



Te koop: Woning

Amaliastraat 88
Utrecht

Vraagprijs:

€600.000,- k.k.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

comma
vastgoed

bedrijfsmakelaardij
woningmakelaardij
taxaties

Amaliastraat 88, Utrecht

Omschrijving

Volledig gerenoveerde woning met heerlijk dakterras in het bruisende Utrecht!

Welkom bij deze prachtige woning op de Amaliastraat 88 in Utrecht, waar eigentijds wonen en historische charme samenkomen. Er zijn nog veel klassieke elementen in de woning te vinden, bijvoorbeeld de prachtige glas in lood ramen. Met een slimme opbouw die resulteert in een woonoppervlakte van 112 m² en een heerlijk dakterras, is dit huis een echt fijne plek om thuis te komen!

Een van de hoogtepunten van deze woning is het ruime dakterras, dat een adembenemend uitzicht biedt. Een perfecte plek om heerlijk de hele dag van de zon te genieten. Daarnaast heb je hier een geweldig uitzicht over de stad en een prachtige zonsondergang. Daarnaast beschikt de woning nog over een zonnige achtertuin. Mede dankzij de openslaande deuren is dit een mooie verlenging van de woonkamer tijdens de zomermaanden.

Met 4 slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping, biedt deze woning flexibiliteit in gebruik. Op de eerste verdieping treft u 2 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2015 geplaatst. Via de vaste trap komt u op de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt ook nog eens over 2 slaapkamers. Daarnaast vindt u op deze verdieping nog een extra kamer, die als extra opbergruimte of een inloopkast zou kunnen dienen. Deze verdieping voelt echt ruim aan, mede door de natuurlijke lichtaanval. Of het nu gaat om slaapruiimte voor een groeiend gezin, een thuishkantoor of een hobby ruimte, er is ruimte voor verschillende behoeften.

De indeling is slim en functioneel, waardoor elke vierkante meter optimaal wordt benut.

Tijdens de renovatie in 2015 is niet alleen de uitbreiding gerealiseerd, maar is ook de balkenvloer vernieuwd. Bovendien is er extra isolatie toegevoegd door middel van vloer- en dakisolatie, evenals HR ++ glas.

De locatie in de Amaliastraat biedt het beste van beide werelden - de rust van een historische omgeving en toch dichtbij alle voorzieningen, scholen, station, winkels en gezellige horeca! Daarnaast is de Rivierenwijk een kindvriendelijke wijk met genoeg speelmogelijkheden voor de kinderen! De combinatie van charme en gemak maakt deze woning tot een geweldige keuze voor wie op zoek is naar een harmonieuze woonervaring.

Kortom, Amaliastraat 88 is niet zomaar een huis, maar een thuis dat is doordrenkt met zorg en modern comfort. De slimme opbouw, hoogwaardige renovatie en het prachtige dakterras maken dit een unieke kans die niet gemist mag worden. Neem contact met ons op, om dit zelf te ervaren.

Amaliastraat 88, Utrecht

Kenmerken en specificaties

- Bouwjaar 1912;
- 2015 volledig gerenoveerd;
- Vier slaapkamers;
- Kindvriendelijke buurt;
- Energielabel D;
- Leuke horeca;
- Klassieke details;
- Oplevering in overleg

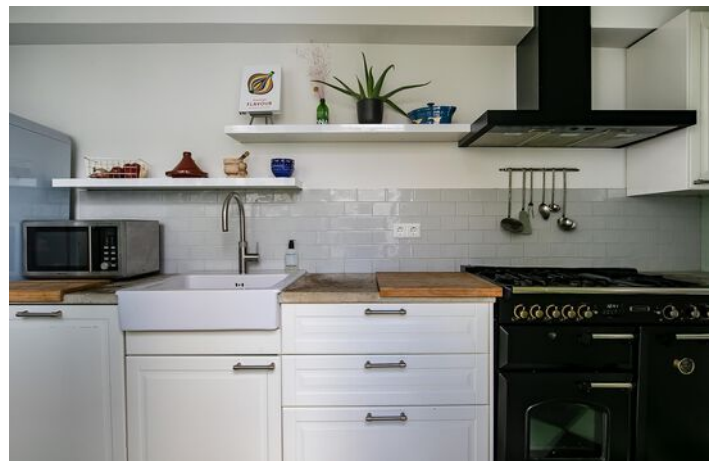
**Amaliastraat 88
Utrecht**

Vraagprijs:
€ 600.000,- k.k.

