



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 895.000,- K.K.

**ADMIRAAL VAN GENTSTRAAT 10
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	1925
Soort	dubbel benedenhuis
Kamers	4
Inhoud	401 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	5
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Achter deze karaktervolle monumentale gevel openbaart zich een uitzonderlijk stijlvol benedenhuis van zeldzame kwaliteit, met een zonnige groene stadstuin als oase van rust in de geliefde Zeeheldenbuurt.

In de populaire Zeeheldenbuurt ligt deze karaktervolle en verrassend ruime benedenwoning van circa 114 m², gelegen in een fraai pand uit circa 1925. De woning is in 2020/2021 met veel gevoel voor stijl en kwaliteit volledig gerenoveerd en combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort. Ook hebben de verbouwingen tot een verduurzaming geleid. De woning heeft een energielabel A.

Een van de absolute pluspunten is de fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het zuidwesten: een groene, rustige oase met volop privacy en vrij uitzicht. Daarnaast beschikt de woning over een praktische stenen berging. Dankzij de hoogwaardige afwerking, luxe materialen en smaakvolle verbouwing is dit een instapklare woning met een bijzonder warm en verzorgd karakter. Bovendien betreft het een gemeentelijk monument, wat de woning extra uitstraling en historie geeft.

Hier woon je op een plek waar rust en levendigheid perfect samenkomen: in een rustige, groene woonomgeving en tegelijkertijd op korte afstand van het bruisende centrum van Utrecht, met winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

De woning is gelegen aan de karakteristieke Admiraal van Gentstraat, een straat met een bijna dorpse sfeer en onderdeel van een bijzonder architectonisch ensemble in de stijl van de Amsterdamse School. Het pand werd in de jaren '20 ontworpen door het gerenommeerde architectenduo Albert Kool en Albert van Rood. Extra bijzonder: bij de bouw zijn stenen gebruikt die overbleven van de iconische De Inktpot.

De straat kenmerkt zich door haar statige en ruime opzet, fraaie gevels en een rijke variatie aan bouwstijlen. Een omgeving vol karakter, allure en historie — een plek waar je iedere dag met plezier thuiskomt.

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 bevinden zich het toilet met fonteintje en de toegang tot de leefverdieping.

Deze verdieping ademt stijl, ruimte en authenticiteit. De fraaie kamer-en-suite vormt het hart van het huis, waarbij de voorkamer is ingericht als sfeervolle zitkamer. De

originele suitedeuren, suitekasten, hoge plafonds en authentieke schouwen zorgen hier voor een rijke, warme uitstraling en maken de sfeer compleet.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, ontworpen als echte woonkeuken waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen. Centraal staat een robuust kookeiland met stenen werkblad, veel kastruimte en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Daarnaast is er een grote vaste wandkast met extra inbouwapparatuur en praktische bergruimte.

De naastgelegen zijkamer is op fraaie wijze bij de keuken betrokken, waardoor een royale eetkamer is ontstaan met het karakter van een uitnodigende woonkeuken. Zowel vanuit de keuken als de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon. Een heerlijke plek waar je al vroeg in het voorjaar met een kop koffie in de zon zit, terwijl je in de zomer in alle rust geniet van het uitzicht over de groene binnentuinen en het geluid van fluitende vogels.

De gehele verdieping is afgewerkt met een stijlvolle visgraat houten vloer met vloerverwarming. In combinatie met de hoge plafonds, de authentieke details en de hoogwaardige afwerking ontstaat hier een bijzonder sfeervolle en stijlvolle leefruimte.

Souterrain:

Vanuit de hal leidt de trap naar het souterrain, een volwaardige en wederom verrassende verdieping die de woning veel extra leefruimte geeft. Vanuit de centrale gang zijn alle vertrekken toegankelijk. Hier bevinden zich tevens de praktische c.v.-ruimte en een separate wasruimte voor wasmachine en droger.

Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, stuk voor stuk goed bemeten en veelzijdig in gebruik. De slaapkamers aan de achterzijde hebben directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De grote achterkamer springt eruit door de vaste kastruimte en de originele schouw, wat ook hier weer zorgt voor sfeer en karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe badkamer; een ruimte die direct een gevoel van comfort en verfijning oproept. De badkamer is royaal opgezet en voorzien van een ruime inloofdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel met grote ronde spiegel. Het fraaie Italiaanse tegelwerk geeft de ruimte een rijke en luxe uitstraling.

Bijzonder detail is de deur vanuit de badkamer naar buiten, die toegang geeft tot een beschutte binnenplaats aan de voorzijde. Een praktische en fijne extra ruimte, ideaal voor het stallen van fietsen of als handige tweede entree.

Buiten:

De buitenruimte vormt zonder twijfel een van de absolute hoogtepunten van deze woning. De fraai aangelegde, diepe achtertuin is met veel gevoel voor sfeer en groen ontworpen en voelt als een verlengstuk van het wonen. Een meanderend tuinpad slingert zich speels door de tuin, omringd door volwassen beplanting, bomen en verschillende terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

De combinatie van het vele groen, de diepte van de tuin en de slimme indeling zorgt voor een bijzondere mate van privacy en rust — een zeldzame kwaliteit midden in de stad. Hier ervaar je echt het gevoel van een verborgen stadstuin; een plek om te ontspannen, te eten, te lezen of simpelweg te genieten van de stilte en het groen om je heen.

Halverwege de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor opslag van tuinspullen of extra bergruimte. Wat deze buitenruimte extra bijzonder maakt, is dat de tuin vanuit meerdere vertrekken en verdiepingen toegankelijk is, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een extra beschutte binnenplaats, een praktische en prettige buitenruimte die zich uitstekend leent voor het stallen van fietsen of als tweede toegang tot de woning.

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 (Intergas HRE, bouwjaar 2020).
- Voorzien van monumentaal dubbel glas.
- Voorzien van vloerisolatie en deels wandisolatie.
- De woning is in 2020/2021 volledig en hoogwaardig gerenoveerd, waarbij werkelijk alles is aangepakt.
- Luxe en stijlvolle afwerking met behoud van authentieke details.
- Fraai aangelegde, diepe en zonnige achtertuin met veel privacy en stenen berging.
- Buitenruimte bereikbaar vanuit meerdere vertrekken en verdiepingen.
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE) bestaande uit de beneden- en bovenwoning.
- VvE is recent geactiveerd en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Notulen zijn beschikbaar.
- Aanvraag voor opstalverzekering en bankrekening op naam van de VvE lopen momenteel.
- Notulen van de VvE-vergadering zijn beschikbaar.

- 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.

