

GAZELLESTRAAT 66 UTRECHT





ADRES

GAZELLESTRAAT 66 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 260M³

BOUWJAAR

1996

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een licht, ruim & perfect onderhouden 3- kamerappartement met voor- en achtertuin én twee bergingen!

Locatie:

De Gazellestraat is gelegen in de wijk Tolsteeg. De wijk onderscheidt zich door de ruime en groene opzet en dat allemaal met alle denkbare faciliteiten en voorzieningen om de hoek! Het appartement ligt op korte fiets- en loopafstand van leuke horeca bij het Rotsoord zoals restaurant LE:EN, de Watertoren en bijv. de Pastoe Foodbar. Met een paar minuten fietsen sta je in het historische binnenstad van Utrecht met het Ledig Erf voor leuke horeca en terrassen en speciaalzaken en winkels aan de Twijnstraat. Op korte loopafstand zit het NS-station Vaartsche Rijn en de winkels voor dagelijkse boodschappen vind je om de hoek in het winkelcentrum Smaragdplein. Op slechts 10 minuten fietsafstand de andere kant op, kan je heerlijk vertoeven in het mooie natuurgebied Amelisweerd. Daarnaast ben je binnen no-time op de uitvalswegen (A12/A27).

Indeling:

Begane grond:

Voortuin en toegang tot het appartement op de begane grond. Entree, meterkast en vanaf hier bereik je de slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de ruime en lichte woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de gloednieuwe keuken, voorzien van een mooi keukenblad. Deze keuken is door de huidige eigenaren dit jaar (2024) vernieuwd en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de overloop waar het toilet met fonteintje zich bevindt én tevens ook de CV- ketel in een aparte ruimte te vinden is. De strakke en nette badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een douche, hier is ook de wasmachine- en droger opgesteld. De ruime tweede slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vaste kasten. Vanuit de keuken is de ruime en nette achtertuin te bereiken, hier kan je vrijwel de hele dag van de zon genieten! Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging én een extra berging/schuur. Ook is er een handige achterom aanwezig.

Kortom, een heel fijn appartement met genoeg ruimte, op een top locatie gelegen!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1996;
- Erfpacht (1989) is eeuwigdurend afgekocht, geen canon;
- Actieve VVE, de servicekosten bedragen € 259,- per maand;
- Kunststof kozijnen zijn vernieuwd in het najaar van 2023;
- Deur van de berging (hout) is voor het laatst geschilderd in 2023;
- Volledig appartement is voorzien van HR++ beglazing;
- Bouwjaar CV- ketel is 2023;
- Keuken is vernieuwd in 2024, de oven is uit 2020 en de vaatwasser uit 2022;
- Badkamer is vernieuwd in 2019;
- 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.

*** ENGLISH VERSION ***

A light, spacious & perfectly maintained 3-room apartment with front and backyard and two storage rooms!

Location:

The Gazellestraat is located in the Tolsteeg district. The district is distinguished by its spacious and green layout, all with all conceivable facilities and amenities around the corner! The apartment is a short cycling and walking distance from nice restaurants at the Rotsoord such as restaurant LE:EN, the Water Tower and, for example, the Pastoe Foodbar. With a few minutes of cycling you will be in the historic city center of Utrecht with the Ledig Erf for nice restaurants and terraces and specialty shops and shops on the Twijnstraat. The Vaartsche Rijn railway station is a short walk away and shops for daily groceries can be found around the corner in the Smaragdplein shopping center. Just a 10-minute bike ride in the other direction, you can relax in the beautiful Amelisweerd nature



reserve. In addition, you will be on the arterial roads (A12/A27) in no time.

Layout:

Ground floor:

Front garden and access to the apartment on the ground floor. Entrance, meter cupboard and from here you reach the bedroom at the front of the house. From the hall there is also access to the spacious and bright living room. At the rear is the brand new kitchen, equipped with a beautiful kitchen worktop. This kitchen was renovated by the current owners this year (2024) and is equipped with all conceivable built-in appliances. From the living room there is access to the landing where the toilet with sink is located and the central heating boiler can also be found in a separate room. The sleek and neat bathroom has a double sink and a shower, where the washing machine and dryer are also located. The spacious second bedroom at the rear has fitted wardrobes. The spacious and neat backyard can be reached from the kitchen, where you can enjoy the sun almost all day long! At the back of the garden is a detached stone shed and an extra storage room/shed. There is also a handy back entrance.

In short, a very nice apartment with enough space, in a top location!

Details:

- Year of construction 1996;
- Leasehold (1989) has been bought off perpetually, no ground rent;
- Active VVE, the service costs are € 259 per month;
- Plastic frames were renewed in the autumn of 2023;
- The storage room door (wood) was last painted in 2023;
- The entire apartment is equipped with HR++ glazing;
- Year of construction of central heating boiler is 2023;
- Kitchen was renovated in 2024, the oven is from 2020 and the dishwasher from 2022;
- Bathroom was renovated in 2019;
- Delivery in consultation.

