

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ABSTEDERDIJK 165 UTRECHT



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





ADRES

ABSTEDERDIJK 165 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 55M²

INHOUD

CIRCA 218M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Bijzonder sfeervolle tussenwoning (55m²) met tuin op het zuiden en vrij uitzicht op een groen plantsoen. Gelegen in het geliefde Utrecht Oost op enkele meters van Park Oosterspoorbaan, maar ook op loopafstand van het Wilhelminapark, Ledig Erf en alle dagelijkse voorzieningen. Woning heeft nog het karakter uit 1905, maar is gemoderniseerd door de jaren heen.

Ligging.

De Abstederdijk ligt in Utrecht Oost. De wijk kenmerkt zich door de sfeervolle straten en huizen. Parken als het Wilhelminapark en Lepelenburg zijn op korte afstand en hier zijn in de zomer verschillende festivals. De binnenstad en Utrecht Centraal zijn in ongeveer 8 minuten per fiets te bereiken.

Naast de deur ligt Park Oosterspoorbaan welke in 2017 officieel is geopend. Dit is een mooi park wat de binnenstad verbind met het Kromme Rijngebied. Er zijn veel initiatieven vanuit de buurt en er kan ook heerlijk gesport worden.

Woning.

De woning is gebouwd in 1905 en beschermt als een gemeentelijk monument. Door de jaren heen is het gemoderniseerd zoals dubbel glas en CV-aansluiting (2016). Een van de bijzondere aspecten van het huis is de vrij ligging aan de achterzijde. De tuin is ruim 11 meter diep en heeft ook nog een grote schuur met achterom. Daarachter ligt een plantsoen met veel groen en speelgelegenheden voor de kinderen. Hierdoor heb je een heerlijk vrij gevoel, maar je zit toch midden in de stad.

Indeling.

Entree, hal met meterkast. Aan het einde van hal is het toilet met fonteintje. De woonkamer is bijzonder sfeervol door de hoge plafonds van bijna 3 meter. Zowel aan de voorzijde als achterzijde zijn grote raampartijen waardoor het een fijne lichte woonkamer is. De keuken is aan de achterzijde en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereik je de heerlijke tuin. Deze is gelegen op het zuiden en hier heb je (bijna) de hele dag wel ergens zon. Met een diepte van ruim 11 meter kan je heerlijk zitten. Achterin de tuin staat een grote berging voor de fietsen en tuingereedschap. Er is een achterom welke uit komt op het plantsoen. Vanuit de tuin heb je mooi zicht op het groen.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers. Zowel de kamer voor als achter hebben een bijzonder sfeervolle dakkapel. Vanuit de overloop kom je bij de badkamer met een douche en wastafel.

Op de overloop heb je ook een vlizotrap naar de vliering voor extra opbergruimte.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer: 6.88 X 2.76
- Keuken: 3.60 X 1.57
- Slaapkamer 1: 3.79/2.54 X 3.99
- Slaapkamer 2: 3.66/2.72 X 2.76
- Badkamer: 1.71 X 1.25
- Tuin: 11.25/7.00 X 4.15
- Berging: 2.80 X 3.82
- Vliering: 3.87 X 4.80 (vloeroppervlakte, hoogte nok 1.48)

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtig vrij gelegen en tuin op het zuiden.
- Op de hoek met Park Oosterspoorbaan.
- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.
- Bijzonder sfeervolle gevel en beschermd als gemeentelijk monument.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- Alles is voorzien van dubbel glas.
- Ruime berging met achterom.
- Parkeren met vergunning in de straat.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

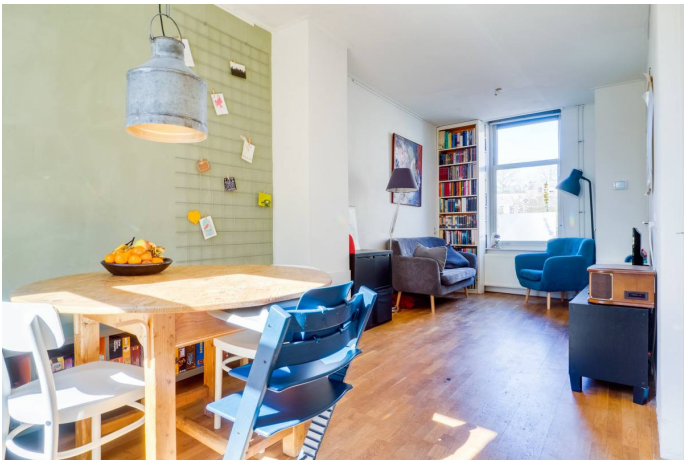
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

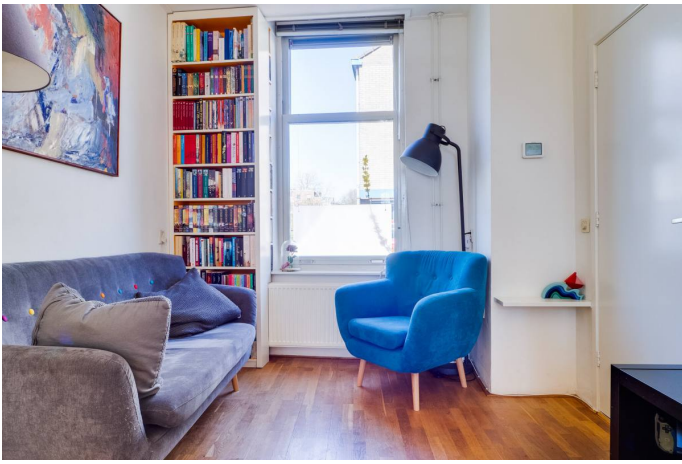
Aankoopmakelaar inschakelen:

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

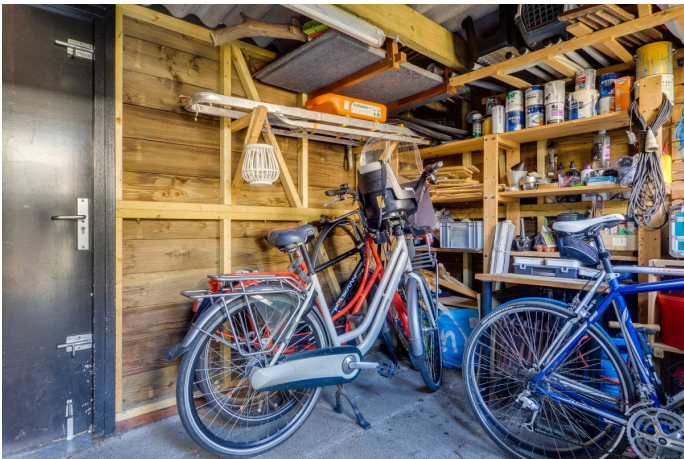
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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