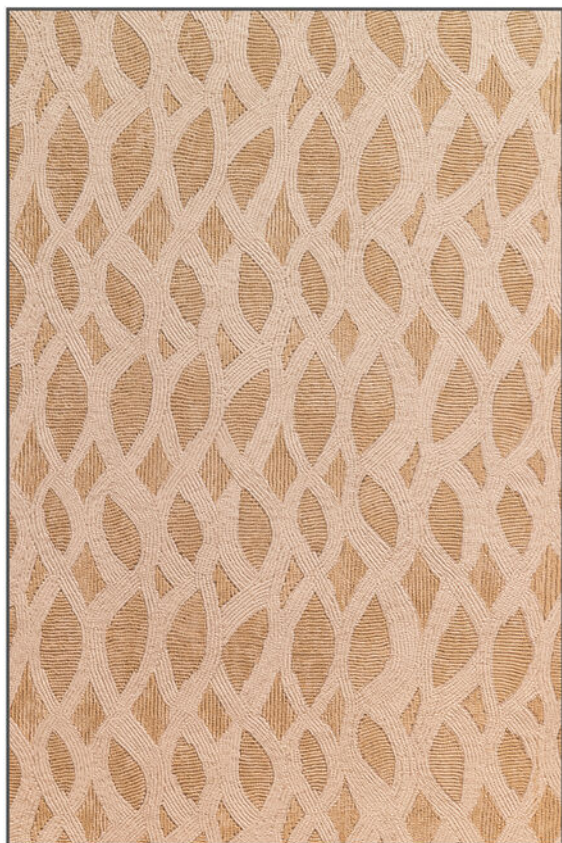




Foto's

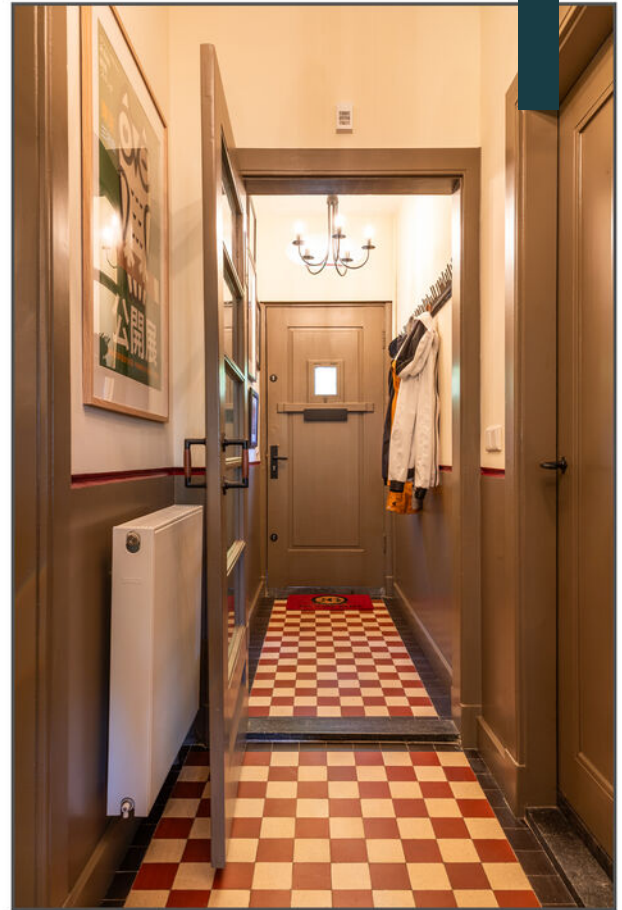
























