

ABSTEDERDIJK 207 BS UTRECHT





ADRES

ABSTEDERDIJK 207 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€500.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 82M²

INHOUD

CIRCA 275M³

BOUWJAAR

1901

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmant, sfeervol én instapklaar wonen aan de Abstederdijk!

Welkom op een plek waar karakter en comfort hand in hand gaan. Abstederdijk 207 BS is een fantastisch 3-kamerappartement met balkon heeft maar liefst een woonoppervlakte van ca. 82 m², gelegen in een sfeervol pand uit circa 1901. De woning is in de afgelopen jaren goed onderhouden, slim ingedeeld en bevindt zich op een heerlijke locatie aan de rand van het centrum van Utrecht. Met onder andere een moderne keuken, badkamer met bad, zonnig balkon én energielabel C is dit appartement klaar voor de volgende eigenaar. Of je nu een stel bent, een young professional of gewoon op zoek bent naar een fijne plek met stadse gezelligheid én rust: dit is 'm!

Via je eigen voordeur op de begane grond kom je binnen in een nette hal met een trapopgang naar de woning. Op de eerste verdieping bevinden zich de eetkamer en de open keuken aan de voorzijde. Deze lichte ruimte is ideaal voor lange diners of gezellige koffiemomenten. De keuken (2013) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en is in 2022 deels vernieuwd met een nieuwe combimagnetron en kraan.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer — opvallend ruim, sfeervol en voorzien van een prachtige pvc vloer. Dankzij de open indeling en de grote raampartijen voelt de ruimte licht en uitnodigend aan; je voelt je hier direct thuis. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon van ca. 6,2 m² met vrij uitzicht: een fijne plek om buiten te zitten met een drankje of een goed boek. Verder beschikt deze verdieping over een overloop en een separaat toilet.

De tweede verdieping biedt rust en ruimte, met twee comfortabele slaapkamers, een nette badkamer met douche, bad, vloerverwarming en een dubbele wastafel. Een praktische berging met wasmachine- en droger aansluiting én een centrale overloop. Een fijne verdieping, slim ingedeeld en met volop mogelijkheden.

Ligging en omgeving



De ligging? Perfect! De Abstederdijk ligt op steenworp afstand van het bruisende centrum van Utrecht. Je loopt of fietst zó naar het Ledig Erf, de Twijnstraat of het Wilhelminapark. Ook de populaire Burgemeester Reigerstraat met al haar leuke winkeltjes, cafés en restaurants ligt om de hoek. Liever de stad uit? Binnen enkele minuten zit je op de uitvalswegen richting de A12 of A27. En parkeren? Dat kan met vergunning.

Ondanks de centrale ligging is de straat relatief rustig, met voornamelijk bestemmingsverkeer. Kortom: het beste van twee werelden!

Indeling van de woning

- Begane grond: Eigen entree met hal en trapopgang naar de woning.
- Eerste verdieping: Overloop, separaat toilet, ruime woonkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon, open keuken en eetkamer aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Tweede verdieping: Overloop, twee ruime slaapkamers (voor- en achterzijde), badkamer met douche, bad en dubbele wastafel, een praktische berging met wasmachine- en droger aansluiting.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1901
- Woonoppervlakte: 82,10 m²
- Energielabel: C
- Balkon van 6,2 m²
- Cv-installatie: Bosch 25 VRC (eigendom) – onderhouden in 2024
- Buitenkozijnen geschilderd in 2023
- Gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing (HR+)
- Actieve en kleinschalige VvE (2 leden), maandelijkse bijdrage: € 129,-
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Oplevering: in overleg

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 ***

Charming, Stylish, and Move-in Ready Living on Abstederdijk!

Welcome to a place where character meets comfort. Abstederdijk 207 BS is a fantastic 3-room apartment with a balcony, offering approximately 82 m² of living space, located in an atmospheric building dating back to around 1901. The home has been well maintained over the years, cleverly laid out, and is situated in a delightful location on the edge of Utrecht's city center. With features like a modern kitchen, bathroom with bathtub, sunny balcony, and energy label C, this apartment is ready for its next owner. Whether you're a couple, a young professional, or simply looking for a cozy home with urban charm and tranquility – this is the one!

