



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 675.000,- K.K.

**VAN ALPHENSTRAAT 28
UTRECHT**

**030-30 30 011
markrenkemamakelaardij.nl**

Goed advies, daar kun je mee verder



Mark R. Renkema

Beëdigd makelaar taxateur

mark@markrenkemamakelaardij.nl
+31 6 11 56 55 22

Brenda Mathijssen A-RMT

Assistent makelaar taxateur

brenda@markrenkemamakelaardij.nl
+31 30 30 30 011

De woningmakelaardij is ons specialisme. Graag delen wij onze kennis en ervaring om jou te helpen met alle vragen op het gebied van wonen. Wil je verbouwen of kies je toch voor verhuizen? Wij kijken graag met je mee. Maak vrijblijvend een afspraak: 030 30 30 011

KENMERKEN

Bouwjaar	1913
Soort	benedenwoning
Kamers	4
Inhoud	366 m ³
Woonoppervlakte	102 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D

OMSCHRIJVING

Een absolute parel in Utrecht Oost, deze 4-kamer uitgebouwde benedenwoning (woonoppervlak 102m²) met verdieping, serre en diepe tuin!

Een prachtige kans op een bijzonder sfeervolle woning (bouwjaar 1913) met een heerlijk zonnige achtertuin, woonkamer en suite, 3 slaapkamers, woonkeuken, badkamer, separaat toilet, wasruimte en serre.

De huidige eigenaren kochten deze woning in 2015. Zij hebben de charme van het huis, met originele details passend bij het bouwjaar, gecombineerd met optimaal comfort waardoor het een geweldig gezinshuis is geworden.

De woning is in 2018 flink verbouwd en heeft toen heerlijke nieuwe ruimtes erbij gekregen. Lees: een nieuwe badkamer, nieuwe keuken, toilet in de gang en een wasruimte. Omdat werkelijk over alles is nagedacht werd in 2020 in alle slaapkamers een airco geïnstalleerd. Dus heerlijk koel slapen in geval van zinderende hitte of per kamer verwarmen in de koude winter. In 2021 werd een prachtige serre gerealiseerd in de aanbouw en de tuin bleef buitengewoon ruim.

Het resultaat mag er zijn! Een heel stijlvol huis in een zeer geliefde straat in Oudwijk.

De van Alphenstraat is een rustige en gezellige straat om de hoek van het Wilhelminapark en het Rosarium. De Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat met vele (delicatessen)winkels en koffie- en eetgelegenheden zijn op loopafstand. Ook de stadsschouwburg en het centrum zijn zeer nabij. En laten we de prachtige Maliebaan niet vergeten. In de buurt vind je verschillende scholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen zoals hockey en tennis. Het is heerlijk om de stad uit te fietsen richting Amelisweerd/Rhijnauwen en te genieten van de rust en de natuur. Binnen enkele minuten zijn de auto(snel)wegen bereikbaar. Ook de bushalte is om de hoek.

Namens verkopers mogen wij je uitnodigen dit uitstekend onderhouden en met liefde bewoonde huis te bezichtigen. De ruimte en de mogelijkheden zullen je aangenaam verrassen!

Indeling

Begane grond:

Entree met granitovloer en toilet met fontein, (trap)kast en meterkast, toegang tot de zeer sfeervolle woonkamer en suite, met suitedeuren- en kasten en twee originele schouwen. De ruime keuken is voorzien van inbouwapparatuur; Quooker, vaatwasmachine, oven, koel-vriescombinatie en een nieuwe inductiekookplaat (mei 2024). Vanuit de woonkeuken bereik je de mooie lichte serre en deze biedt toegang tot de achtertuin. Zowel de woonkamer als de serre is voorzien van een mooie eiken vloer met brede

delen. De serre is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken loop je door naar de hal met wasruimte en hier vind je de trapgang naar de verdieping. Hiernaast is de lichte badkamer voorzien van inbouwkasten, een bad met douche, toilet en een dubbele wastafelmeubel. Aangrensend is de slaapkamer met openslaande deuren (voorzien van hordeuren op maat) naar de tuin. Een mooie lichte kamer voorzien van airco met zeer aangename plafondhoogte.

Eerste verdieping:

Slaapkamer met airco, vaste kast, veel bergruimte, en een wastafel. Aan de achterzijde een slaapkamer met airco, bergruimte en vanuit deze kamer heb je prachtig vrij uitzicht richting de Heilig Hart kerk. In de trapgang is de cv-ketel (Bosch 2011) geïnstalleerd en deze is netjes afgetimmerd.

Bijzonderheden:

2001: de woning is aan de achterzijde uitgebouwd, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping.

2012: het gebouw werd opnieuw kadastraal gesplitst.

2014: het platte bitumen dak van de uitbouw is vernieuwd.

2018: verbouwing van de keuken, wasruimte, badkamer, slaapkamer bg en realiseren extra wc, leidingen, elektra en riolering bg werden vervangen.

2020: plaatsen van airconditioning in de 3 slaapkamers.

2021: aanbouw serre.

2022: volledige gevelrenovatie inclusief impregneren (gehele gebouw).

2023: schilderwerk en reparatie houtwerk (gehele gebouw) voor- en achterzijde.

- De gehele woning is voorzien van dubbel glas. In de serre HR++.