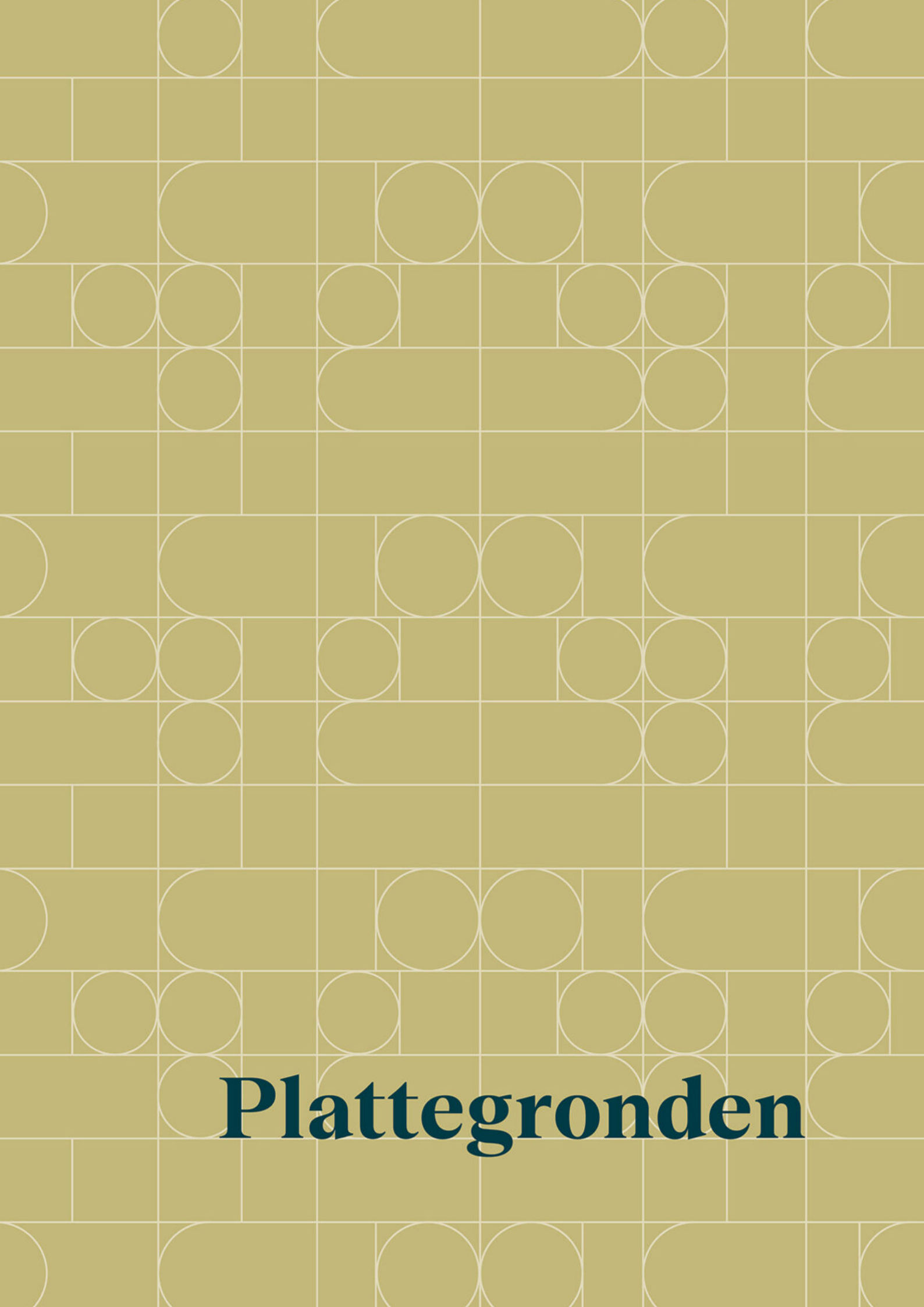












Plattegronden