You enter through your private front door on the ground floor, which leads into a neat hallway with stairs to the main living area. On the first floor, you'll find the dining room and open kitchen at the front. This bright space is perfect for long dinners or relaxed coffee moments. The kitchen (from 2013) includes various built-in appliances and was partially updated in 2022 with a new combination microwave oven and faucet.

At the rear is the generous living room — notably spacious, atmospheric, and fitted with a beautiful PVC floor. Thanks to the open layout and large windows, the space feels light and inviting; you'll feel right at home. The living room also provides access to a balcony of approx. 6.2 m² with open views — a lovely spot to enjoy a drink or a good book. This floor also includes a landing and a separate toilet.

The second floor offers peace and privacy, with two comfortable bedrooms, a neat bathroom with shower, bathtub, underfloor heating, and double washbasins. There's also a practical storage space with washer and dryer connections and a central landing. A smartly designed floor with plenty of potential.

Location and Surroundings

The location? Perfect! Abstederdijk is just a stone's throw from the vibrant heart of Utrecht. You can walk or cycle to Ledig Erf, Twijnstraat, or Wilhelminapark in no time. The popular Burgemeester Reigerstraat, with its charming shops, cafés, and restaurants, is just around the corner. Prefer to head out of town?



You're only minutes away from the A12 and A27 motorways. And parking? That's available with a permit.

Despite its central location, the street is relatively quiet, with mostly local traffic. In short: the best of both worlds!

Layout of the Property

- Ground floor: Private entrance with hallway and staircase to the apartment.
- First floor: Landing, separate toilet, spacious living room at the rear with access to the balcony, open kitchen and dining area at the front with built-in appliances.
- Second floor: Landing, two spacious bedrooms (front and rear), bathroom with shower, bathtub, and double washbasin, and a practical utility room with washing machine and dryer connection.

Key Features:

- Year of construction: circa 1901
- Living area: 82.10 m²
- Energy label: C
- Balcony: 6.2 m²
- Central heating system: Bosch 25 VRC (owned) – serviced in 2024
- Exterior window frames painted in 2023
- Partially fitted with insulating glazing (HR+)
- Active and small-scale HOA (2 members), monthly contribution: €129
- Fiber optic internet connection available
- Delivery: to be determined in consultation

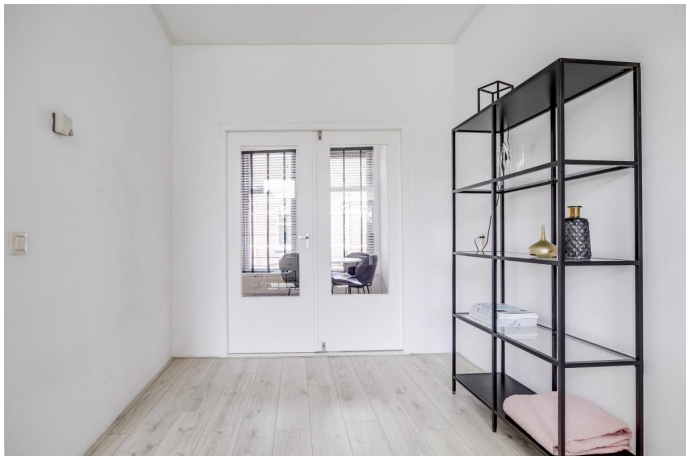
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

