Mark Renkema Makelaardij



VRAAGPRIJS € 795.000,- K.K.

ADMIRAAL VAN GENTSTRAAT 45 BS
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 Mathijsen 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	1925
Soort	bovenwoning
Kamers	5
Inhoud	439 m^3
Woonoppervlakte	125 m^2
Perceeloppervlakte	0 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte	7 m^2
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie
Energielabel	B

OMSCHRIJVING

Achter deze karaktervolle monumentale gevel schuilt een heerlijk licht en verrassend ruim bovenhuis, waar authentieke details en een prachtig uitzicht op de Biltse Grift samenkomen. Een stijlvolle plek om thuis te komen, met het groen en de rust aan de achterzijde en het bruisende Utrechtse stadsleven dichtbij.

Aan de geliefde Admiraal van Gentstraat in de Zeeheldenbuurt ligt deze fraaie bovenwoning van circa 125 m². Het pand uit de jaren '20 maakt deel uit van een bijzonder architectonisch ensemble in de stijl van de Amsterdamse School en is aangewezen als gemeentelijk monument. De karakteristieke gevel geeft al een voorproefje van wat je binnen te wachten staat: een sfeervol huis met paneeldeuren, hardstenen schouwen en een prachtige kamer-en-suite met schuifdeuren en suitekasten.

Wat binnen direct opvalt, is het licht. De grote ramen en vele raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en laten de royale vertrekken en oorspronkelijke details mooi tot hun recht komen. De kamer-en-suite vormt het hart van de woning: een uitnodigende leefruimte met volop plek voor een gezellige zithoek en een grote eettafel om lang aan na te tafelen. Met daarnaast een studeerkamer op de woonverdieping en drie ruime slaapkamers op de bovenste verdieping biedt het huis alle ruimte om te wonen, te werken en je af en toe even terug te trekken.

Aan de achterzijde openen de deuren naar het balkon, een heerlijke plek met uitzicht op het water van de Biltse Grift en de bomen langs de oever. Hier drink je rustig je eerste kop koffie, lees je een boek of geniet je aan het einde van de dag van het groen om je heen. Van het frisse blad in het voorjaar tot de warme kleuren van de herfst: de seizoenen geven het uitzicht telkens een ander karakter. Een oase van rust midden in de stad. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een dakterras te realiseren, een aantrekkelijk vooruitzicht voor wie nog meer buitenruimte wenst.

Ook aan het onderhoud is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. Binnen de actieve VvE, bestaande uit de beneden- en bovenwoning, vindt goed onderling overleg plaats. Zo is de voorgevel gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd en is de dakbedekking van het hoofddak vervangen, waarbij ook dakisolatie is aangebracht. Samen met het HR++ glas en gedeeltelijk vacuümglas draagt dit bij aan het comfort van deze karakteristieke woning.

De Admiraal van Gentstraat heeft een bijna dorpse sfeer, met fraaie gevels en een karakteristieke, ruime opzet. Je woont hier in een rustige, groene omgeving, terwijl winkels, gezellige horeca en het centrum van Utrecht op korte afstand liggen. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Een warm en stijlvol bovenhuis voor wie houdt van licht, ruimte en historie, met een uitzicht dat iedere dag opnieuw uitnodigt om even stil te staan.

Indeling

Bel-etage:
Via de brede stenen buitentrap bereik je de entree van de woning op de karakteristieke bel-etage. Binnenkomst voelt hier direct bijzonder; de originele rood-wit geblokte vloertegels geven meteen de sfeer en het karakter van het huis prijs. In de hal bevindt zich de trap naar de woning.

1e verdieping:
overloop, toilet, kamer-en-suite met schuifdeuren, schouwen en suitekasten, openslaande deuren naar balkon, open keuken met L-vormig keukenblok alsmede kastenwand met inbouwapparatuur, studeer-/slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

2e verdieping:
overloop, c.v.-ruimte met aansluiting wasmachine, drie ruime slaapkamers v.v. vaste kastruimte, complete badkamer met ligbad, separate douche, wastafel en 2e toilet.

