



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 775.000,- K.K.

**VAN ALPHENSTRAAT 30 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 Mathijssen 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	1913
Soort	bovenwoning
Kamers	4
Inhoud	361 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	22 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	F

OMSCHRIJVING

Ruime charmante bovenwoning verdeeld over twee woonlagen (woonoppervlak 104m²) met 4 kamers (3 slaapkamers) en een fantastisch zonnig dakterras!

Waarom is Utrecht Oost zo geliefd? Misschien is het de combinatie van de stedelijke energie met bijpassende reuring en tevens het dorpse karakter. In de vroege ochtend ervaar je een serene stilte in en rond het Wilhelminapark en wordt er hardgelopen en gewandeld. Later stromen de terrassen vol voor koffie en lunch. Ook in de avond is er een prettig buurtgevoel. Studenten, (jonge) gezinnen en ouderen, velen voelen zich hier thuis!

Namens de verkopers van deze schitterende bovenwoning in de geliefde Van Alphenstraat mogen wij je uitnodigen dit uitstekend onderhouden huis te bezichtigen. De ruimte, de mogelijkheden en het fantastische dakterras zullen je aangenaam verrassen!

Indeling van deze woning:

Begane grond: stijlvolle entree met trapopgang. Hier is direct zichtbaar hoe verzorgd het huis is. Mooie wandtegeltjes en de trap is bekleed met een prachtige ambachtelijk geweven traploper.

Eerste verdieping: hal met royaal toilet met fontein, middels de mooie stalen deur met glas toegang tot de woonkamer. De gehele eerste verdieping is voorzien van geïsoleerde eiken vloerdelen, visgraat gelegd. In de woonkamer valt direct de hoogte aangenaam op. Aan de voorzijde zijn de kozijnen van kunststof met een houtnerf structuur. Geen onderhoud en wel een mooie uitstraling! Aan de achterzijde houten kozijnen en openslaande deuren met mooi deurbeslag naar het balkon. De luxe keuken (2023) met keramiek blad is voorzien van een inductiekookplaat, oven en magnetron, een vaatwasmachine en een grote wijnklimaatkast. Alle apparatuur is van Bosch. De diepe koffiebar met heerlijk groen uitzicht is misschien wel het mooiste hoekje van de keuken. Wat een comfortabele plek om de dag te beginnen!

Tweede verdieping: zeer ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet, een inbouwkast en de inbandige berging aan de achterzijde met de CV-installatie. Aan de voorzijde zijn twee kamers, deze zijn nu in gebruik als werkkamer en kinderslaapkamer. Ook op de tweede verdieping zijn de kozijnen aan de voorzijde van kunststof (met insectenhorren). Aan de achterzijde is de derde ruime slaapkamer. De inbandige berging biedt veel opbergruimte. Hier is tevens de aansluiting voor de wasmachine en de wasdroger. De grote en heerlijk frisse badkamer is voorzien van een ligbad, een inlopdouche, een groot wastafelmeubel met spiegelkast en een dakraam. De gehele tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

En dan is de kers op de taart het schitterend aangelegde

dakterras (met vergunning)! Bereikbaar middels een vaste trap vanaf de overloop. Wat een uitzicht! Vele mooie dagen en avonden kun je hier doorbrengen.

Bijzonderheden:

- In 2020 is de entree op de begane grond en de gehele eerste verdieping gerenoveerd.
- In 2023 is de keuken compleet vernieuwd.
- In 2023 is het toilet op de eerste verdieping compleet vernieuwd.
- In 2023 is de tweede verdieping gerenoveerd.
- De meterkast is vernieuwd met krachtstroom.
- Insectenhorren zijn aanwezig voor de ramen aan de voorzijde op de eerste verdieping.
- Het appartement maakt onderdeel uit van een kleine actieve VvE (2 appartementen).
- Servicekosten bedragen € 112,-- per maand.
- Oplevering in overleg.

Afmetingen:

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

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

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.