PLATTEGROND



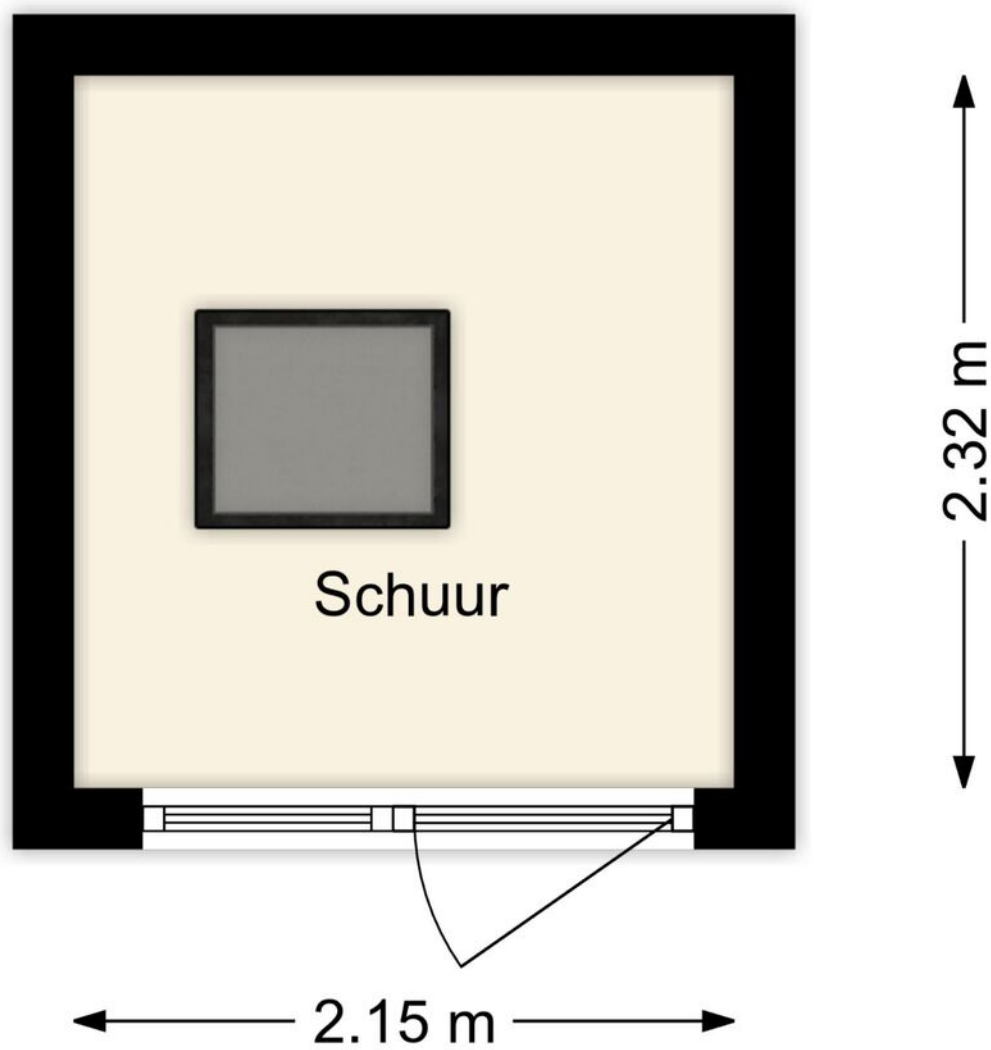
PLATTEGROND



PLATTEGROND



