

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

M.A. DE RUYTERSTRAAT 46 UTRECHT



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





ADRES

M.A. DE RUYTERSTRAAT 46 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€325.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 49M²

INHOUD

CIRCA 160M³

BOUWJAAR

1980

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ontdek dit ruime en lichte 2-kamer appartement gelegen in de geliefde Zeeheldenbuurt, met een zonnig balkon en een adembenemend uitzicht op het water van de Biltse Grift en de majestueuze Domtoren. Een unieke woonkans die niet te missen is! De woning beschikt tevens over een privé berging op de begane grond en bestaat er de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren (geen eigen parkeerplek maar gezamenlijk van de VvE). Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden complex met in totaal 33 appartementen, gebouwd in 1980 én met een energielabel C.

Deze wijk, grenzend aan Wittevrouwen, is een waar pareltje in Utrecht. Hier ervaar je de levendigheid van de stad gecombineerd met rust en groen / water. Geniet van de culinaire hoogstandjes bij bekende restaurants zoals C'est ça en Goesting, ontspan in een gezellig koffietentje, of verwen jezelf met heerlijk ijs bij IJssalon Roberto. Voor dagelijkse boodschappen ben je zo bij de Biltstraat of het vernieuwde winkelcentrum De Gaard.

Met het centrum van Utrecht op een steenworp afstand en het prachtige Griftpark om de hoek, is dit de ideale locatie. Het Centraal Station, diverse busverbindingen en uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken, waardoor je optimaal kunt genieten van de bruisende stad.

Indeling:

Begane grond: Betreed het complex via de hoofdentree met bellentableau en intercom. Hier vind je toegang tot de bergingen en het parkeerterrein. Het appartement is bereikbaar per trap of per lift.

De 3e verdieping: Bij binnenkomst tref je een hal met aan de linkerkant de fijne slaapkamer met vaste kasten. De badkamer is compleet met inloopdouche, wastafel, toilet en aansluitingen voor wasmachine. Naast de badkamer bevindt zich de meterkast. Betreed vervolgens de lichte woonkamer met een moderne open keuken in hoekopstelling (vernieuwd in 2016). De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, combi-magnetron, koelkast met vriezer en vaatwasser.

Zowel de woonkamer als de loggia op het zuiden bieden een prachtig uitzicht over de Biltse Grift en het imposante Anatomiegebouw. In het gehele appartement, met uitzondering van de badkamer, ligt een fraaie laminaatvloer.

Kenmerken/details:

- energielabel C
- bouwjaar 1980
- compleet voorzien van dubbelglas, deels HR++
- verwarming en warm water via stadsverwarming
- kleinschalig complex met een lift
- de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement zijn voor het laatst geschilderd in november 2023
- actieve en financieel gezonde VvE, servicekosten € 222,14 per maand.
- mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein
- eigen berging aanwezig op de begane grond
- gemeenschappelijke afgesloten fietsenstalling
- oplevering in overleg

Dit is jouw kans op comfortabel te wonen op een toplocatie in de Zeeheldenbuurt / Wittevrouwen. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de vele voordelen die dit appartement te bieden heeft!

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 ***

Discover this spacious and bright 2-room apartment located in the popular Zeeheldenbuurt, with a sunny balcony and a breathtaking view of the water of the Biltse Grift and the majestic Dom Tower. A unique living opportunity that is not to be missed! The house also has a private storage room on the ground floor and it is possible to park on your own property (no private parking space but jointly owned by the VvE). The apartment is part of a well-maintained



complex with a total of 33 apartments, built in 1980 and with an energy label C.

This district, bordering Wittevrouwen, is a true gem in Utrecht. Here you experience the liveliness of the city combined with tranquility and greenery / water. Enjoy the culinary delights at well-known restaurants such as C'est ça and Goesting, relax in a cozy coffee shop, or treat yourself to delicious ice cream at IJssalon Roberto. For daily shopping you can easily reach the Biltstraat or the renovated De Gaard shopping center.

With the center of Utrecht just a stone's throw away and the beautiful Griftpark around the corner, this is the ideal location. The Central Station, various bus connections and arterial roads are easily accessible, so you can fully enjoy the vibrant city.

Layout:

Ground floor: Enter the complex via the main entrance with doorbells and intercom. Here you will find access to the storage rooms and the parking lot. The apartment is accessible by stairs or elevator.

The 3rd floor: Upon entering you will find a hall with the nice bedroom with closets on the left. The bathroom is complete with walk-in shower, sink, toilet and connections for a washing machine. The meter cupboard is located next to the bathroom. Then enter the bright living room with a modern open kitchen in a corner unit (renewed in 2016). The kitchen is equipped with an induction hob, combination microwave, refrigerator with freezer and dishwasher. Both the living room and the south-facing loggia offer a beautiful view over the Biltse Grift and the impressive Anatomy Building. The entire apartment, with the exception of the bathroom, has a beautiful laminate floor.

Features/details:

- energy label C
- year of construction 1980
- Completely equipped with double glazing, partly HR++
- heating and hot water via district heating
- small complex with an elevator
- the exterior frames, windows and doors of the apartment were last painted in November 2023
- active and financially healthy homeowners' association, service costs € 222,14 per month
- Possibility of parking on site

- private storage room on the ground floor
- communal closed bicycle shed
- Delivery in consultation

This is your chance to live comfortably in a prime location in the Zeeheldenbuurt / Wittevrouwen. Contact us quickly for a viewing and discover the many benefits this apartment has to offer!

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.

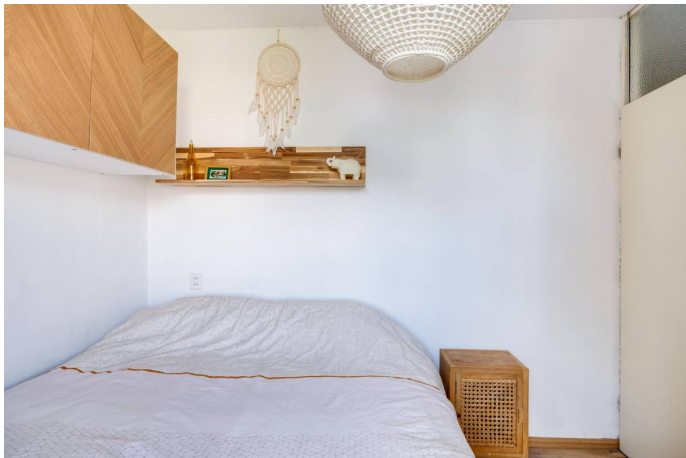
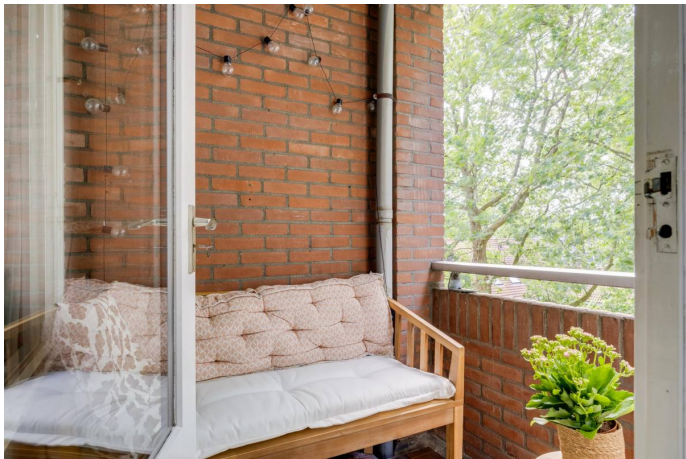
Enable purchase broker:

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 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

