



**Collectief
Makelaars**

BENEDENWONING MET BESLOTEN ACHTERTUIN 25 m² - - LABEL A++

AMSTERDAMSESTRAATWEG 797

UTRECHT



VRAAGPRIJS € 375.000,- k.k.

Amsterdamsestraatweg 797 Utrecht - Luxe woning met achtertuin.

Hierbij mogen wij u aanbieden een licht, luxe en comfortabel tweekamer-appartement van 48 m² (NEN 2580) gelegen op de begane grond (bouwjaar 2019) met een zonnige besloten privé achtertuin, (25 m²) en een aparte berging op het achter het complex gelegen afgesloten buitenterrein. Energielabel A++ dus zeer zuinig en comfortabel wonen.

Je komt te wonen in een in 2019 gerealiseerd kleinschalig appartementencomplex. Je krijgt daardoor de beschikking over een bijzonder comfortabel, duurzaam en luxe afgewerkt appartement Klaar voor de toekomst, met relatief lage (energie)lasten en daardoor ideaal voor jouw volgende stap op de woningmarkt. Wacht daarom niet veel langer! En bel voor een vrijblijvend bezoek aan deze leuke locatie.

Via de gezamenlijke hoofdentree, met videofoon systeem komt u binnen in de woning, met de eetkamer aan de voorzijde gelegen. De gehele begane grond is voorzien van een mooie nieuwe lichte vinyltegelvloer (mei 2026) In het middengedeelte van de woning is de halfopen moderne inbouwkeuken gesitueerd, welke voorzien is van een composiet werkblad, en wel met de volgende inbouwapparatuur – koelkast, vaatwasmachine, inductiekookplaat, combimagnetron en wasemkapschouw.

Het woon en slaapgedeelte is aan de rustige achterzijde gelegen, en vanuit de slaapkamer heeft via een schuifpui toegang tot de besloten zonnige achtertuin (oost gelegen) waar u heerlijk de dag begint met een bakje koffie in de ochtendzon, en van het mooie weer kan genieten. Vanuit de woonkamer bereikt u ook de verzorgde badkamer, voorzien van een toilet, wastafel, inloopdouche en de wasmachineaansluiting. In een aparte bergkast is ook de CV ketel (2019) en de mechanische afzuigunit gesitueerd.

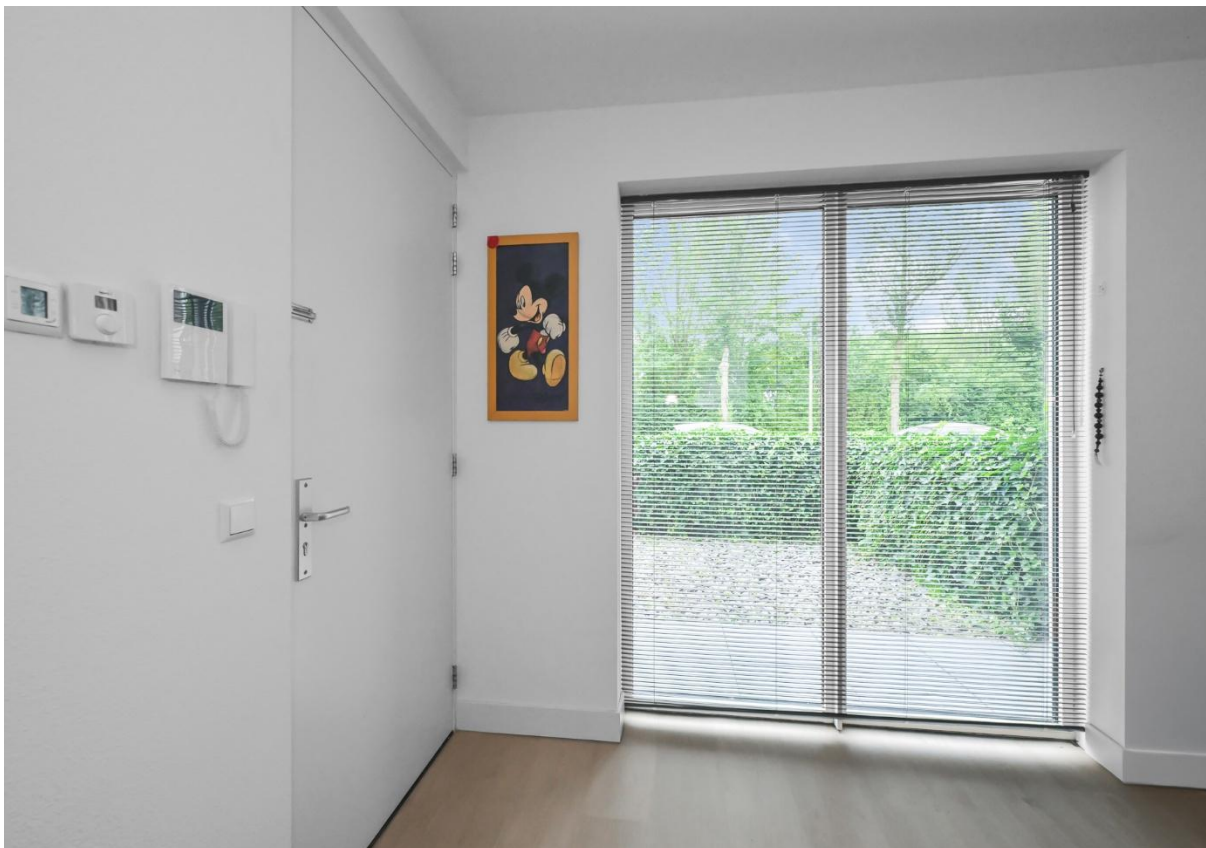
Gelegen aan de Amsterdamsestraatweg, kom je te wonen op feitelijk een plek die alles heeft. Winkels? Aan de 'straatweg' is de keuze reuze. Hapje en drankje? In de directe omgeving word je omgeven door veel leuke en hippe tentjes. Groen en ontspanning? Je bent binnen no-time met je fiets of hardloopschoenen langs de Vecht of het Amsterdam-Rijnkanaal.