- Het appartement maakt onderdeel uit van een kleine VvE (3 appartementen).

- Servicekosten bedragen € 77 per maand.

- Originele elementen zoals paneeldeuren, suitedeuren met glas in lood en hard stenen schouwen zijn smaakvol gecombineerd met hedendaags comfort.

- De diepe tuin met fantastisch uitzicht biedt veel privacy.

- Op het kindvriendelijke en gezellige Van Alphenplein en het speelveld ernaast kunnen kinderen van alle leeftijden fijn spelen.

- Oplevering: september 2024.

Afmetingen:

Voor de exacte afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen we je graag door naar bijgevoegde plattegronden.

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

Wij danken Nieuwe Oost Interieur (Burgemeester Reigerstraat 12) heel hartelijk voor het lenen van accessoires voor de fotoshoot!

De menselijke woningmakelaar

Omdat daar de mooie verhalen liggen
en mijn werk echt van betekenis is.

Die zoektocht, die intensieve persoonlijke
relatie die je aangaat met mensen en
gezinnen, dat maakt mijn werk ontzettend
waardevol en leuk.





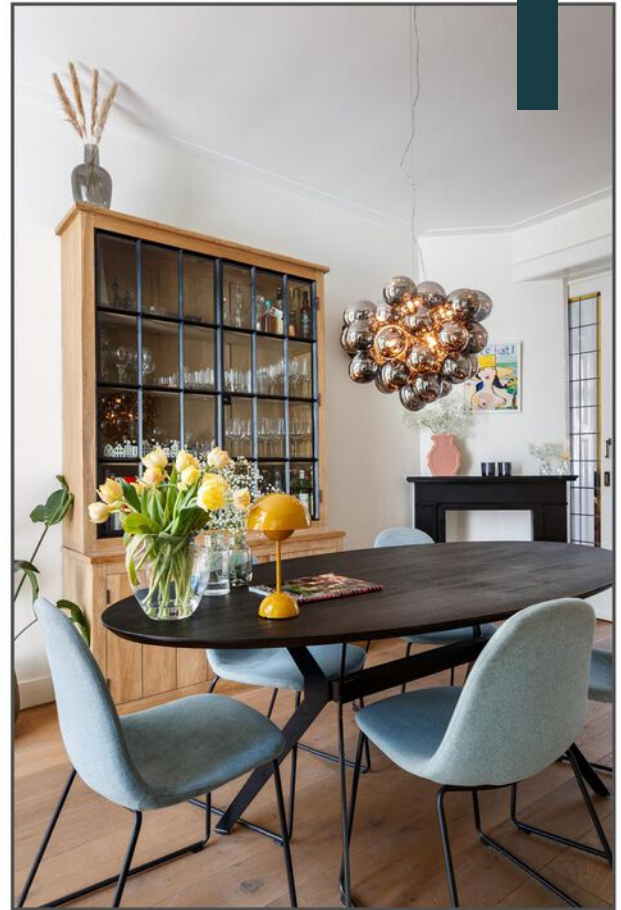
Foto's



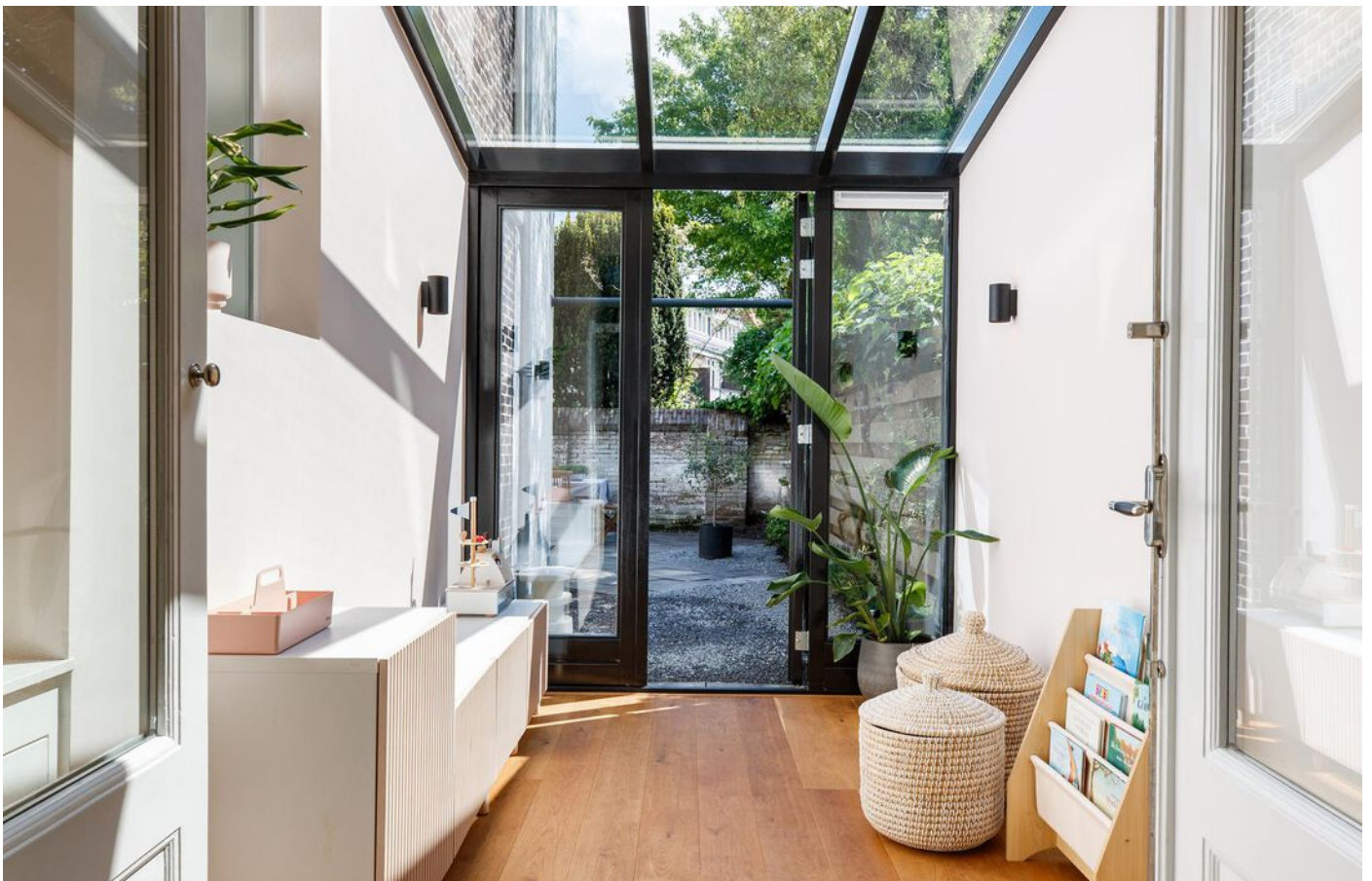










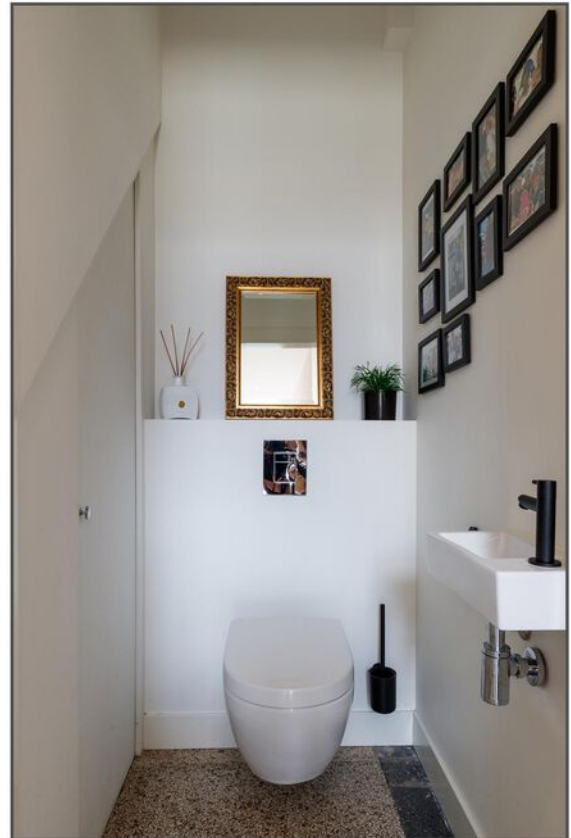
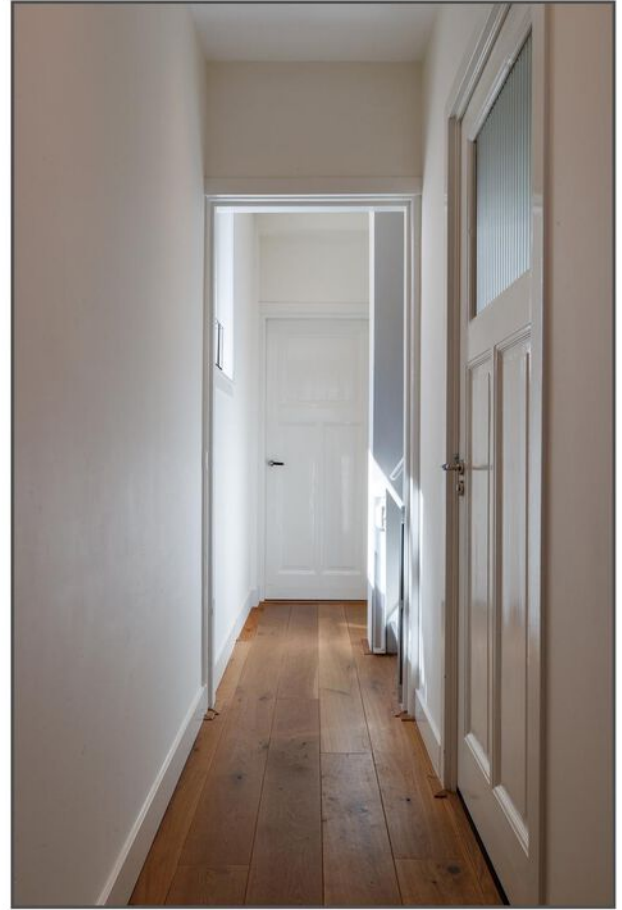




