



LEIDSEWEG 73
UTRECHT

ROHLOF REAL ESTATE

KENMERKEN

Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	225 m ²
Inhoud	540 m ³
Bouwjaar	1902
Tuin	156 m ²





OMSCHRIJVING

UNIEKE LOCATIE AAN HET WATER IN HET CENTRUM VAN UTRECHT, ZEER ROYAAL HERENHUIS 152M2, GASLOZE WONING, PRACHTIG VRIJ UITZICHT OVER HET WATER EN DE WOONBOTEN, HEERLIJKE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN (+/- 30M DIEP) GELEGEN AAN EEN AUTOLUWE STRAAT!

DE WONING WORDT LEEG EN VRIJ VAN HUUR OPGELEVERD!

Dit statige herenhuis uit 1902 is onderdeel van een drie-luik (no. 71, 72 en 73 van de Leidseweg) en kenmerkt zich door de fraai gedecoreerde voorgevel, ornamentenplafonds, glas-in-loodramen, paneeldeuren, kamer en-suite deuren, hoge plafonds, marmeren schouwen en de authentieke sfeer. Veel originele details zijn bewaard gebleven en vragen om wat liefde en aandacht. De ruime woning beschikt over ruimte voor 5 slaapkamers, een zonneterras en een ruime achtertuin op het zuidoosten van ongeveer 30 meter diep. Op dit moment wordt het pand gedeeltelijk verhuurd aan keurige huurders en de huurcontracten lopen, in goed wederzijds overleg, af op 1 oktober 2024.

Dit is je kans! Eindelijk weer eens een ruime woning beschikbaar aan het populaire en geliefde water van de Leidse Rijn om de hoek bij de Munt en het centrum van Utrecht. Deze woning biedt je de unieke kans om jouw woonwensen naar behoefte in te vullen, te verduurzamen en naar eigen smaak te stylen. Gezellige restaurantjes, café's, basis- en middelbare scholen en talloze winkels vind je om de hoek en maken de locatie voor velen bijzonder geliefd om hier te wonen! De Leidseweg is een belangrijke fietsader en een lust voor het oog. Ze biedt met onder andere de unieke houtzaagmolen nog echt een authentiek stukje Utrecht! De Utrechtse binnenstad, Park Oog in Al, de Jaarbeurs en het Centraal Station liggen op loop- en fietsafstand.

Graag nodigen wij je uit voor een enthousiaste rondleiding in dit fraai gelegen huis!

Indeling

Begane grond: entree met originele kleurrijke mozaïek vloer, glas-in-loodramen, trapopgang met originele leuning, toilet met fontein, bergruimte, 2 gescheiden woongedeeltes (voormalig kamer en-suite, eenvoudig terug te brengen in originele staat) met ornamenten plafonds, 2x originele schouwen, glas-in-loodramen en prachtig vrij uitzicht over het water. De dichte keuken is eenvoudig maar functioneel en biedt plaats aan de warmtepompboiler die het warme water verzorgt. In de verschillende woonruimtes tref je 5 individuele warmtepompen die zorgen voor koeling in de zomer en warmte in de winter. Achterin de zonnige tuin is een houten schuur met overkapping. Er is geen achterom, wel een brede gang om duurdere fietsen in de achtertuin te stallen. Nu worden fietsen geparkeerd in de fietsbeugels op straat aan de voorzijde.

1e verdieping: overloop met glazen schuifdeur, slaapkamer met ornamentenplafond voorzien van toegang tot kamer met wastafel, originele schuiframen, originele inbouw kleding-/voorraadkasten, originele schouw, slaapkamer achterzijde met openslaande deuren naar royaal zonnig balkon, suite met twee inbouwkasten, aparte toiletruimte en een badkamer voorzien van douche, wastafel en wasmachine aansluiting.

2e verdieping: kamer met pantry keukenblok, gescheiden slaapkamer aan voorzijde. Vanaf de kamer biedt een openslaande dakkoepel direct toegang tot het dak. Het platte dak leent zich uitstekend voor zonnepanelen.

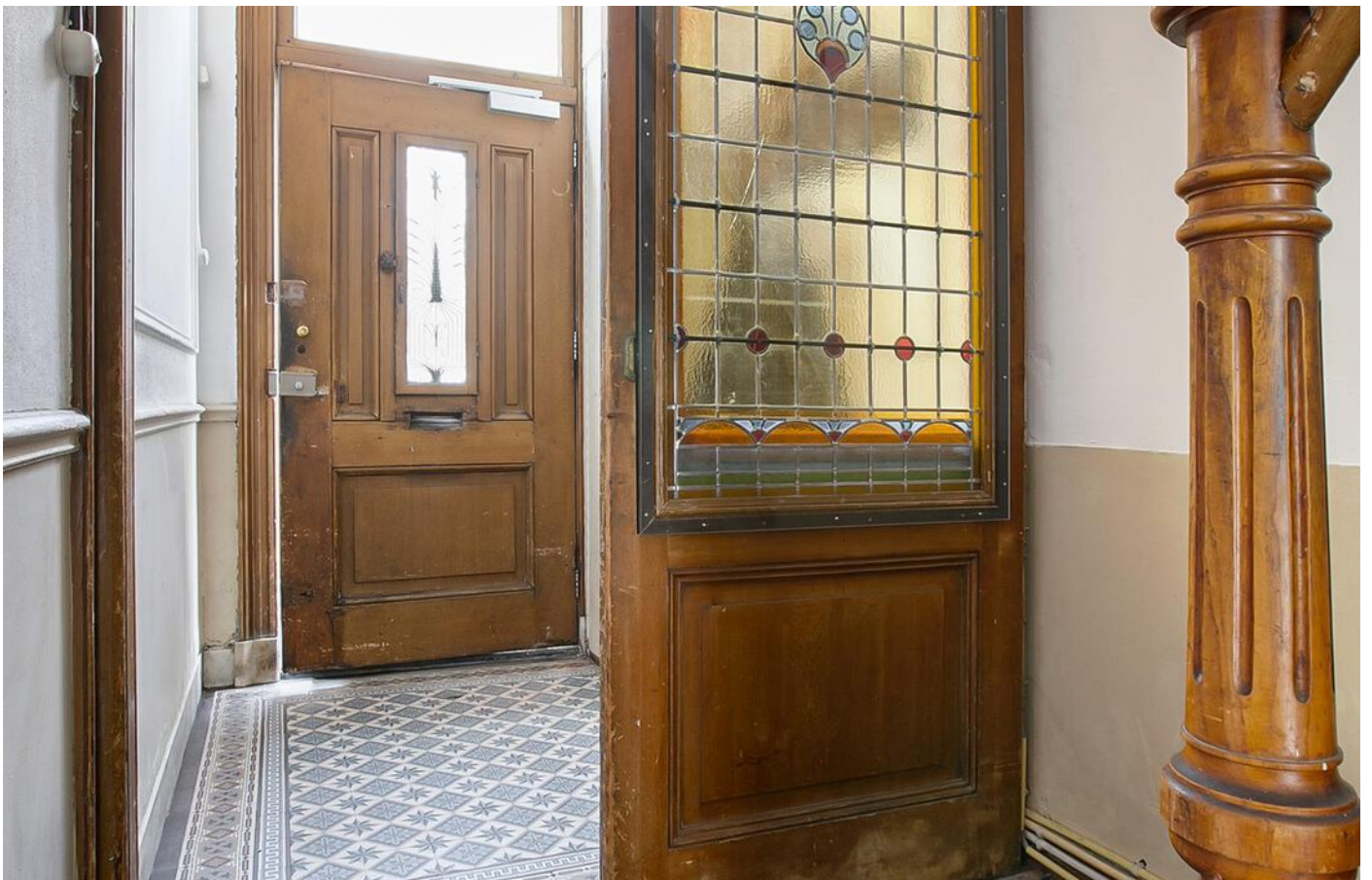
Omgeving:

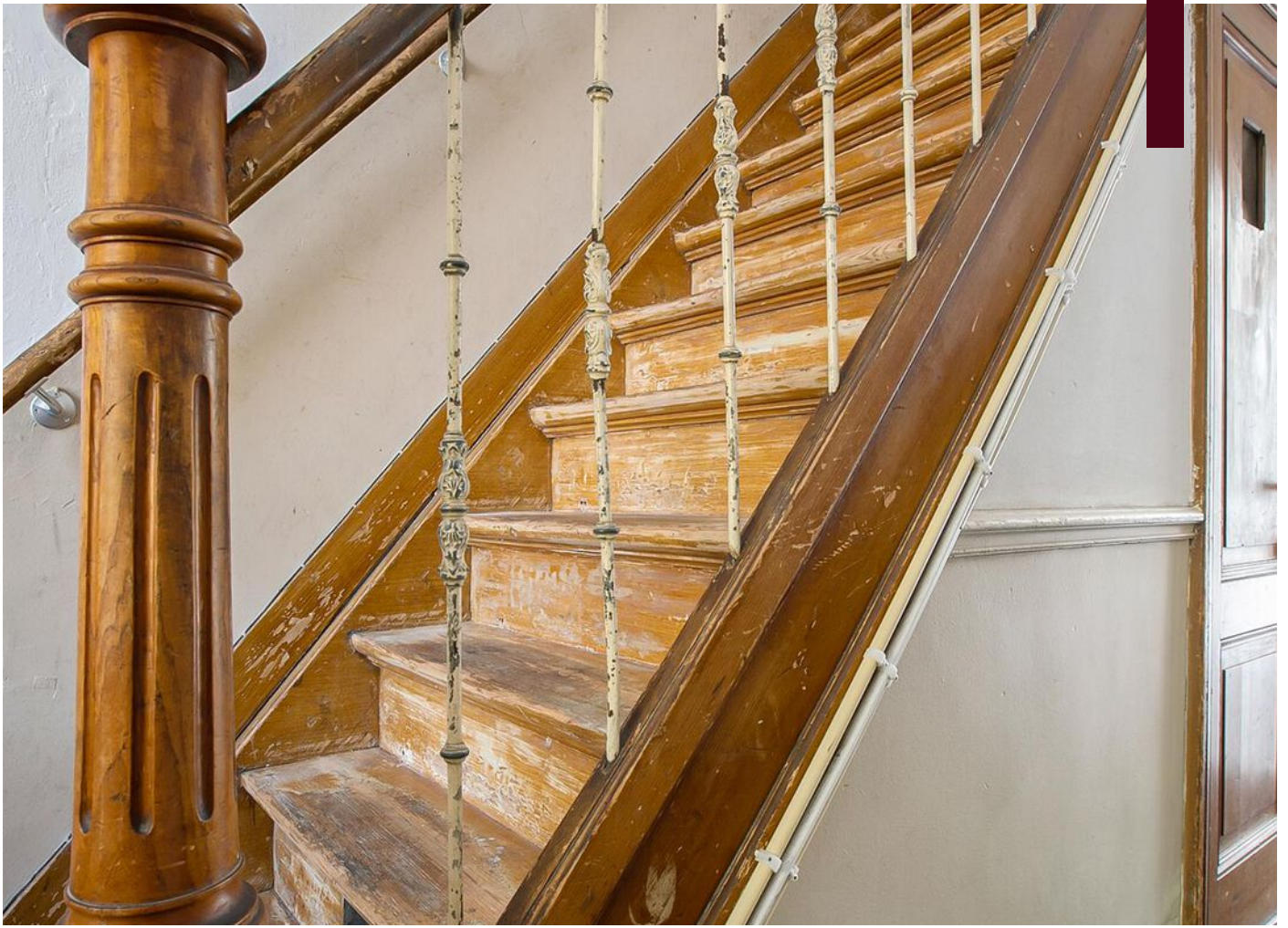
In de komende jaren wordt het Smakkelaarsveld, naast de oude binnenstad gelegen, tot het Smakkelaarspark herontwikkeld en het Westplein/Kop van Lombok, aansluitend op de Leidseweg, heringericht (met o.a. het Lombokpark). Daarbij wordt de oude vaarverbinding van de Leidse Rijn met de Catharijnesingel hersteld waardoor een rondvaart over de grachten van Utrecht vanaf de woning tot de mogelijkheden behoort. Met deze projecten wordt de Leidseweg nog meer dan nu al bij het Utrechtse centrum betrokken.

