



woonin

Johan Wagenaarkade 87 1

3533TN Utrecht

€ 434.500 k.k. • Appartement zonder lift • 78m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 12
Kenmerken	13

Beschrijving

Ben je op zoek naar een appartement dat je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren en inrichten? Dan is dit jouw kans!

Wij bieden aan dit ruime 4-kamerappartement met drie slaapkamers, een eenvoudige keuken en badkamer, een royaal balkon en een praktische berging. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping van een appartementencomplex uit 1955 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 78 m². Vanuit de woning geniet je van een fraai uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en het omliggende groen.

Kenmerkend voor dit appartement zijn de praktische indeling, de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht, de drie multifunctionele slaapkamers en het royale balkon. Dankzij de gunstige indeling biedt de woning volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te worden ingericht en afgewerkt.

De woning ligt op een centrale locatie in de populaire wijk West. Diverse winkels, sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoervoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het bruisende stadscentrum van Utrecht en Utrecht Centraal zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2 en A12 snel te bereiken.

Kortom: ben je op zoek naar een appartement met veel potentie, drie slaapkamers én een prachtige ligging aan het water? Dan nodigen wij je graag uit om de mogelijkheden van Johan Wagenaarkade 87-1 zelf te komen bekijken.

Indeling

Tweede verdieping

Entree, ruime hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over grote raampartijen met een vrij uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal. Dankzij de gunstige ligging komt er veel daglicht binnen, wat zorgt voor een prettige leefruimte.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt diverse mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe keuken naar eigen wens. Vanuit de keuken is het balkon aan de achterzijde bereikbaar. Het appartement beschikt over drie slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, waarvan één directe toegang biedt tot het balkon. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Beschrijving

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafel en natuurlijke ventilatie via het raam. Dankzij de tijdloze tegelafwerking en de verzorgde uitstraling vormt dit een prettige en functionele ruimte voor dagelijks gebruik.

Balkons

De woning beschikt over twee balkons, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. Aan de achterzijde bevindt zich het royale balkon van circa 12 m² op het oosten, een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Aan de voorzijde beschikt de woning over een tweede balkon op het westen, waar je aan het einde van de dag kunt genieten van de middag- en avondzon én het fraaie uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal.

Berging

Op de begane grond beschikt het appartement over een externe berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1955;
- Woonoppervlakte ca. 78 m²;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels een cv-installatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel C;
- Geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- 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;
- Indien er een ondergrondse afvalcontainer aanwezig is kunt u hiervoor een afvalpas of -sleutel aanvragen bij de gemeente;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeld 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;

Beschrijving

- 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.
- De Artist Impressions in deze presentatie zijn puur ter illustratie en geeft geen reëel beeld van de werkelijkheid.

Oplevering in overleg.

Particulars

- Year of construction: 1955;
- Living area approximately 78 m²;
- Heating and hot water supplied via a central heating system (CV installation);
- Asbestos inventory report available in the sales documentation;
- Energy label C;
- Property can be modernised entirely to the buyer's own taste and preferences;
- Buyer is required to occupy the property as their primary residence;
- Notary to be selected by the seller: Van Grafhorst Notarissen;
- The seller does not have construction drawings available and refers interested parties to the Utrecht City Archives;
- If an underground waste container is available, an access card or key can be requested from the municipality;
- Additional terms and conditions apply to the sale, as described in this brochure under the section "Explanation of Additional Woonin Provisions";
- Explanation of NEN2580: The measurement instruction is based on the NEN2580 standard. The purpose of this instruction is to provide a more uniform method of measuring and indicating the usable floor area. Variations in measurement outcomes cannot be entirely excluded due to interpretation differences, rounding, or limitations encountered during the measurement process;
- NVM Asbestos Clause and Age Clause apply;
- Non-Occupancy Clause applies;
- We have taken every possible care to present the information regarding this property as accurately and up to date as possible;
- Errors and omissions cannot be entirely ruled out. Buyers are therefore advised to verify all matters that may influence their purchasing decision.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



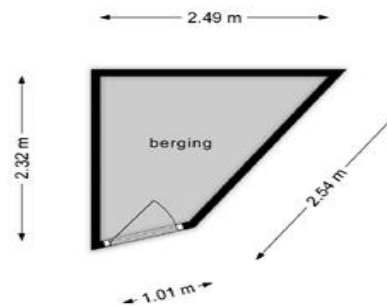
Foto's



Foto's



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



ttegronden zijn opgemaakt voor indicatieve do
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleenc

Kenmerken

Vraagprijs	€ 434.500 kosten koper
Type	Appartement zonder lift
Bouwjaar	1955
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	78 m ²
Woninginhoud	259 m ³