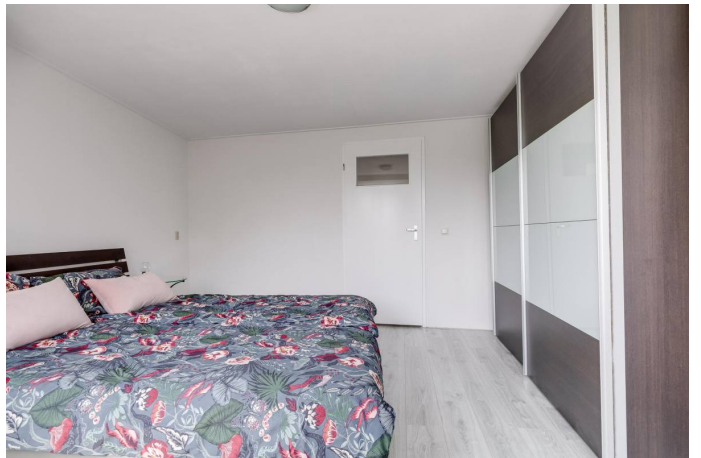
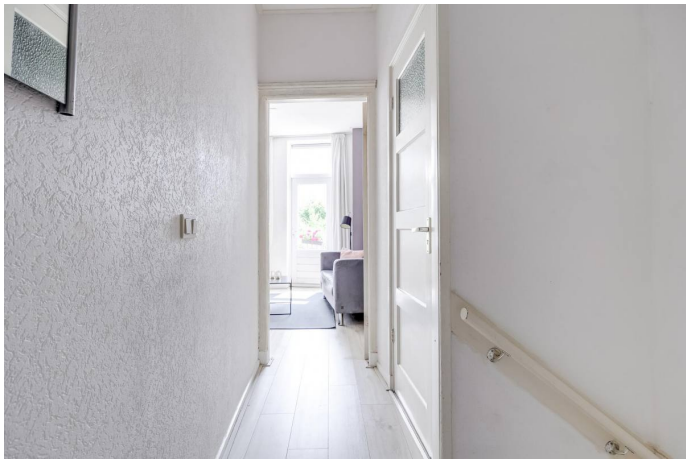
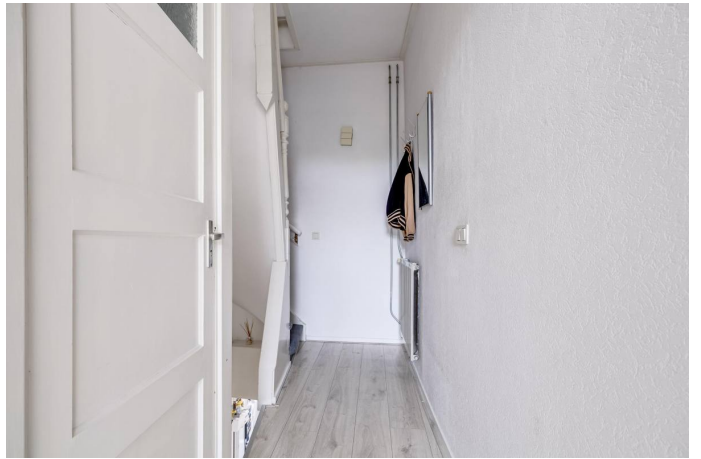
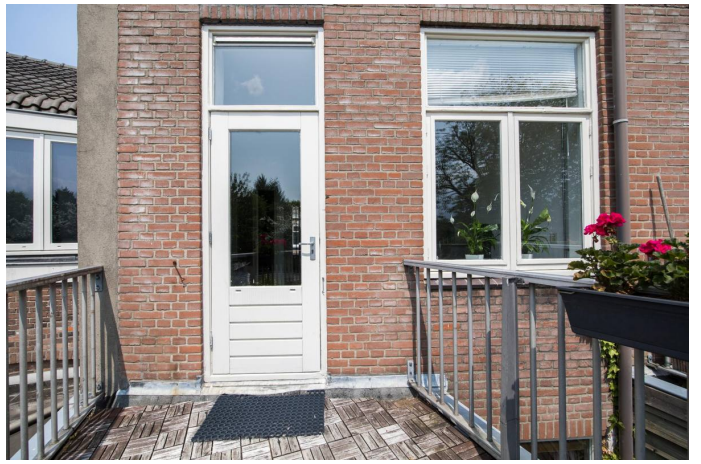
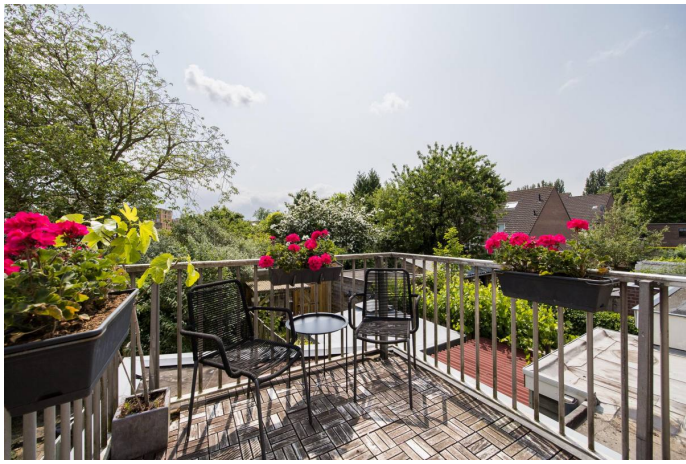
Enable purchase broker:

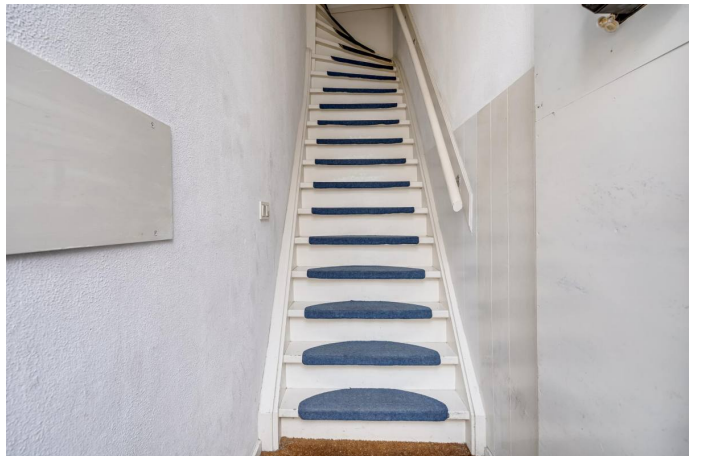
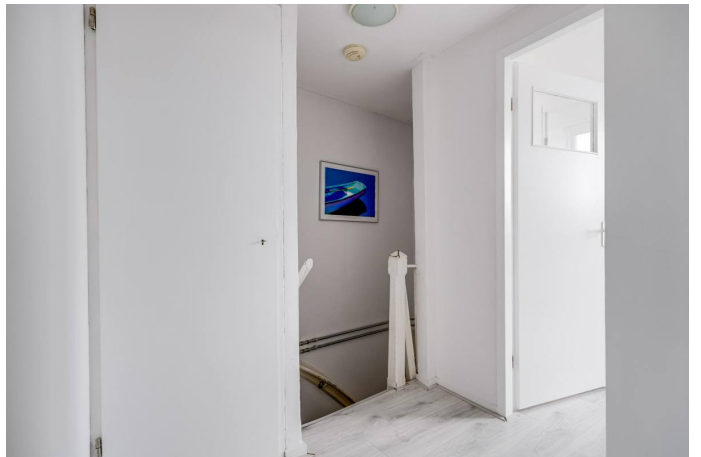
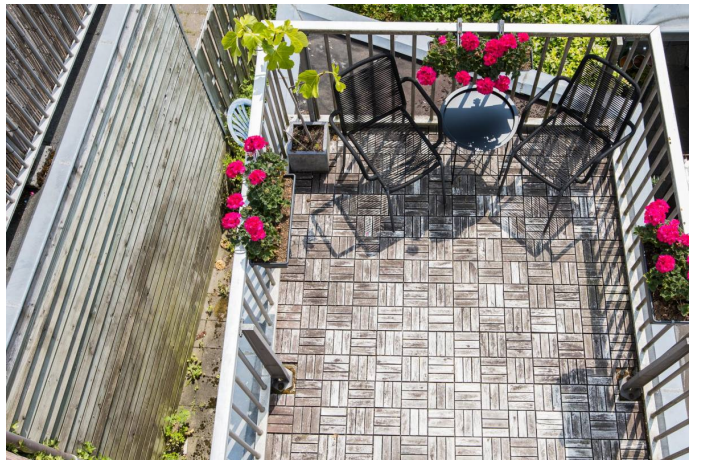
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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

