

Te koop



Adriaen Beyerckade 4 Utrecht

Koopsom € 569.000 k.k.

wij
MAKELAARDIJ

Antonius Matthaesuslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 - 271 00 04 \\
info@wijmakelaardij.nl \\ www.wijmakelaardij.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	325 m ³
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1931
Energie label	D



Instapklare benedenwoning met zonnige tuin en hoogwaardige afwerking in Tuinwijk, Aan de rand van de populaire wijk Tuinwijk ligt deze sfeervolle en volledig gerenoveerde 3-kamer benedenwoning met zogeheten woontoren (2slpk) van 86m² met een diepe achtertuin op het zuiden. De woning is in 2020 grondig verbouwd en uitgebreid, en sindsdien met zorg onderhouden. De afwerking is hoogwaardig en modern: een luxe keuken en badkamer, fraaie vloeren met vloerverwarming, strak stucwerk en een verzorgde tuin met grote berging. De ligging is prettig centraal en toch verrassend stil.

De woonkamer is ruim en licht, met dubbele deuren naar de zonnige achtertuin. De open keuken(2020) gelegen aan de voorzijde is voorzien van inbouwapparatuur. De twee slaapkamers zijn gesitueerd in de karakteristieke woontoren aan de achterzijde, verdeeld over twee verdiepingen, met als groot voordeel dat je hier geen bovenburen hebt.

Dankzij isolatie van vloer, dak en delen van de gevels, dubbele beglazing, nieuwe installaties en een moderne afwerking is dit een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen zonder te hoeven klussen.

Indeling

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlakte: ca. 86 m²
- Volledig verbouwd en uitgebreid in 2020
- Moderne badkamer voorzien van inbouwkranen, ligbad en inloepdouche
- Open keuken (2020), (Siemens) koffiezet apparaat, combi oven, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker
- Grote tuin op het zuiden met geïsoleerde en verwarmde berging.
- HR, HR+, en HR++ beglazing in het hele appartement
- Vloer, dak en plafond isolatie (PIF, PIR/Rockwool en Cellulose), deels geïsoleerde gevels
- Vloerverwarming in woonkamer achterzijde, badkamer en toilet
- Verwarming via Remeha Tzerra Ace CV-ketel (2020), onderhouden in 2023
- Mechanische ventilatie aanwezig (circa 4 jaar oud, onderhoud in 2023)
- Platte dak tuinzijde vernieuwd in 2025
- Kozijnen geschilderd in 2024
- Energielabel aanwezig (zie toegevoegde documentatie)
- VvE bestaat uit 3 leden, wordt actief beheerd; maandelijkse bijdrage €30
- Collectieve opstal-, WA-verzekering en KvK inschrijving aanwezig
- Oplevering in overleg, kan snel



Wonen in de ruim opgezette en groene wijk Tuinwijk!

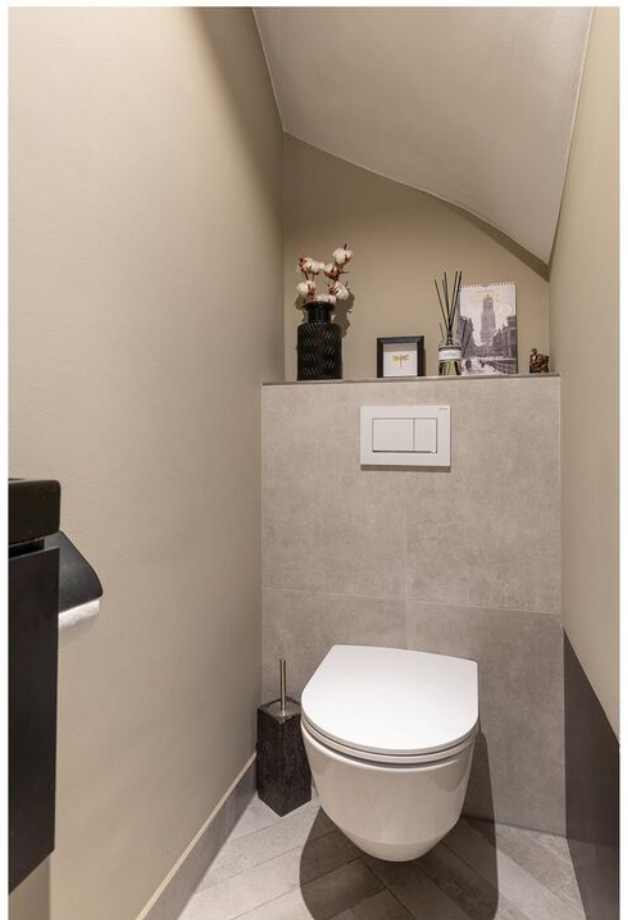
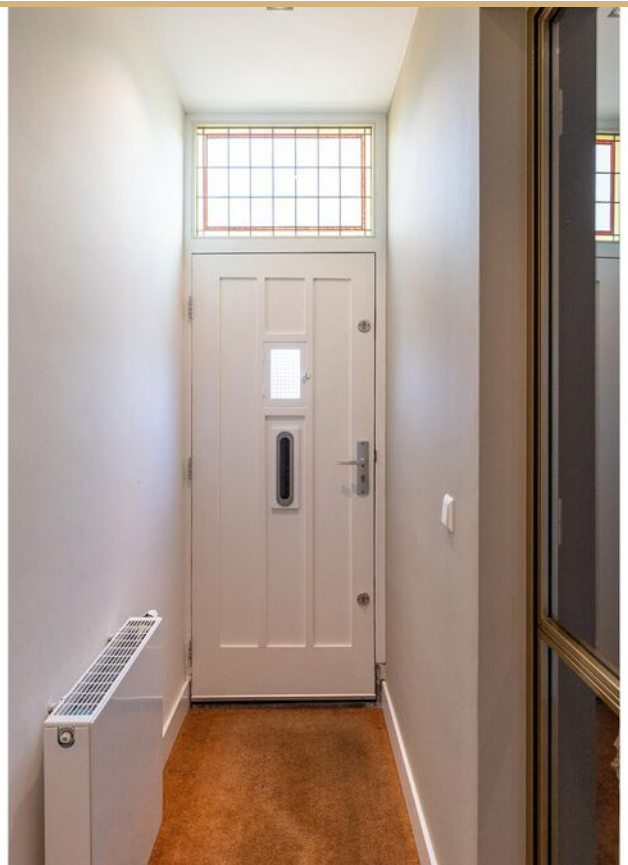
Tuinwijk is een wijk in Noordoost Utrecht en wordt gezien als een van de meest aantrekkelijke woonwijken van Utrecht. Het is een ruim opgezette wijk met veel groenvoorziening. De wijk zelf is van alle faciliteiten voorzien: naast de Albert Heijn en de DA vind je ook diverse speciaalzaken. Er zijn diverse leuke horecagelegenheden in de buurt zoals restaurant Badhuis, eetcafé bij Guusjes, koffiezaak Rocking Chair of ijszaak Il Mulino. Het Bosshardtplantsoen (inclusief speeltuin) maar ook het Griftpark ligt op loopafstand van de woning. Een mooie combinatie van groen en levendigheid! Verder zijn er gezondheidscentra, sportscholen en een bibliotheek in de directe omgeving te vinden. In de buurt bevindt zich rivier de Vecht. Wandel gezellig langs het water en strijk neer bij de sluisjes van de Bemuurde Weerd of fiets langs de Vecht naar Fort aan de Klop of het dorpje Oud Zuilen.

