

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GRUTTERSDIJK 17 G UTRECHT



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





ADRES

GRUTTERSDIJK 17 G TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 74M²

INHOUD

CIRCA 243M³

BOUWJAAR

2023

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Modern, licht en luxe wonen aan het water aan de Gruttersdijk!

Welkom aan de Gruttersdijk 17 G: een strak afgewerkt, modern appartement op een fantastische plek aan het water, in de geliefde Vogelenbuurt van Utrecht. Deze woning is in 2023 gerealiseerd en voelt nog heerlijk nieuw aan. Met een woonoppervlakte van ca. 74 m², een zonnig balkon én een hoogwaardige afwerking is dit een appartement waar je zó in kunt trekken. Alles klopt: van comfort en duurzaamheid tot ligging en uitstraling.

Nette en goed onderhouden gezamenlijke entree met toegang tot het trappenhuis, de lift en de ondergelegen parkeergarage. Bij het appartement hoort tevens een parkeerplaats in de parkeergarage, welke separaat te koop is tegen meerprijs. De entree van het appartement leidt naar een centrale hal die toegang biedt tot alle vertrekken. Het appartement heeft een praktische en logische indeling en is volledig voorzien van vloerverwarming en zonne-energie voor individueel gebruik per appartement, wat zorgt voor een prettig en comfortabel woonklimaat. Aan de rechterzijde van het appartement bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, rustig gelegen en van goed formaat.

Aan de linkerzijde ligt het leefgedeelte van het appartement. De royale woonkamer vormt hier het hart van de woning en staat in open verbinding met de moderne keuken en het eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen is het hier heerlijk licht en heb je een fijne connectie met buiten. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon van ca. 8,3 m² op, een heerlijke plek voor je ochtendkoffie of een borrel aan het eind van de dag.

De keuken (2023) is strak vormgegeven en voorzien van moderne inbouwapparatuur en sluit perfect aan bij het eigentijdse karakter van de woning. Centraal in het appartement bevinden zich een praktische interne berging met wasmachineaansluiting, een separaat toilet en de moderne, luxe badkamer, uitgerust met een douche, ligbad en wastafel. Alles is met zorg en oog voor detail afgewerkt en voelt fris en nieuw aan.



Ligging en omgeving

De Gruttersdijk ligt in de populaire Vogelenbuurt, een wijk die bekendstaat om haar karakteristieke straatjes, fijne sfeer en centrale ligging. Hier woon je rustig aan het water, terwijl het bruisende stadsleven altijd dichtbij is. Op loop- en fietsafstand vind je gezellige koffietentjes, winkels en restaurants, evenals het centrum van Utrecht. Ook het Centraal Station en uitvalswegen richting A12, A27 en A2 zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale plek voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

Indeling van de woning

- Vierde verdieping: entree, centrale hal, twee slaapkamers, woonkamer met eetgedeelte en open keuken, balkon, separaat toilet en badkamer met douche, ligbad en wastafel.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2023
- Woonoppervlakte: 73,5 m²
- Balkon: 8,3 m²
- Energielabel: A+++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++/HR+++ glas
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Moderne keuken en badkamer (2023)
- Zonnepanelen aanwezig (2023)
- Actieve VvE met professionele beheerder
- Servicekosten: € 246,48
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule 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 ***



Modern, light-filled and luxurious living by the water at the Gruttersdijk!

Welcome to Gruttersdijk 17 G: a beautifully finished, modern apartment in a fantastic waterfront location in Utrecht's popular Vogelenbuurt. Completed in 2023, the apartment still feels wonderfully new. With a living area of approximately 74 m², a sunny balcony and a high-quality finish throughout, this is a home you can move into right away. Everything is spot on: from comfort and sustainability to location and appearance.

The well-maintained communal entrance provides access to the stairwell, elevator and the underground parking garage. The apartment also includes a private parking space in the garage, available for purchase separately at an additional cost. Upon entering the apartment, you step into a central hallway that provides access to all rooms. The apartment has a practical and logical layout and is fully equipped with underfloor heating and solar energy for individual use per apartment, ensuring a pleasant and comfortable indoor climate. On the right-hand side of the apartment are two comfortable bedrooms, quietly located and of good size.

The living area is situated on the left-hand side of the apartment. Here, the spacious living room forms the heart of the home and is openly connected to the modern kitchen and dining area. Large windows allow plenty of natural light and create a strong connection with the outdoors. From the living room, you can step directly onto the balcony of approximately 8.3 m² — a wonderful spot for your morning coffee or an evening drink.

The kitchen (2023) has a sleek, contemporary design and is fitted with modern built-in appliances, perfectly matching the apartment's stylish character. Centrally located in the apartment are a practical internal storage room with washing machine connection, a separate toilet, and the modern, luxurious bathroom, which features a shower, bathtub and washbasin. Everything has been finished with great care and attention to detail and feels fresh and new.

