

**VRAAGPRIJS**  
**€ 337.500 K.K.**



**AURIOLLAAN 21, UTRECHT**



**Woonhub Makelaars Haarlem**  
TEL. 0237820575  
woonhub.nl  
haarlem@woonhub.nl



**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Auriollaan 21, Utrecht

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 337.500,- k.k.

Servicekosten € 109,-

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Appartement, portiekflat

Woonlaag 2e woonlaag

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1960

Type dak Platdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 76,9 m<sup>2</sup>

Inhoud 262 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 5,9 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 8,3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 1

Aantal kamers 3 (waarvan 2 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

# KENMERKEN

Type	Afgesloten tuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas kompakt HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja

## KENMERKEN

Opstal verzekering

Ja

### Kadastrale gegevens

Eigendom

Erfpacht belast met gebruik en bewoning





Auriollaan 21, Utrecht

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ben jij opzoek naar een heerlijk appartement waar je zo in kan, op een toplocatie in Utrecht?

Zoek dan niet verder en kom langs op de Auriollaan 21.

Dit mooie en royale hoekappartement, gelegen op de tweede etage is volledig instapklaar. Het appartement heeft een aangename lichtinval, heeft een zonnig balkon op het westen, een ruime interne en externe berging en een gezamenlijke binnentuin.

Het hoekappartement (76m<sup>2</sup>) heeft een indelingsvrije eet- / woonkamer (ca. 34 m<sup>2</sup>), moderne keuken (6 m<sup>2</sup>), twee slaapkamers (ca. 10 en 11 m<sup>2</sup>), een badkamer (ca. 3 m<sup>2</sup>), een separate toiletruimte en een grote inpandige berging met wasmachine aansluiting en waterafvoer voor de droger. Het appartement is netjes afgewerkt, in ere hersteld, goed onderhouden en keurig bewoond.

Het appartementencomplex is in 2016 in zijn geheel gerenoveerd en de omgeving is hierbij niet vergeten. De binnentuin bevat een Tiny House dat gehuurd kan worden door leden van de VVE.

De centrale locatie zorgt ervoor dat alle gewenste voorzieningen, zoals het winkelcentrum met diverse winkels, bibliotheek, scholen, sportvoorzieningen, restaurantjes en het openbaar vervoer snel bereikbaar zijn. Met de auto ben je binnen enkele minuten op diverse uitvalswegen en bij thuiskomst is er voldoende parkeergelegenheid in de wijk.

Hieronder de belangrijkste kenmerken op een rij:

- Instapklaar 3-kamer hoekappartement
- Rustige en centrale locatie
- Gelegen op de tweede verdieping
- Genieten op het zonnige balkon (westen)
- Afsluitbare gezamenlijke binnentuin met Tiny House
- Fijn lichtinval door het gehele appartement
- Door het gehele appartement een lichte laminaatvloer met een brede plank en hoge plinten
- Twee grote bergingen
- Ruim voldoende parkeergelegenheid
- Uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer

Enthousiast geworden? Maak een afspraak met ons kantoor. De bewoners laten u het appartement graag zien!

Indeling:

Gemeenschappelijke entree:

Toegang tot het goed onderhouden appartementencomplex middels de gemeenschappelijke toegangsdeur met trapopgang, brievenbussen, bellenplateau en videofooninstallatie. Vanuit de ontvangsthal zijn de binnentuin, Tiny House en externe berging bereikbaar.





Auriollaan 21, Utrecht



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tweede verdieping:

Net voor de ingang van het appartement bevinden zich de meterkast en een vaste kast.

Direct bij binnenkomst in het appartement is te zien dat de woning een fijne lichtinval heeft door de vele raampartijen. Het gehele appartement is v.v. een moderne en brede laminaatvloer in een lichte eiken kleur. Het appartement is in ere opgeknapt met het stucwerk in de originele jaren 60 stijl afgewerkt, (rondingen van de muur naar het plafond).

Vanuit de entree zijn de keuken, separaat toilet en eet- / woonkamer bereikbaar.

