

# BINNENKIJKEN



**BERTHA VON SUTTNERLAAN 30  
UTRECHT**

Vraagprijs € 495.000 k.k.

C

**ERA** De Bree  
REAL ESTATE MAKELAARS



# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

# ERA. STERK DOOR SERVICE



# KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	tussenwoning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1987
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Inhoud	322 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Tuin	zuidwest







# OMSCHRIJVING

RUIME VIJF-KAMER TUSSENWONING MET VOOR- EN ACHTERTUIN MET BERGING

-ERFPACHT EEUWIGDUREND AFGEKOCHT

Deze schitterende ruime 5-kamer tussenwoning is goed onderhouden en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht (AV1989). Bijzonder aantrekkelijk is de vloerverwarming op de begane grond en de mooie hoek-opgestelde keuken. De tuingerichte woonkamer met overkapping, 11 zonnepanelen, airco-installatie en de gedeeltelijke HR++ beglazing maken dit woonhuis extra aantrekkelijk. De voortuin is verzorgd met mooie beplanting en de achtertuin gelegen op het zuidwesten is ruim evenals de berging welke voorzien is van achterom.

De vertrekken zijn ruim en de indeling is praktisch. De slaapkamers aan de achterzijde zijn grotendeels voorzien van elektrisch bedienbare zonne-screens en de slaapkamer op de 2e verdieping is voorzien van airco.

De woning is gelegen in een rustige straat in de kindvriendelijke woonwijk Nieuw Welgelegen. De ligging is tevens zeer centraal. Op korte afstand van een grootwinkelcentrum, de Jaarbeurs, de parken Transwijk en Oog in Al en de terrassen aan de Veilinghaven. Het openbaar vervoer (sneltram en busverbinding naar onder andere Utrecht CS, Nieuwegein en IJsselstein) bevindt zich op loopafstand en met de auto zijn er meerdere uitvalswegen (A2, A12 en A27) op korte afstand bereikbaar. De gezellige binnenstad ligt op circa 10 minuten fietsafstand en ook de universiteitscampus De Uithof is per fiets goed bereikbaar.

## Begane grond

Ruime hal/entree met meterkast, toilet met fonteintje, praktische (garderobe)kast en trapopgang. Lichte, tuingerichte woonkamer met toegang naar de achtertuin. De open L-vormige keuken (2016) is aan de voorzijde gesitueerd en is v.v. gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron, Quooker en vaatwasser. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Achtertuin met overkapping en berging v.v. achterom.

1e Verdieping: overloop, ruime slaapkamer aan de voorzijde; twee slaapkamers aan de achterzijde met dakkapel en screens. Moderne badkamer met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

2e Verdieping: overloop met veel bergruimte en wasmachineaansluiting. Ruime zolderkamer. De zolderverdieping is v.v. van twee dakramen.

Tevens is er nog een bergvliering.

## OVERIG:

11 Zonnepanelen geplaatst in 2021

Keuken 2016 geplaatst

Airco geplaatst in 2021

Erfpacht afgekocht (AV 1989).

Vrijblijvende informatie.











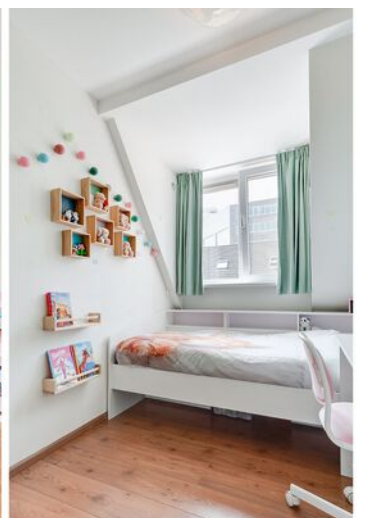






















# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in voorraadmast (bij de trap) blijven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- dupli woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Losse vriezer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		