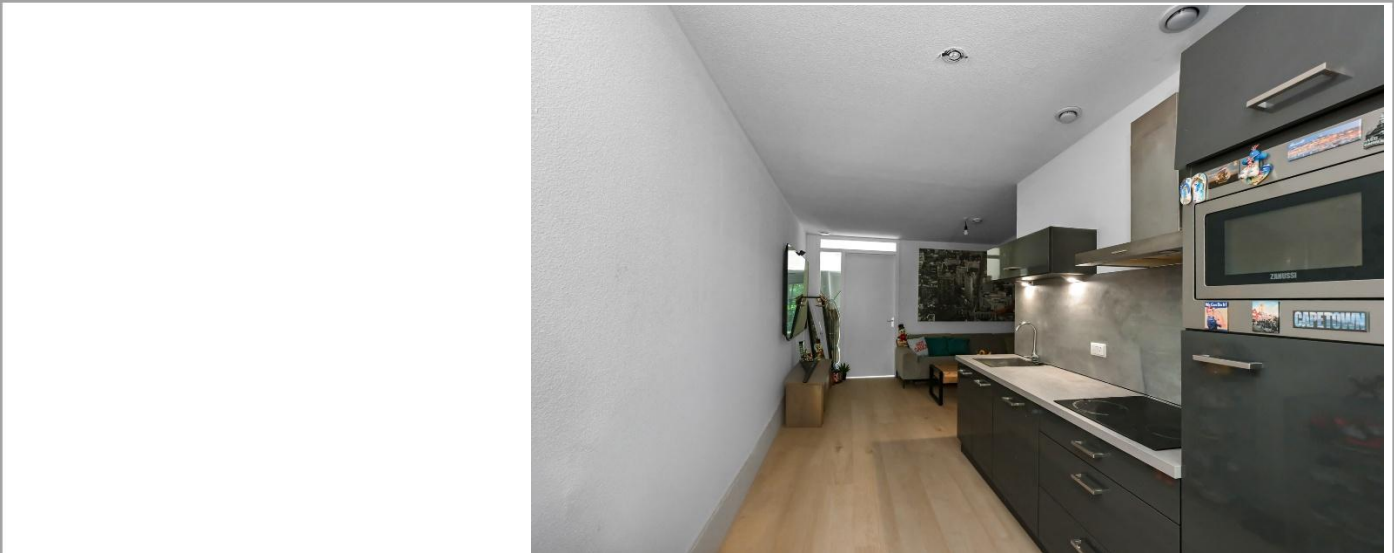


WAT U ZEKER WILT WETEN:

Bouwjaar:	2019
Type:	2 kamer-beneden appartement
Verdieping:	begane grond
Ligging:	nabij alle voorzieningen gelegen
Berging:	aparte berging (4,5 m ²) in de onderbouw
Voortuin:	netjes aangelegd (20 m ²)
Achtertuint:	(25 m ²) bereikbaar vanuit de slaapkamer
Oppervlakte	
Woonoppervlak:	48 m ² (NEN 2580)
Inhoud:	182 m ³
Kamers:	2
Slaapkamers:	1
Badkamers:	1
Toilet:	1
Eigendomssituatie:	volledig eigendom
Parkeren:	openbaar parkeren
Verwarming:	Intergas HR Combiketel 2019
Beglazing:	gehele woning voorzien van dubbel glas
Energie certificaat:	definitief label A++ geldig tot 17-08-2033 Zeer goed energielabel waar door je nog eens 20K extra kunt financieren
Kadastraal bekend:	Zuilen sectie B nummer 5352 – App 1
VVE:	€ 150,00 p/ maand, actief en gezond
Toegang complex:	beltableau met videofoonsysteem
Vraagprijs:	€ 375.000,- k.k.