De eet- / woonkamer is in de gehele breedte van het complex en volledig indelingsvrij met ruimte voor een grote bank en een gezellige eettafel. De keuken is optimaal benut in een luxe uitstraling, eiken houten aanrechtblad, Quooker en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een combi-oven van het merk Neff en een vaatwasser van Siemens. Vanuit de keuken is er toegang naar de inpandige berging, voorzien van CV-ketel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Vanuit de keuken en woonkamer is er toegang naar het balkon op het westen. Het balkon is 7m2 en biedt voldoende ruimte om te genieten van het zonnetje.

De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kast. Door de hoekligging geniet het appartement van een extra raampartij in de zijgevel. Dit is terug te zien bij de slaapkamers, welke zorgt voor een fijne hoeveelheid lichtinval.

De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een inloopdouche, een wastafel met meubel en een design radiator, ideaal voor de handdoeken. Een groot pluspunt, vooral wanneer u gasten ontvangt, is dat er een separate toiletruimte is. Deze ruimte is v.v. zwevend closet en fonteintje.

In de externe bergruimte, gelegen in de gezamenlijke binnentuin, is er voldoende ruimte voor het bergen van spullen of het stallen van bijvoorbeeld uw fietsen.

De gezamenlijke binnentuin wordt netjes onderhouden en geeft de mogelijkheid om lekker te picknicken, sporten, tuinieren en natuurlijk heerlijk spelen en genieten! Ook staat hier een Tiny House welke gehuurd mag worden door alle VVE-leden. Ideaal om te huren voor een vergadering of voor het vieren van je verjaardag.

## Bijzonderheden:

- Maandelijkse bijdrage VVE € 109,-
- Vrijstaand Tiny House is voor leden te reserveren als tijdelijke overnachting voor gasten
- VVE is bezig met het verduurzamen van het complex

## Verkopers aan het woord:

"Een ideaal gelegen 4-kamerappartement op een absolute toplocatie nabij centrum Utrecht en de uitvalswegen. Voor onder andere alle dagelijkse boodschappen of een vers ontbijt kun je terecht in Winkelcentrum Nova. De bushalte naar het centrum Utrecht is om de hoek. Met de fiets naar het centrum in slechts 10 minuten! Tevens bereik je binnen enkele minuten de A2/A12.

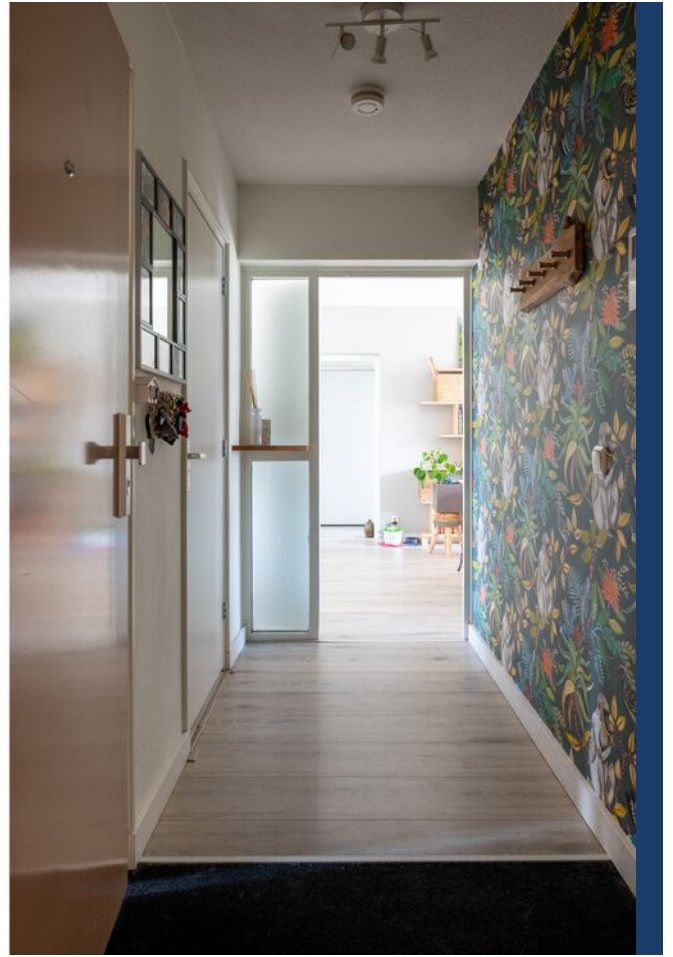
Op loopafstand is het Amsterdam Rijnkanaal te vinden waar je lekker kunt wandelen met een tussenstop bij restaurant Op Roose.