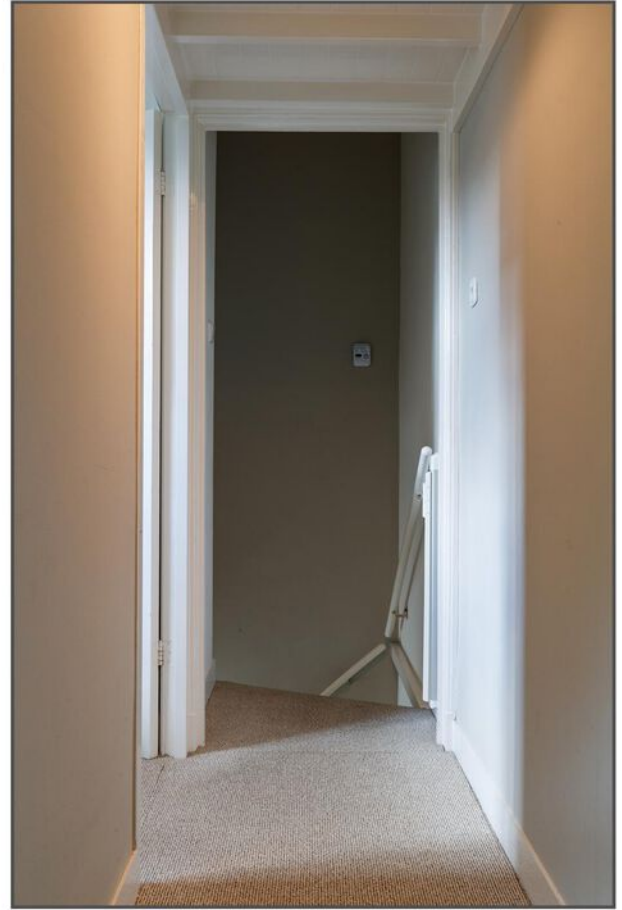






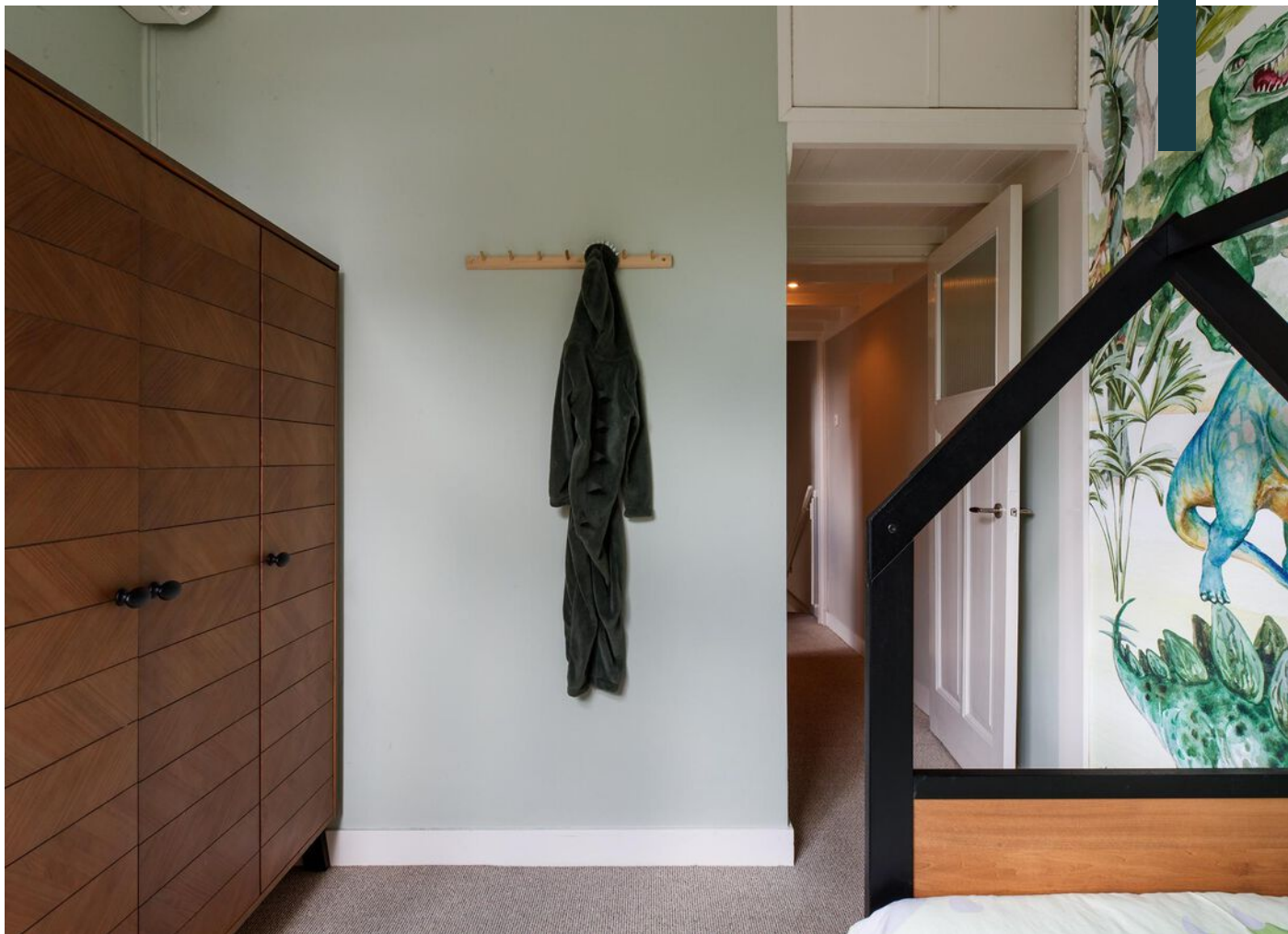




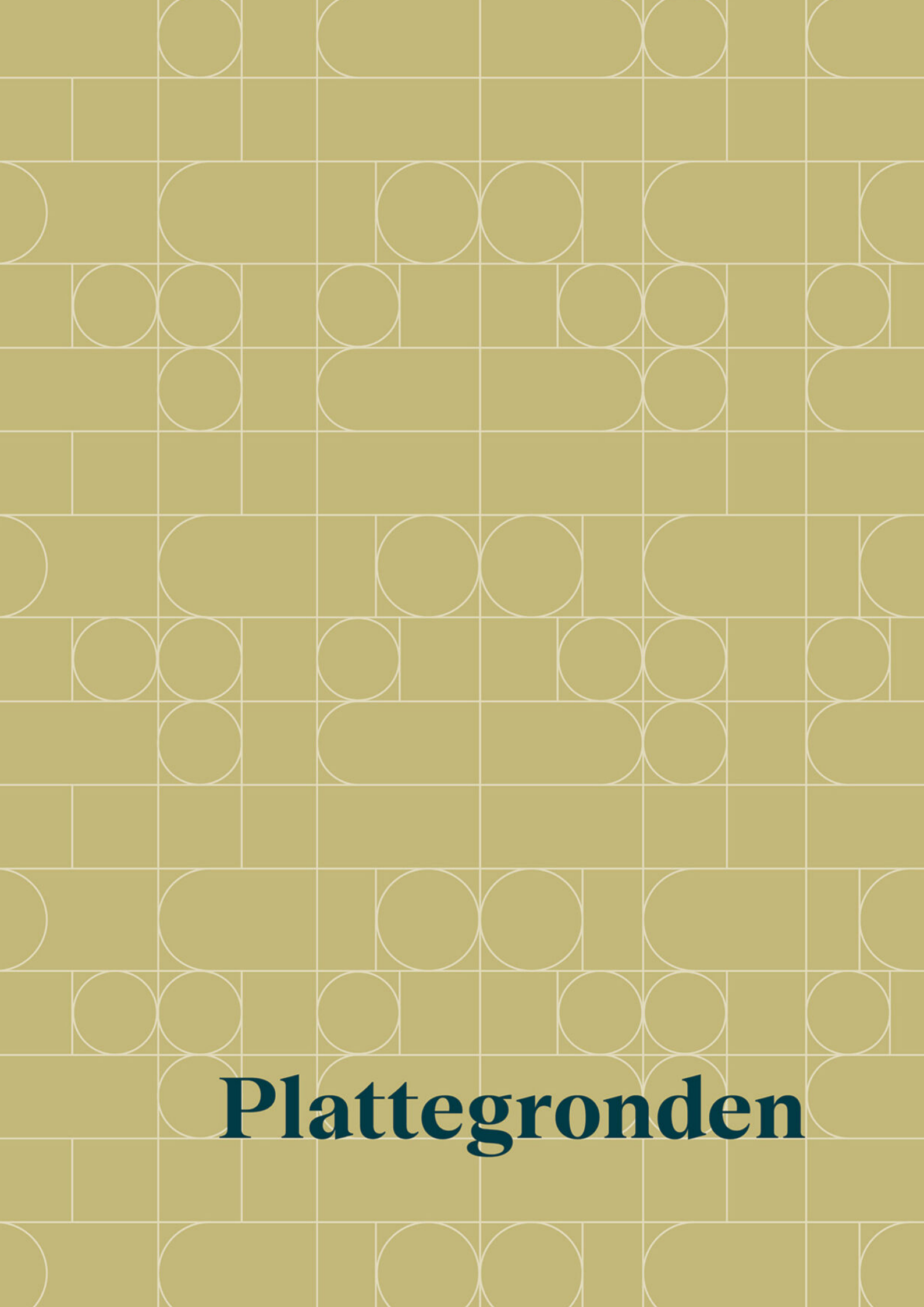