Met de fiets ben je in vijf minuten in het midden van het bruisende Utrechtse stadscentrum. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer en is de aansluiting op diverse snelwegen (A2, A12, A27 en A28) uitstekend. In de buurt zijn er diverse busverbindingen naar het centrum van Utrecht met al zijn stedelijke voorzieningen zoals gezellige restaurantjes maar ook Hoog Catharijne en het centraal station van Utrecht.

Kortom, Tuinwijk is een fijne, groene en rustige buurt met een hoog wooncomfort waar het heerlijk wonen is!

WONEN IN

Tuinwijk



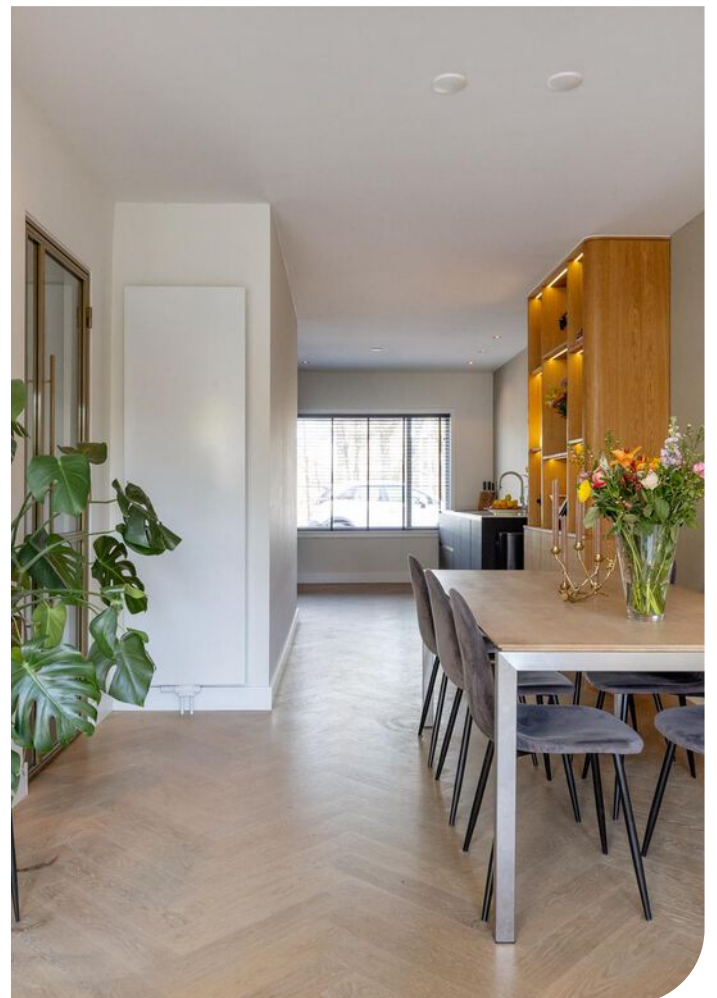
Instapklaar!