Bijzonderheden:

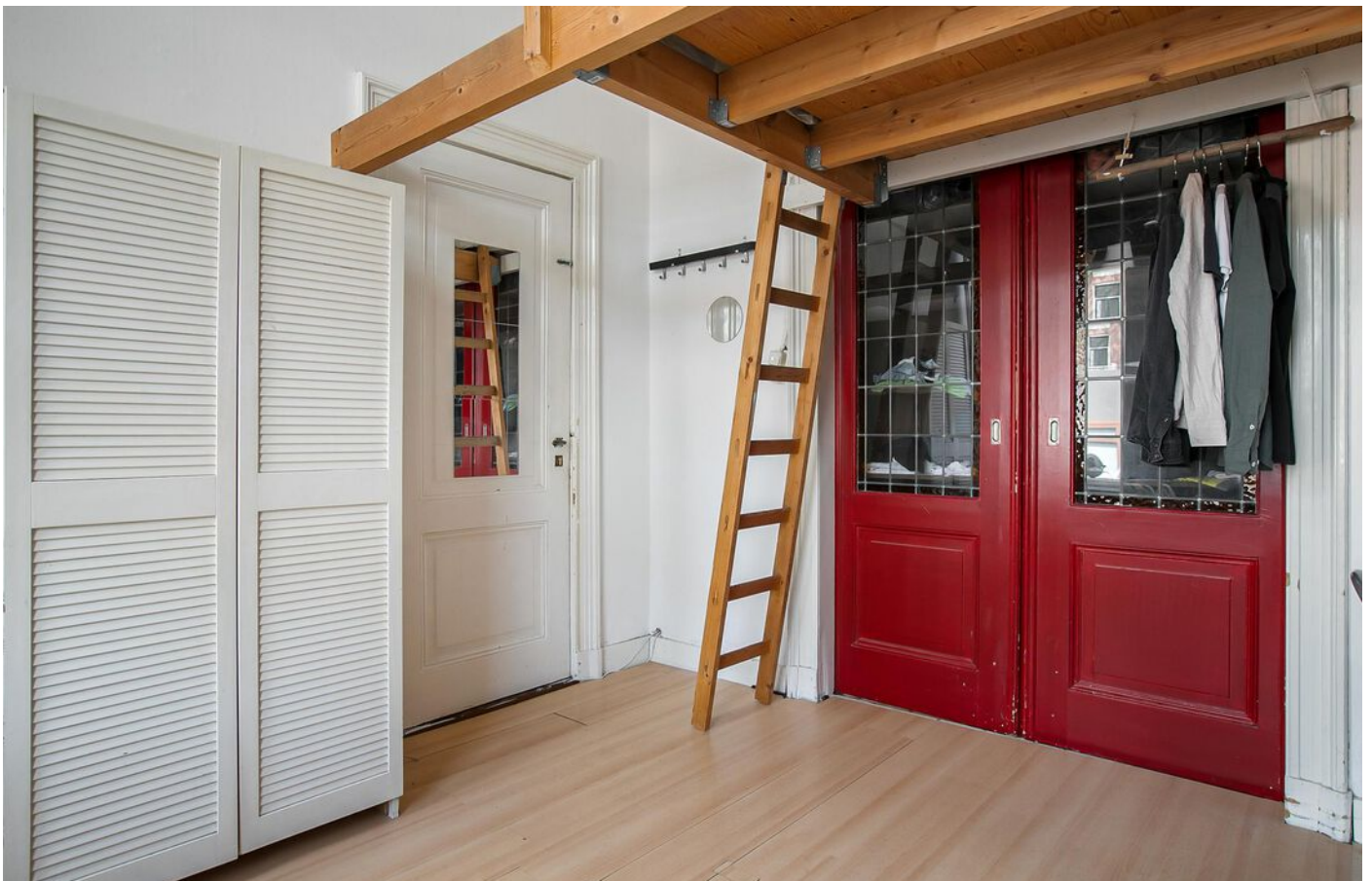
- verwarming warm water door middel van warmtepompboiler (300L, 2019, eigendom);
- verwarming van de woning door 5 individuele warmtepompen;
- verkoeling ook door dezelfde 5 warmtepompen;
- de woning is vrij van gas, geen gasaansluiting aanwezig;
- houten vloeren begane grond vervangen door beton en grotendeels geïsoleerd;
- keuken voorzien van dubbel glas;
- bouwjaar 1902;
- eigendomssituatie: volle eigendom;
- achtertuin op het zuiden is +/- 30 meter diep en op het zuidoosten gelegen;
- meterkast is in 2000 vernieuwd, zestien groepen met aardlekschakelaars;
- de dakgoten zijn gedeeltelijk vernieuwd;
- het platte dak is in 2018 geheel vervangen en geïsoleerd;
- oplevering oktober 2024, de woning is nu gedeeltelijk verhuurd en de huurcontracten lopen af op 1 oktober 2024.

