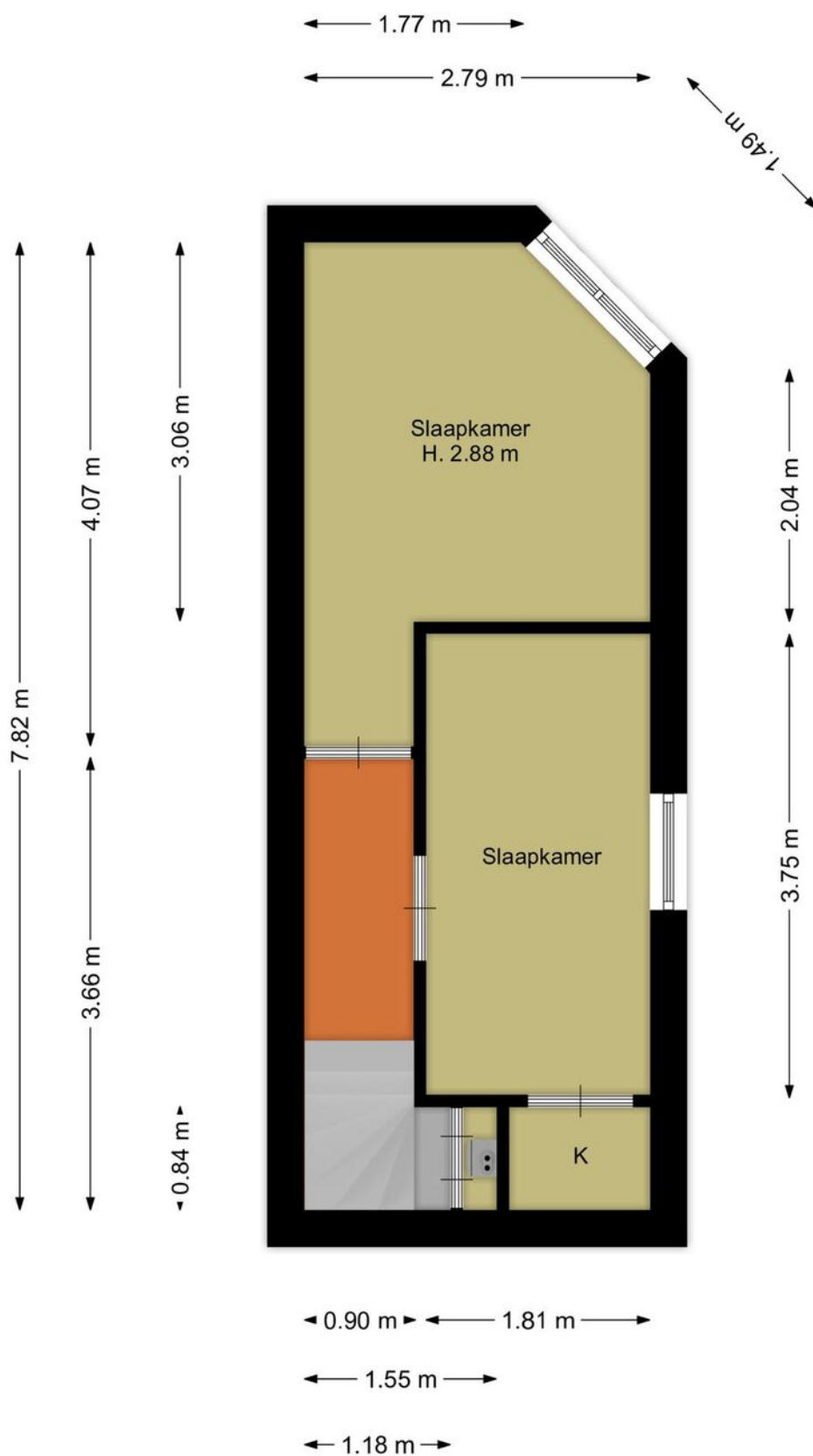
Plattegronden

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Alphenstraat 28



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Abstede

C

5741

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.