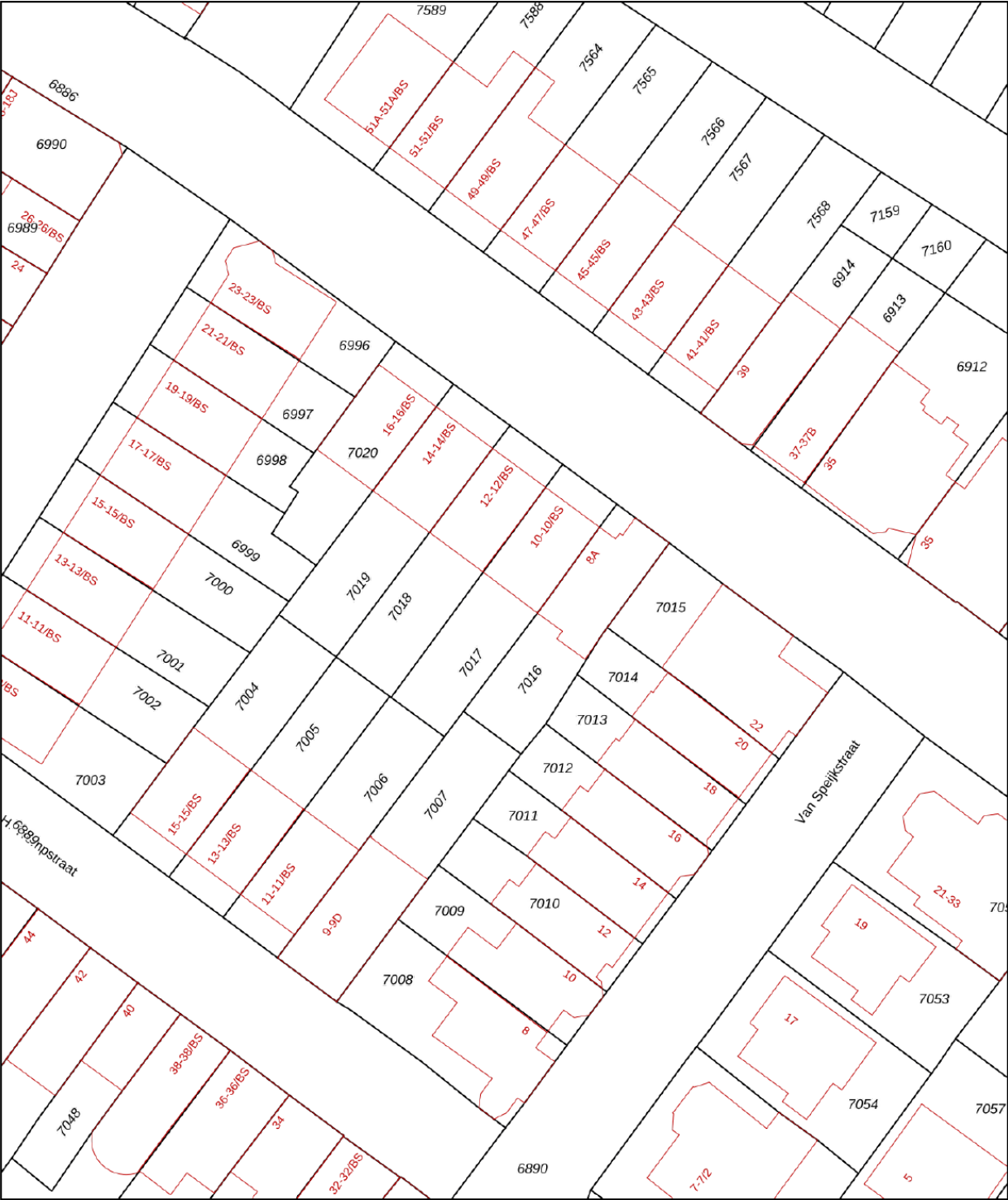
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: AvG10



