



UTRECHT
Spaaklaan 45 a

Vraagprijs
€ 359.000,- k.k.

Ruim en modern appartement

Centraal gelegen

**be
umer.**

030-2311000 | utrecht@beumer.nl
www.beumer.nl

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
250 m³

Woonoppervlakte:
69 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Bouwjaar:
1959

- ✓ Gezonde en actieve VvE (bijdrage 77,85 euro p/m)
- ✓ Zeer royale tuin
- ✓ Gerealiseerd in 2016
- ✓ Centrale locatie nabij winkelcentrum, bus- en tramhaltes, Utrecht stad
- ✓ HR++ beglazing en zonnepanelen op komst
- ✓ Oplevering in overleg.





Keurig onderhouden

Ruim en modern appartement (gerealiseerd in 2016) met 2 slaapkamers en een zeer royale achtertuin van maar liefst 100 m²!

De woning ligt op een centrale locatie nabij winkelcentrum Nova, diverse bus- en tramhaltes en uitvalswegen. De fietsafstand tot Utrecht Centraal bedraagt slechts 10 minuten.

Het volledige gebouw is in 2016 grondig gerenoveerd, destijds zijn de voormalige bergingen op de begane grond omgezet tot 14 benedenwoningen. Het unieke aan dit royale appartement is de voor- en achtertuin, een enorme buitenruimte voor Utrechtse begrippen. De woning voelt door de renovatie aan als nieuwbouwwoning en is zeer goed

geïsoleerd met o.a. HR++ beglazing en een sedumdak op de berging. Op de planning van de VvE staat de komst van zonnepanelen voor de algemene ruimten. De verwarming geschiedt middels een cv ketel uit 2016 (Intergas Kombi Kompakt).



Begane grond:

Portiek met brievenbussen en trappenhuis. De voordeur van het appartement bevindt zich direct aan de rechterzijde. Vanuit de hal zijn de twee slaapkamers bereikbaar, net als de toiletruimte, de cv ruimte en meterkast, de badkamer en de living met open keuken.





De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een AEG combi oven (2020), vaatwasser (2021), gaskookplaat, afzuigkap en een ingebouwde koelkast en vriezer. Het volledige appartement heeft een nette laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer en toilet waar een keurige tegelvloer ligt.





Buiten:

Vanuit de ruime living bereik je via de open keuken de royale achtertuin . De tuin kent meerdere terrassen, een gazon, fraaie overkapping en een praktische (fietsen)berging met achterom. Ook beschikt het huis over een voortuin met mooie groene heg waardoor je veel privacy hebt.





Locatie op de kaart



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spaaklaan 45a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2638	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 2021
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.

Adres: Spaaklaan 45, Utrecht

Postcode: 3527 SC

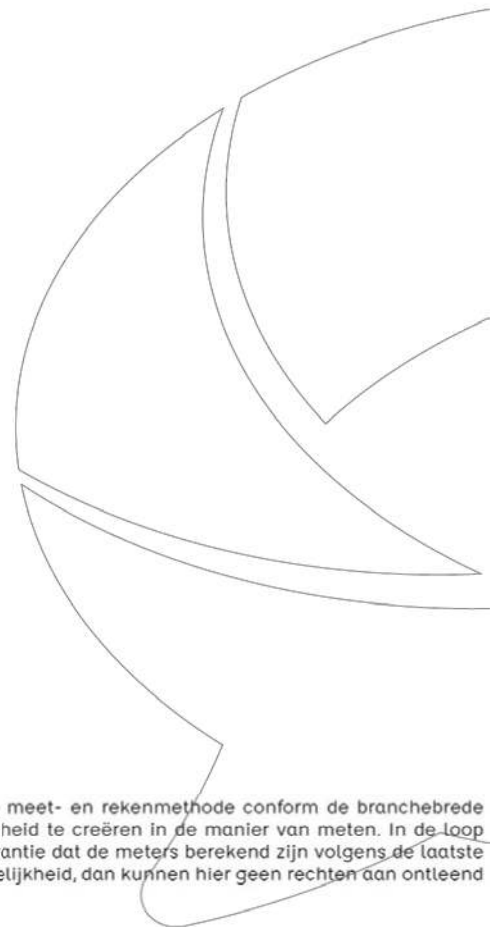
Meetrapport oppervlakte

			netto m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		69.30
	Overige inpandige ruimte		0.00
	Gebouwgebonden buitenruimte		5.80
	Externe bergruimte		6.20

Meetrapport inhoud

			bruto inhoud m3
	Bruto inhoud m3 (wonen + overige)		250.00
	Inhoud bijgebouw		18.00

Getekend door:
Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
-			X
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

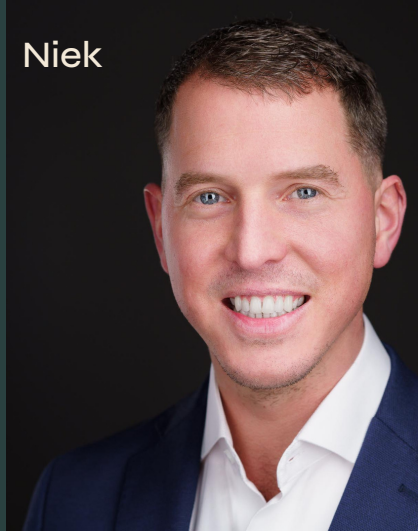
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Sandra



Bart



BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN



Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Reinier



Anouck



Laura



Vivian



Maurice



Heb je
interesse?

**be
umer.**

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030-2311000
utrecht@beumer.nl
www.beumer.nl