Kortom: een fijn, ruim, licht en goed afgewerkt appartement dat enorm veel rust en goeds te bieden heeft! Een fantastische plek voor starters, singels of een stel met of zonder kinderen!"



Auriollaan 21, Utrecht







Auriollaan 21, Utrecht







Auriollaan 21, Utrecht



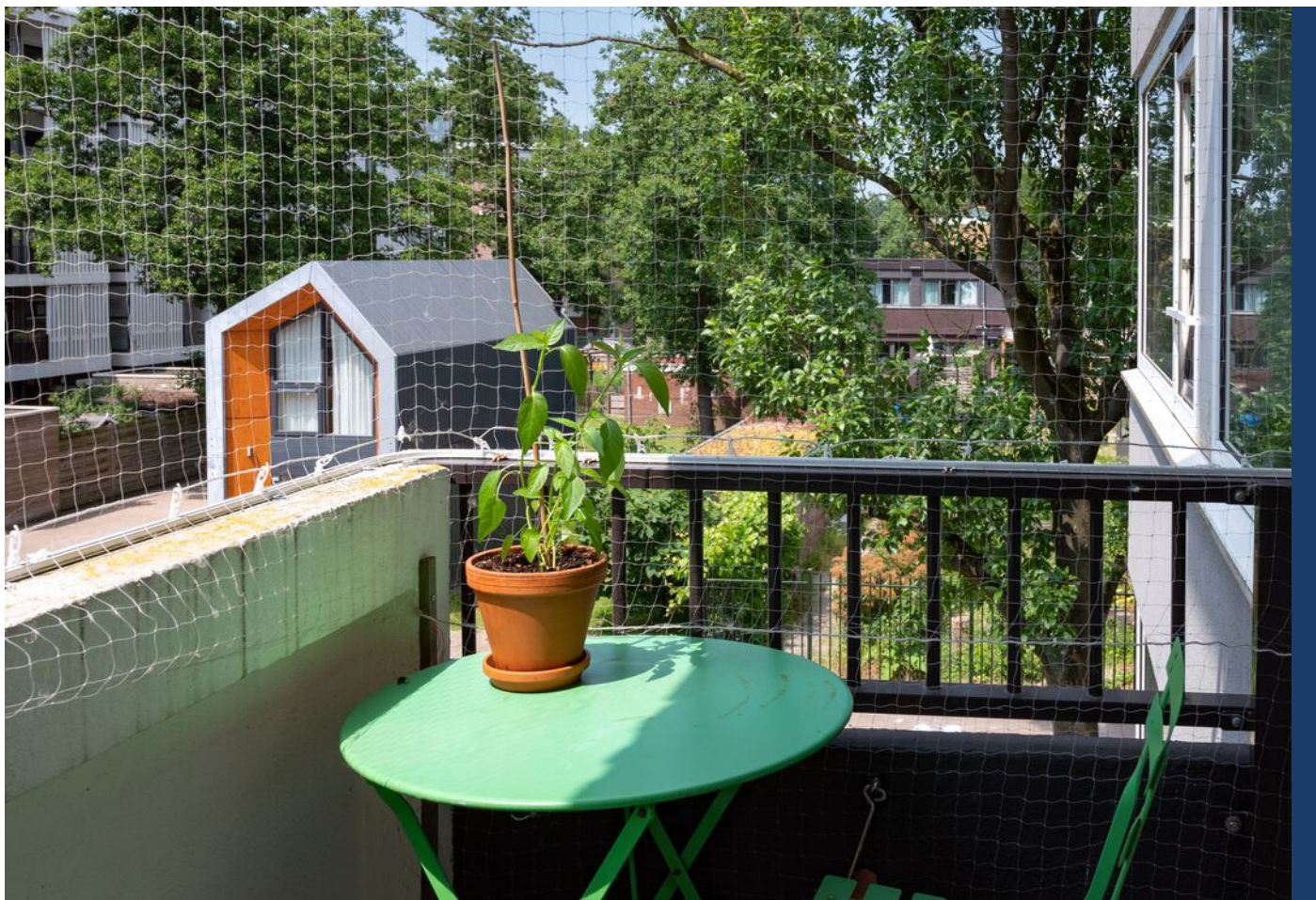