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

Abstede

C

7017

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026

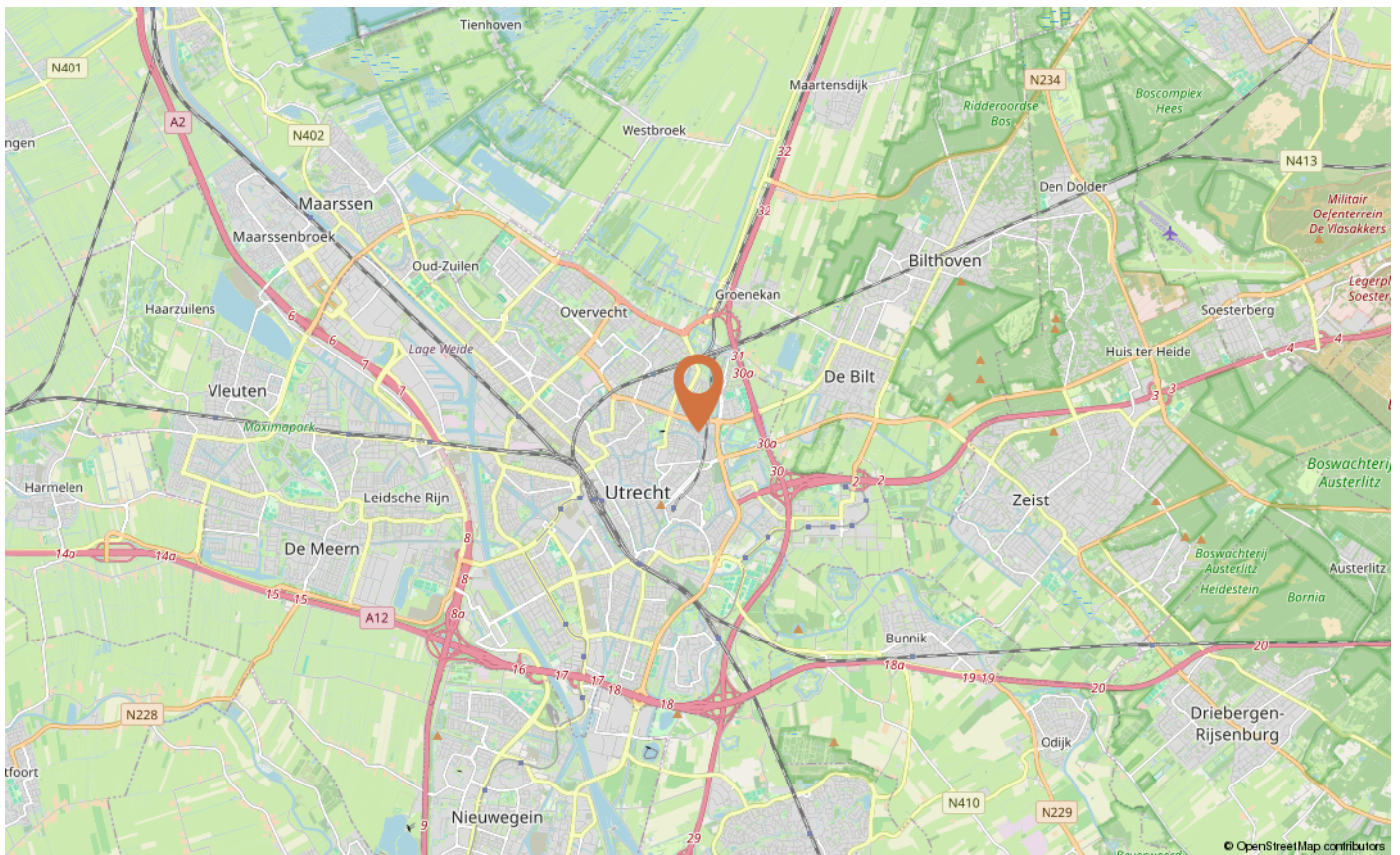
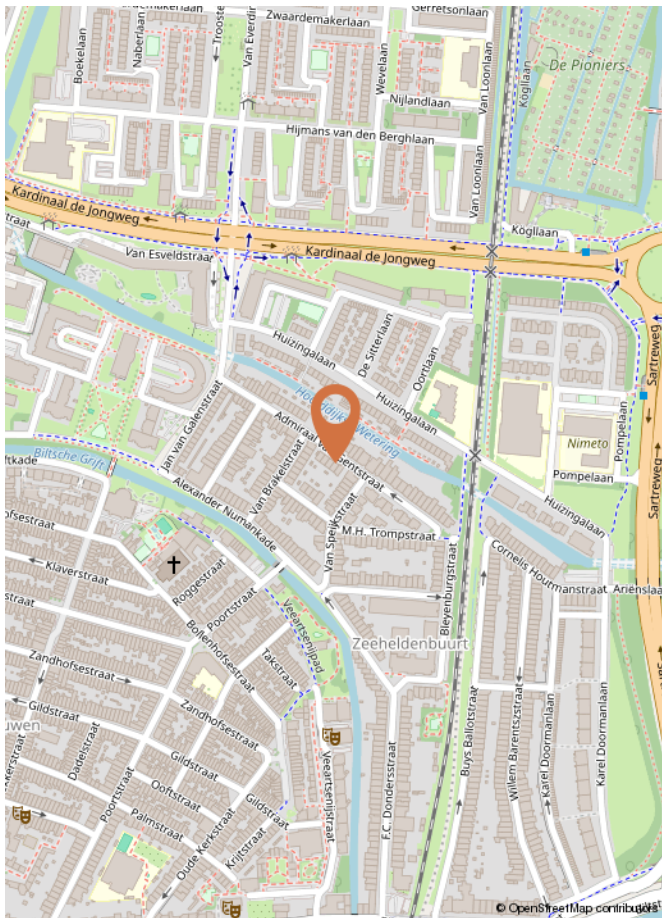
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