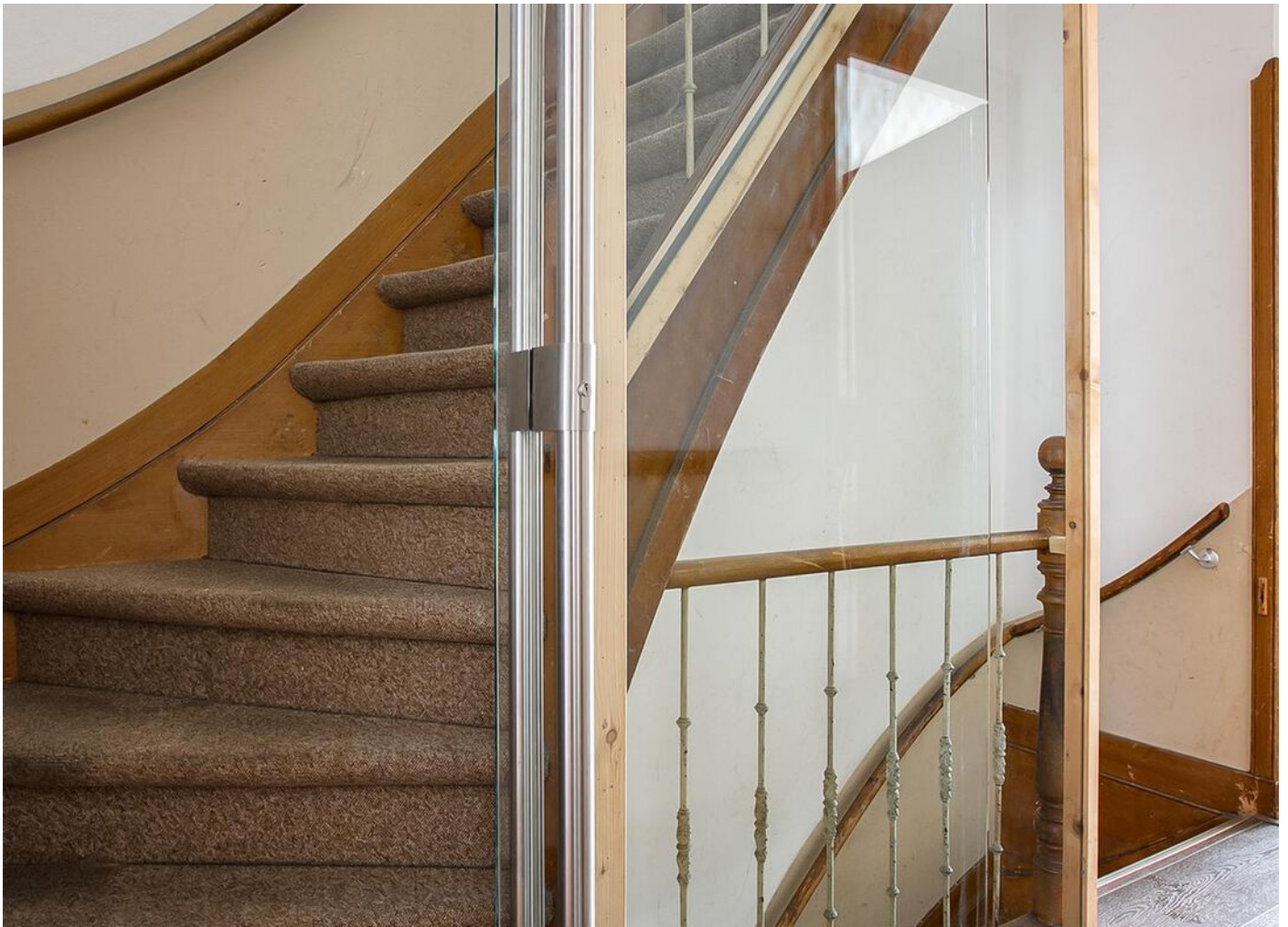










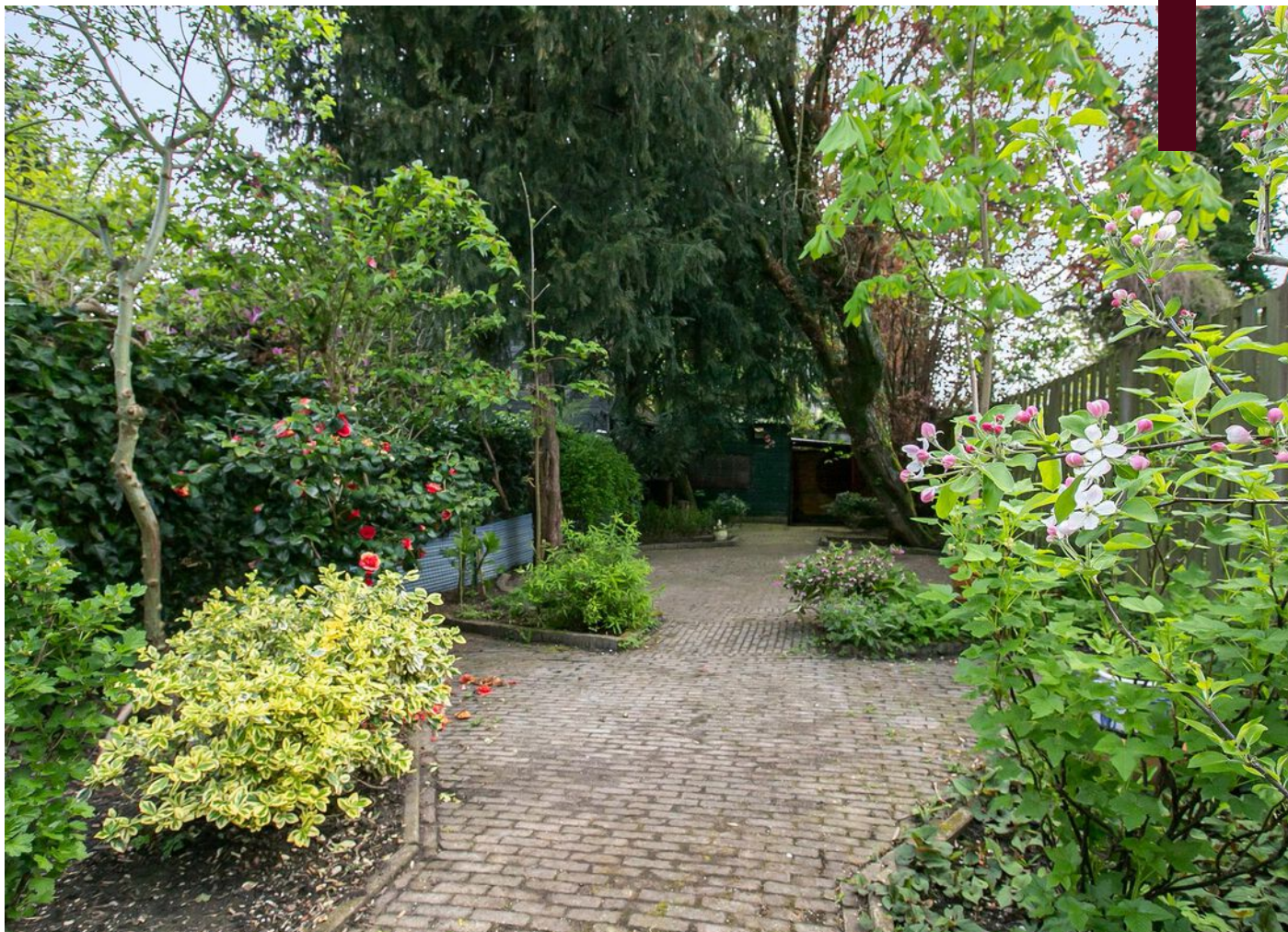


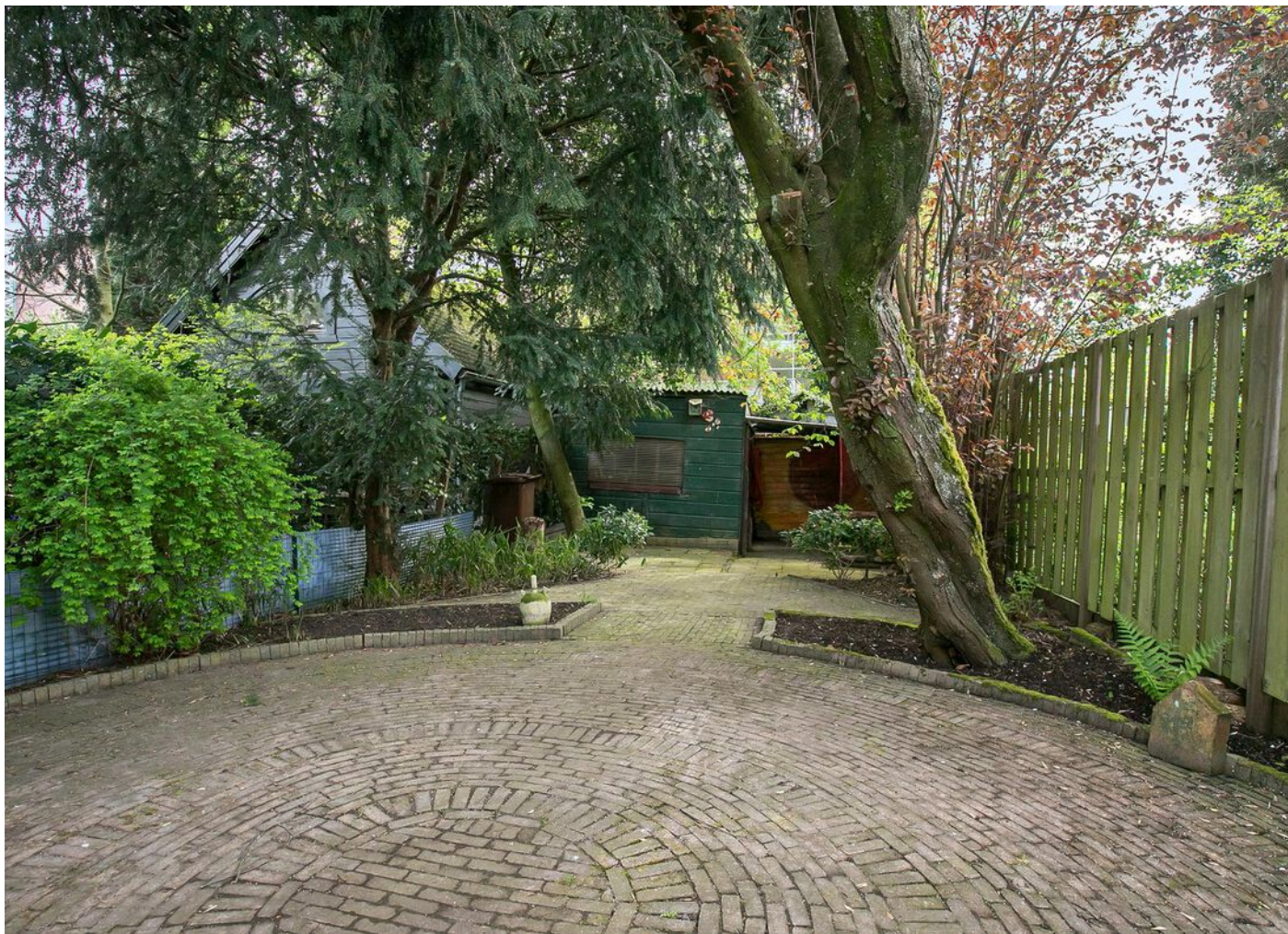






















MUNTBRUG

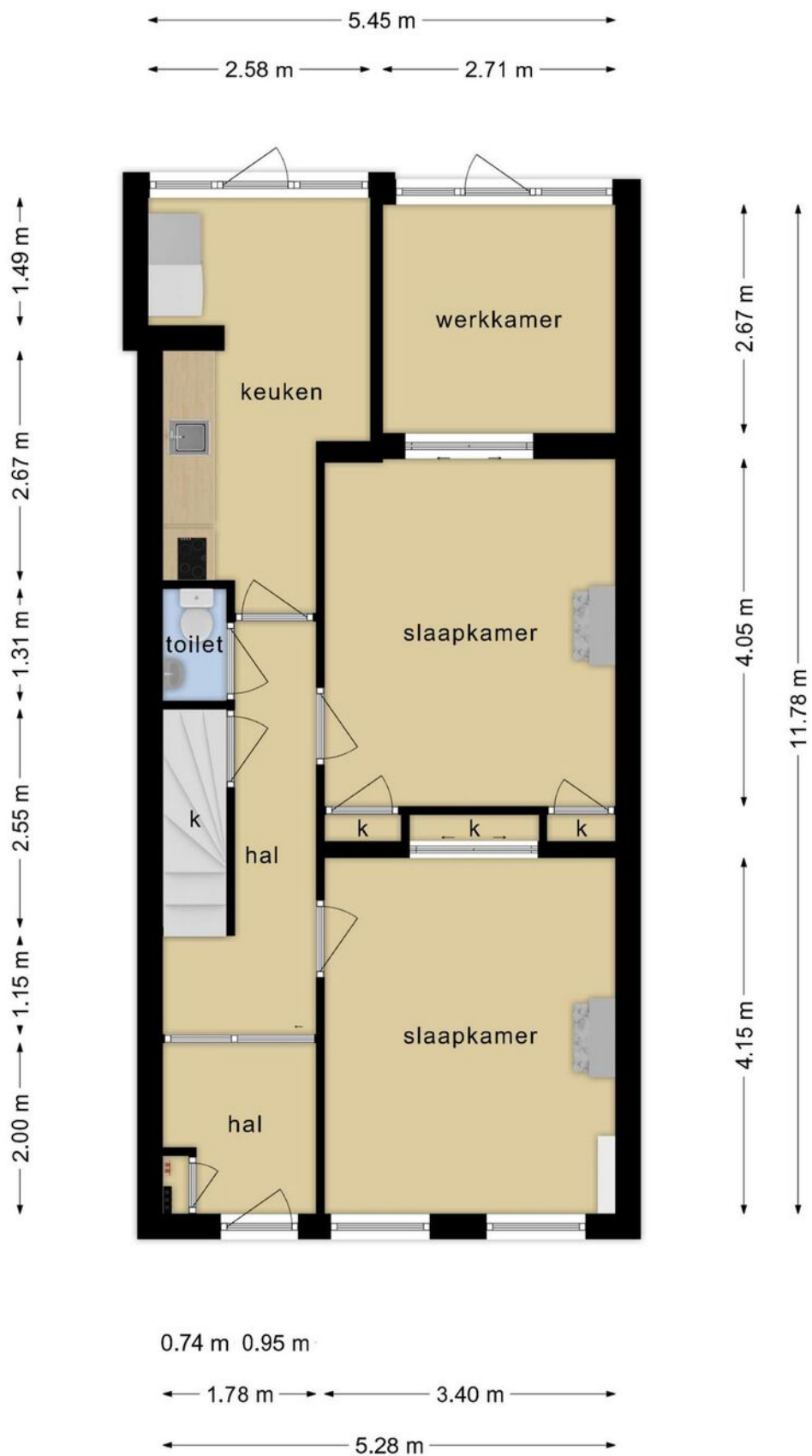
De Muntbrug is in 1887 over het Merwedekanaal gebouwd. Zijn naam kreeg hij in 1912, omdat toen de Rijksmunt gebouwd werd. Bij een draaibrug kunnen schepen elkaar aan weerszijden van het draaipunt passeren. Aanvankelijk werd deze brug met handkracht gedraaid, later gebeurde dat elektrisch.