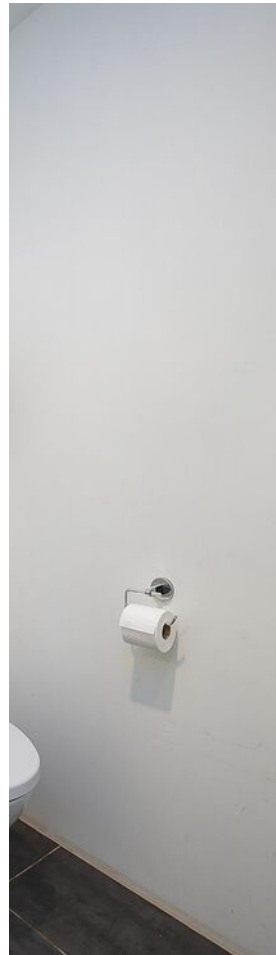






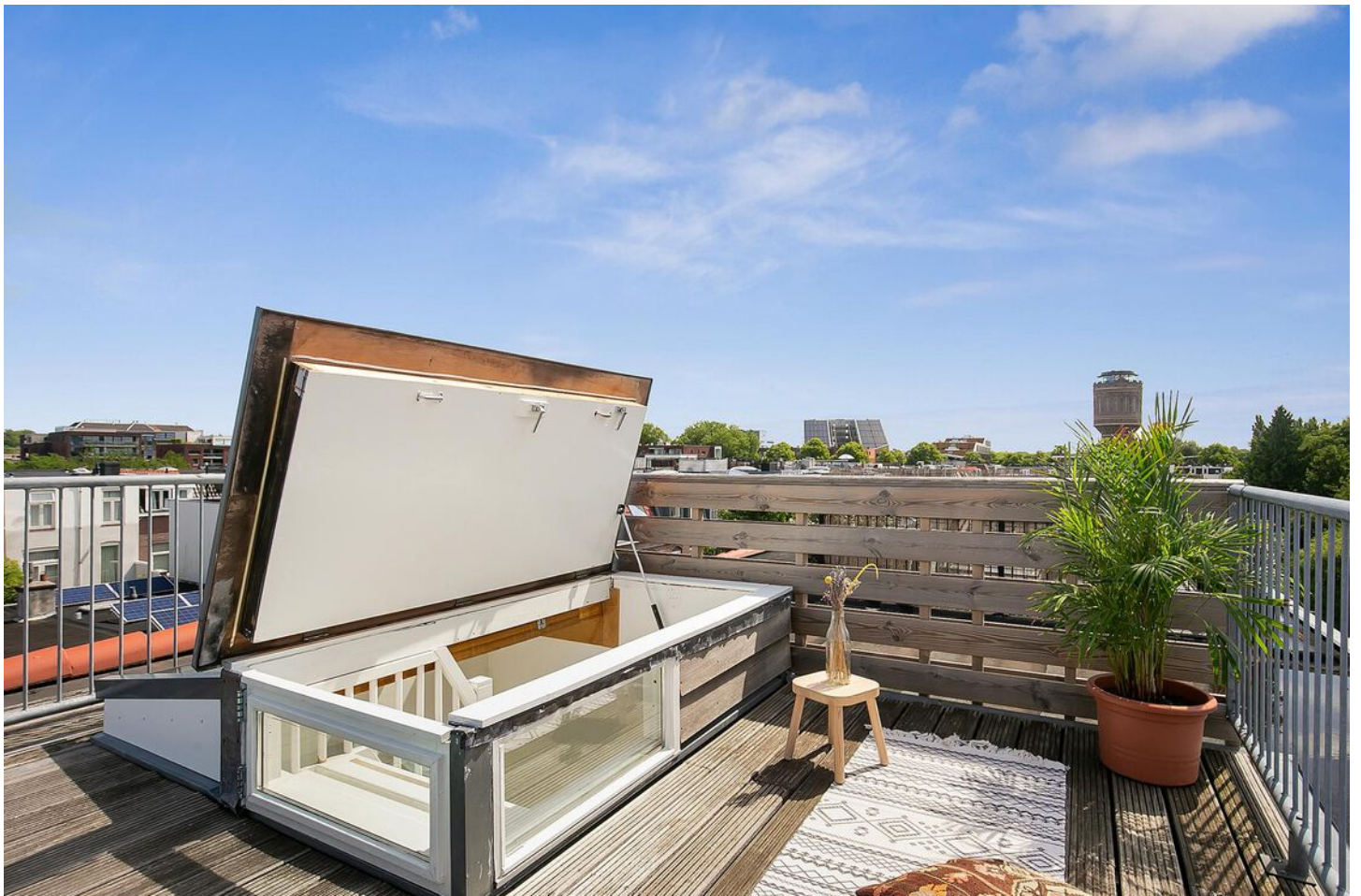






