



Rijnlaan 39A
3522 BB Utrecht
€ 464.500 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 464.500 c.b.
Offered since	22 apr 2025
Status	reserved
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	apartment
Property type	ground floor house
Property sub type	
Framework	wood

Layout

Number of rooms	3
Number of bedrooms	2
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	no
Attic	no
Garage	none

Area and content

Plot area (m ²)	
Living area (m ²)	68
Content (m ³)	274



Location

Location **on a busy road**

Backyard

Surface area (m²) **94**
Width (m) **8**
Length (m) **13**
Orientation **west**
Maintenance **neat**
Rear access **yes**

Energy

Heating **central, gas**
Type of hot water **combiboiler**
Glass **double**
Insulation **wall**

Energy label

Energy label **D, expire date: 21 jan 2035**



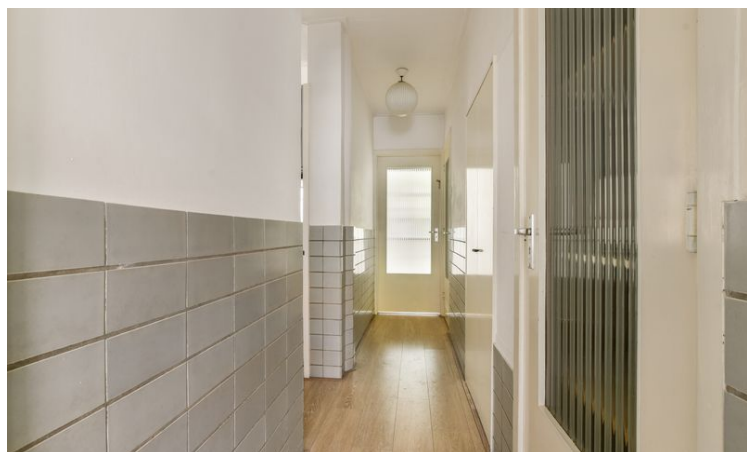
Rijnlaan 39A in focus





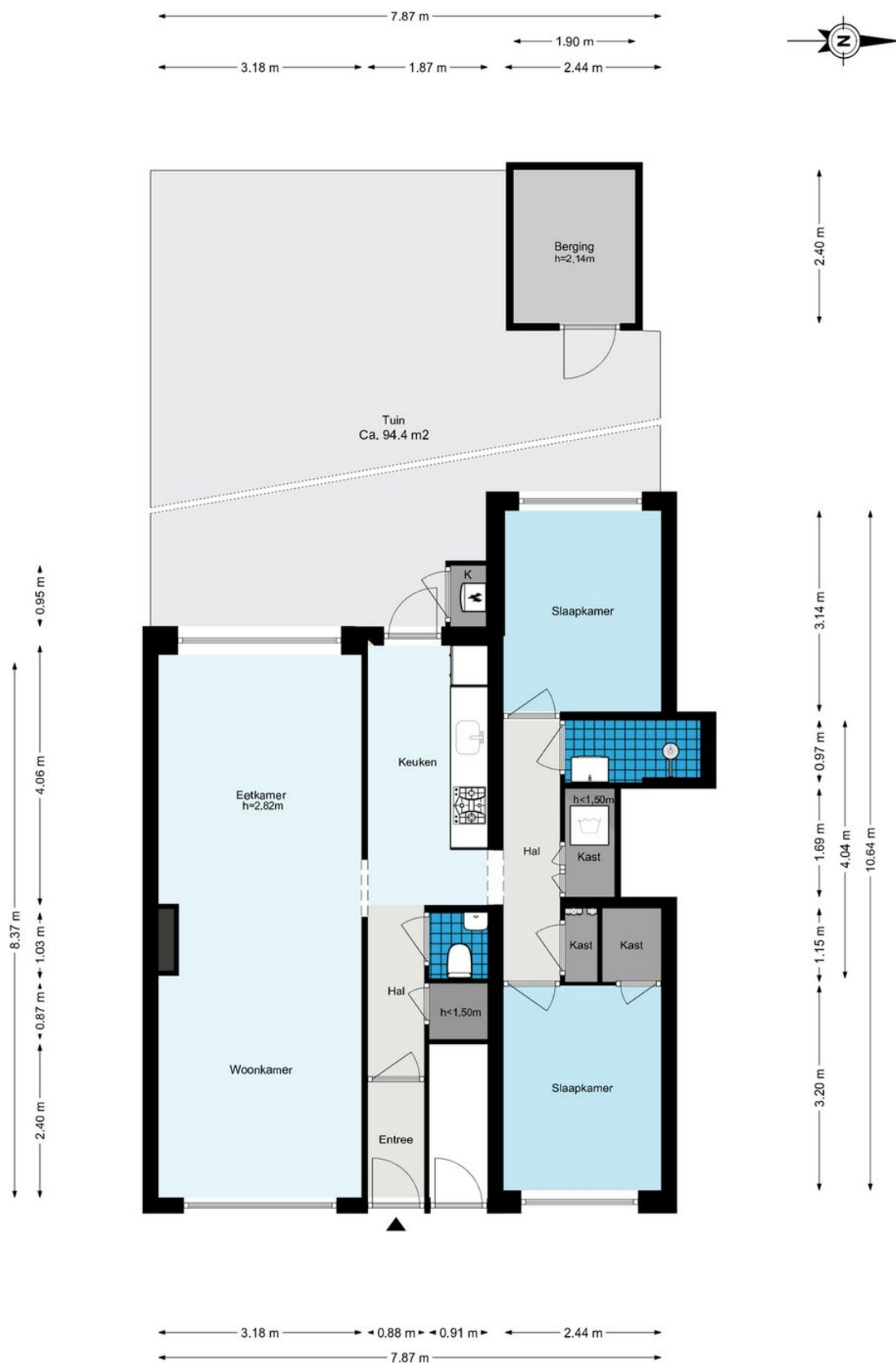




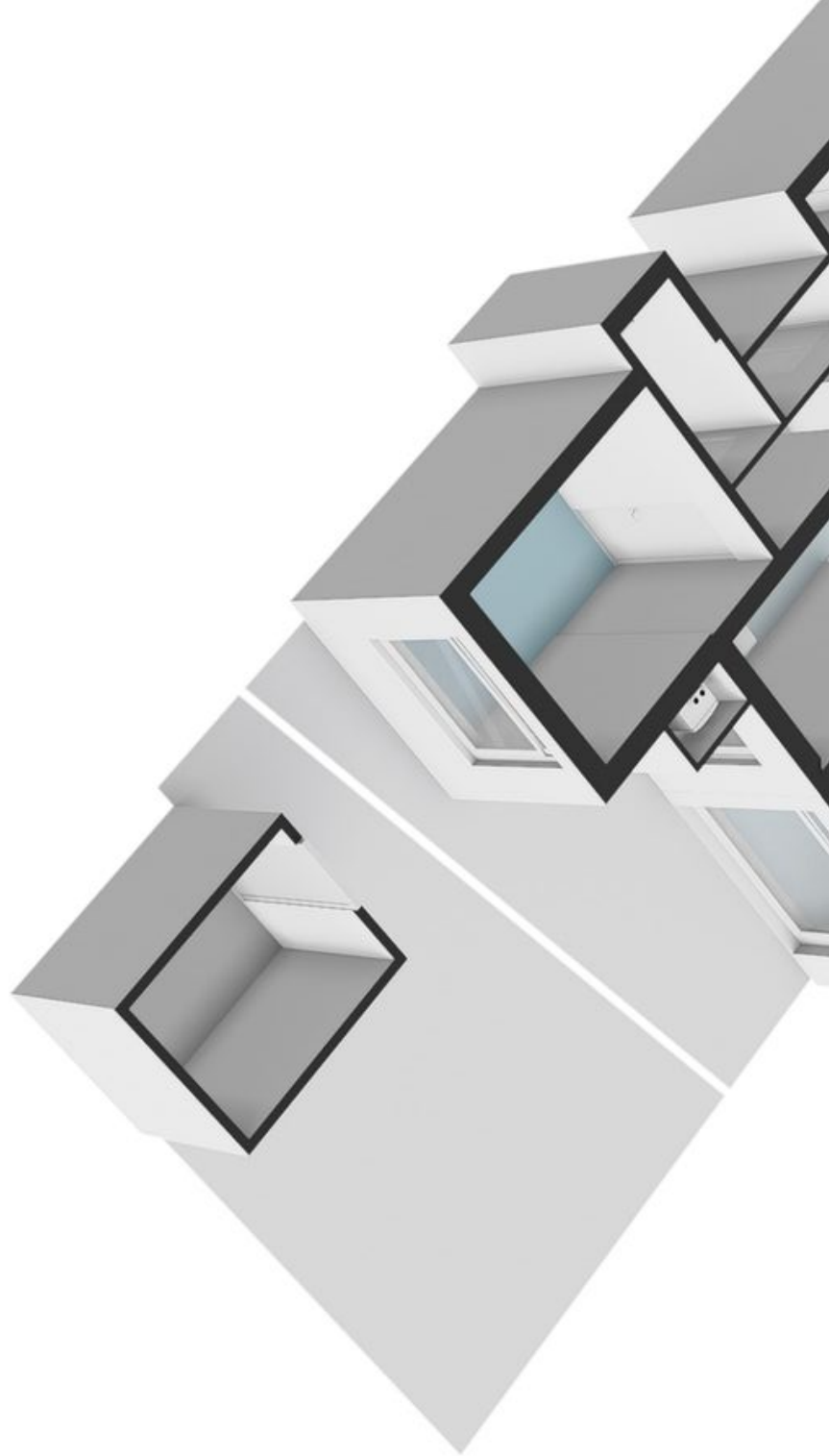