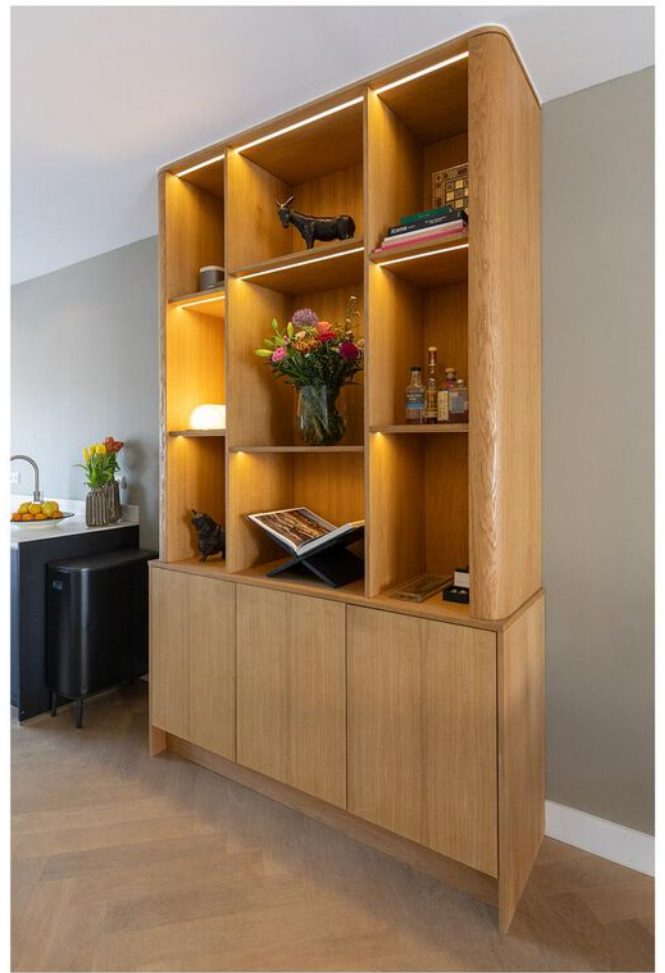




BIJSCHRIFT





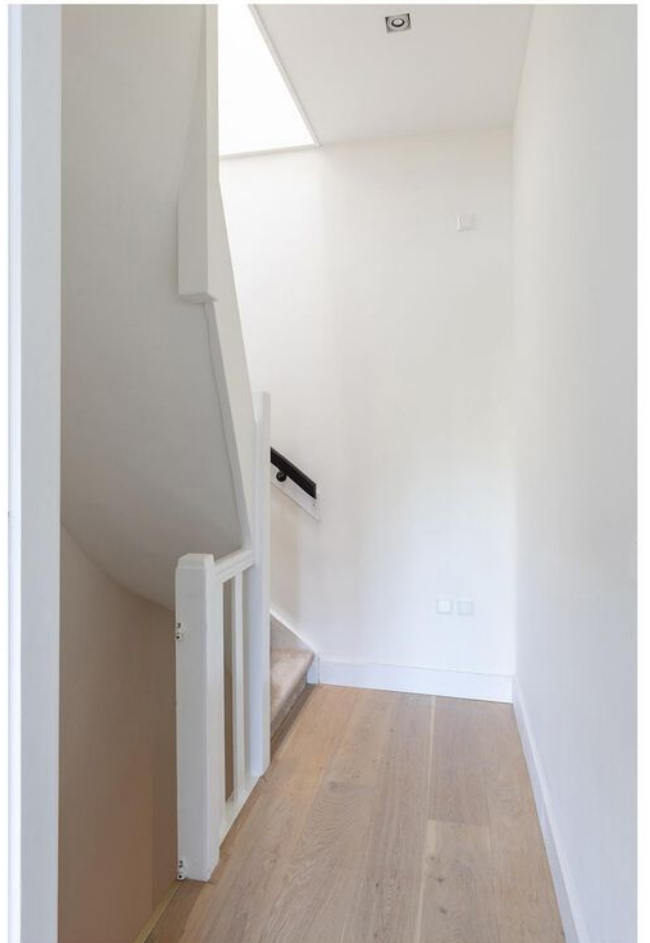




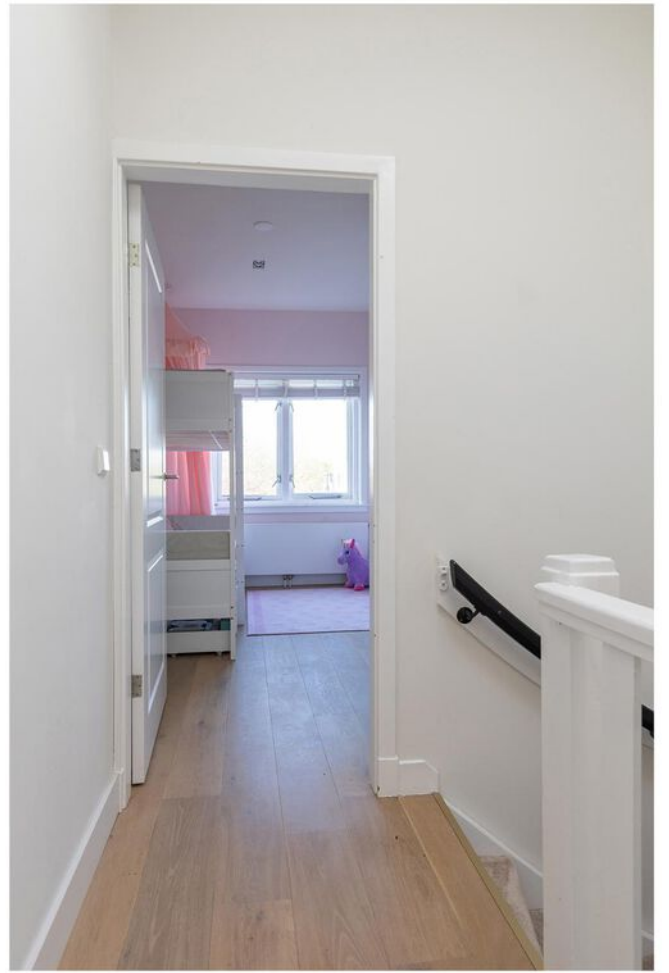