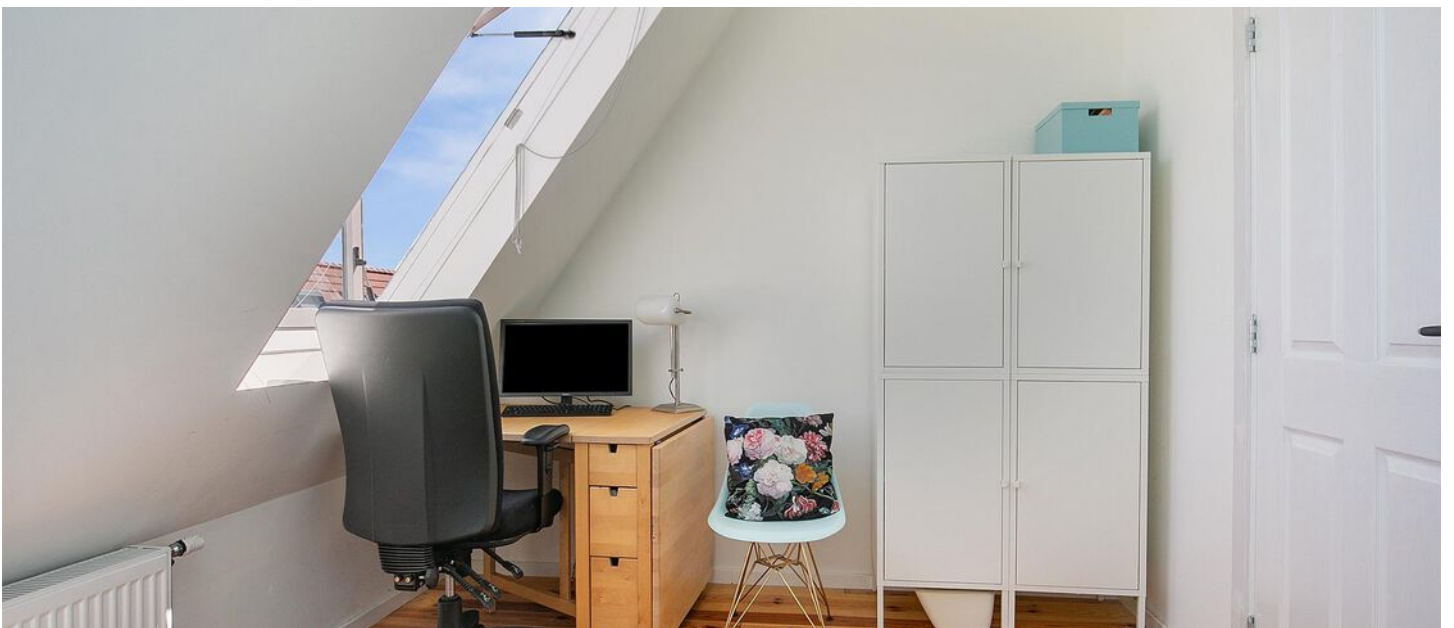








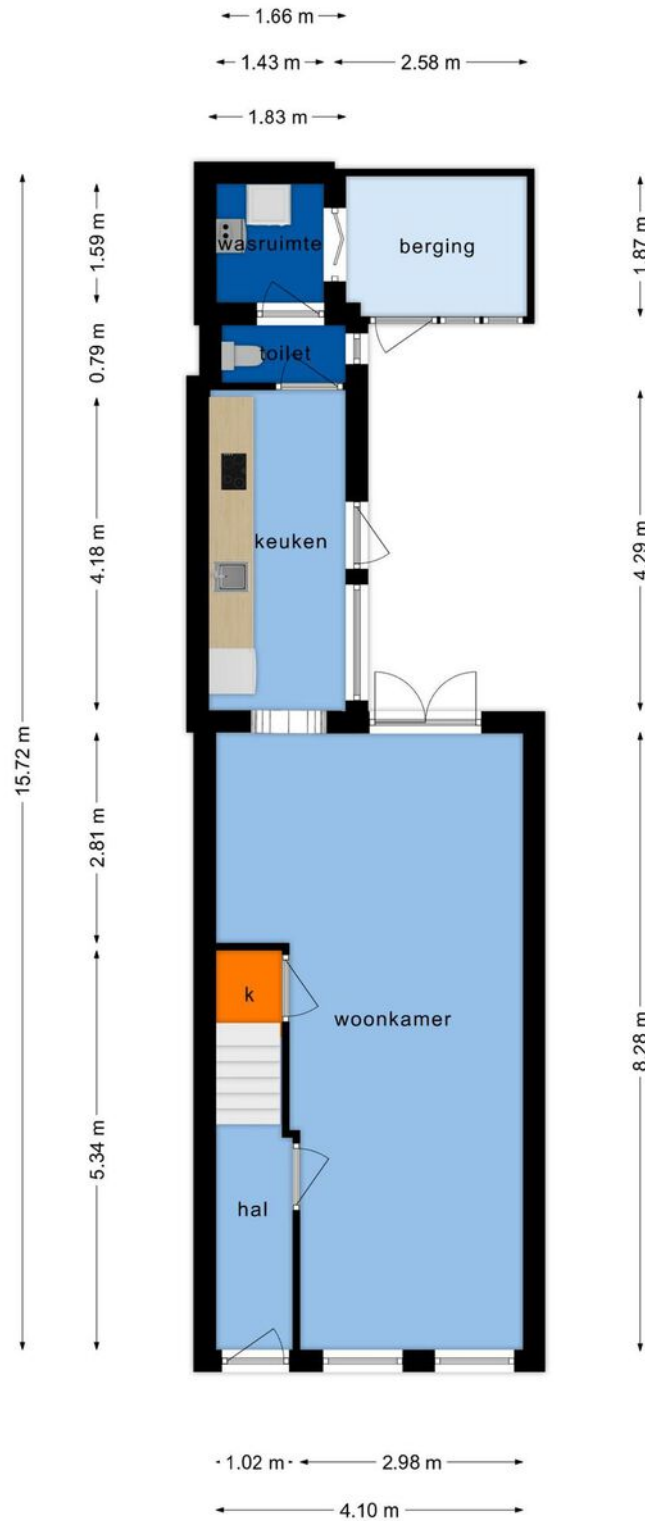