Location and surroundings

The Gruttersdijk is located in the popular Vogelenbuurt, a neighbourhood known for its charming streets, pleasant atmosphere and central location. Here you enjoy quiet living by the water, while the vibrant city life is always close by. Within walking and cycling distance you will find cosy cafés, shops and restaurants, as well as Utrecht's city centre. Utrecht Central Station and the main roads towards the A12, A27 and A2 are also easily accessible. An ideal



location for those seeking comfortable and centrally located living.

Layout

Fourth floor: entrance, central hallway, two bedrooms, living room with dining area and open kitchen, balcony, separate toilet and bathroom with shower, bathtub and washbasin.

Key features

- Year of construction: 2023
- Living area: 73.5 m²
- Balcony: 8.3 m²
- Energy label: A+++
- Fully insulated and fitted with HR++ / HR+++ glazing
- Fully equipped with underfloor heating
- Modern kitchen and bathroom (2023)
- Solar panels installed (2023)
- Active homeowners' association (VvE) with professional management
- Service charges: € 246.48
- Delivery in consultation

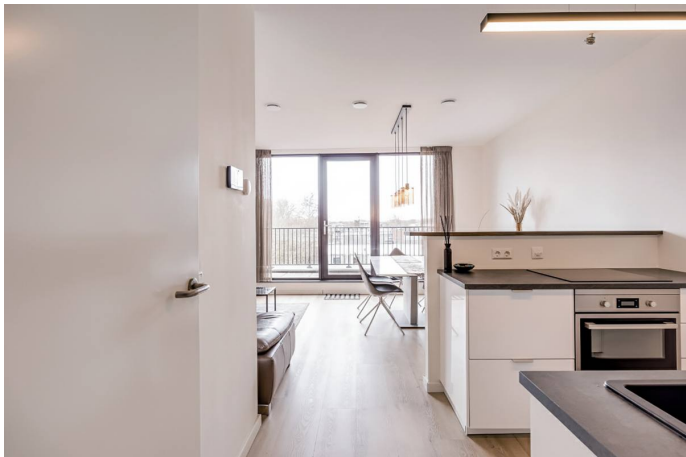
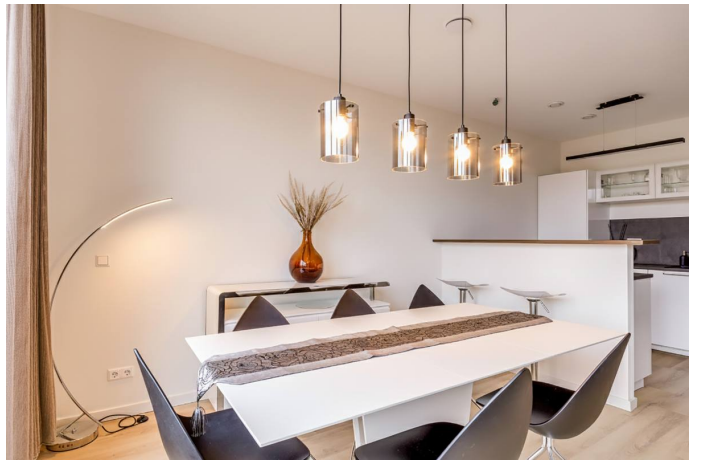
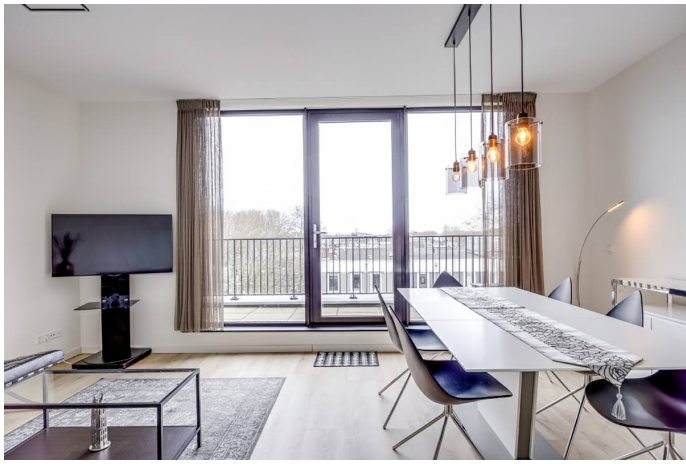
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

