

BINNENKIJKEN

de
bree
makelaars



**ABSTEDERDIJK 37 BSA
UTRECHT**

Vraagprijs € 425.000 k.k.

C



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	bovenwoning
Bouwtype	appartement
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1906
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	68 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	242 m ³
Totaal aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Tuin	





OMSCHRIJVING

Deze prachtige, sfeervolle en ruime driekamer bovenwoning bevindt zich op een uitstekende locatie in Utrecht en biedt een vrij uitzicht. Het appartement beschikt over een woonkamer, twee slaapkamers en twee balkons. Zowel de keuken als de badkamer zijn modern, waardoor het huis zowel praktisch als stijlvol is.

LIGGING

De Abstederdijk is gelegen in de wijk Abstede en onderdeel van de grotere wijk Oost in Utrecht. Deze omgeving combineert de charme van historische architectuur met de levendigheid van een stedelijke omgeving. De nabijgelegen gracht op nog geen 100 meter afstand gelegen, biedt mooie wandelroutes en een schilderachtig uitzicht.

Op loopafstand van de Abstederdijk vind je verschillende voorzieningen: De Nachtegaalstraat en de Burgemeester Reigerstraat zijn populaire winkelstraten in de buurt, waar je een scala aan winkels, boetieks en supermarkten kunt vinden.

De omgeving biedt diverse cafés, restaurants en bars. De Twijnstraat, één van de oudste winkelstraten van Utrecht, biedt tal van eetgelegenheden en gezellige terrasjes.

Het Wilhelminapark: een geliefd park in Utrecht waar je kunt wandelen, joggen, of gewoon ontspannen.

Openbaar Vervoer: De Abstederdijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn verschillende buslijnen en het treinstation Vaartsche Rijn en het centraal station van Utrecht is op korte fietsafstand. De omgeving is fiets- en voetgangervriendelijk, met goede verbindingen naar het centrum van Utrecht en andere delen van de stad.

De Abstederdijk biedt een ideale mix van rustig wonen met gemakkelijke toegang en op korte afstand van de voorzieningen en het bruisende stadsleven van Utrecht.

INDELING

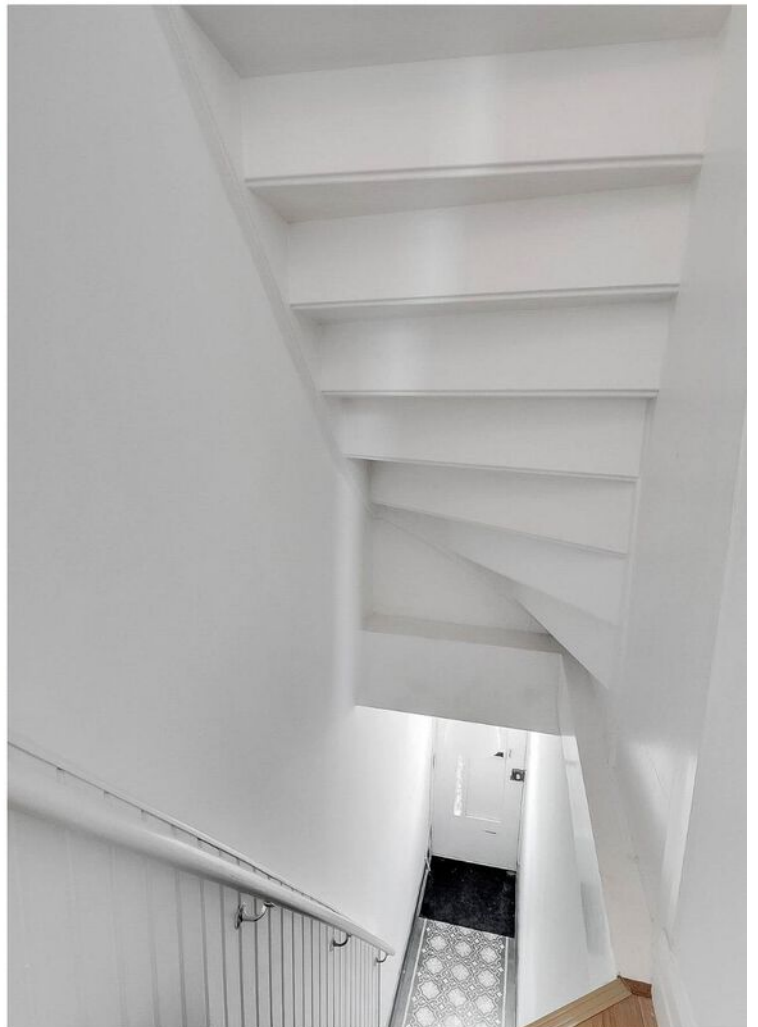
Begane grond: entree, hal met trapopgang.

