



woonin

Abstederdijk 104

3582BS Utrecht

€ 500.000 k.k. • Eengezinswoning • 72m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 9
Kenmerken	10

Beschrijving

Ben je op zoek naar een karakteristieke kluswoning met diepe achtertuin én achterom die je helemaal naar eigen wens kunt verbouwen en afwerken? Dan is dit je kans om jouw woondromen te realiseren! Wij bieden je een zeer interessante hoekwoning aan, gelegen in de populaire wijk in Utrecht Oost, Abstede. Deze woning heeft een lichte doorzonwoonkamer, twee ruime slaapkamers en een fijne tuin, waardoor het een ideaal huis is voor wie op zoek is naar een gezinswoning op deze populaire plek!

Deze charmante woning is gebouwd in 1919, die zich kenmerkt door de hoge plafonds en de praktische achterom over eigen terrein. De locatie van deze woning is eveneens een groot pluspunt. Gelegen op een centrale plek in Utrecht, met tal van voorzieningen in de directe omgeving, diverse horecagelegenheden, winkels, basisscholen en kinderopvang. Openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen zijn gemakkelijk te bereiken, en binnen 10 minuten fiets je naar zowel het Centraal Station als het bruisende stadscentrum van Utrecht.

Kortom, als je op zoek bent naar een woning die je geheel naar eigen smaak kunt verbouwen en afwerken, dan nodigen we je graag uit om een kijkje te nemen op Abstederdijk 104 in Utrecht. Hier kun je de mogelijkheden zelf ontdekken en vertellen we je graag meer over deze unieke woning!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast en toegang tot de woonkamer en de keuken. De doorzonwoonkamer is ruim en licht, wat voor een aangename leefruimte zorgt. De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze keuken is eenvoudig uitgevoerd en nog niet voorzien van inbouwapparatuur, wat de mogelijkheid biedt om deze geheel naar eigen wens te vernieuwen. Achter de keuken bevindt zich de badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tuin:

Vanuit de woonkamer is middels de charmante openslaande deuren de diepe achtertuin op het noorden te bereiken. De tuin beschikt over een achterom over eigen terrein, hier rust ook een recht van overpad op ten behoeve van de burens. Er is recent een nette schutting met poort geplaatst om de privacy te waarborgen, zie de foto's voor een impressie van de nieuwe situatie. Door de diepte van de tuin kan je hier zomers ook heerlijk van de zon genieten en is er ook een plekje in de schaduw te vinden.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee multifunctionele (slaap)kamers. Beide kamers beslaan de volledige breedte van de woning en voorzien van dakkapel. Deze woning biedt volop kansen om

Beschrijving

jouw ideale woonruimte te creëren op een fantastische locatie!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1919;
- Woonoppervlak ca. 72 m²;
- Gelegen op een perceel grond van ca. 144 m²;
- Perceel is uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht (AV1989);
- Warmwater geschiedt middels een geiser, er is momenteel geen verwarmingsinstallatie aanwezig;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel G;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst Notarissen;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Woonin";
- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.

Oplevering in overleg.

Particularities:

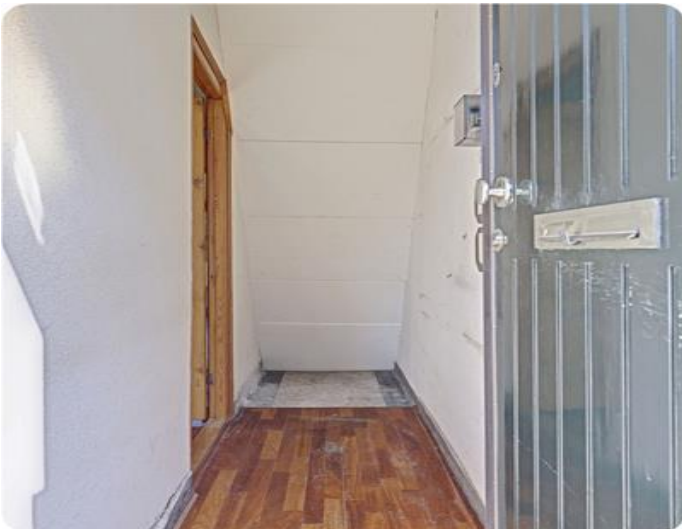
- Buyer must occupy the home themselves;
- The seller chooses the notary's office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for

Beschrijving

this;

- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab "Explanation of additional provisions Woonin";
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The 'Non-occupancy' clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 500.000 kosten koper
Type	Eengezinswoning
Bouwjaar	1919
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	72 m ²
Woninginhoud	262 m ³