Auriollaan 21, Utrecht



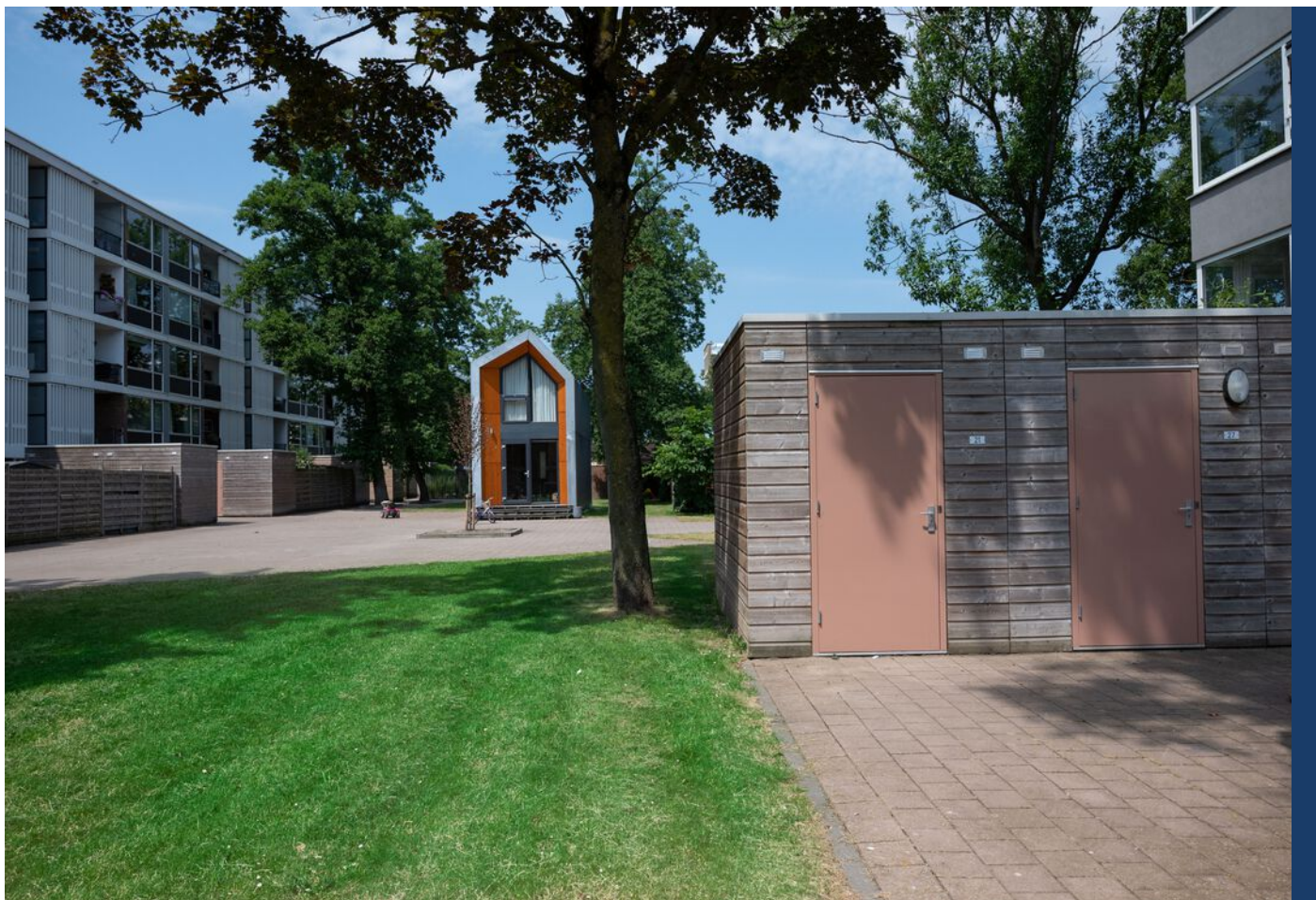






Auriollaan 21, Utrecht









Auriollaan 21, Utrecht









## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag.

**Woonhub Makelaars**  
**Haarlem**  
Cruquiusweg 1  
2102 LS  
Heemstede

TEL. 0237820575  
woonhub.nl  
haarlem@woonhub.nl

