

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

AMALIASTRAAT 53 A UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

AMALIASTRAAT 53 A TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€275.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 32M²

INHOUD

CIRCA 115M³

BOUWJAAR

1904

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Te koop gekomen is deze leuke, goed onderhouden en fijne bovenwoning met een gaaf & ruim balkon op een geweldige locatie!

Locatie:

Deze bovenwoning is gelegen in een leuke en gezellige zijstraat van de Jutfaseweg. De Rivierenwijk is erg populair met voornamelijk woningen gebouwd in de periode 1905-1940. In de buurt zijn diverse buurtwinkels, supermarkten, gezellige restaurants en cafés met terrassen aan water, basisscholen en kinderopvang gevestigd. Alle faciliteiten zoals het stadscentrum, het NS Vaartsche Rijn station en het gezellige Rotsoord en Ledig Erf zijn lopend of in enkele fietsminuten te bereiken. Tevens is het uitstekend gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen (A2, A12 en A27). Parkeren kan direct voor de deur met vergunning op de openbare weg. De ligging van deze woning is dus uniek en zeer centraal, alles binnen handbereik!

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijke entree, meterkast, trapopgang naar appartement.

Eerste verdieping:

Eigen entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning is de ruime slaapkamer. In de hoek van de slaapkamer is een kast waar de CV- ketel én de wasmachine opstelling zich bevindt met een opbergruimte. Vanuit de hal bereik je de nette en strakke badkamer. De badkamer is voorzien een douche met een mooie zwarte regendouche, wastafel en een toilet. Op de vloer liggen leuke vloertegels. Het toilet, de vloertegels, de kraan, wasbak én de douche zijn in 2021 vernieuwd. Het kitwerk en de douchedeuren zijn in 2024 nog vernieuwd.

Aan de achterzijde van het appartement is de fijne en lichte woonkamer en de keuken met eethoek gesitueerd. Dit gedeelte heeft een hoogte van 2,75 m én door de grote openslaande deuren, is er heel veel natuurlijk daglicht. Dit maakt



het een hele fijne ruimte. De open keuken is netjes en voorzien van een inductieplaat uit 2023 en een combi magnetron uit 2022. Middels de openslaande deuren bereik je het ruime balkon. Het balkon is circa 11m2 en is erg diep waardoor het ruimte biedt voor bijvoorbeeld een hoekbank.

Zie jij jezelf hier al wonen als starter of student? Bel dan snel om een afspraak te maken om dit perfecte appartement te bekijken.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1904;
- Actieve VvE; servicekosten bedragen maandelijks € 155,- (incl voorschot GWL);
- CV- ketel bouwjaar 2010;
- Energielabel D, geldig tot mei 2027;
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

This nice, well-maintained and nice upstairs apartment with a cool & spacious balcony in a great location is for sale!

Location:

This upstairs apartment is located in a nice and cozy side street of the Jutphaseweg. The Rivierenwijk is very popular with mainly homes built in the period 1905-1940. There are several local shops, supermarkets, cozy restaurants and cafes with terraces on the water, primary schools and childcare located nearby. All facilities such as the city center, the NS Vaartsche Rijn station and the cozy Rotsoord and Ledig Erf can be reached on foot or in a few minutes by bike. It is also ideally located in relation to highways (A2, A12 and A27). Parking is possible directly in front of the door with a permit on the public road. The location of this house is unique and very central, everything within



reach!

Layout:

Ground floor:

Communal entrance, meter cupboard, stairs to apartment.

First floor:

Private entrance, hall with access to all rooms. The spacious bedroom is at the front of the house. In the corner of the bedroom there is a cupboard where the central heating boiler and washing machine are located, as well as storage space. From the hall you reach the neat and sleek bathroom. The bathroom has a shower with a beautiful black rain shower, sink and toilet. There are nice floor tiles on the floor. The toilet, floor tiles, tap, sink and shower were renewed in 2021. The sealant and shower doors were renewed in 2024.

The nice and bright living room and kitchen with dining area are located at the rear of the apartment. This part has a height of 2.75 m and there is a lot of natural daylight through the large French doors. This makes it a very nice space. The open kitchen is neat and equipped with an induction plate from 2023 and a combination microwave from 2022. You reach the spacious balcony through the French doors. The balcony is approximately 11m² and is very deep, providing space for a corner sofa, for example.

Do you see yourself living here as a starter or student? Then call quickly to make an appointment to view this perfect apartment.