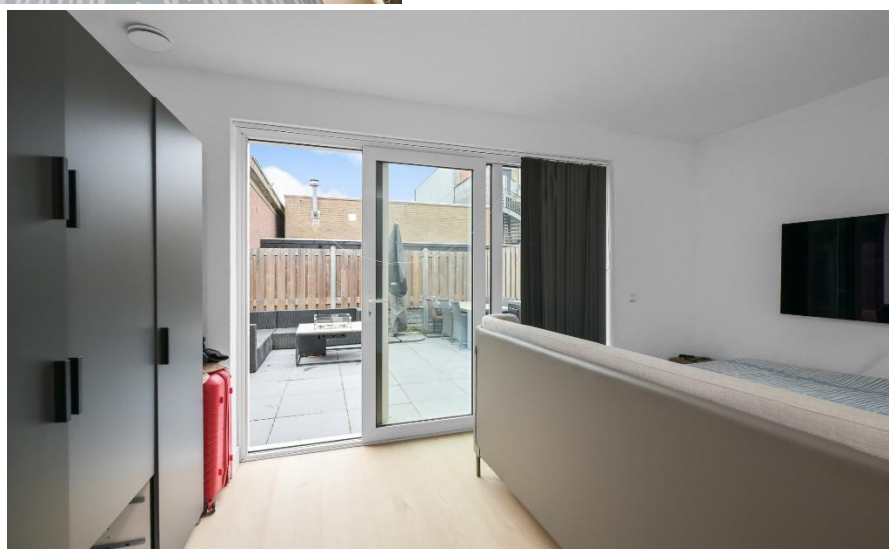
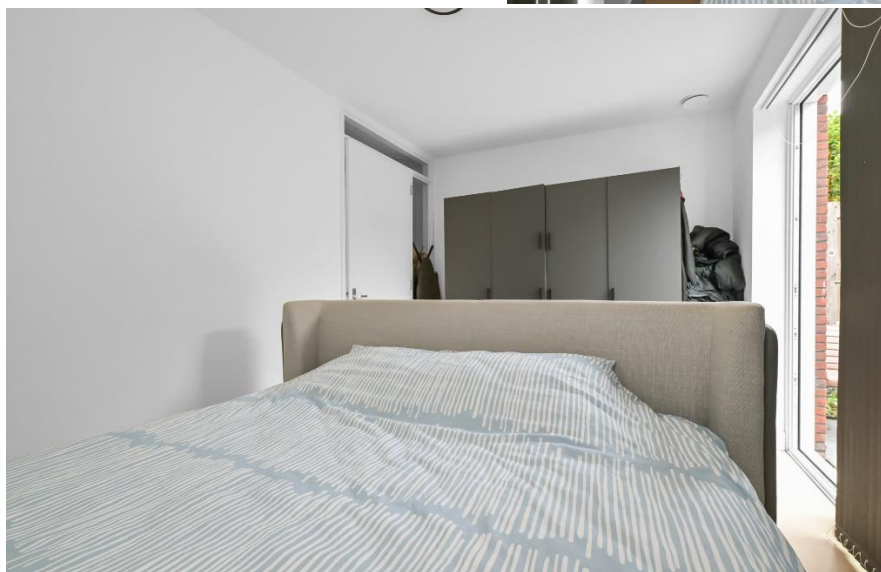
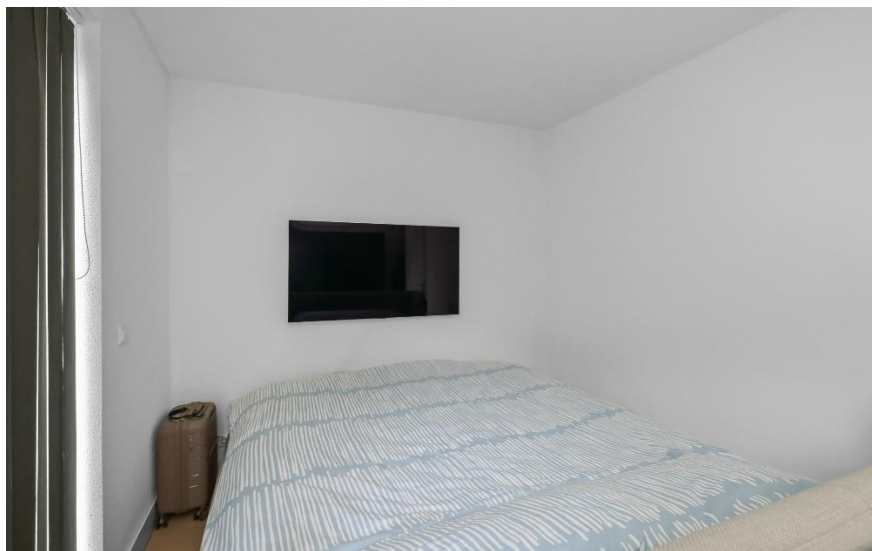
De woning ligt in het geliefde Zuilen, vlak bij winkelcentrum De Punt, supermarkten, het Julianapark en diverse openbaarvervoersverbindingen. NS-station Zuilen is snel bereikbaar. Het centrum van Utrecht ligt op circa 15 minuten fietsen. Via de Zuilense Ring zijn de A2, A27 en A28 eenvoudig te bereiken. Voor recreatie bieden het Amsterdam-Rijnkanaal en het riviergebied langs de Vecht aantrekkelijke mogelijkheden om te wandelen of te sporten. Bushalte lijn 3 bevindt zich direct voor de deur. Een veelzijdige woning met royale tuin en veel potentieel, gelegen op een centrale locatie in Utrecht.

