indien gewenst. Vrijwel alle woningen in de straat beschikken nog over de fraaie 19e eeuwse geveltjes.

De Zandhofsestraat bevindt zich in de karakteristieke wijk Wittevrouwen. De straat grenst aan het Griftpark en alle voorzieningen zijn op loopafstand te bereiken. Binnen enkele minuten sta je op de Voorstraat die doorloopt tot aan het bruisende stadscentrum van Utrecht. Dit maakt Wittevrouwen dan ook dé perfecte combinatie van rust in woning en wijk en het stadse leven. Met de vele restaurantjes en koffietentjes als Goesting, Concours, Koffie75 en Roberto Gelato biedt het een levendige en knusse sfeer. Ook diverse basisscholen, kinderdagverblijven en speeltuinen zijn gevestigd in de wijk en binnen no time rij je op verschillende uitvalswegen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met fraaie marmertegels, uitgebreide moderne meterkast, toilet met eveneens fraaie marmertegels, L-vormige woonkamer met fraaie houten vloer, ornamenten plafonds en schouw, vanuit de woonkamer is er middels openslaande deuren toegang tot de ruim 9 meter diepe achtertuin, in de uitbouw achter de woonkamer bevindt zich de keuken en de bijkeuken. Vanuit de keuken is er via een luik toegang tot de kelder.

1e Verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers, beide met vaste kast, keurige badkamer met ligbad/douche, wastafel en 2e toilet.

2e Verdieping:

Gigantische slaapkamer, thans in gebruik als 2e woonkamer met eigen open



keuken, hier zijn gemakkelijk 2 of 3 slaapkamers te realiseren, tevens een ruimte voor de C.V.-installatie

3e Verdieping:

Overloop, vierde slaapkamer en 2e riante badkamer met 3e toilet, inloopdouche en wasmachine-aansluiting

Bijzonderheden:

- Ruim perceel voor de wijk Wittevrouwen, ruim 90m²
- Oplevering in overleg
- Fraaie locatie
- Diverse scholen in de directe omgeving
- 5 minuten fietsen naar het Centrum

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 ***

In a typical Wittevrouwen street, this spacious townhouse (almost 150 m² of living space) is now for sale. The house is full of original details, features two bathrooms, and has a lovely garden of approximately 10 meters deep. Currently, there are four bedrooms, but this can easily be expanded to five or six if desired. Almost all houses in the street still retain their beautiful 19th-century facades.

Zandhofsestraat is located in the charming Wittevrouwen neighborhood. The street borders Griftpark, and all amenities are within walking distance. Within minutes, you can reach Voorstraat, which leads directly to the vibrant city center of Utrecht. This makes Wittevrouwen the perfect combination of a peaceful home and neighborhood with the lively city life. With its many restaurants and coffee spots such as Goesting, Concours, Koffie75, and Roberto



Gelato, the area has a cozy and lively atmosphere. Additionally, the neighborhood offers several primary schools, daycare centers, and playgrounds, and major roads are easily accessible.

Layout:

Ground floor:

Entrance/hallway with beautiful marble tiles, a modern and extensive fuse box, a toilet with stylish marble tiles, L-shaped living room with stunning wooden flooring, ornamental ceilings, and a fireplace. French doors provide access to the spacious rear garden of over 9 meters deep. The kitchen and utility room are located in the extension behind the living room. A hatch in the kitchen gives access to the basement.

First floor:

Landing, two spacious bedrooms, both with built-in wardrobes, a well-maintained bathroom with a bathtub/shower, sink, and second toilet.

Second floor:

Huge bedroom, currently used as a second living room with an open kitchen. This space can easily be converted into two or three bedrooms. There is also a separate area for the central heating system.

Third floor:

Landing, fourth bedroom, and a second spacious bathroom with a third toilet, walk-in shower, and washing machine connection.

Special features:

Large plot for the Wittevrouwen neighborhood, approx. 90 m²

Delivery in consultation

Beautiful location

Various schools in the immediate vicinity

5-minute bike ride to the city center

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.