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

Bijzonderheden:
- Gelegen in een fraai pand dat is aangewezen als gemeentelijk monument.
- Onderdeel van een karakteristiek gebouw in de stijl van de Amsterdamse School.
- Verwarming en warm water middels een c.v.-combiketel (Remeha, bouwjaar 2018).
- Voorzien van HR++ glas en deels vacuümglas.
- Voorzien van dakisolatie.
- Mogelijkheid voor het realiseren van een dakterras.
- Luxe en stijlvolle afwerking met behoud van authentieke details.
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE) bestaande uit de beneden- en bovenwoning. Afgelopen jaren is er divers groot onderhoud uitgevoerd. Zo is de voorgevel gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd. Ook is het bitumen van het hoofddak vervangen en is het dak geïsoleerd.
- Aanvaarding in overleg.

Algemeen:
Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De oppervlakten zijn gemeten conform de Branche Brede

Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de NEN2580 norm.
Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. De makelaar treedt op als adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces.
Indien u specifieke wensen heeft ten aanzien van de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, wordt u geacht zelf voldoende deskundig te zijn om alle relevante zaken te kunnen beoordelen. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

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.

Mark Renkema
Makelaardij

Foto's

















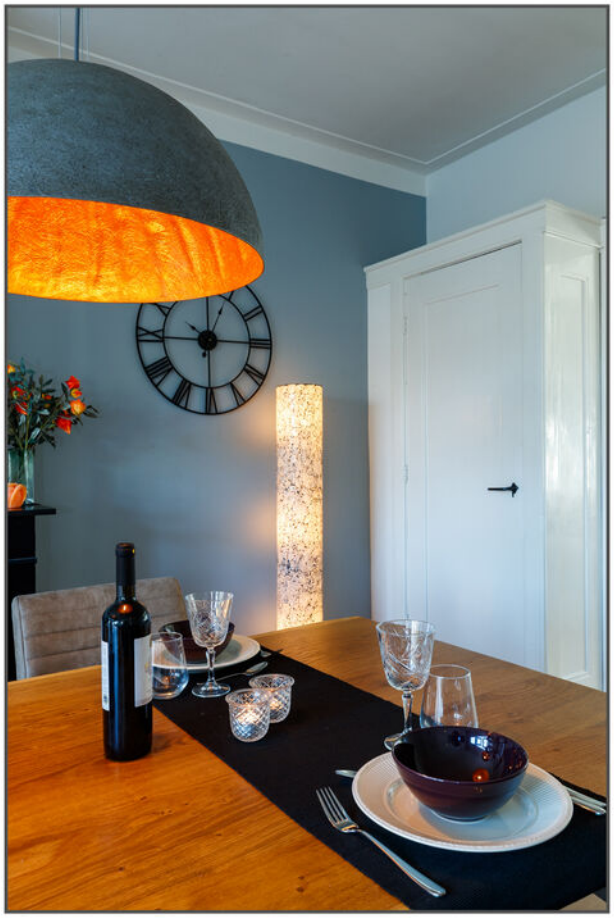


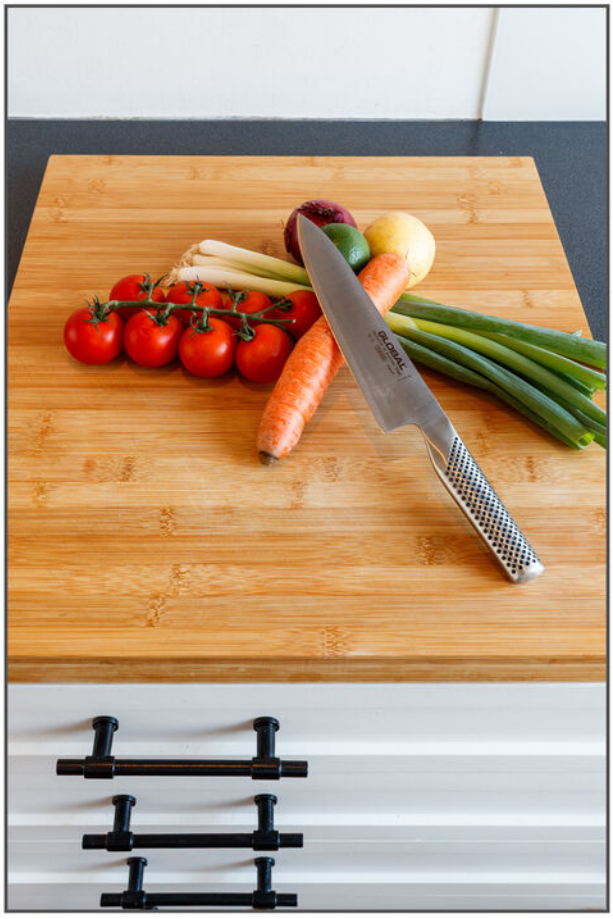

SMEG






SMEG



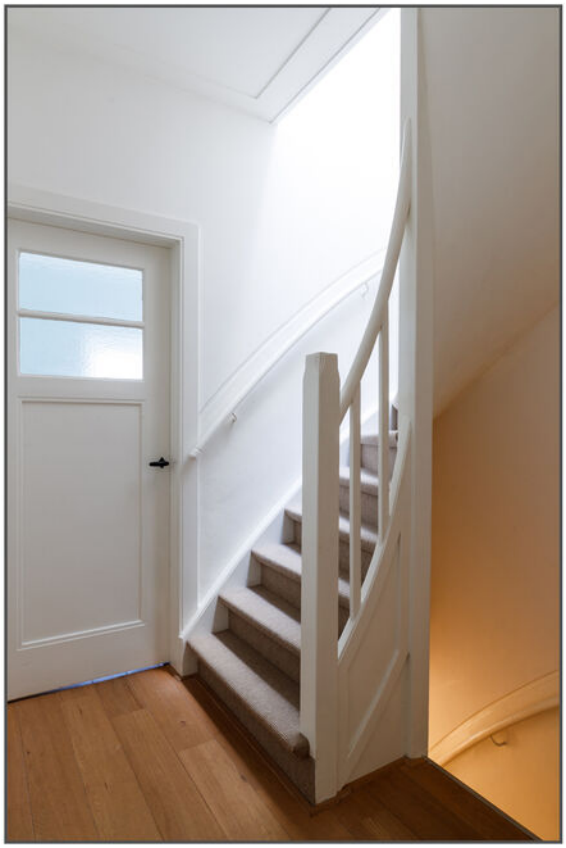

GLOBAL













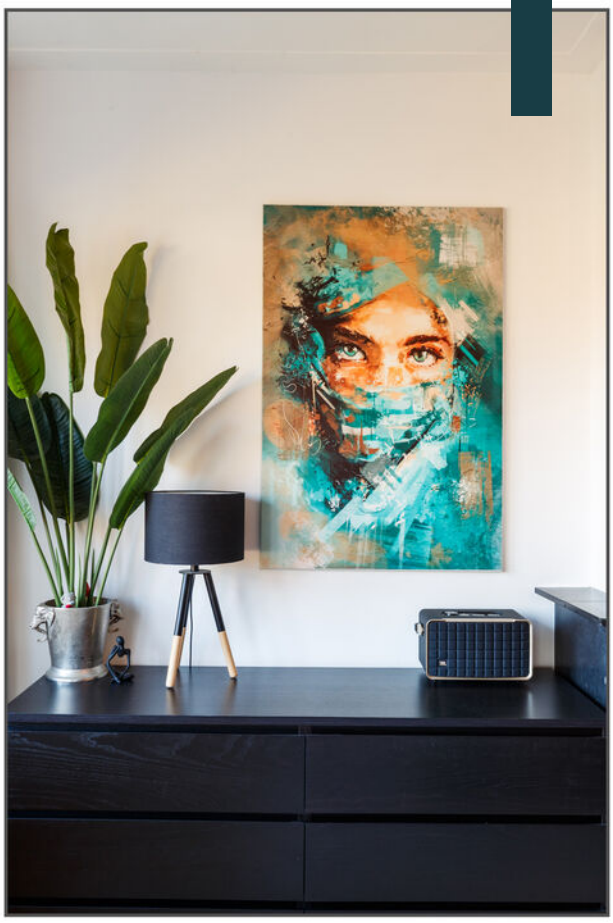









REBECCA YARROS
IN STEEN GEBRAND
REBECCA YARROS
EEN VLEUG VAN VLAM
REBECCA YARROS
DOOR DUISTERNIS GESMEED
LIEFDE OP DE SAVANNE
ANNE JACOBS
LUCINDA RILEY
DE OLIJFBOOM
LUCINDA RILEY
JACKIE COLLINS
MACHTSSPEL
JACKIE COLLINS
GODIN VAN DE WRAAK
LUCINDA RILEY
HET MEISJE OP DE KADE
LUCINDA RILEY
DE LIEFDESBRIEF
LUCINDA RILEY
DE LAVENDELTUIN
LUCINDA RILEY
erin watt
DE ROYALS


