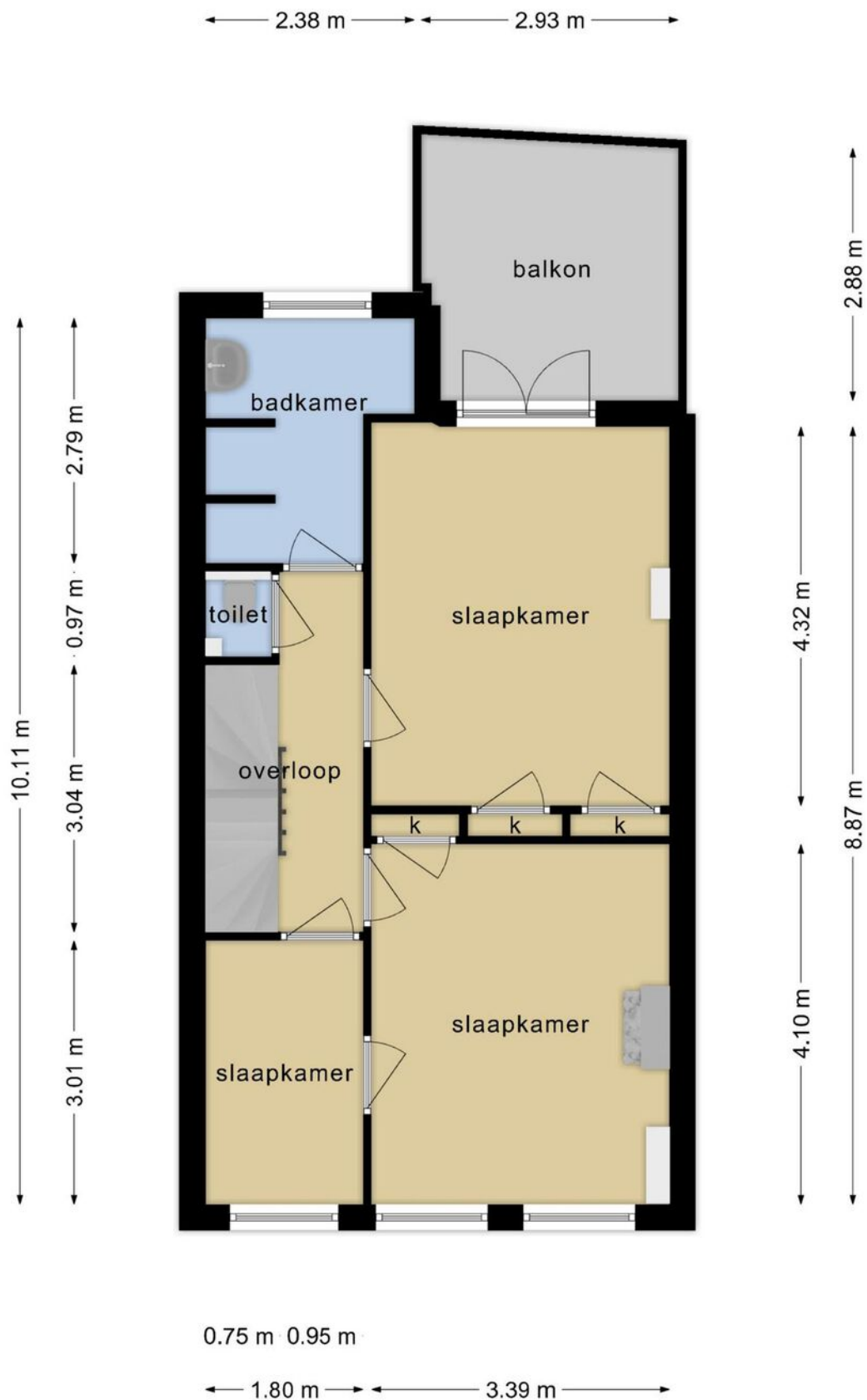


PLATTEGROND



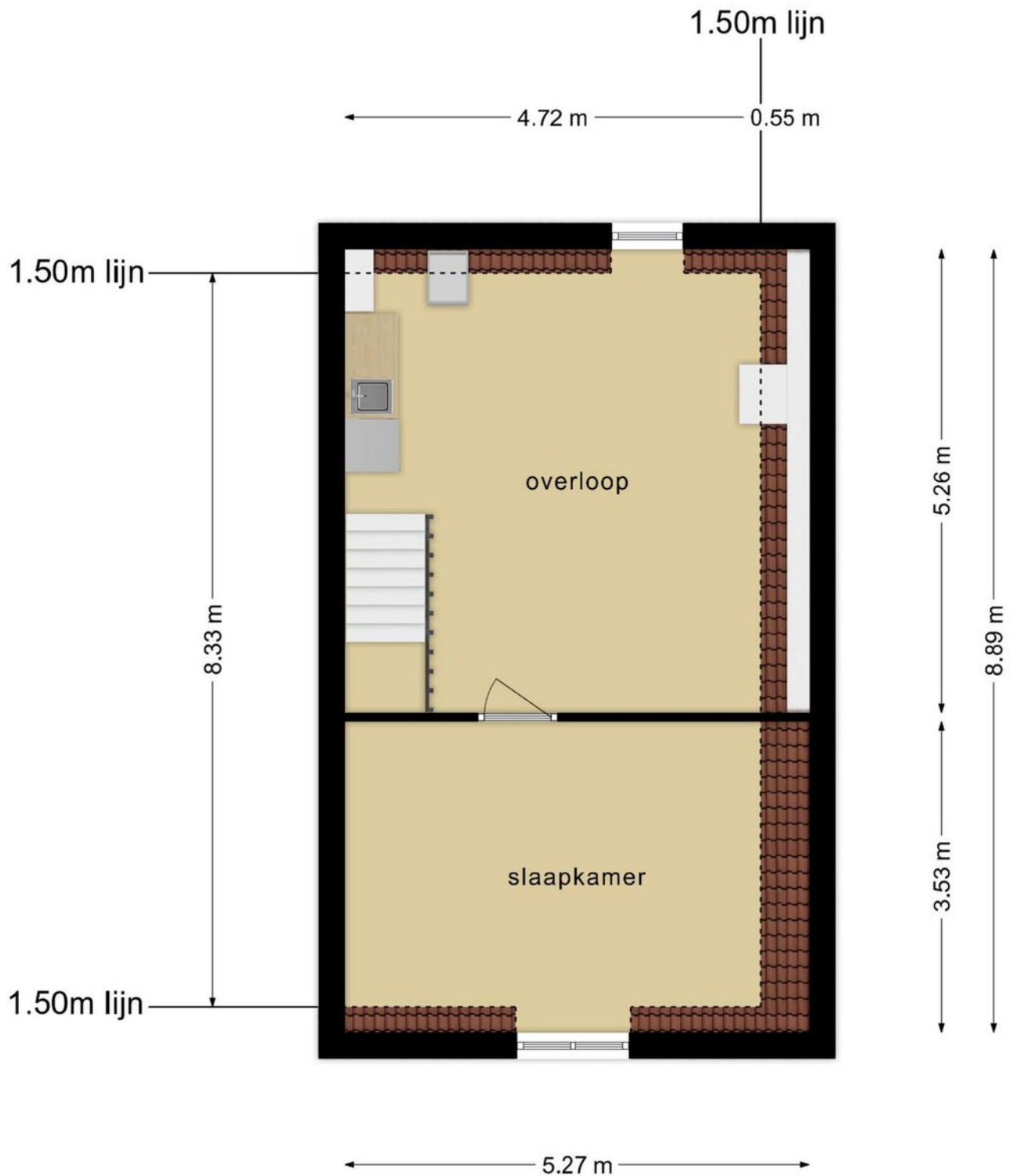
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