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

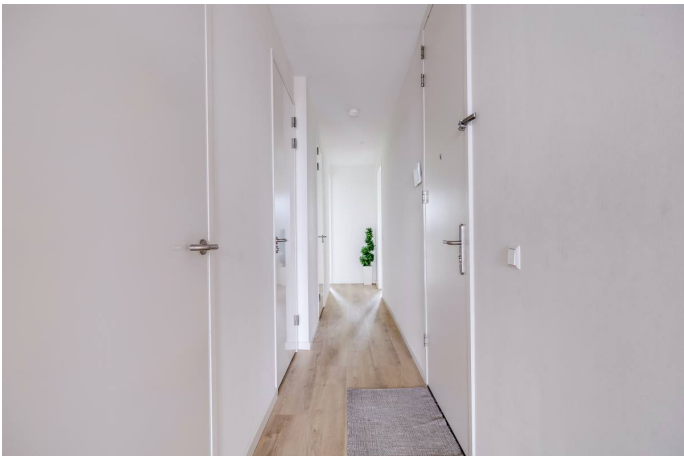
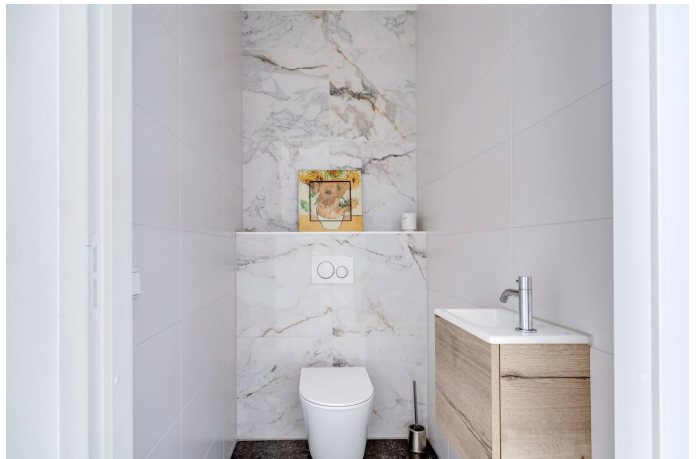
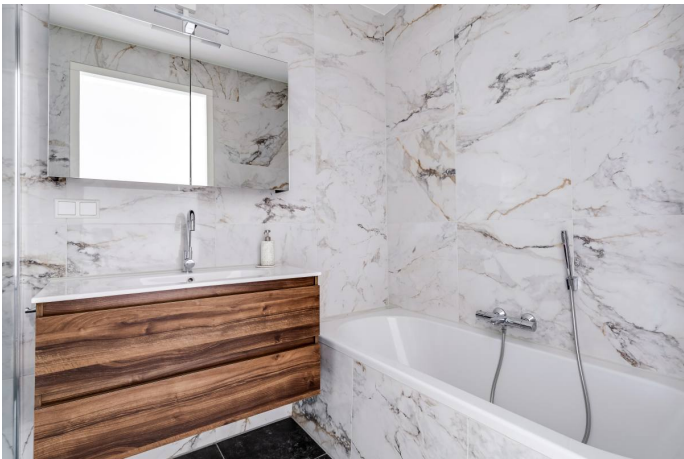
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

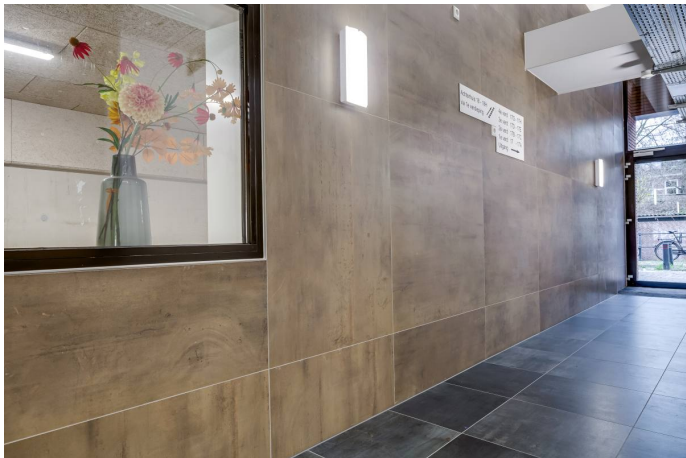


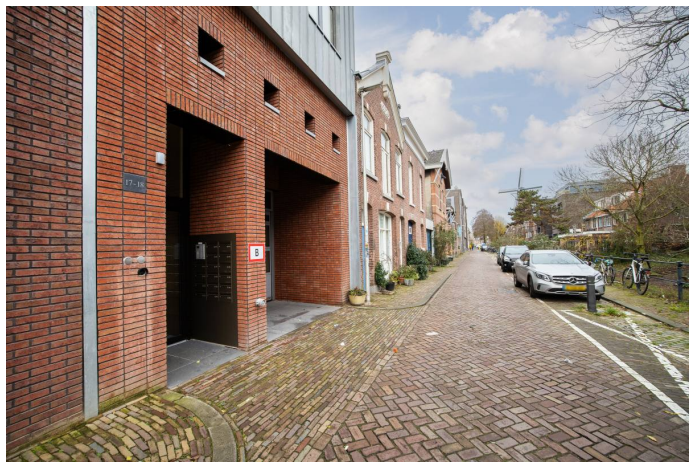












aankoopmakelaar!



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>