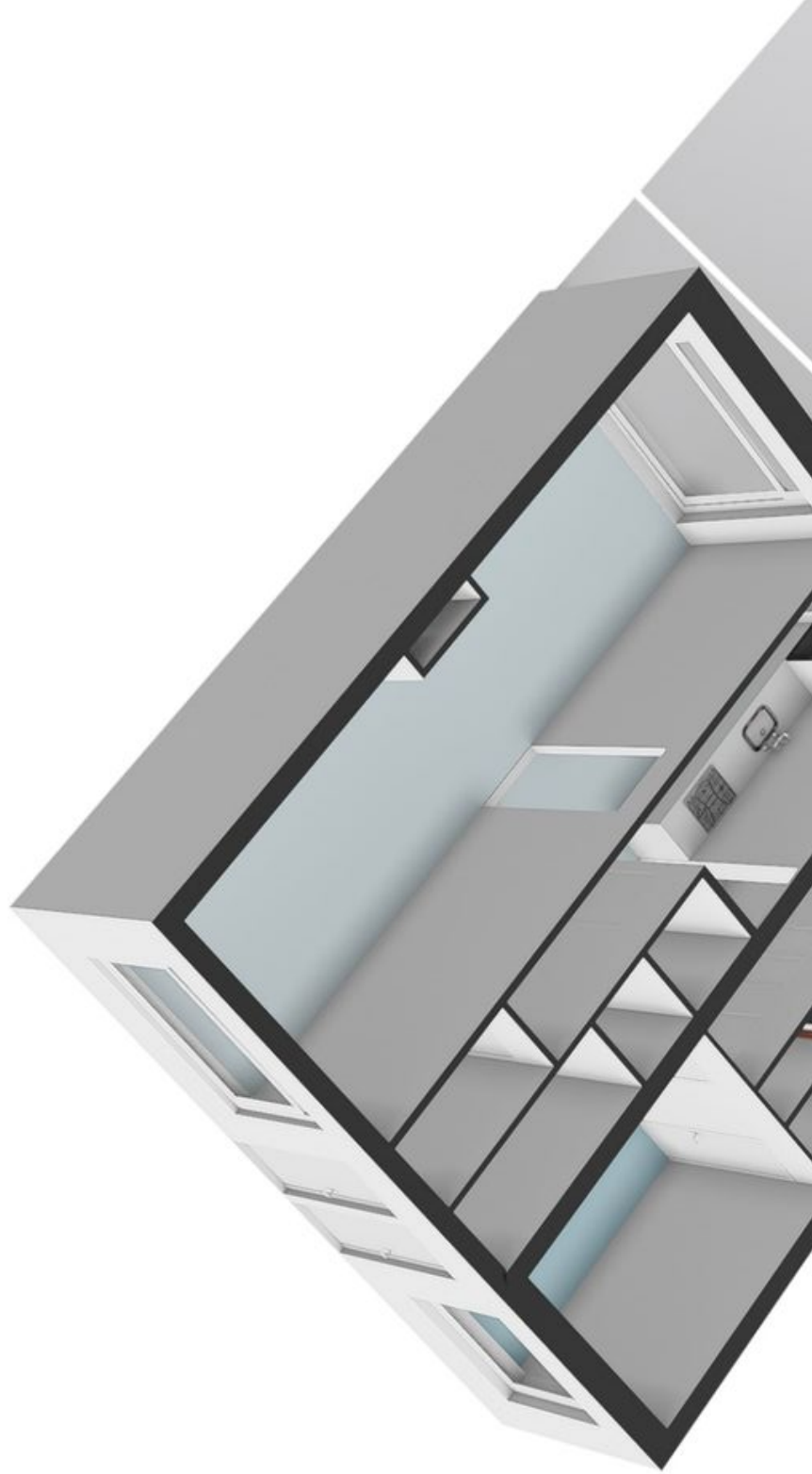


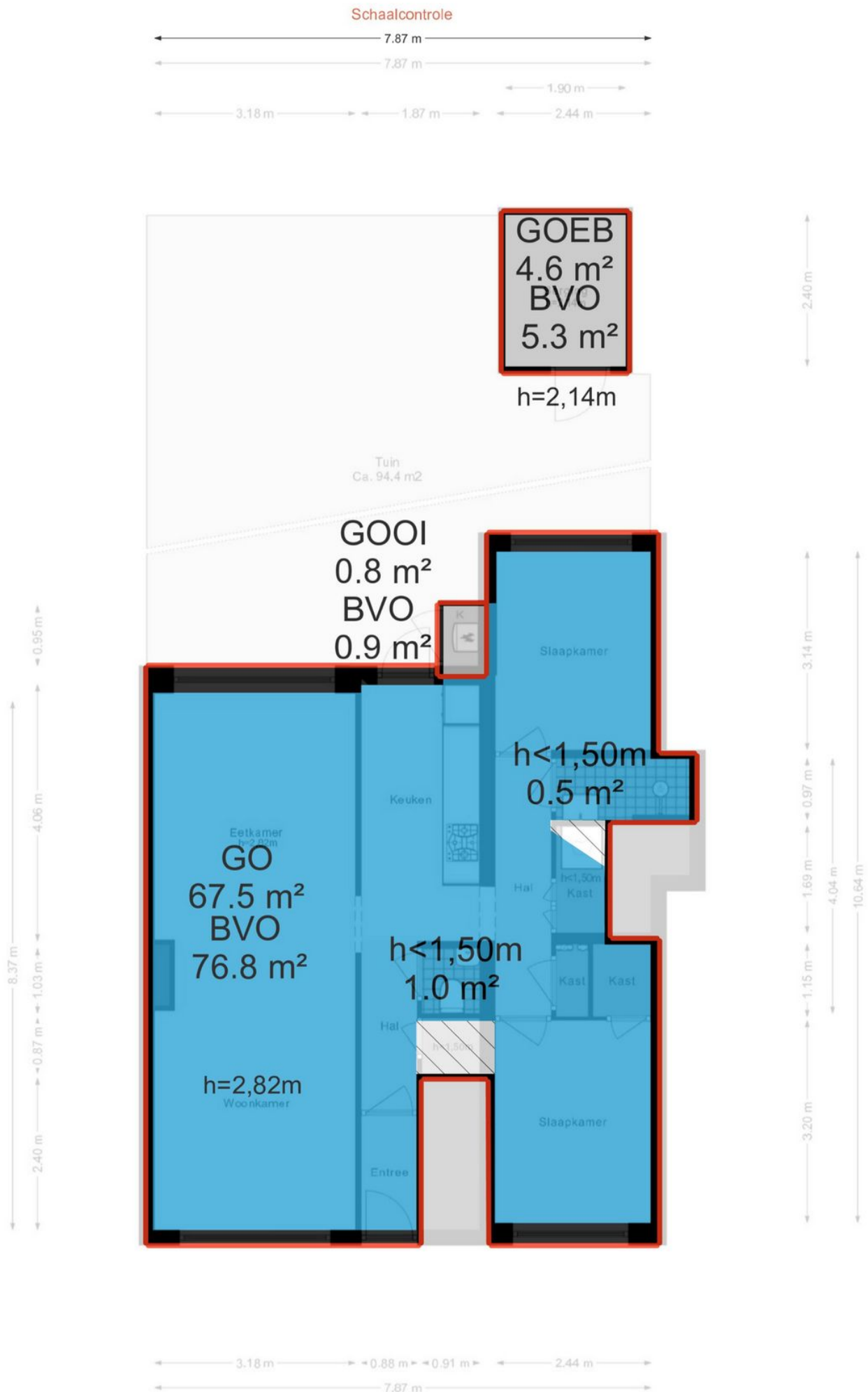
Rijnlaan 39-A - Utrecht
Begane grond

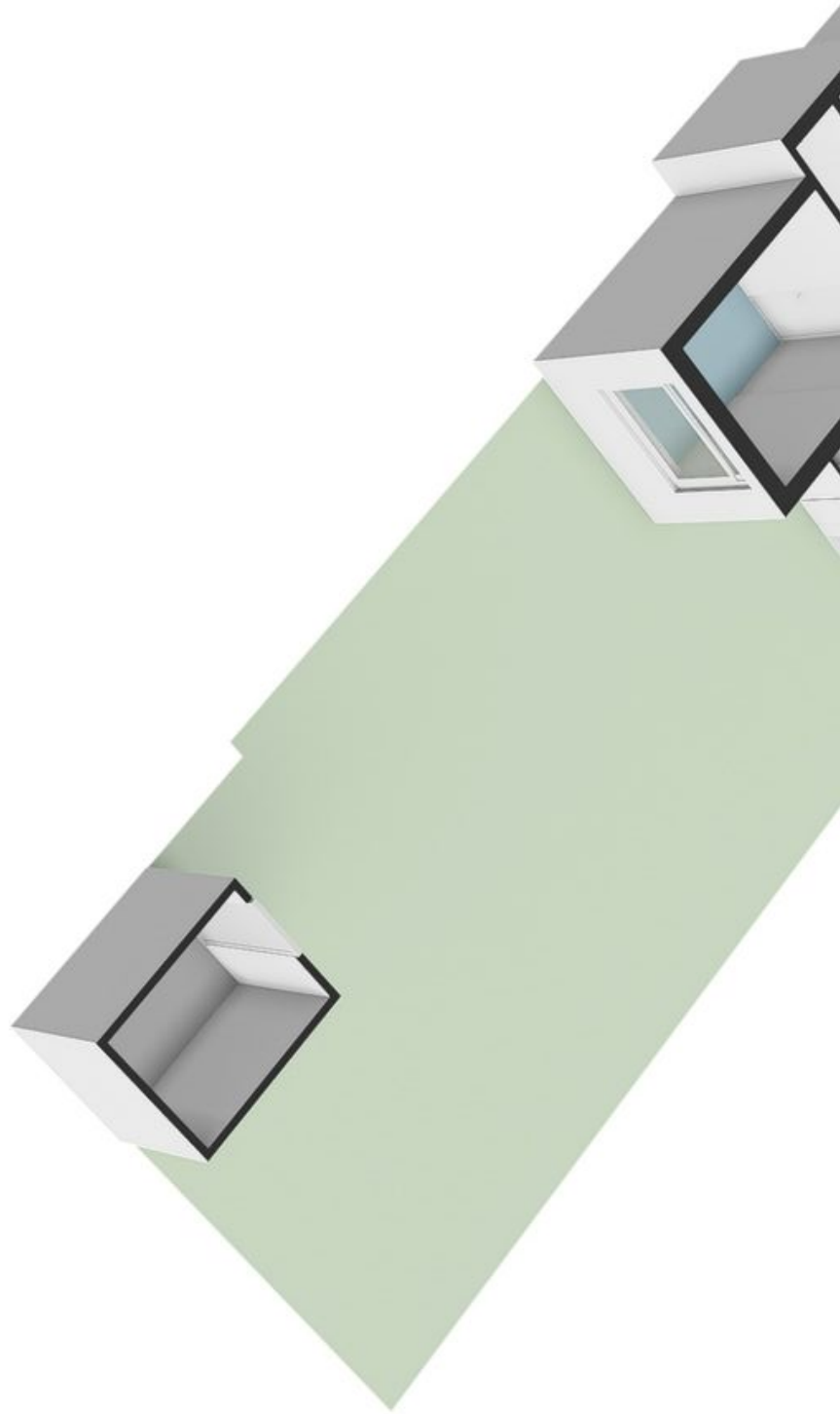


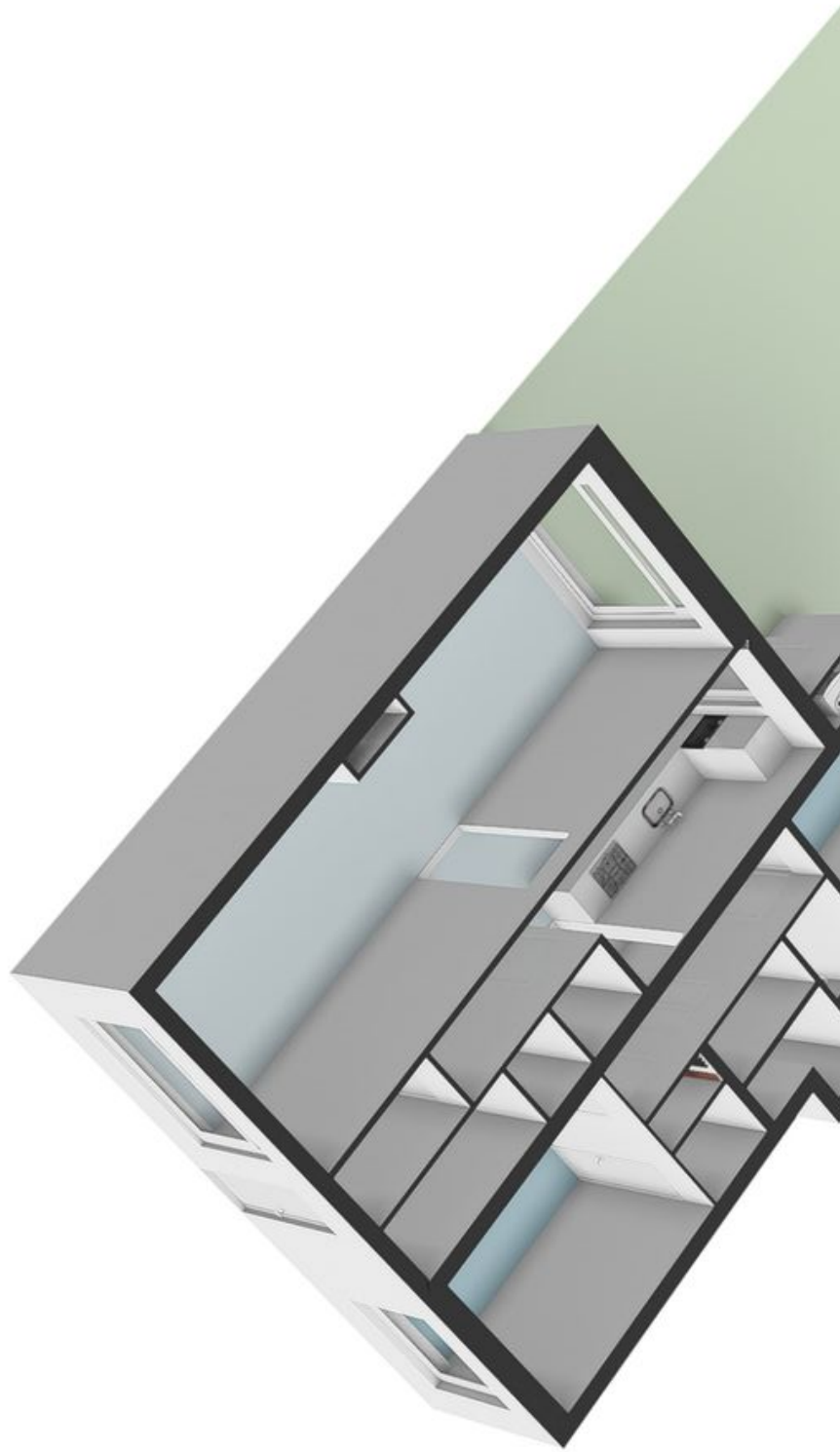
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl













Omschrijving Rijnlaan 39A

Deze ruime, goed ingedeelde geheel gelijkvloerse benedenwoning heeft een grote en zonnige achtertuin (ruim 94 m2) op het westen. Er is een berging en een achterom.