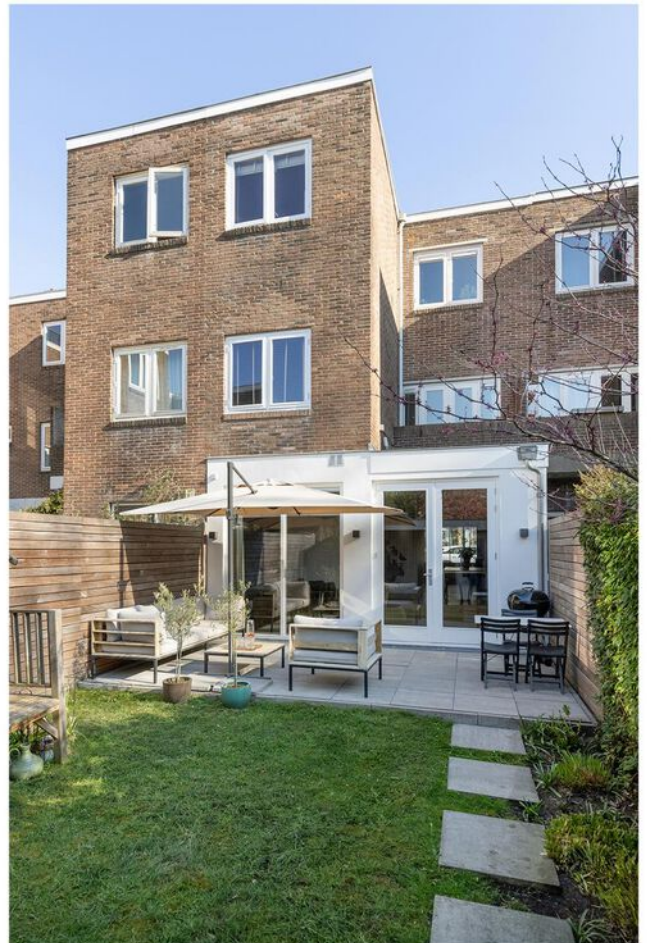


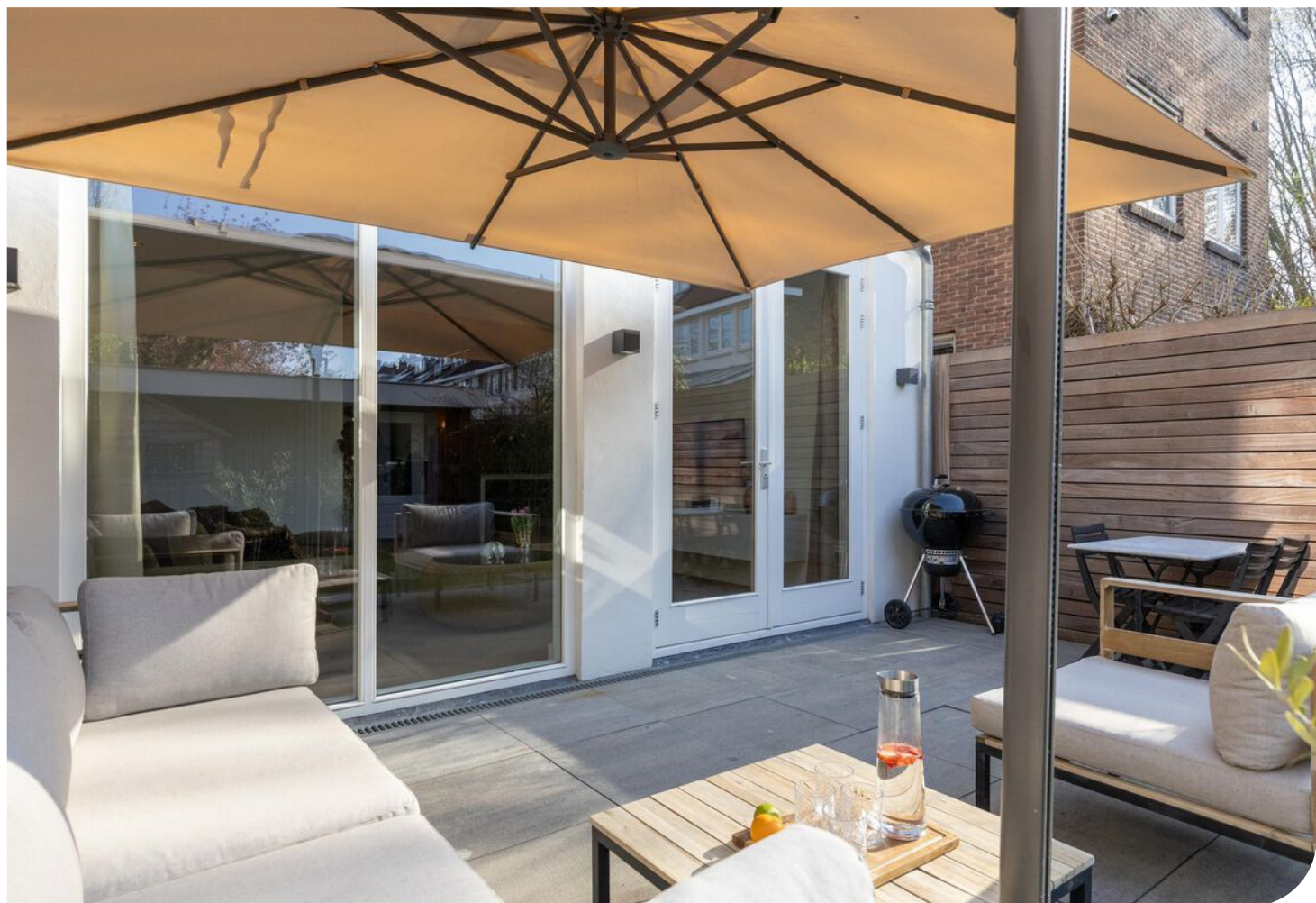




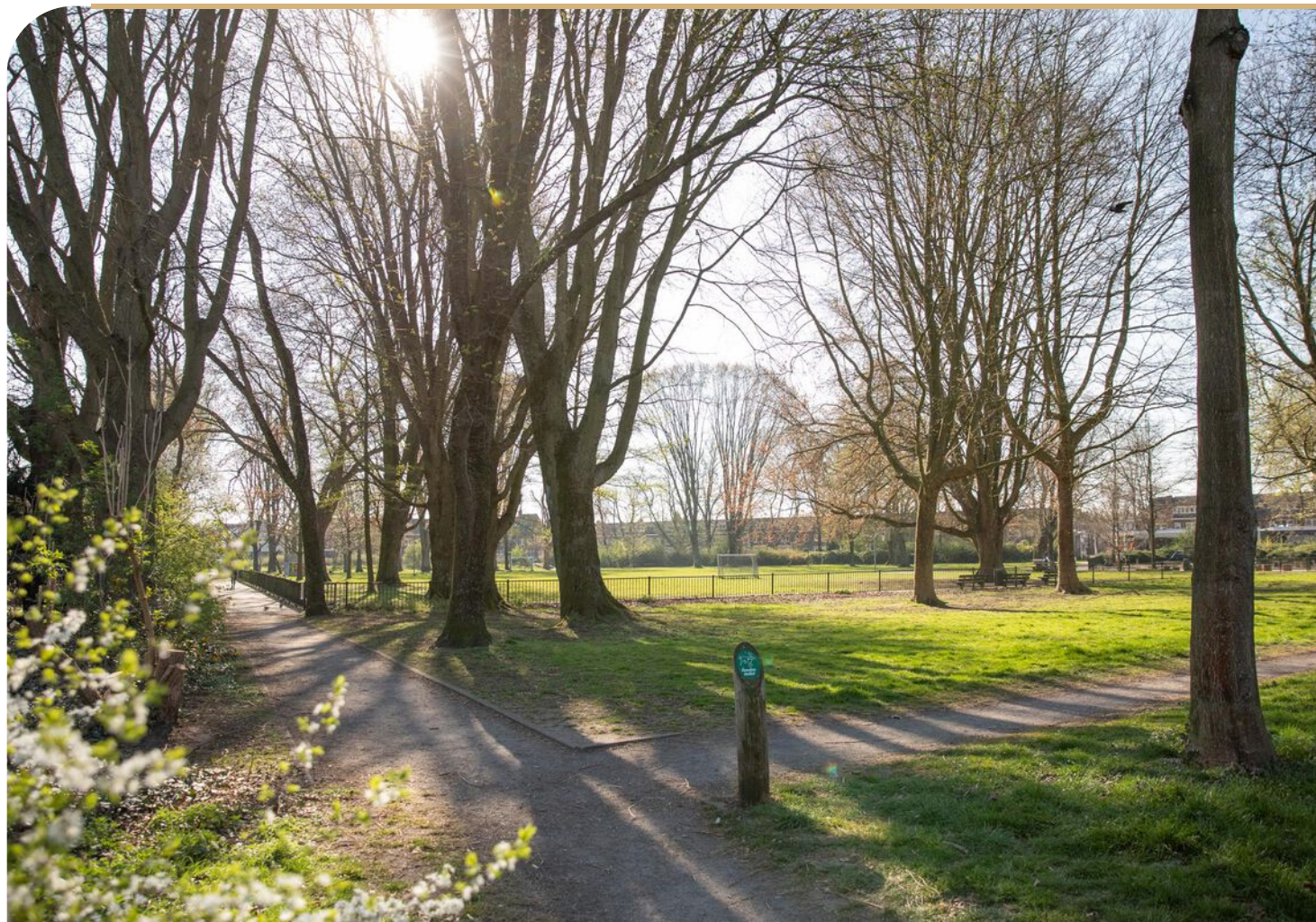










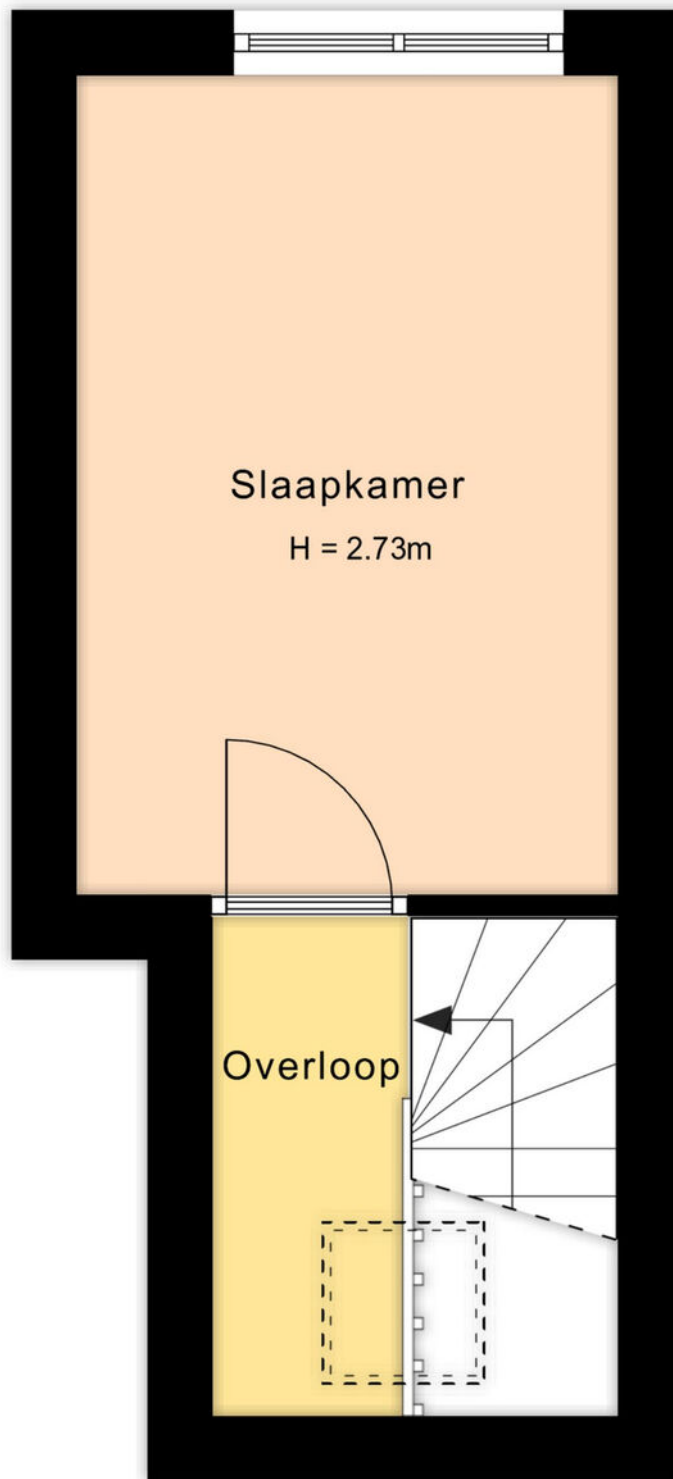