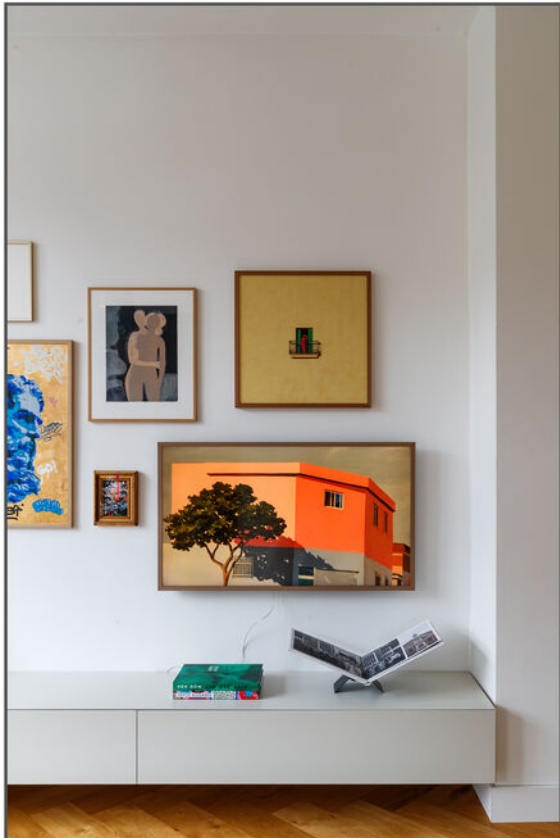


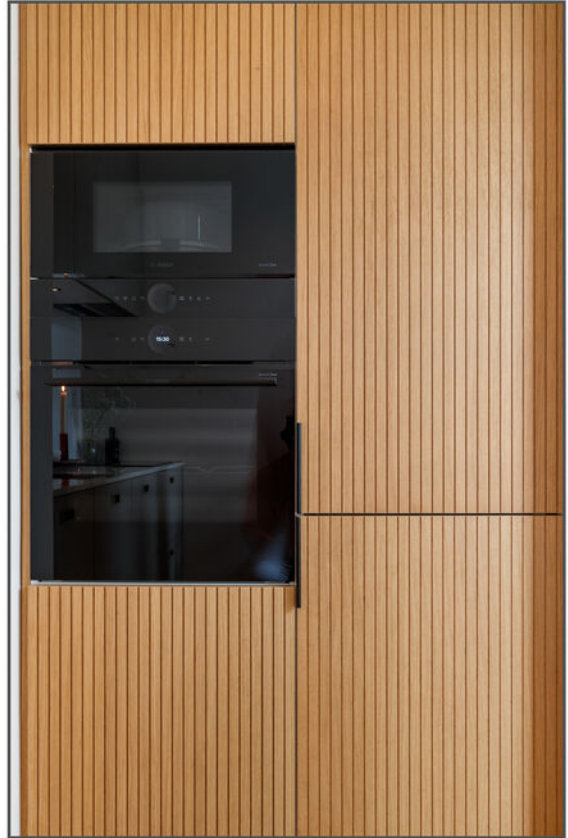


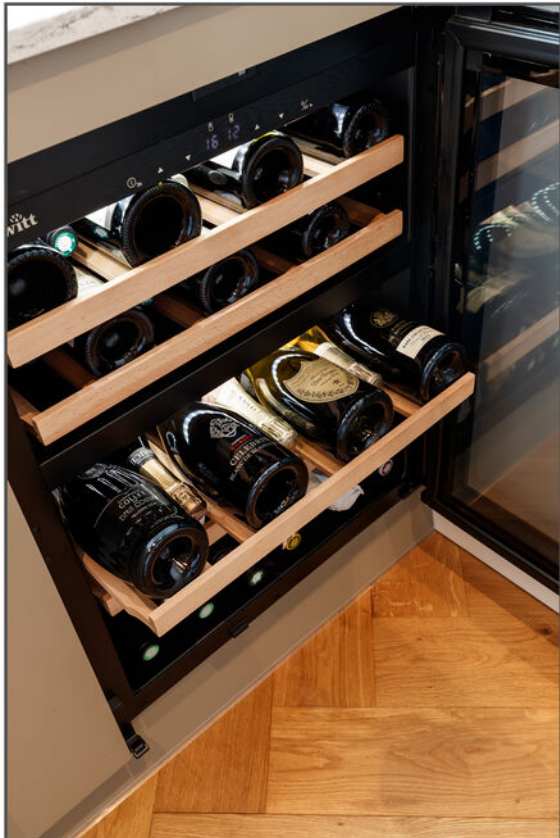
Foto's











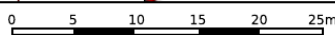




KADASTRALE KAART


Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Alphen 30 BS



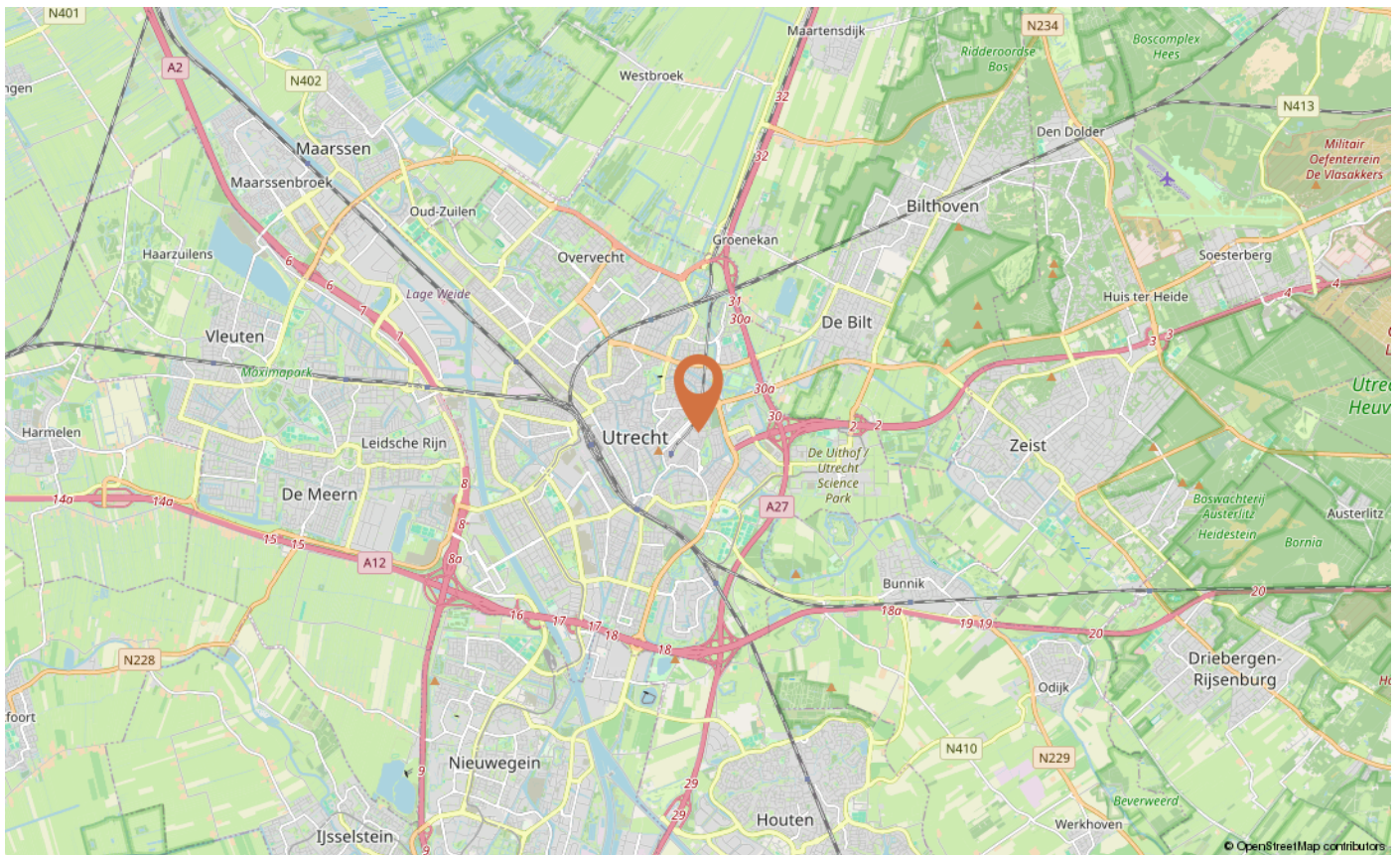
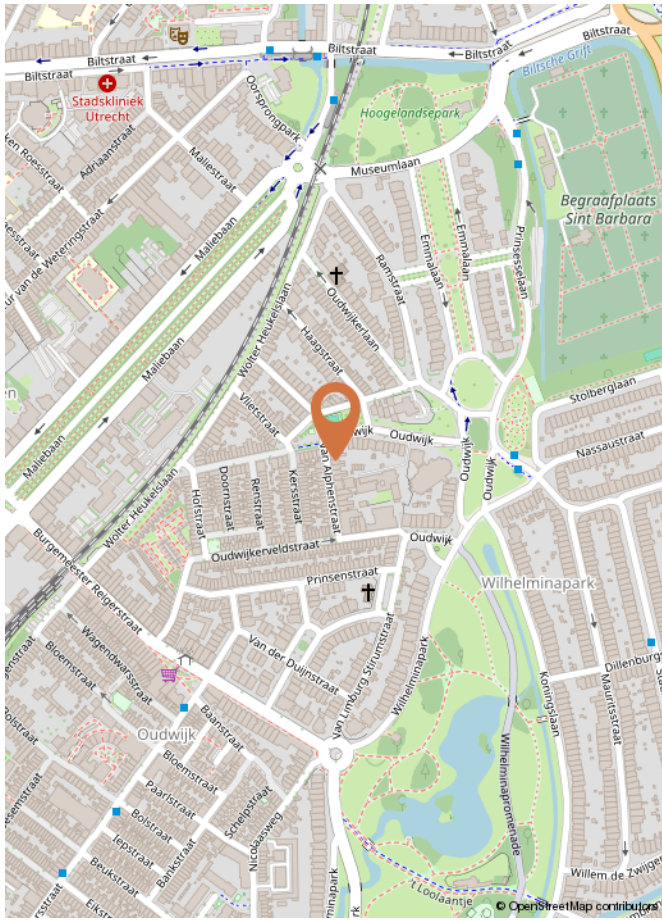
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Abstede
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5742
	Bebouwing		

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.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



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/WAARBORG SOM

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-)levenredigheid 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 verkochte 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.

**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.

INTERESSE IN DEZE WONING

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



VAN ALPHENSTRAAT 30 BS
UTRECHT

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



**Mark Renkema
Makelaardij**