Request brochure:

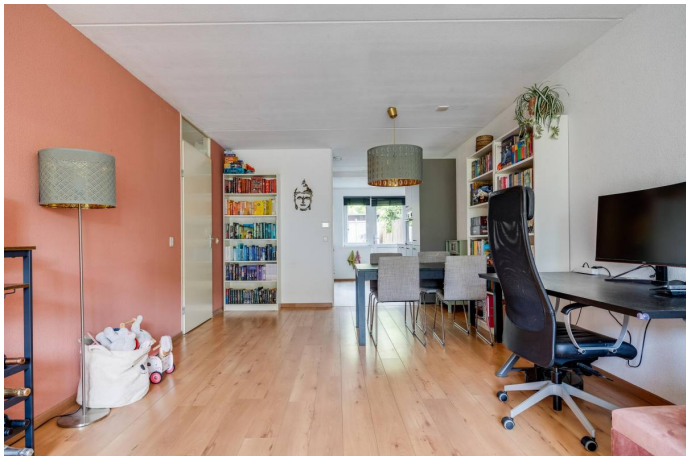
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

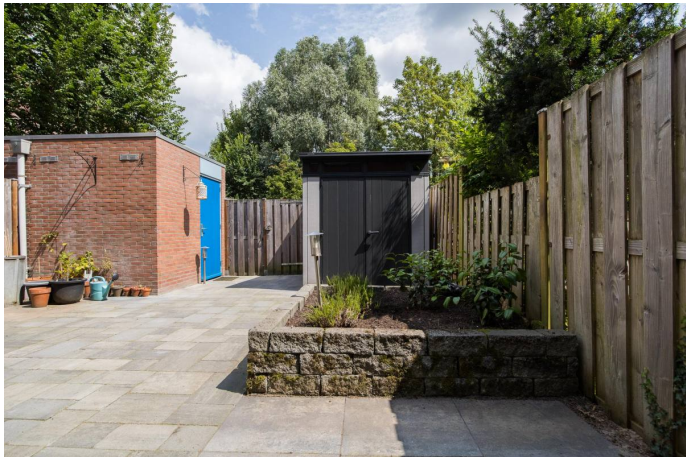
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

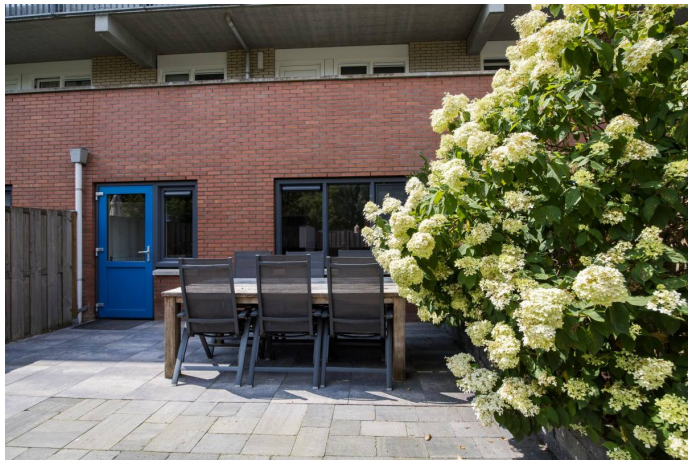
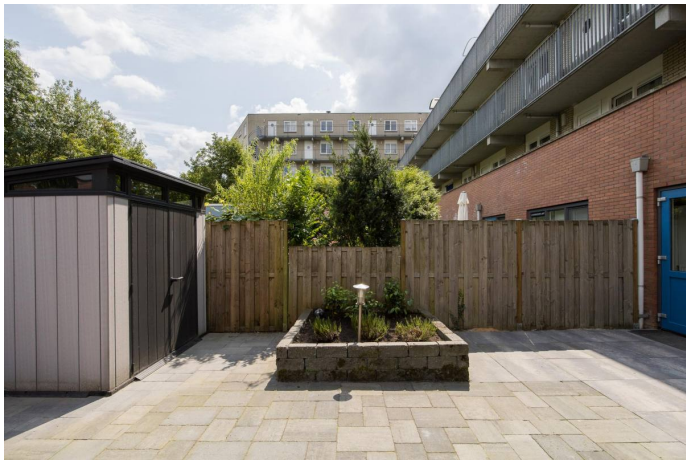


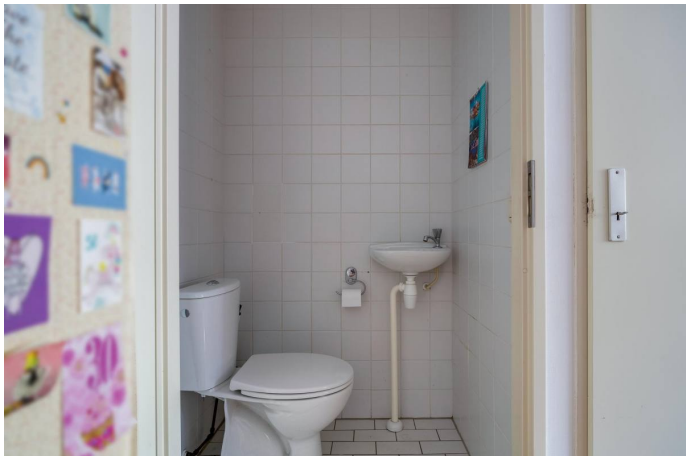
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













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 bevoegd. 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