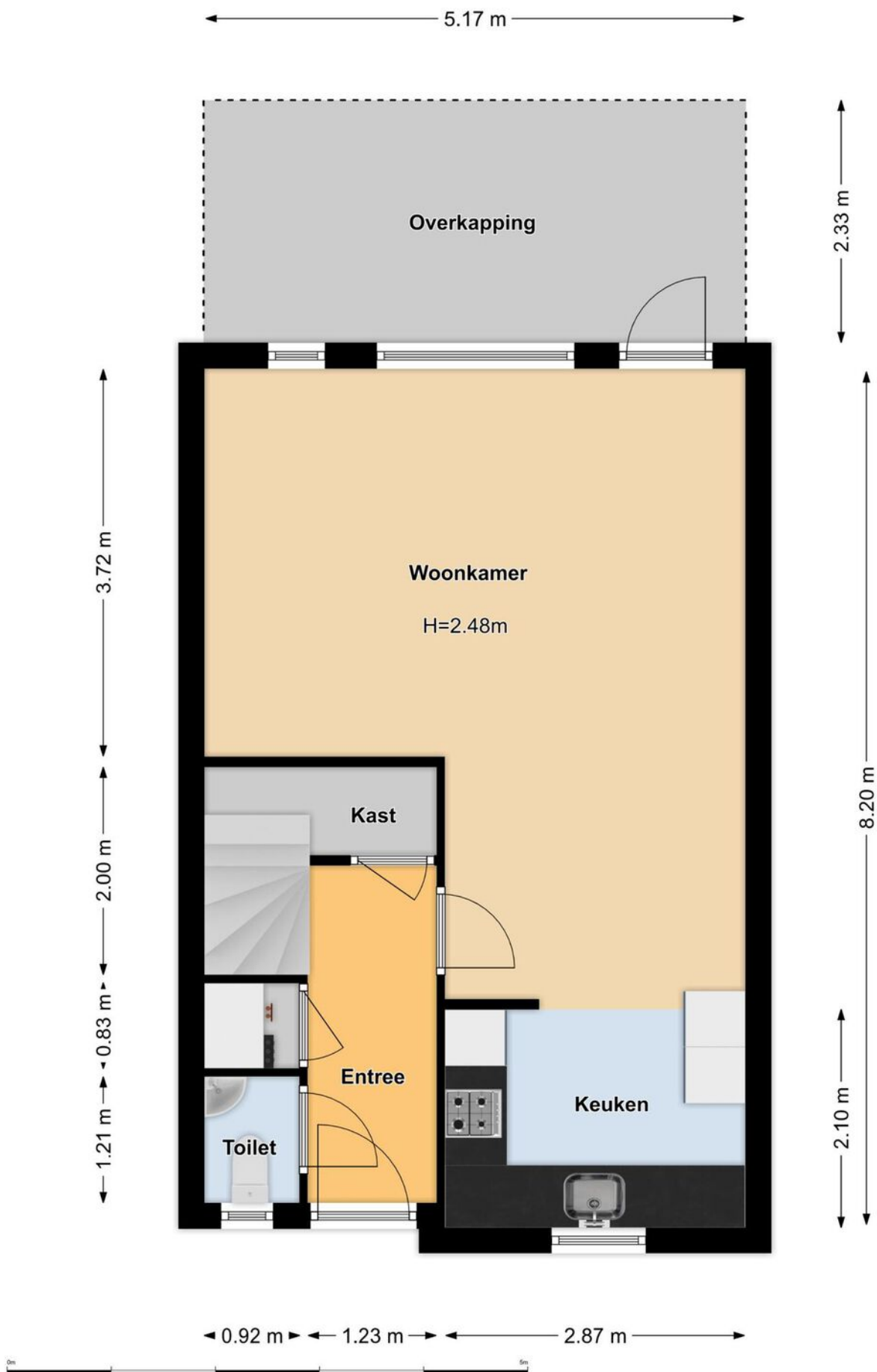


# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Badkast boven deel		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