THERME
Women








47
47 BIS
45 BIS
45

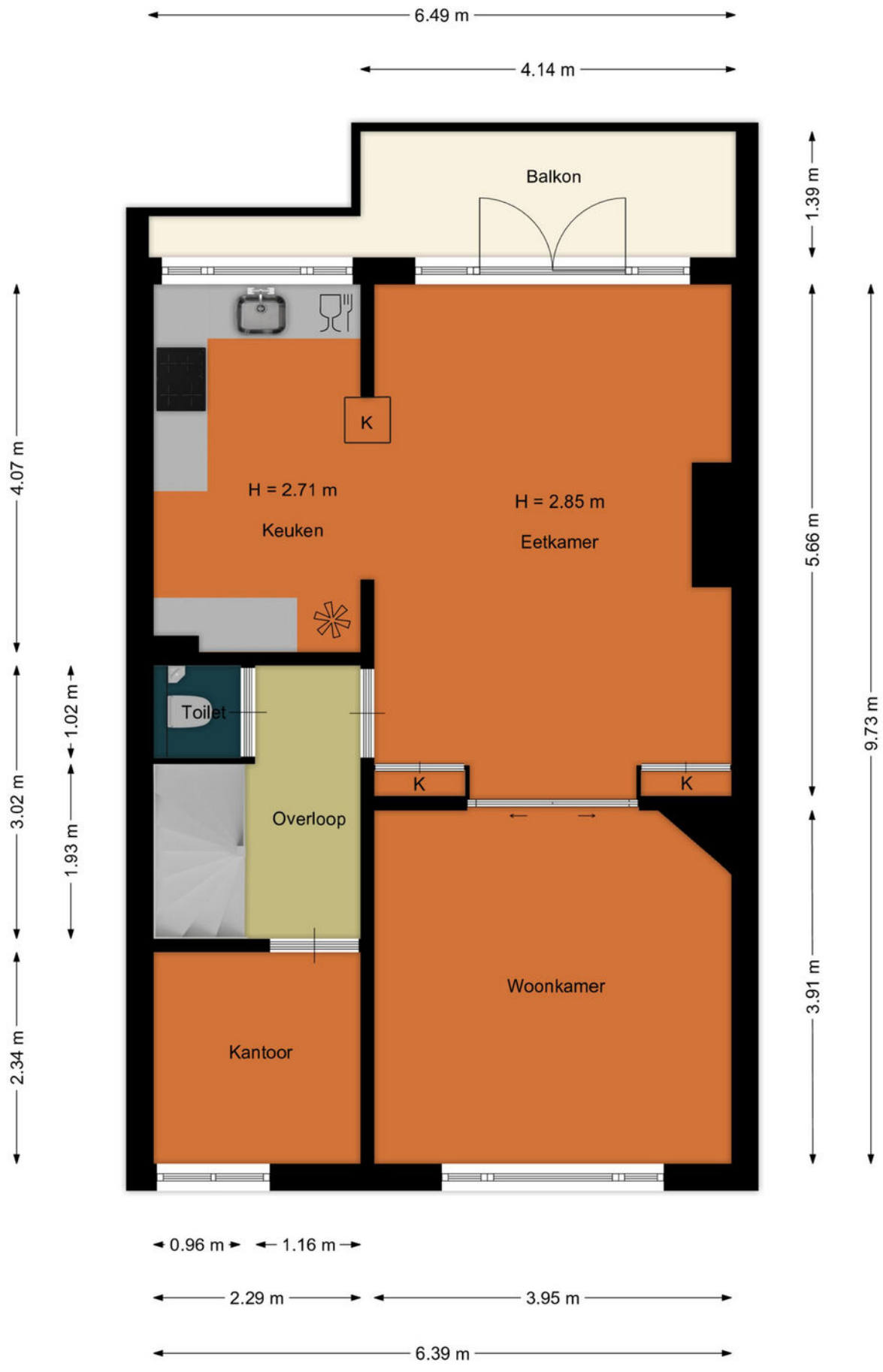






Plattegronden