1e Verdieping: overloop met meterkast en toiletruimte; ruime, lichte woonkamer met mooie houten vloer, erker en open keuken voorzien van vaatwasser, koelkast, 4-pits gaskomfoor, afzuigkap, oven en een aansluiting voor de wasmachine en droger. Via de openslaande deuren is er toegang naar het terras.

2e Verdieping: overloop, slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het tweede balkon, moderne badkamer met inloopdouche en wastafel; Slaapkamer aan de voorzijde met brede dakkapel.

Bijzonderheden:

- Erfpacht, waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht (AV 1989)
- Buitenschilderwerk in 2023 uitgevoerd
- Kozijnen en dubbele beglazing recent vernieuwd.
- De woning maakt deel uit van een VvE
- Verwarming en warm water door middel van C.V. combiketel
- Oplevering in overleg

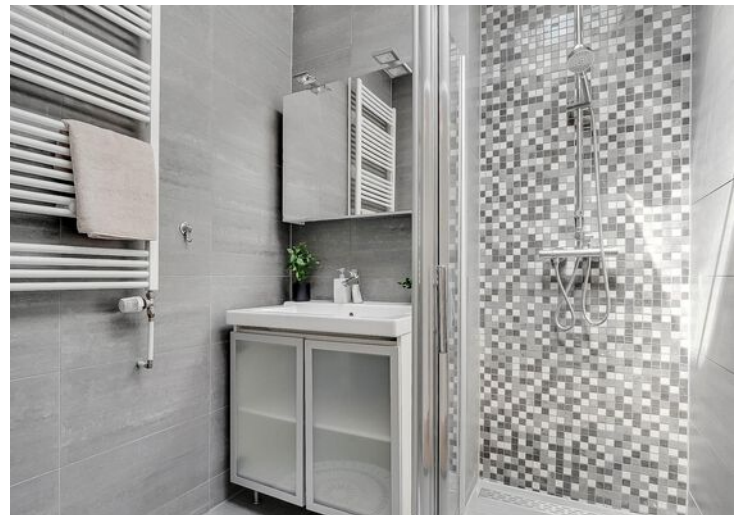
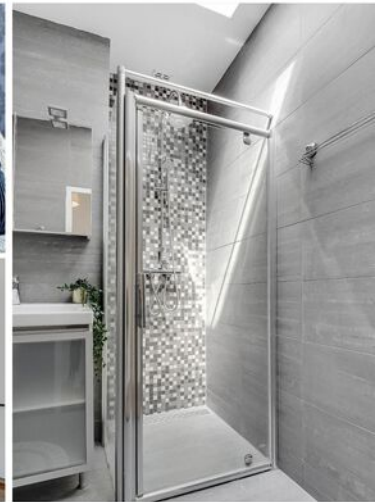