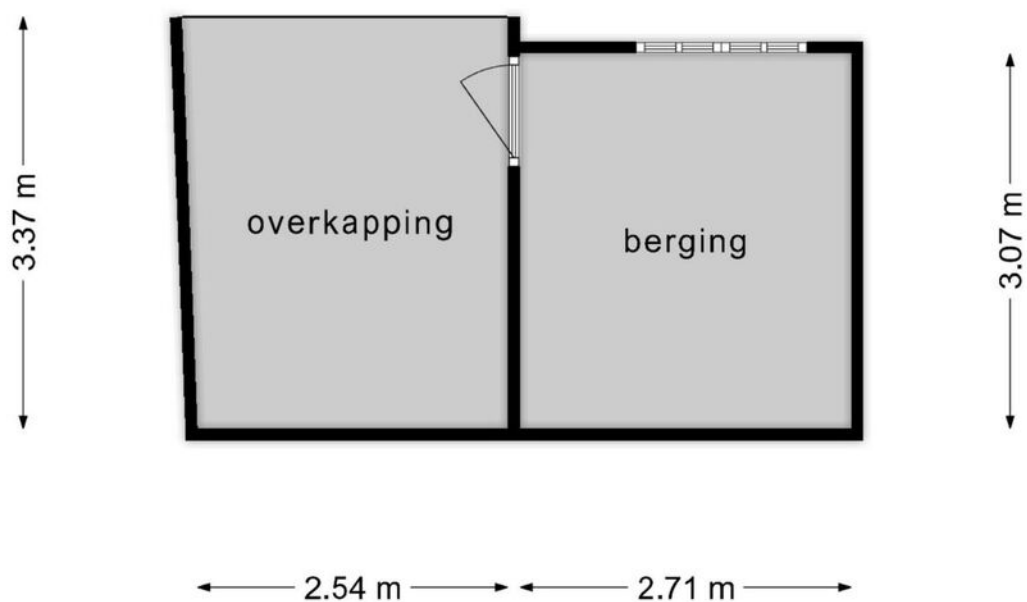
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



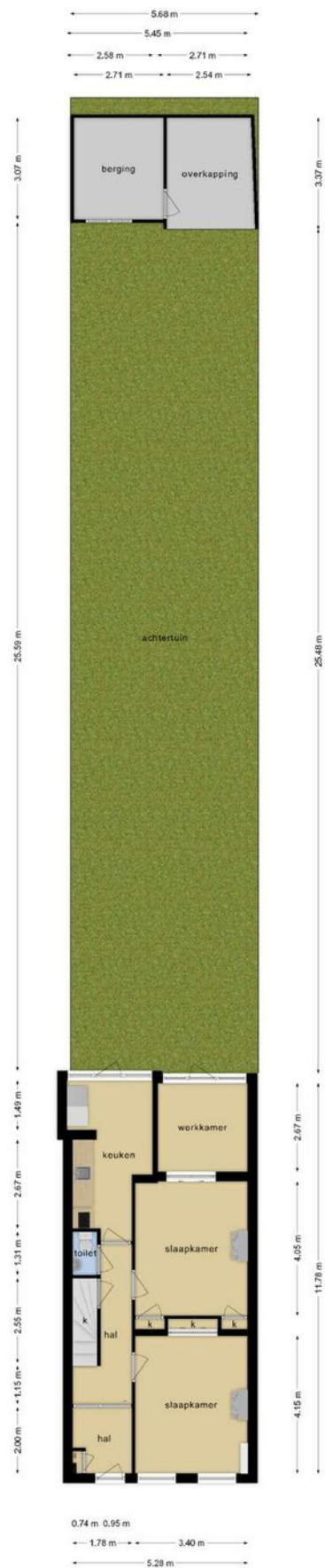
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