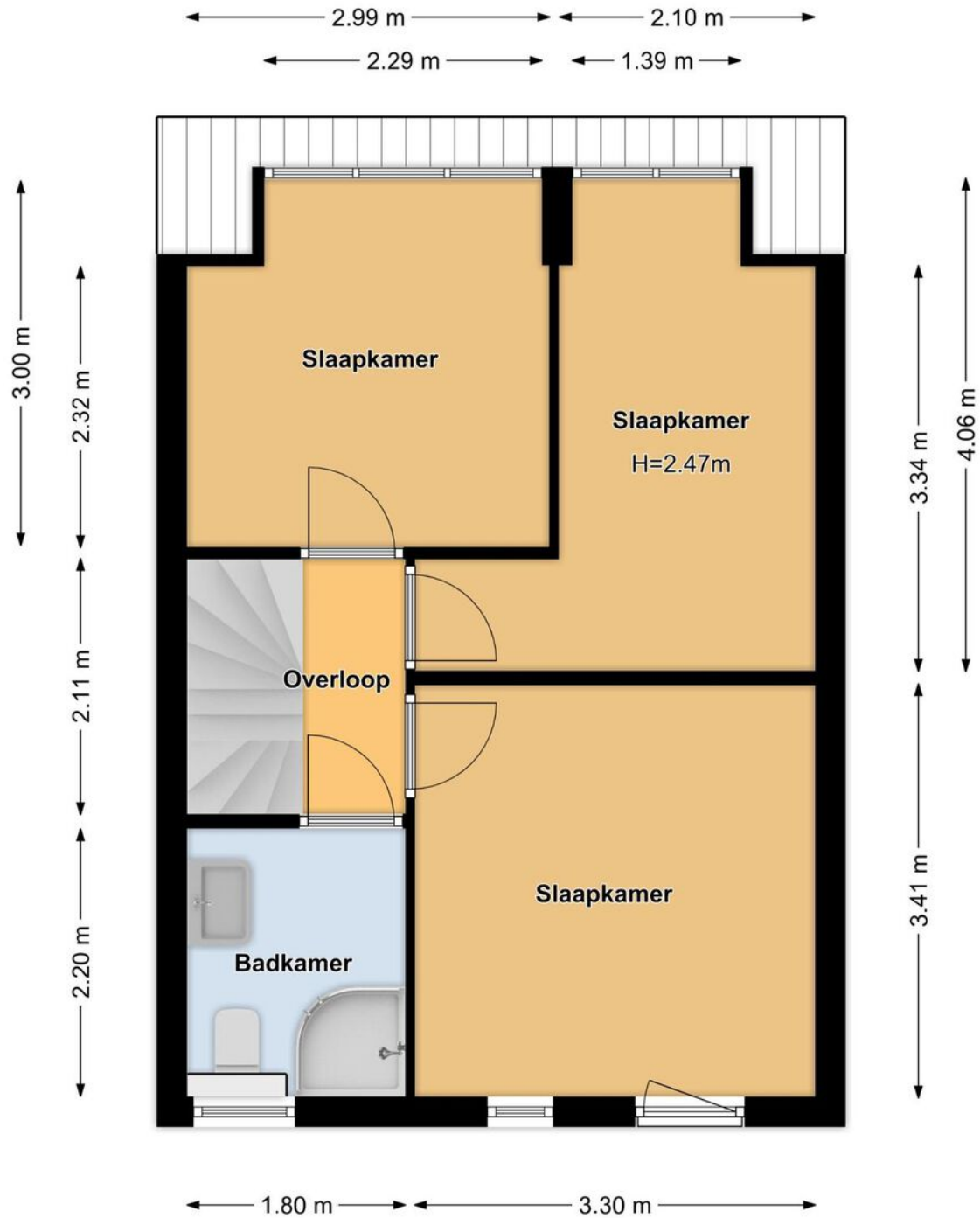


# PLATTEGROND



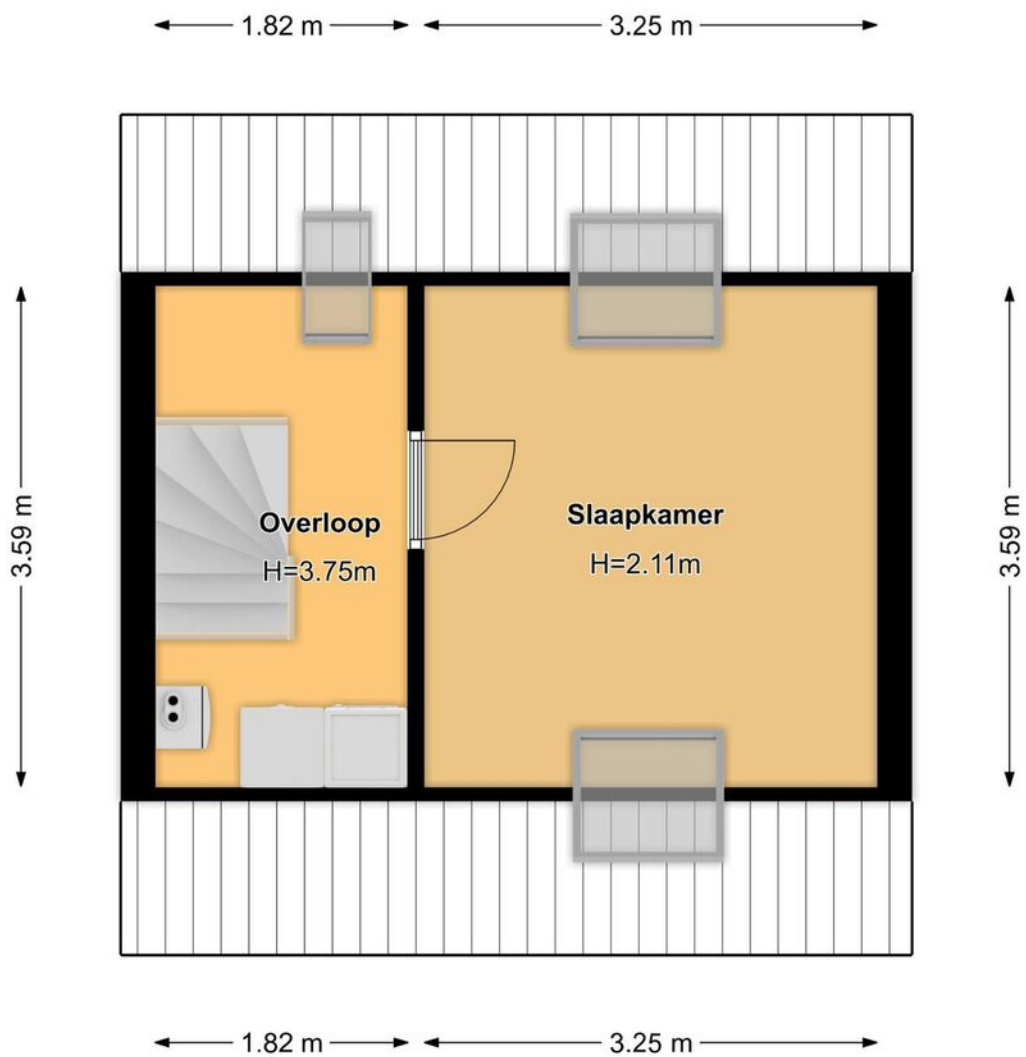


# PLATTEGROND



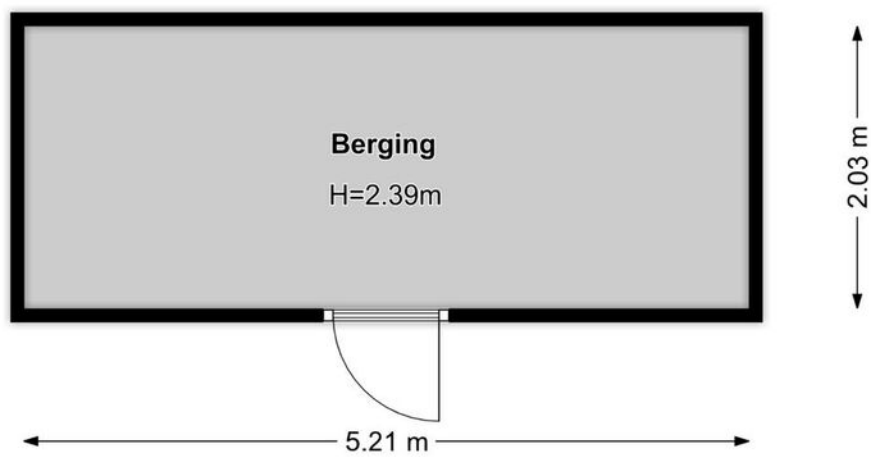


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht  
 Sectie S  
 Perceel 1491



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# KANTOORGEGEVENS