PLATTEGROND

2.48 m



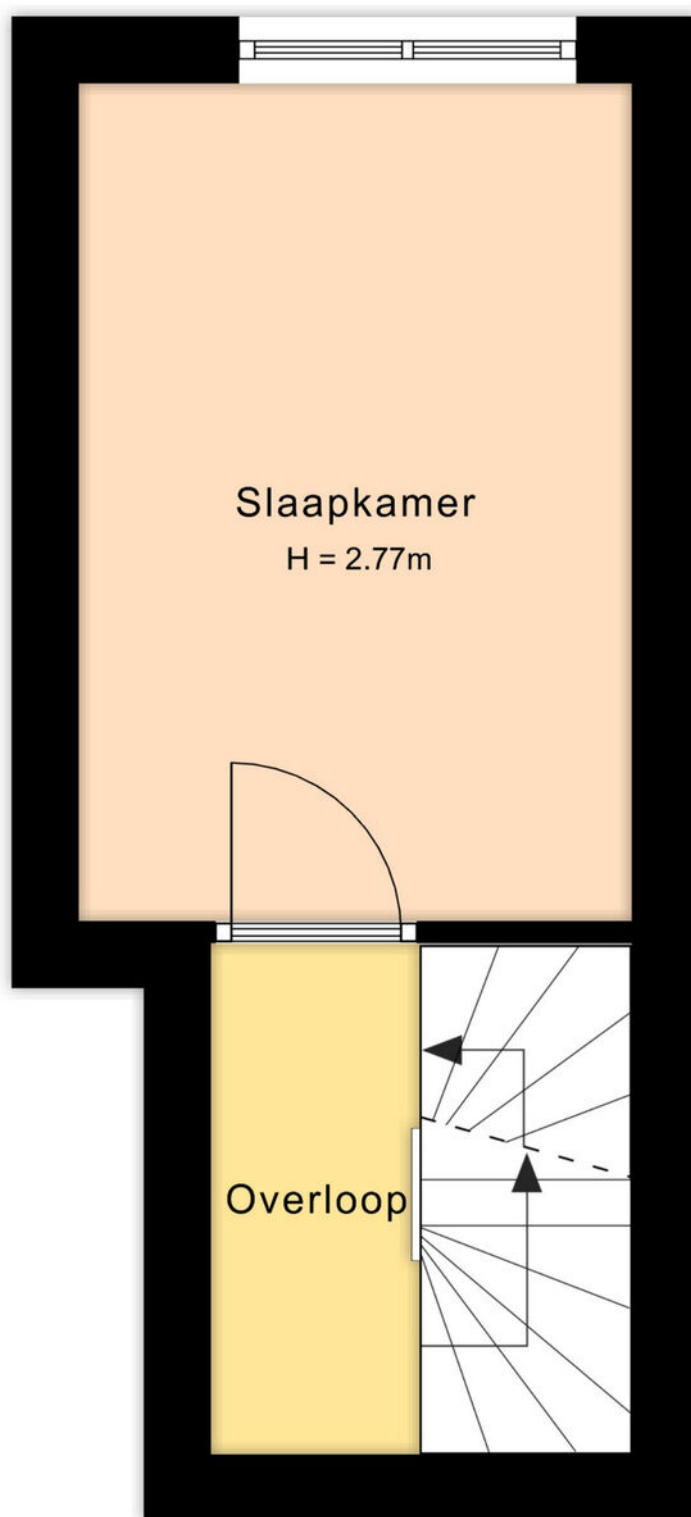
3.75 m

2.29 m

1.89 m

PLATTEGROND

2.48 m



3.75 m

2.29 m

1.89 m