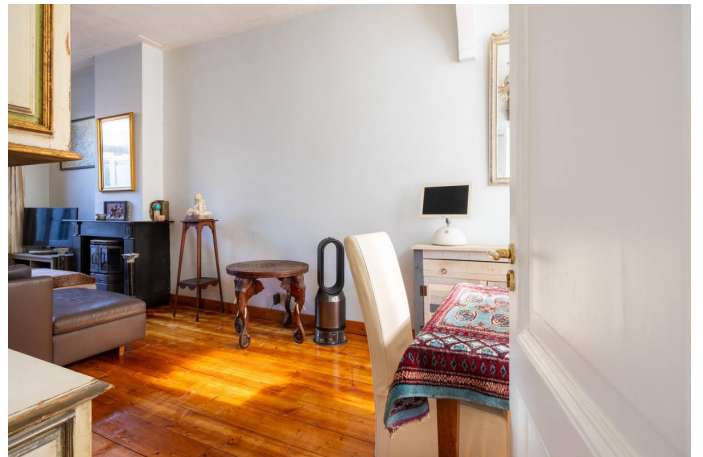
Enable purchase broker:

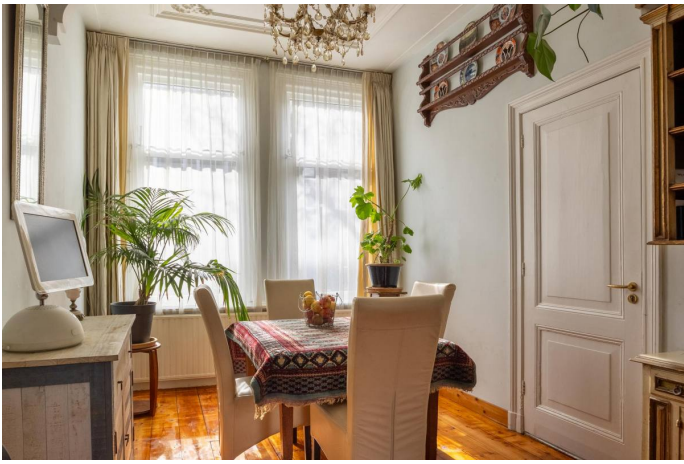
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.



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

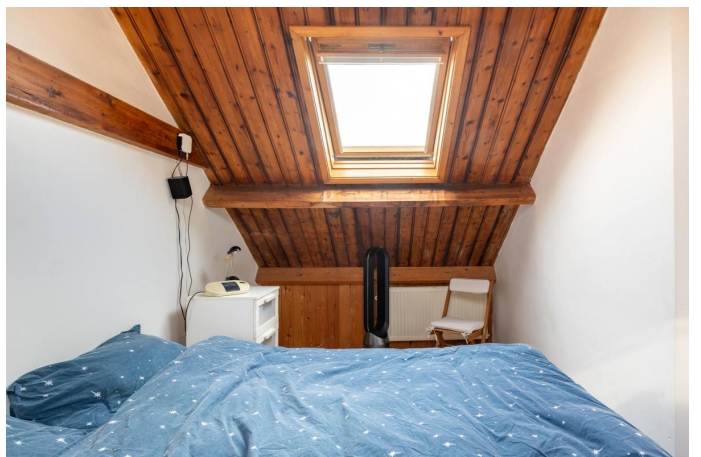


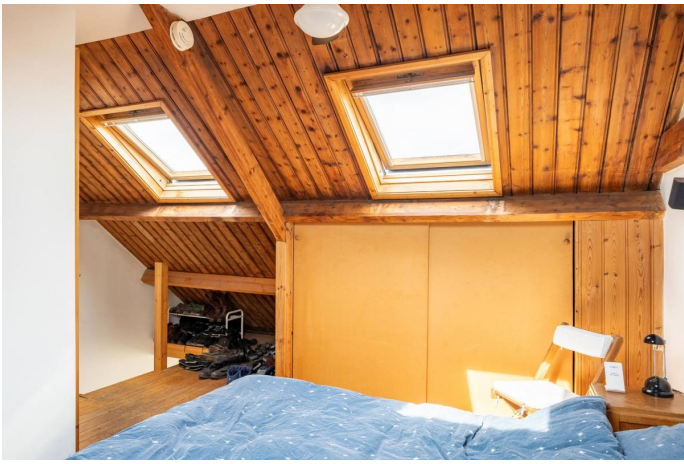














aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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