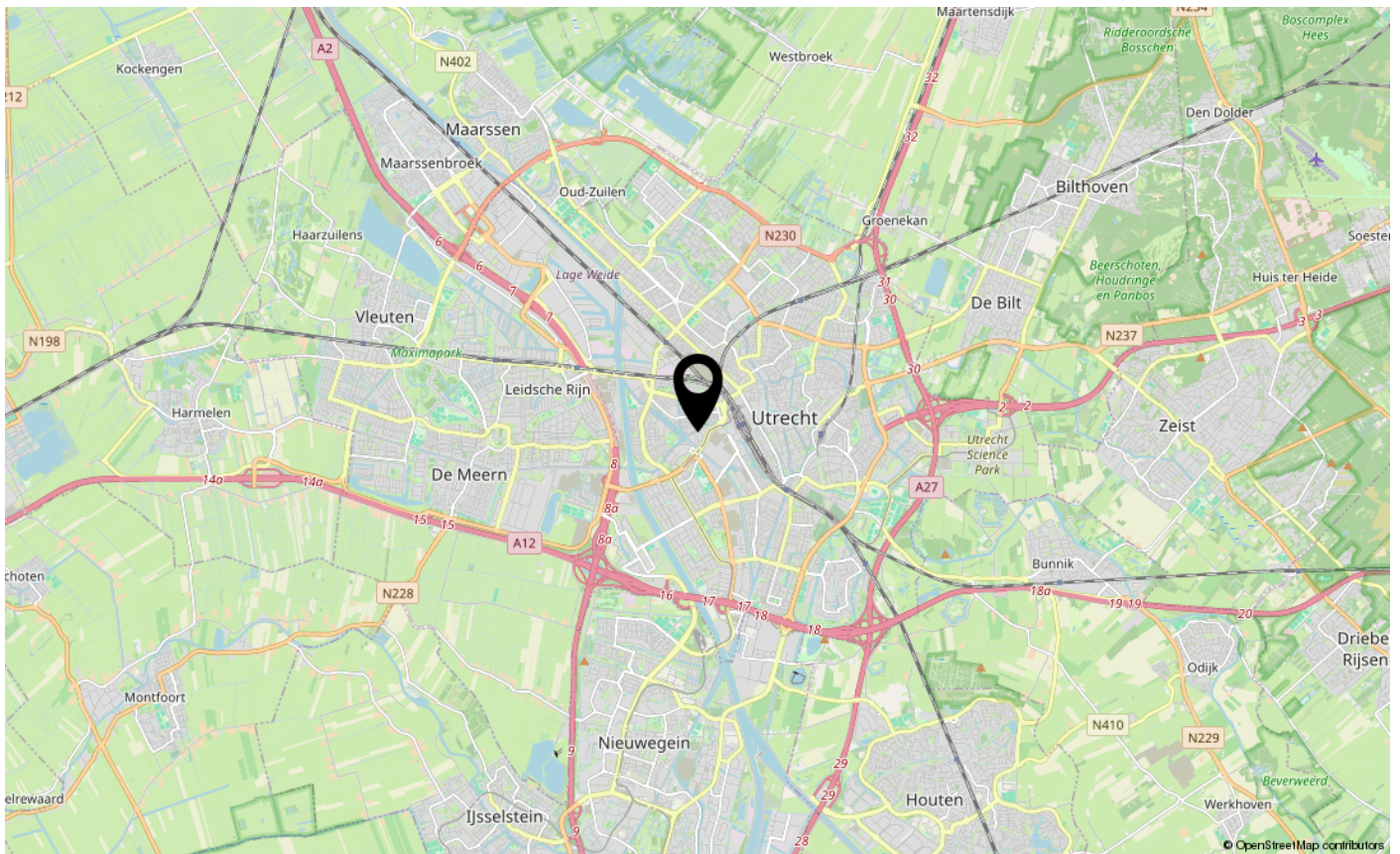
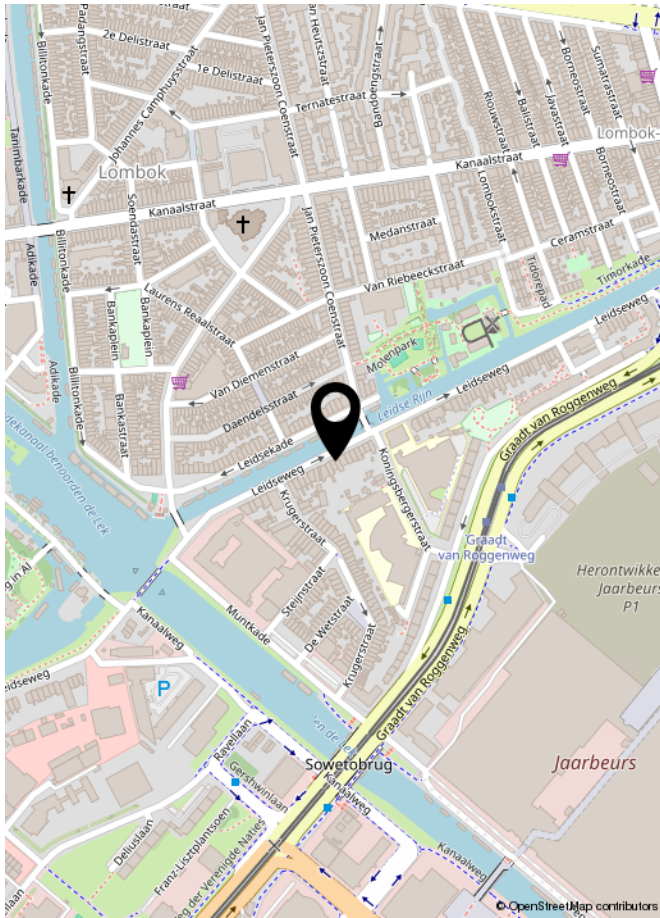
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE





**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

ROHLOF REAL ESTATE