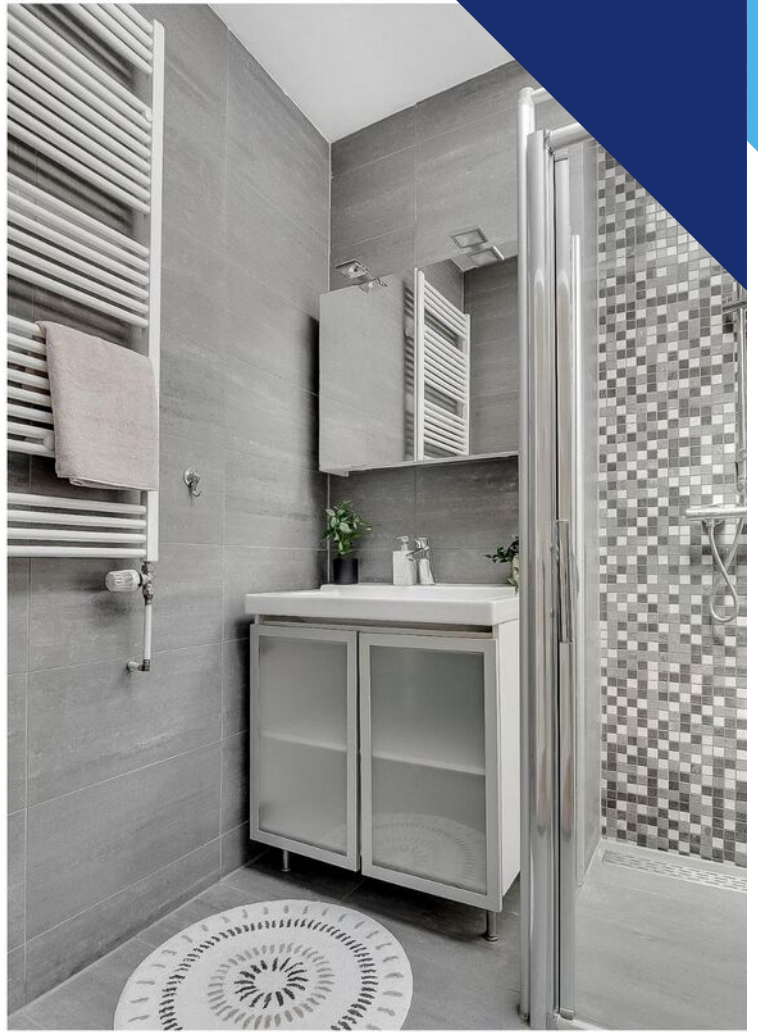










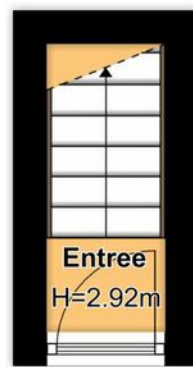




LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Bedroom ceiling lamp, living room ceiling lamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bedroom wardrobe	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