Amaliastraat 88, Utrecht

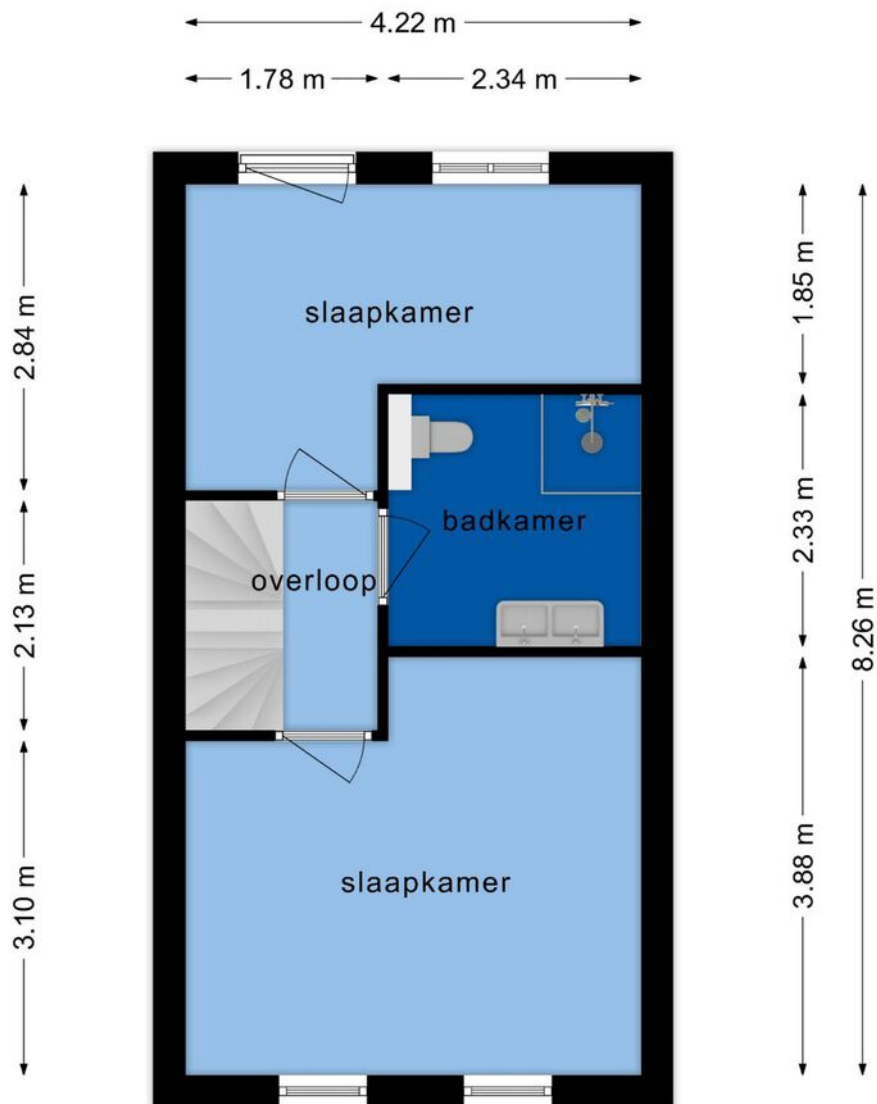
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Amaliastraat 88, Utrecht