Dit lichte en brede appartement is gesitueerd aan het begin van de levendige Rijnlaan in de Rivierenwijk. Dit deel van de Rijnlaan kent een divers winkelaanbod en leuke voorzieningen zoals een bakker en een bloemist, de ijssalon van Lorenzo's. Vers belegde broodjes en delicatessen haal je 'Bij Kees'. Visspecialiteiten geniet je bij "Visdock" en een goede cappuccino daarvoor ga je naar Ohoj Coffee Roasting. Er zijn supermarkten op loopafstand en scholen, kinderopvang en sportgelegenheden in de directe omgeving. Daarnaast ben je snel bij zowel het Centraal Station als station Vaartsche Rijn. De stadsbus stopt in de straat.

De bruisende binnenstad is dichtbij. Het gezellige Ledig Erf en het hippe Rotsoord met de terrassen en restaurants bereik je binnen 5 (fiets)minuten. Tevens is de Rijnlaan goed gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen en is er voldoende (betaalde) parkeergelegenheid.

Indeling

De entree is gescheiden van de gang door een glazen deur. In de gang is vervolgens een kast met daarin de gasmeter daarna bereikt men het toilet en de woonkamer. De gang maakt ter hoogte van de open keuken een splitsing naar het slaapgedeelte. De gang is gedecoreerd met de oorspronkelijke bijna 100 jaar oude tegeltjes. De ruime en lichte woonkamer van circa 27 m2 heeft een laminaatvloer en een heel grote raampartij uitkijkend op de bijzondere achtertuin. De keuken is open in de richting van de gang. Dit geeft een gevoel van ruimte. De keuken zelf is niet piepjong meer, maar netjes en functioneel. De inbouw combi magnetron en de inbouw koelkast zijn bijna vijf jaar oud. De keuken heeft een deur naar de royale achtertuin (tot 13,5 meter diep) met berging en achterom. Direct achter de keukendeur bevindt zich de kast met de cv-opstelling.

De diepe tuin ligt op het westen en er is aan de zuidzijde geen bebouwing hierdoor kan je zowel van de middag- als de avondzon genieten. De oppervlakte van de tuin is ca. 100 m2 (dat is dan gemeten inclusief de berging in de tuin). Een tuin met deze oppervlakte en gunstige zonligging is redelijk uniek voor een appartement met deze centrale ligging in Utrecht.





Omschrijving Rijnlaan 39A

De tuin heeft een poort naar het zijpad en achterin de tuin staat een (fietsen-) berging.

Voorbij de keuken loopt de gang naar een T-splitsing. Eerst treft men achter witte klapdeurtjes een praktische ruimte met de wasmachineaansluiting. Rechtsaf treft men eerst een kast met o.a. de elektriciteitsmeter en de stoppenkast. Vervolgens wordt de slaapkamer bereikt welke aan de voorzijde van het appartement is gelegen. Deze slaapkamer kent een praktische en diepe kast.

Linksaf -bij de T-splitsing- treft men eerst de keurige badkamer aan met douche en wastafelmeubel. Vervolgens komt men bij de slaapkamer welke gelegen is aan de tuinzijde.

Deze woning maakt deel uit van een kleine onlangs geactiveerde Vereniging van Eigenaars. De VvE bestaat uit 4 wooneenheden. Het gebouw is goed onderhouden. Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is recent -na inspectie- opgesteld door de bouwkundigen van Vereniging Eigen Huis. In de afgelopen jaren zijn de daken vernieuwd en is isolatieglas geplaatst. Deze woning heeft een energielabel D. De woning is in de afgelopen 10 jaren bewoond geweest door de zoon van de verkoper en daarna enige tijd verhuurd aan derden.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1927

Woonoppervlakte: 68 m²

Energielabel D

Verwarming en warm water via een C.V.-combiketel (2006)

De VvE bestaat uit 2 beneden- en 2 bovenwoningen en is onlangs geactiveerd (KvK inschrijving, bankrekening, MJOP, opstalverzekering, reservefonds).

De maandelijkse VvE-kosten voor reservering onderhoud en opstalverzekering bedragen € 124,-- per maand.

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Er zal derhalve een niet zelfbewoond-clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst alsmede een asbest- en ouderdomsclausule. De gunning wordt voorbehouden.

Aanvaarding in overleg (kan snel).



Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162