PLATTEGROND

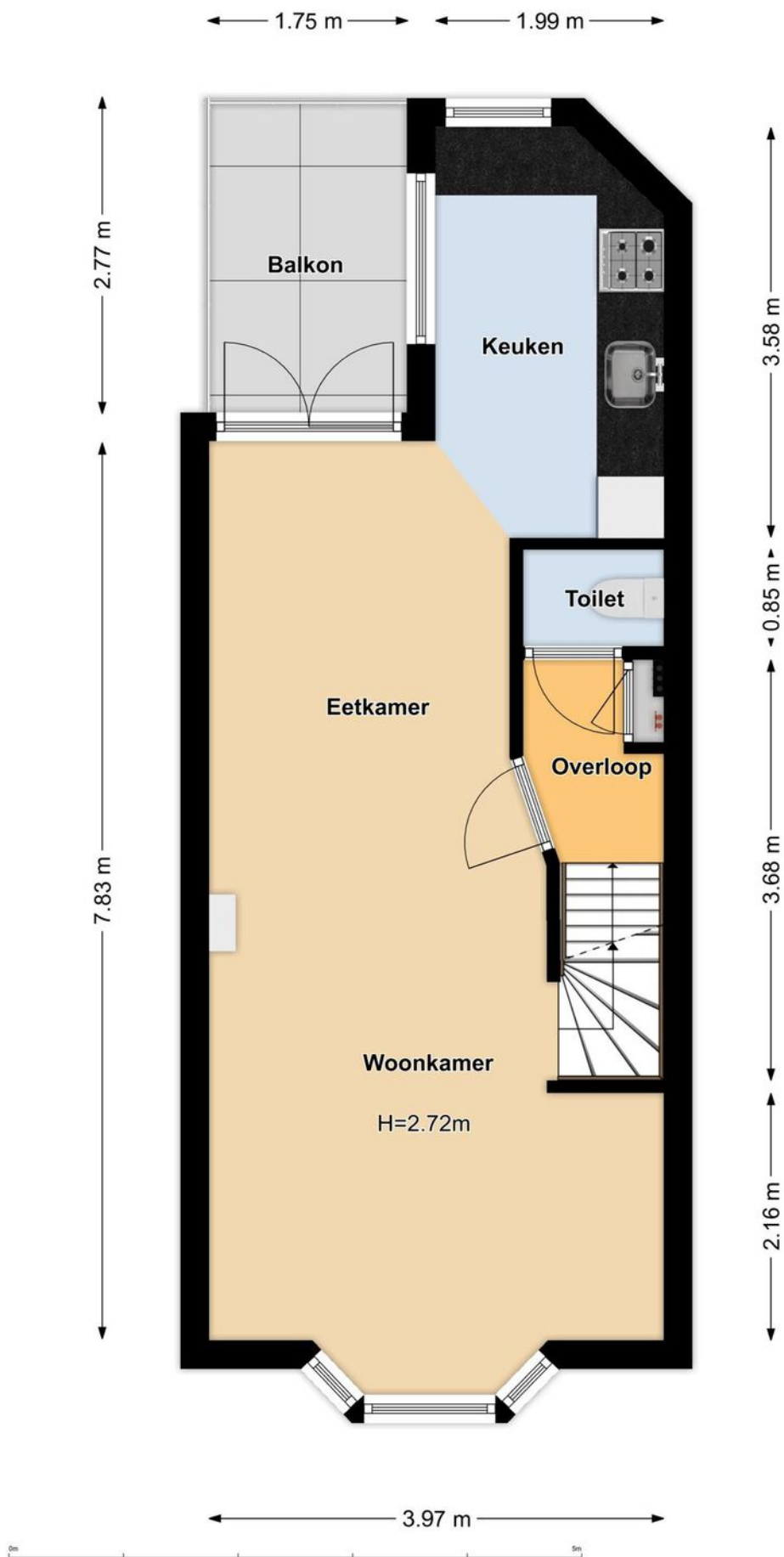


2.13 m

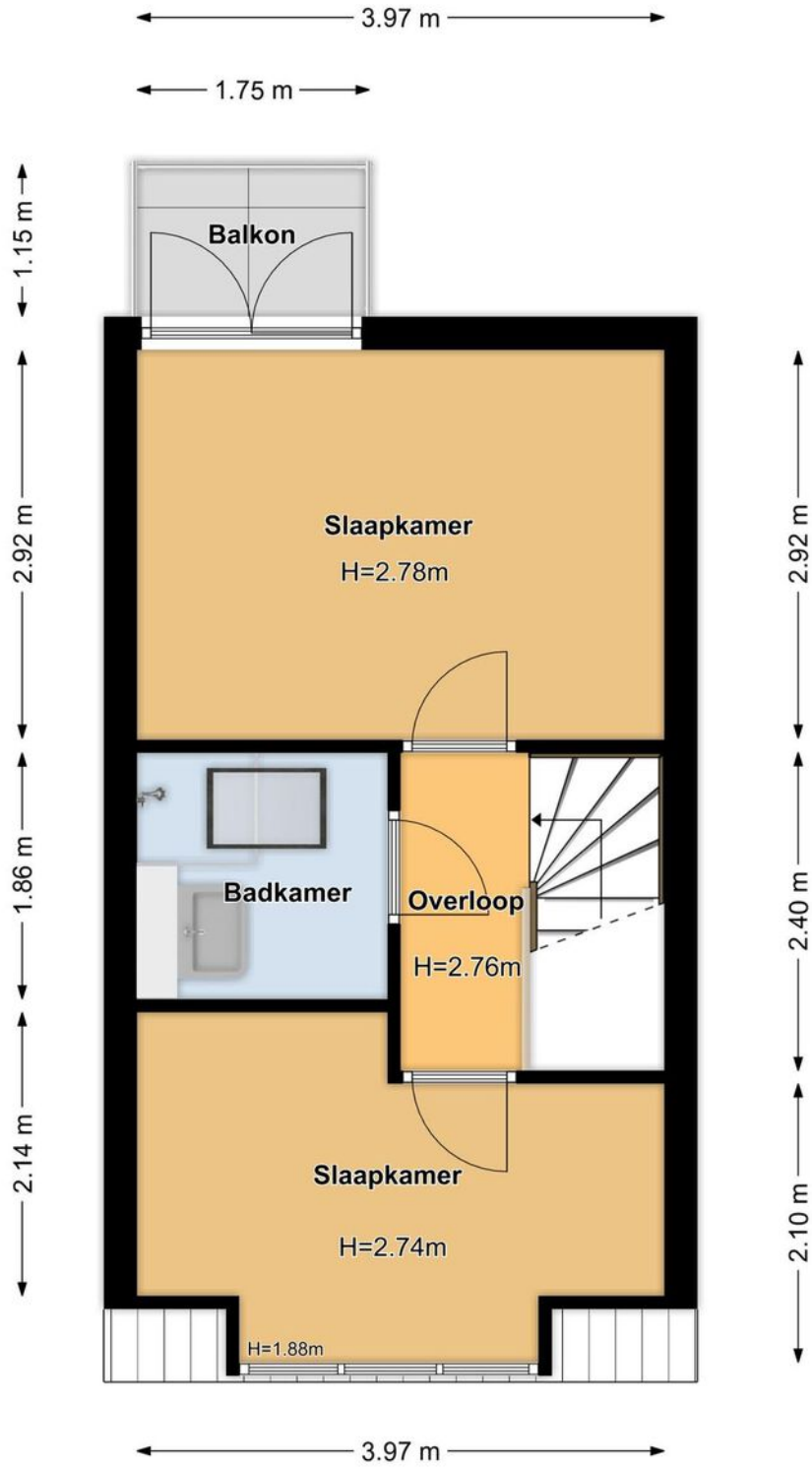
0.88 m



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KANTOORGEGEVENS



de
bree
makelaars

Vestiging Utrecht

Biltstraat 473
3572 AX Utrecht
030-2317041
info@debreemakelaars.nl

Vestiging Amersfoort

Stationsplein 13A
3818 LE Amersfoort
033-7810007
info@debreemakelaars.nl