PLATTEGROND



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

Lauwerecht

C

7701

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

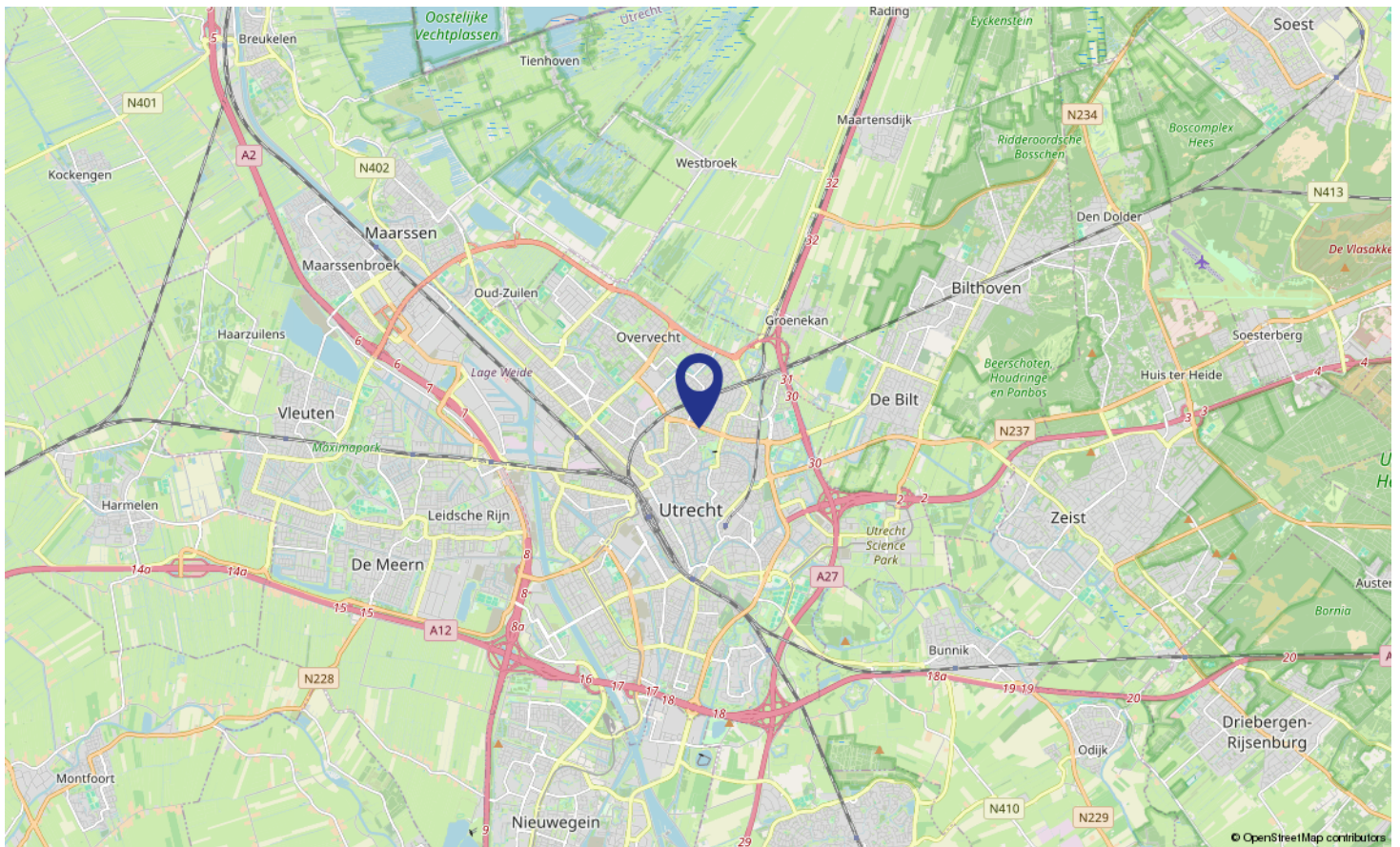
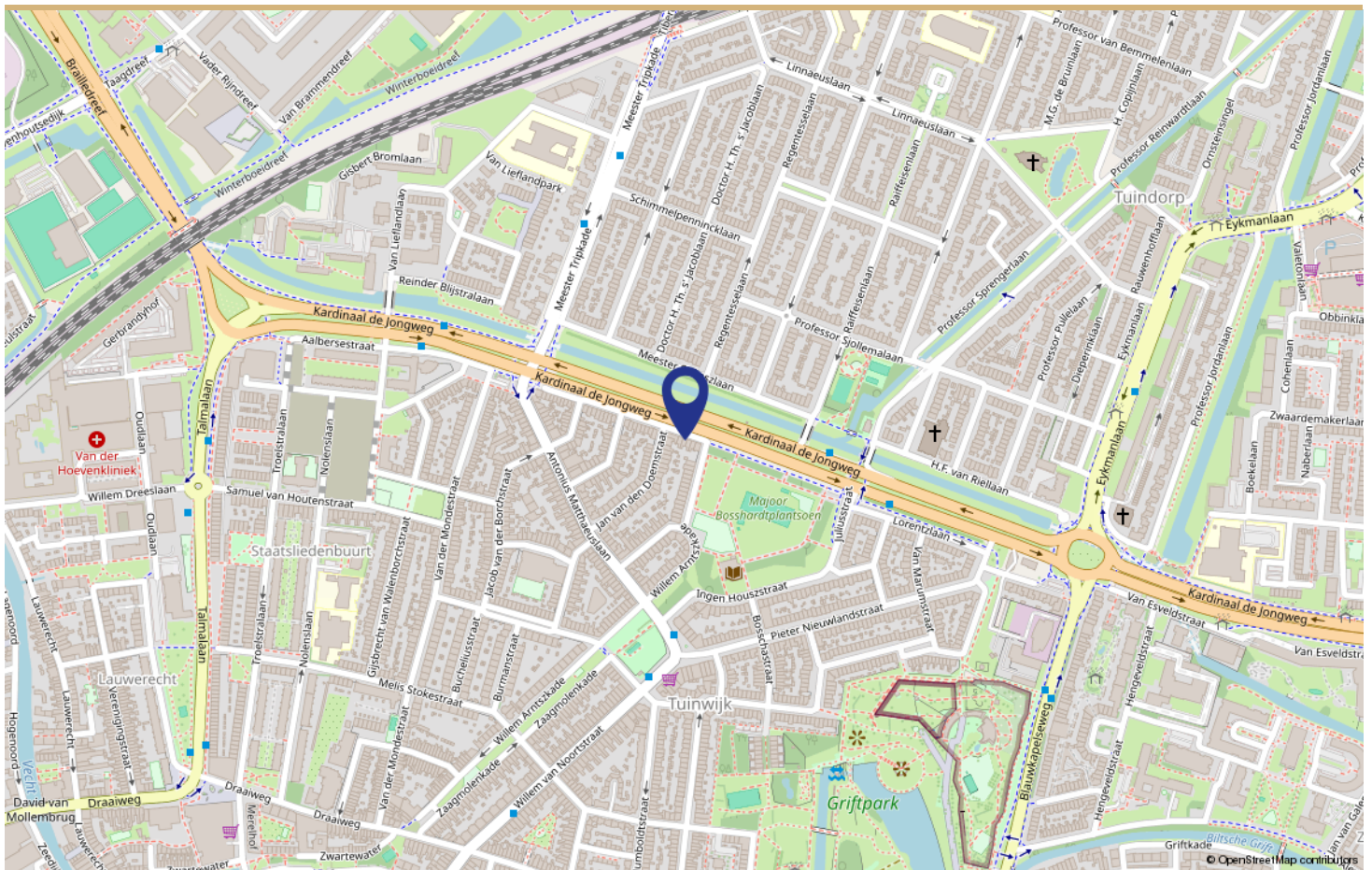
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Buurtinformatie - Utrecht / Tuinwijk-West



