

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ABSTEDERDIJK 100 UTRECHT



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





ADRES

ABSTEDERDIJK 100 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 86M²

INHOUD

CIRCA 324M³

BOUWJAAR

0

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

In de populaire wijk Abstede, op loopafstand van de Oudegracht, Park Lepelenburg, Twijnstraat en het Ledig Erf, is deze zeer goed onderhouden en gemoderniseerde woning uit ca. 1910 met 4 kamers en een woonoppervlak van ca. 86 m² op een perceel van ca. 100 m² te koop gekomen. Indien je behoefte hebt aan rust of een mooie wandeling, vind je het park de Oosterspoorbaan, het natuurgebied Armelisweerd, de minstroom of Dierenwiede Abstede om de hoek. De sfeervolle woning heeft een mooie en recent opnieuw aangelegde en natuurlijke tuin van 11 meter diep. Een perfecte combinatie van het levendige stadscentrum gecombineerd meteen rustige woonomgeving.

Door de diepte van de tuin is er in de zomermaanden gedurende de hele dag zon. De tuin heeft aan de achterzijde een unieke ligging aan natuurlijke volkstuinen en de Minstroom. De Gemeente Utrecht wees dit gebied in 2013 aan als het eerste 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht' van Utrecht. Doordat de tuin grenst aan een groot tuindersgebied, is er géén inkijk in de tuin aan de achterzijde door achterburen en waan je je volledig in een stukje natuur. En dat gewoon om de hoek van de binnenstad!

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Utrechtse stadscentrum, station Vaartsche Rijn en het centraal station zijn op korte fiets- en loopafstand gelegen. Parkeren kan direct voor de deur met vergunning en de uitvalswegen A12, A27 en A28 zijn vlakbij.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast en gerenoveerde trapopgang. Zeer royale woonkamer met stijlvolle cement-gietvloer, ruime trapkast, lichtkoepel en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Moderne nieuwe woonkeuken aan de achterzijde voorzien van inbouwapparatuur, zoals 4 pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Bijkeuken met wasmachine aansluiting en toegang tot het toilet en de tuin. Royale rustige en natuurlijke achtertuin gelegen op het noordwesten.

1e verdieping:

Ruime overloop. Grote slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en uitzicht op het tuindersgebied en de Dom. Moderne badkamer met douchecabine en nieuw wastafelmeubel. Twee nette slaapkamers aan de voorzijde waarvan één met inbouwkast.

Bijzonderheden:

- Benedenverdieping inclusief electra geheel gerenoveerd in 2016 (woonkamer, bijkeuken, toilet, vloer, hal)
- Nieuwe cv installatie geplaatst in februari 2018
- Tuin volledig opnieuw laten inrichten en aanleggen in 2017
- Alle kozijnen zijn in 2015 geschilderd
- Inbraakwerende rolluiken aan de gehele achterzijde
- De mogelijkheid tot het aanvragen van 2 parkeervergunningen
- Er is een mogelijkheid tot opbouw van een extra verdieping en dus mogelijkheid tot creëren van minimaal 20m² extra oppervlak.

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:

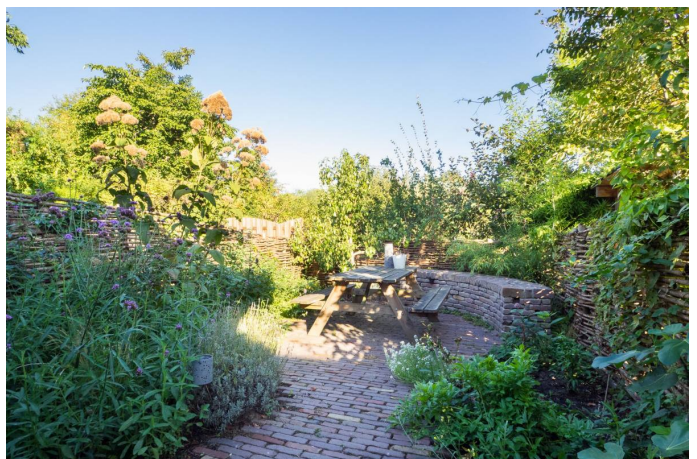
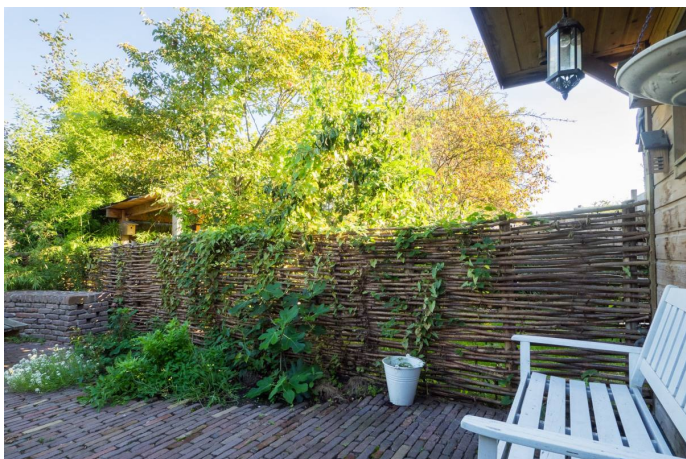
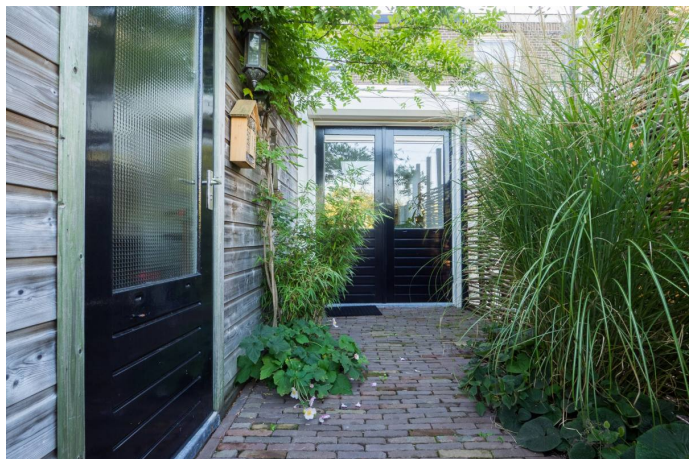
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

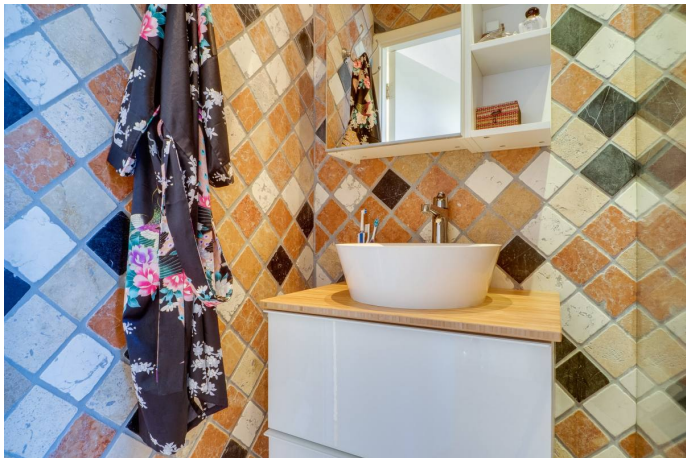
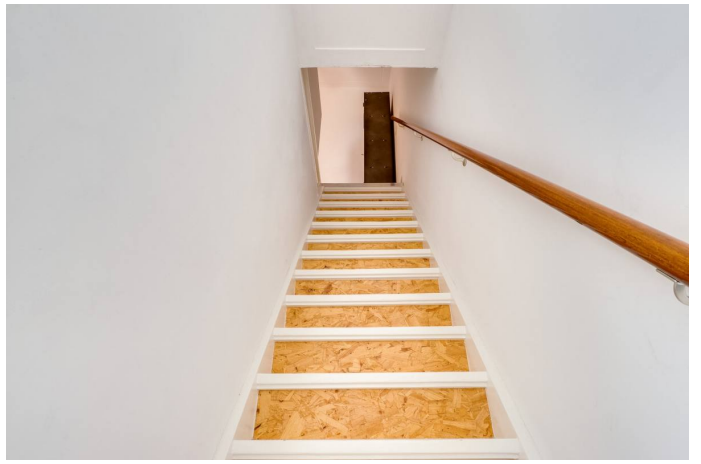
















aankoopmakelaar!



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