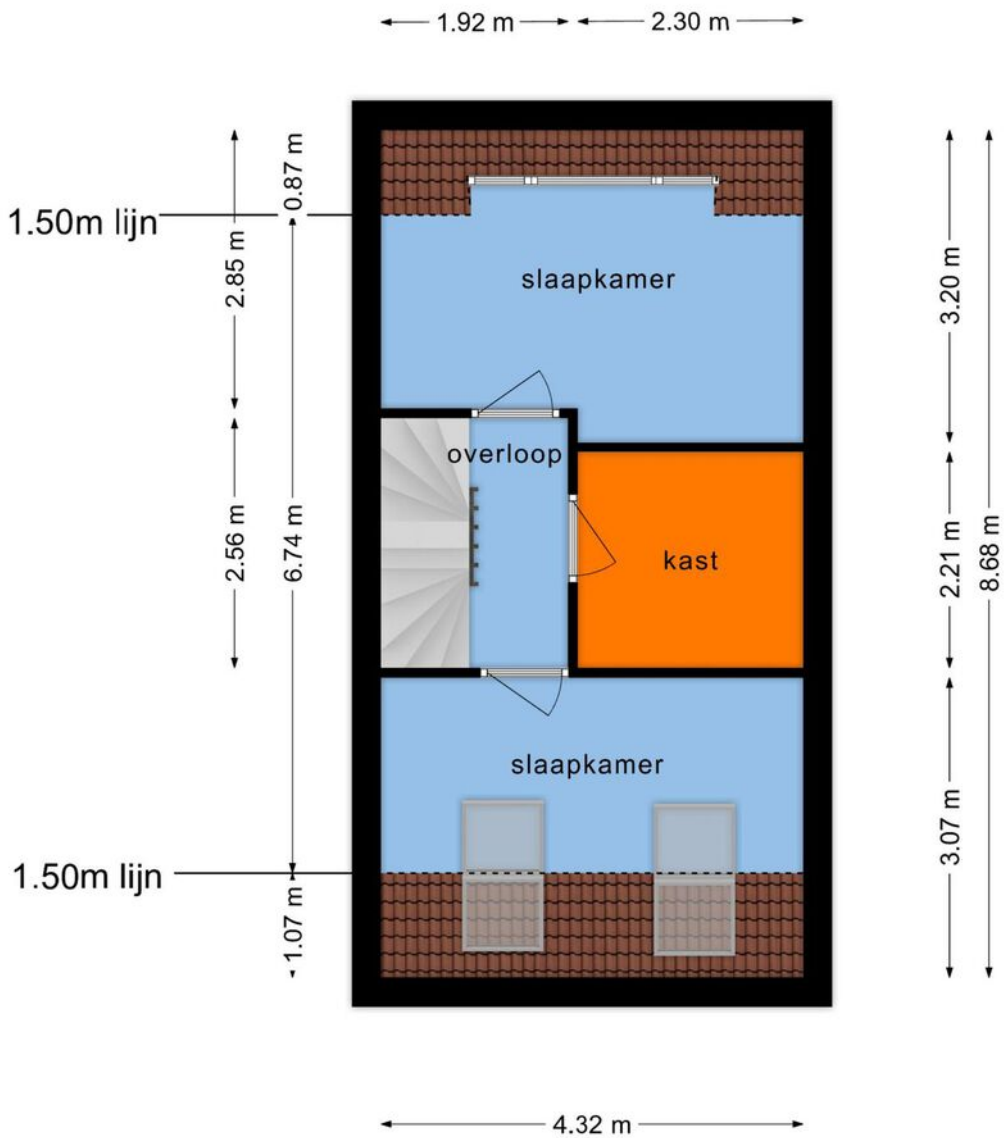
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Amaliastraat 88, Utrecht