45%



55%

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 36%

45 - 64: 23%

65+: 13%

Koop / huur



Koop: 58%

Huur: 42%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 26%



0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-

STATISTIEKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaap en woonkamer kasten/kisten. Houten inbouwkast voorzijde woonkamer behoort tot de woning en blijft achter.			X
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vaste beplanting blijft achter. Potten en dergelijke gaan mee.			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

LIJST VAN ZAKEN



"Wij zeggen wat wij doen, en wij doen wat wij zeggen"

Aangenaam, wij zijn Wij Makelaardij

Als makelaar verkopen, kopen en/of verhuren wij graag jouw woning in Utrecht en omgeving. Wij doen dit uitsluitend met full-service dienstverlening omdat we dan de maximale resultaten voor jou kunnen behalen.

En als professionals zijn wij actief als aankoopmakelaar, verkoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur in Utrecht en omgeving.

Voor de verkoop, aankoop en/of verhuur van jouw woning heb je te maken met een van onze makelaars, Gerrit Jan, Arnoud of Kyras. Heb je een taxatie nodig dan is Kyras onze taxateur.

De makelaars worden ondersteund door Moniek en Lieke als office managers.



WIE ZIJN WIJ



adriaenbeyerlade4.nl

Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



**BEKIJK DEZE WONING
ONLINE!**

Interesse

in deze mooie woning?



Antonius Matthaesuslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 - 271 00 04 \\
info@wijmakelaardij.nl \\ www.wijmakelaardij.nl