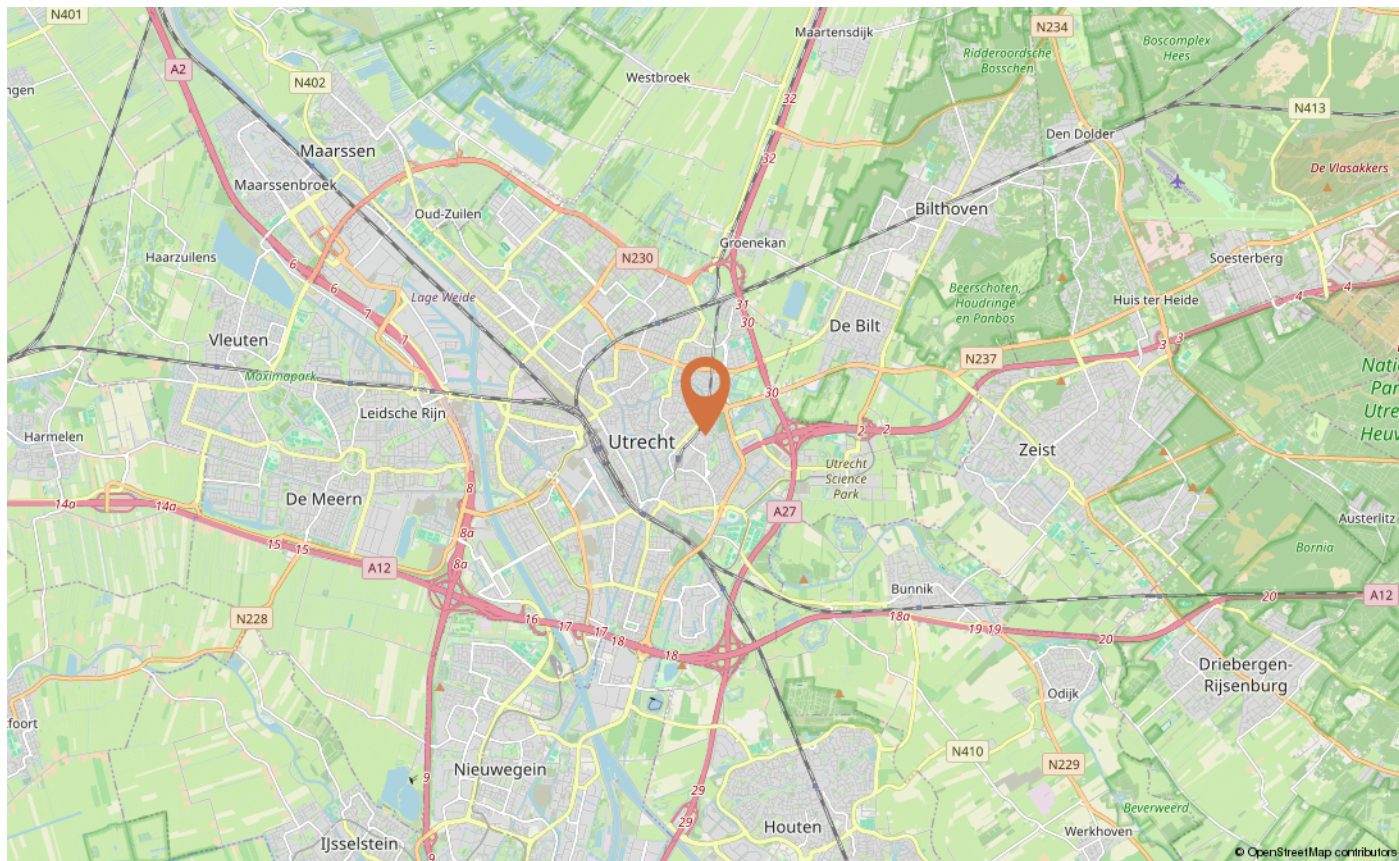
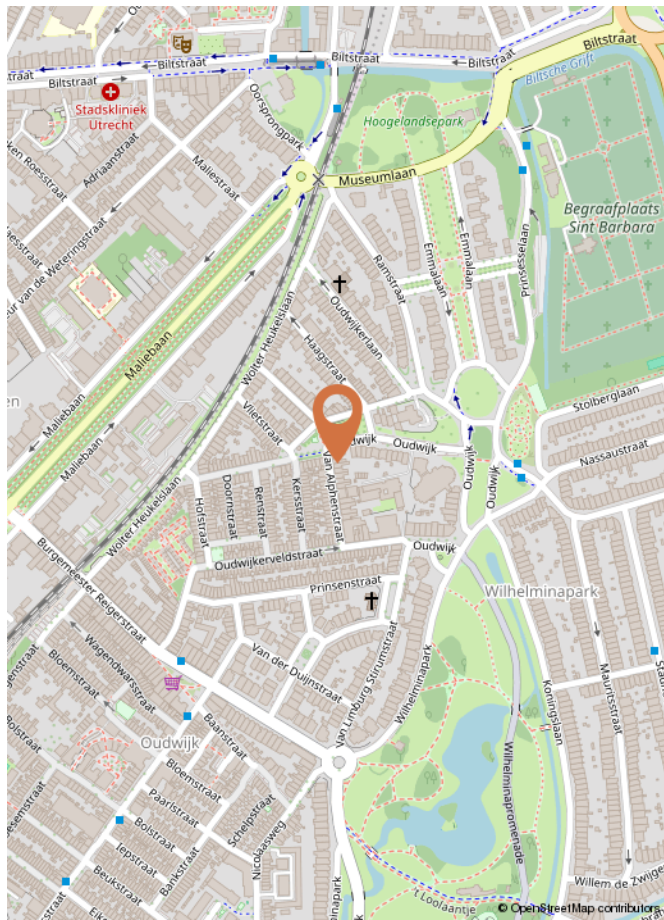
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