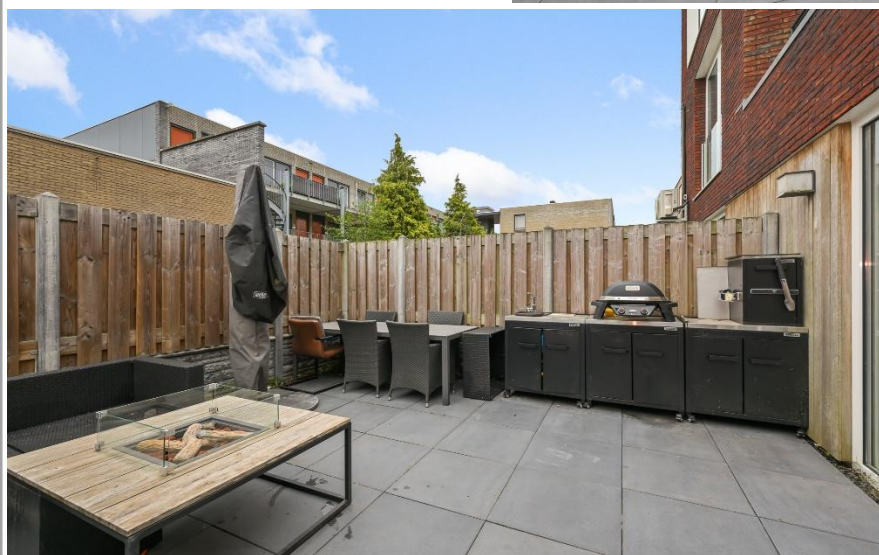








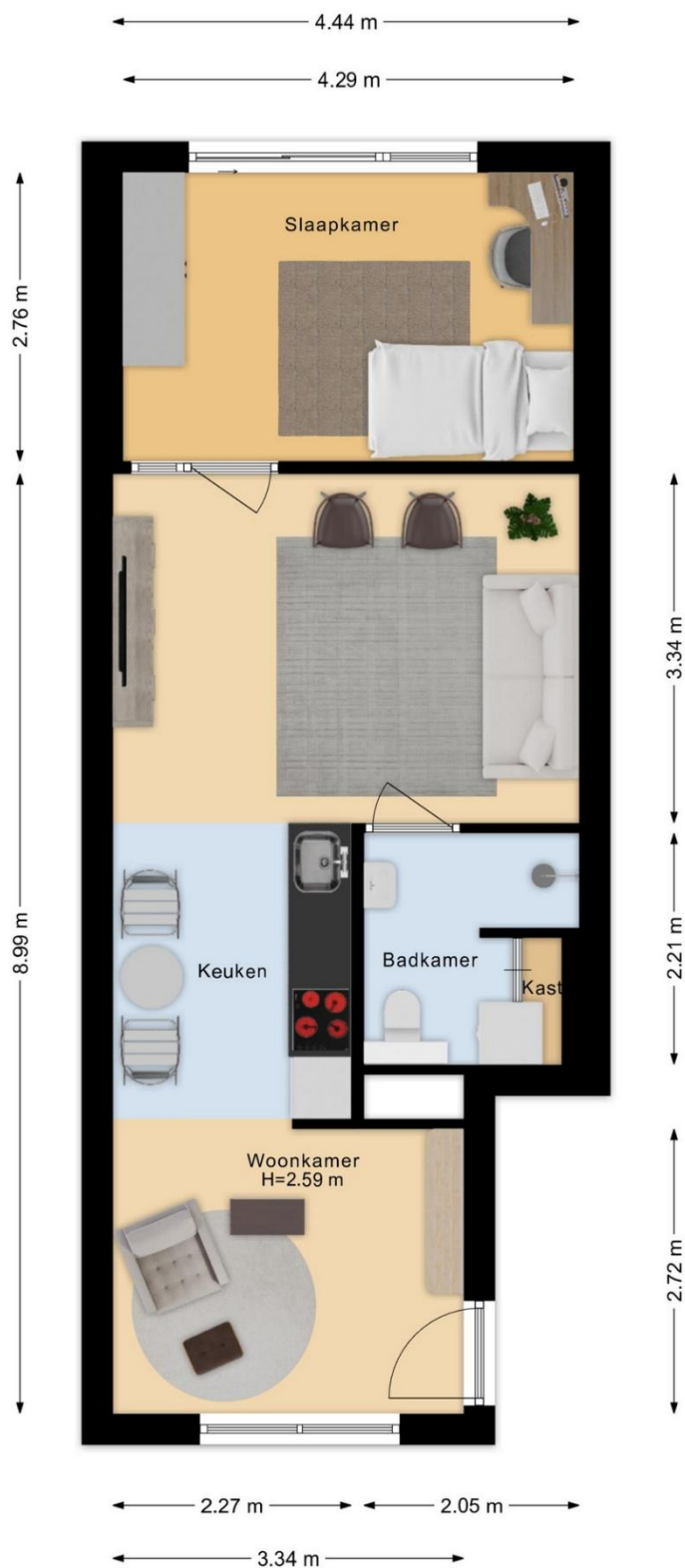






**Collectief
Makelaars**

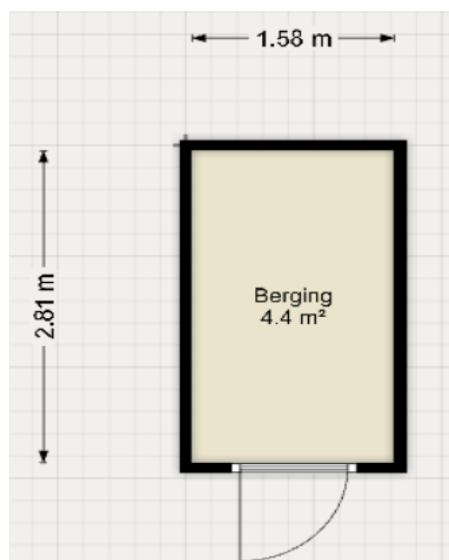
PLATTEGROND BEGANEGROND



3D IMPRESSIE BEGANEGROUND



PLATTEGROND BERGING



PLATTEGROND BENEDENWONING MET SITUATIE ACHTERTUIN



3D IMPRESSIE BEGANEGROND MET SITUATIE ACHTERTUIN



TOT SLOT

Collectief Makelaars heeft deze brochure met zorg samengesteld doch, aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend gezien deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

Alle door Collectief Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluiten gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Indien er op de woning erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris, maximaal 6 weken na datum koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Mocht u overgaan tot aankoop of wilt u weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn, dan staat onze onafhankelijke adviseur graag voor u klaar als het gaat om de hypotheek en/of verzekeringen. Zo kunt u bij hen of ons terecht op kantoor of gewoon bij u thuis. Dit kan ook buiten kantoortijd.

Neem voor meer informatie hierover contact op met:
Collectief Makelaars

Ad van der Star: 06-53248421

AANTEKENINGEN AMSTERDAMSESTRAATWEG 797 UTRECHT

.....

.....

.....



AD VAN DER STAR MAKELAARDIJ IBISHOF 7 1221 LJ HILVERSUM

TEL KANTOOR HILVERSUM 0358100100 MOBIEL 0653248421









**UITSTEKENDE
MAKELAAR 2025**

Officieel keurmerk van www.wieisdebestedemakelaar.nl

TEL KANTOOR AMSTERDAM 0205356868

WWW.COLMA.NL

EMAILADRES : ADVDDSTAR@COLLECTIEFMAKELAARS.NL