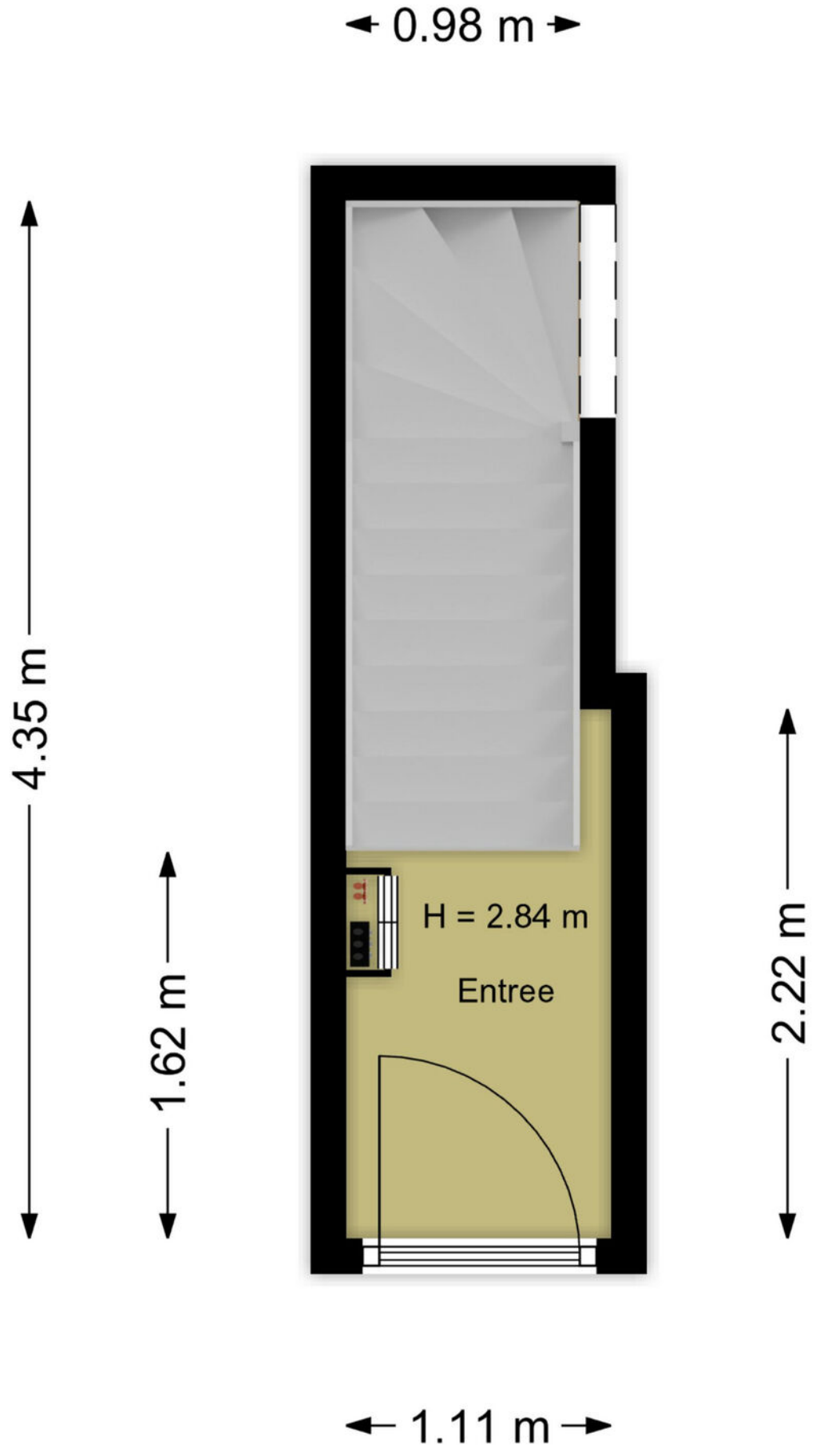
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: adm van gentstr 45bs