Details:

- Year of construction 1904;
- Active VvE; service costs amount to € 155 per month (including advance GWL);
- Central heating boiler built in 2010;
- Energy label D, valid until May 2027;
- Delivery in consultation.

Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time,



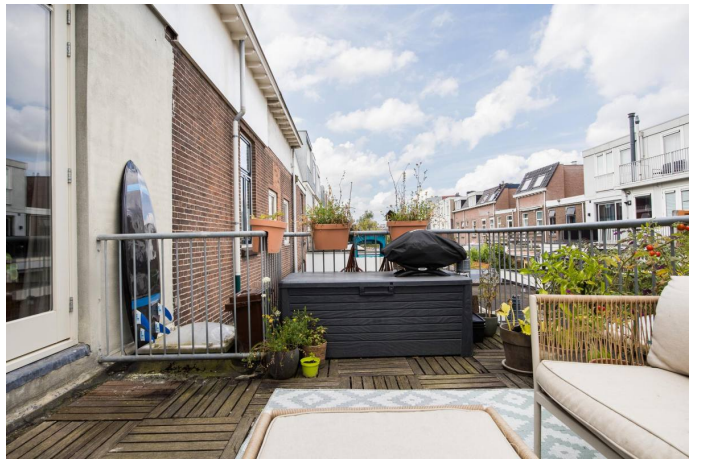
money and worries.

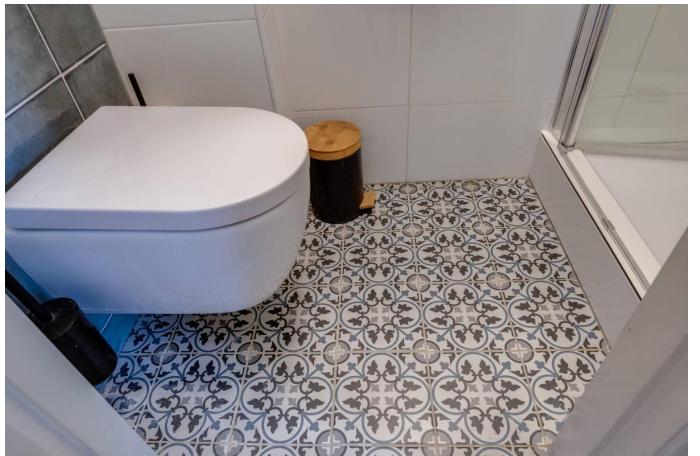
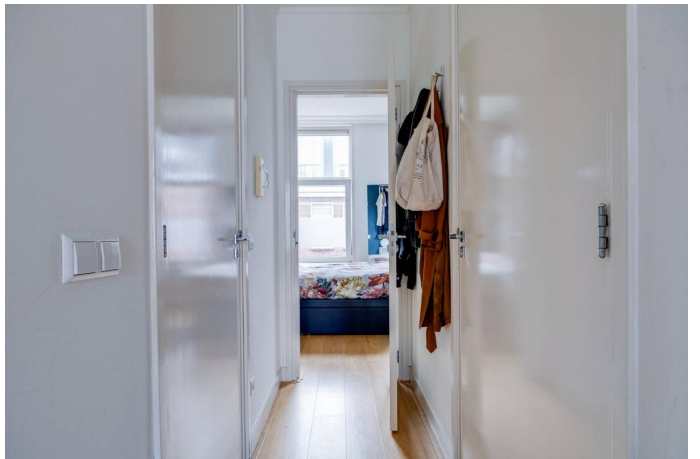
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

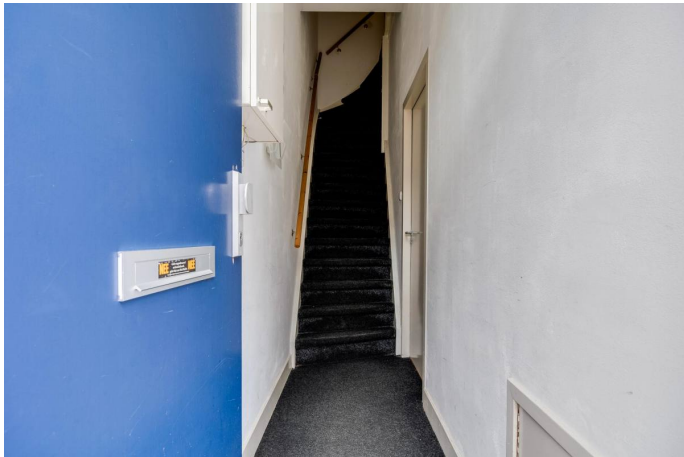












aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moelijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