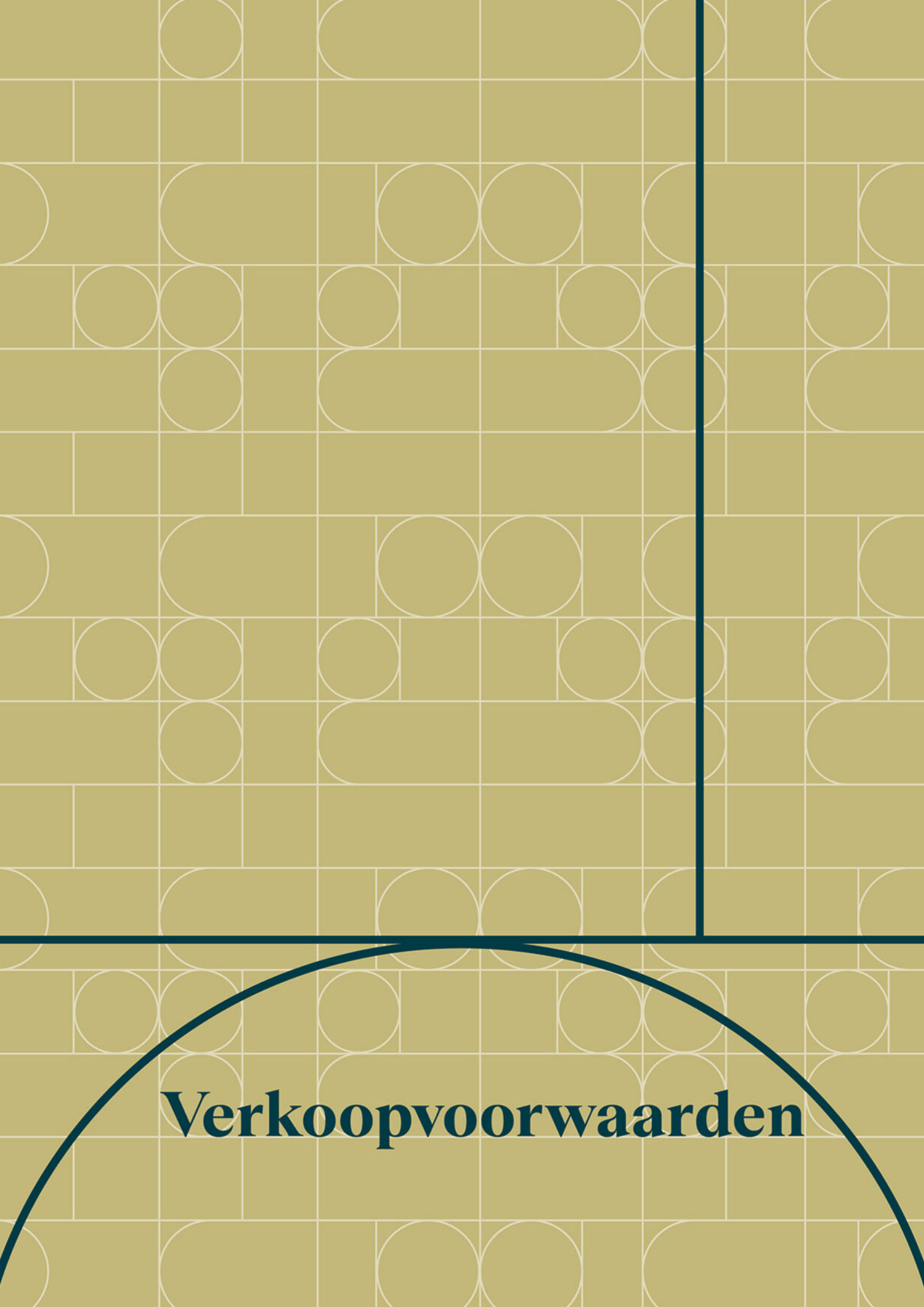
LOCATIE



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 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.

WAARBORG SOM / 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.



“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 hypotheek. 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.

INTERESSE IN DEZE WONING

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



ADMIRAAL VAN GENTSTRAAT 10
UTRECHT

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