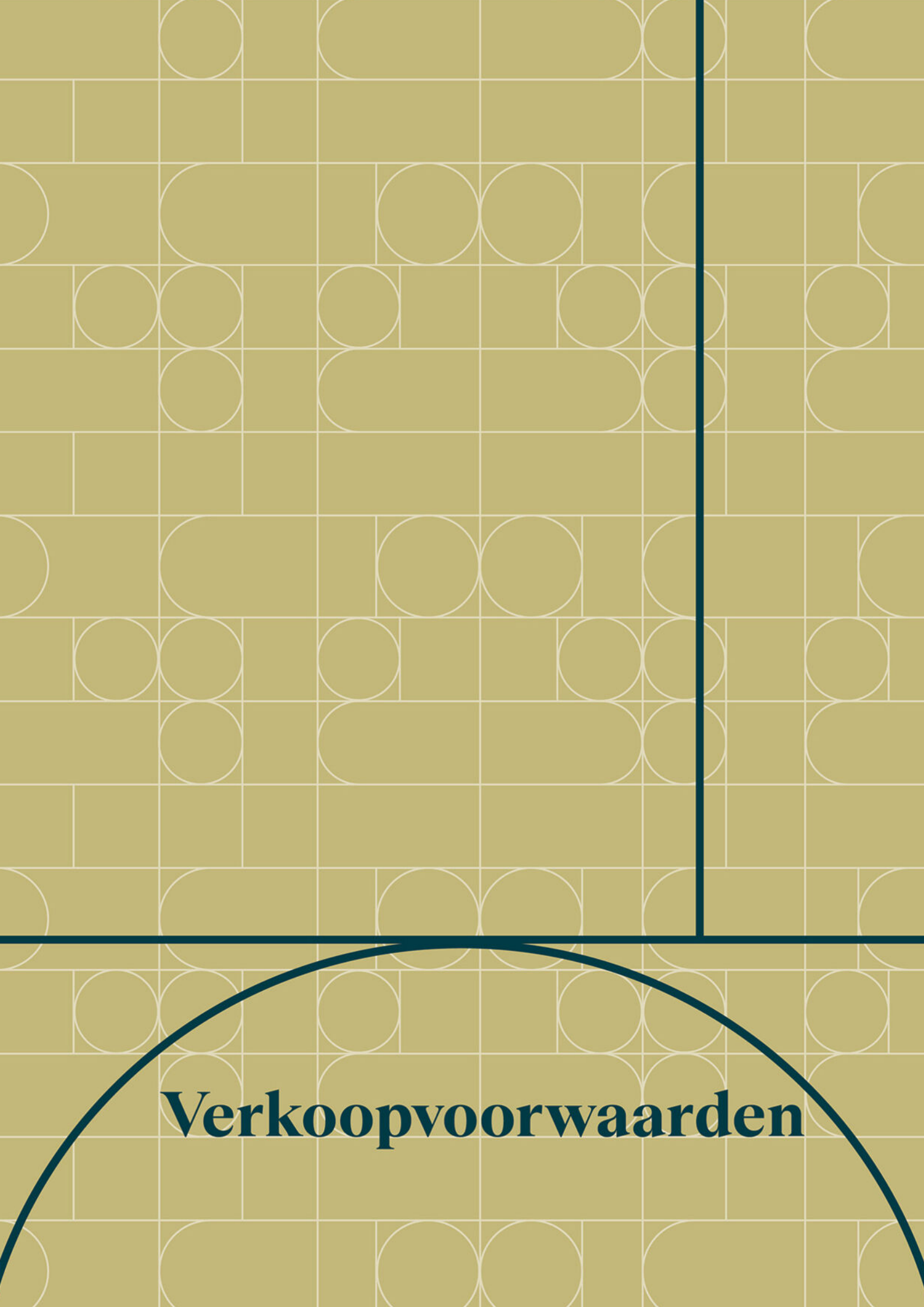
LOCATIE



100% Woon diensten

Woningmakelaar pur sang.

Geen winkel- of kantoorpanden, maar gewoon kwalitatief hoogwaardige woondiensten om samen met jou de strijd aan te gaan op de Utrechtse woningmarkt.



Verkoopvoorwaarden

VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

OVEREENSTEMMING

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

NIET ZELF-BEWONING

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



**Hoe ga ik mijn
nieuwe thuis
financieren?**



Milko Perdijk

hypotheekadviseur

5 redenen waarom de keuze voor Perdijk Advies de juiste is:

- Onafhankelijk advies:** wij werken samen met meer dan 30 verschillende banken;
- Snel:** Samen met u zorgen we ervoor dat er snel acceptatie van uw dossier plaatsvindt;
- Flexibel:** Adviesgesprek kan bij u thuis, 's avonds en in het weekend, maar ook op afstand;
- Kwaliteit:** Wij kijken naar de hypotheek die het beste bij u past, uiteraard tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden;
- Communicatie:** Duidelijk communicatie, korte lijnen.

Neem daarom dan ook vrijblijvend contact op met ons kantoor voor een gratis eerste adviesgesprek. Het verplicht u tot niets. Ik verzeker u, u wordt er absoluut wijzer van!

Bel 0182-519665 of stuur een mail naar: info@perdijk-advies.nl.

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar perdijk-advies.nl/hypotheekadvies en plan zelf een afspraak in mijn agenda.



“Omdat je toch ook niet gaat winkelen als je niet weet wat er in je portemonnee zit?”

En zo moet het ook zijn als je een huis gaat kopen. Laat je dus in ieder geval eerst goed voorrekenen maar bovenal goed voorlichten over de mogelijkheden op het gebied van hypotheek. Dat is toch een veel fijnere manier van huizen zoeken.

Kijken hoeveel hypotheek je kan krijgen is niet iets van simpelweg op een online tool je salaris invullen en op de knop drukken. Mijn advies aan mijn klanten is altijd: Kijk niet naar wat je kunt lenen maar wat je wilt lenen. Ik bespreek dus niet alleen de hypotheek. Mijn doel is om een helder inzicht in uw toekomstige financiële situatie te verschaffen. Samen kijken we naar zaken die geregeld moeten worden om risico's te voorkomen.

Mijn naam is Milko Perdijk en ik ben al ruim 25 jaar actief als financieel adviseur. Dat doe ik met ontzettend veel plezier. Ik ben er enorm trots op dat mijn klanten mij op Advieskeuze.nl gemiddeld met een **9.9** waarderen. Graag adviseer ik ook u bij het maken van de juiste financiële beslissingen.

INTERESSE IN DEZE WONING

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor
030-30 30 011 of info@markrenkemamakelaardij.nl



VAN ALPHENSTRAAT 28
UTRECHT

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011
info@markrenkemamakelaardij.nl | www.markrenkemamakelaardij.nl