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

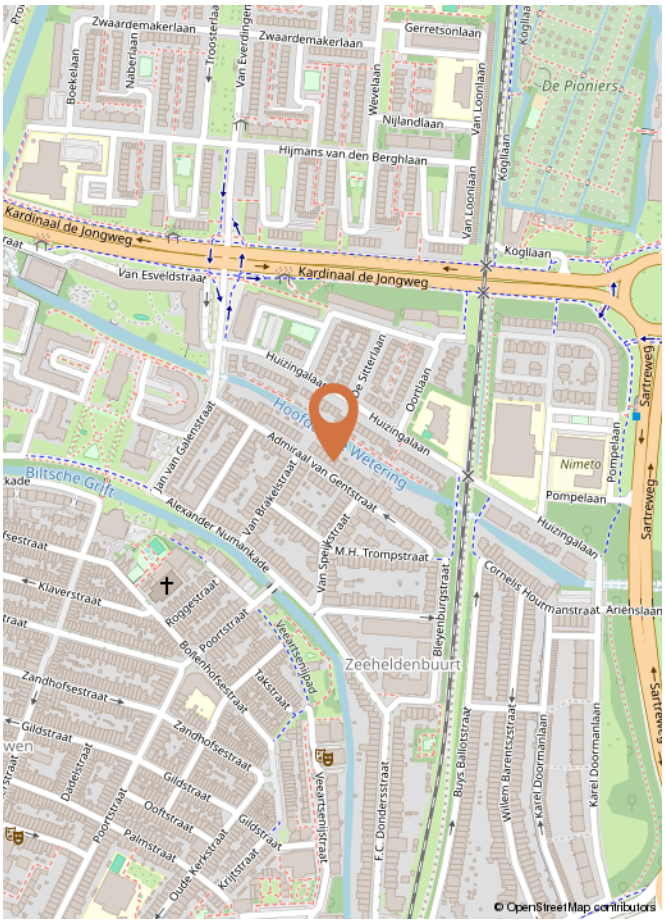
Schaal 1: 500

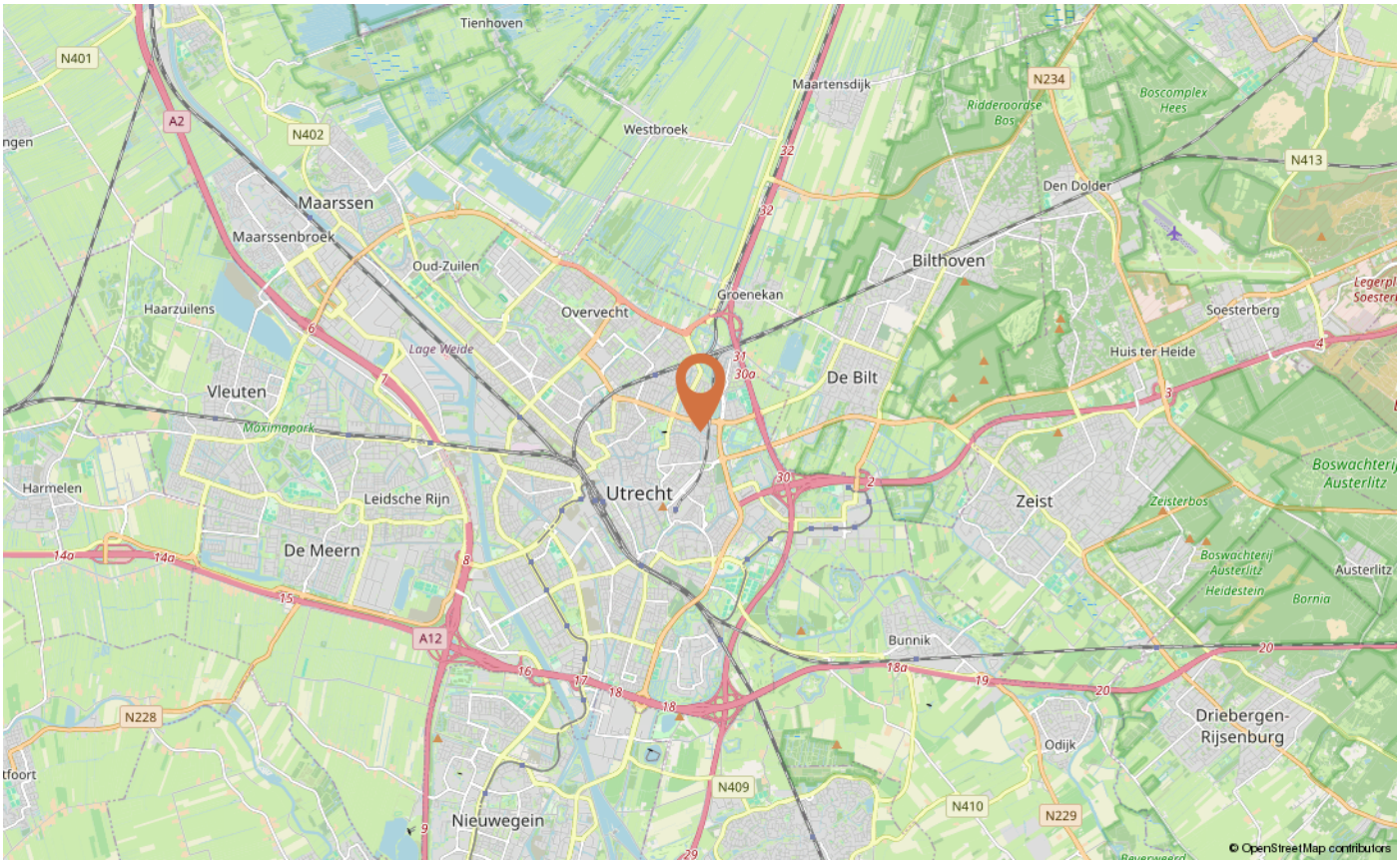
Kadastrale gemeente	Abstede
Sectie	C
Perceel	7566

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.

kadaster

LOCATIE


Zwaardemakerlaan
Gerretsonlaan
De Pioniers
Nijlandlaan
Hijmans van den Berghlaan
Van Loonlaan
Kogllaan
Kardinaal de Jongweg
Van Esveldstraat
Huizingalaan
Hoofd
Wetering
Biltsche Grift
Admiraal van Gentstraat
Alexander Numankade
Nimeto
Pompelaan
Sartreweg
Cornelis Houtmanstraat
Ariënslaan
M.H. Trompstraat
Zeeheldenbuurt
Roggestraat
Poortstraat
Zandhofsestraat
Gildstraat
Palmstraat
Ooftstraat
Buys Ballotstraat
Karel Doormanlaan
Wilem Barentsstraat
F.C. Dondersstraat
Rieyenburgstraat
Veerstraat
© OpenStreetMap contributors


Tienhoven
N401
A2
N402
Maarssen
Maarssenbroek
Westbroek
Maartensdijk
N234
Ridderoordse Bos
Boscomplex Hees
N413
Den Dolder
Bilthoven
Oud-Zuilen
Haarzuilens
Overvecht
Groenekan
Soesterberg
Huis ter Heide
Lage Weide
Vleuten
De Bilt
Maximapark
Harmelen
Leidsche Rijn
Utrecht
Zeist
Zeisterbos
Boswachterij Austerlitz
Austerlitz
Heidestein
Bornia
De Meern
A12
Bunnik
N228
Driebergen-Rijsenburg
Odijk
N409
N410
N229
Nieuwegein
© OpenStreetMap contributors

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/WAARBORGSOM
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-)evenredigheid 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.

WAARBORGSOM / 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.

perdijk-advies.nl

“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 hypotheken. 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.

perdijk-advies.nl

INTERESSE IN DEZE WONING

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



ADMIRAAL VAN GENTSTRAAT 45 BS
UTRECHT

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

Mark Renkema
Makelaardij