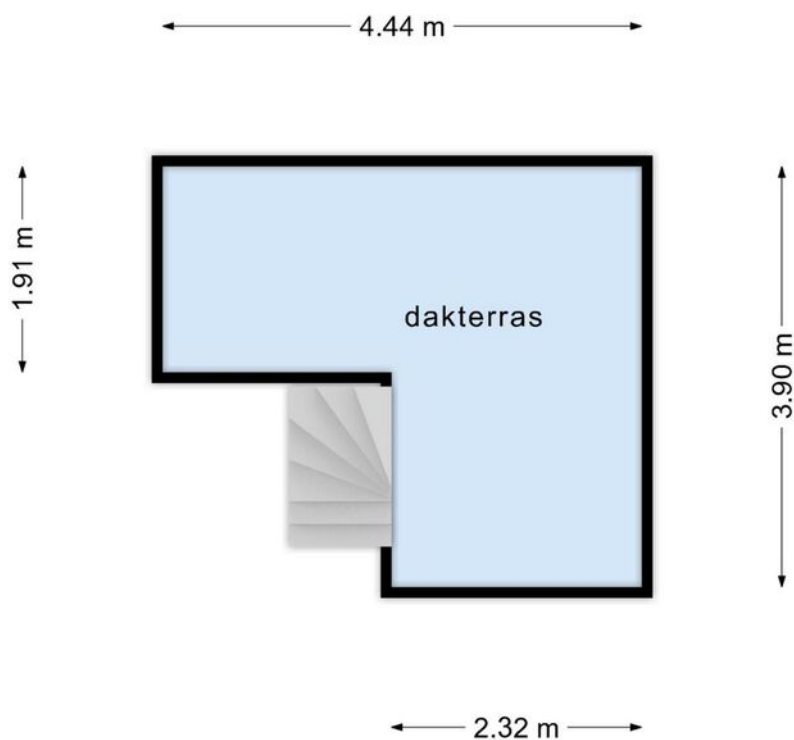
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Amaliastraat 88, Utrecht

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



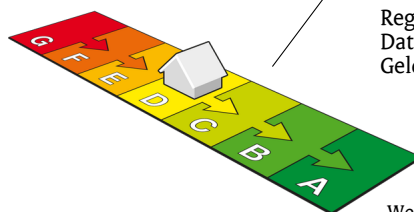
Energie label woning

Amaliastraat 88

3522AW Utrecht

BAG-ID: 0344010000043969

Veel besparingsmogelijkheden



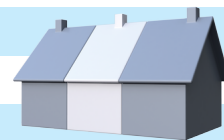
Energie label D

Registratienummer 122097701
Datum van registratie 02-11-2020
Geldig tot 02-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

| | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | Woningtype | Rijwoning niet op een hoek |
| | Bouwperiode | vóór 1946 |
| | Woonoppervlakte | 101 t/m 120 m ² |
| 2. | Glas woonruimte(s) | HR glas |
| | Glas slaapruimte(s) | HR glas |
| 3. | Gevelisolatie | Gevel niet extra geïsoleerd |
| 4. | Dakisolatie | Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0) |
| 5. | Vloerisolatie | Vloer extra geïsoleerd |
| 6. | Verwarming | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel |
| 8. | Zonne-energie | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. | Ventilatie | Geen mechanische afzuiging |



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob Feil
Examnummer 181870
KvK nummer 64249174

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Amaliastraat 88, Utrecht

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kasten in de slaapkamers, woonkamer, schuur en los kastje in de keuken | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | X | |
| - gordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - Tegels in de keuken, badkamer, toilet en washok | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - Eettafel in de woonkamer | | | X |
| - Boekenplanken | | X | |
| - Tv meubel | | X | |
| - Blauwe kledingkast in de slaapkamer 2e verdieping | | | X |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |

Amaliastraat 88, Utrecht

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | | X | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - planken aan de muur | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - Voorzetramen | X | | |

Amaliastraat 88, Utrecht

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Losse plantenpotten | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Dakterras inclusief hekwerk | X | | |
| Tuinvlonders | X | | |



Comma Vastgoed

Wij zijn bedrijfs- en woningmakelaars, thuis in de regio Amersfoort (Eemland).

We ontzorgen op alle vlakken van huisvesting; of het nu aankoop, aanhuur, beleggingen, taxatie, verkoop of verhuur is. In de hectische transitie fase creëren we duidelijkheid en rust. Zoals een goede komma dat doet in een zin.

Ook zijn we het communicatie & marketing bureau van uw vastgoed. Omdat u meer van ons mag verwachten dan een bord in de tuin en wat foto's online. Een krachtige lokale mailing, online campagne of zelfs guerrilla marketing zetten we in voor het beste resultaat.



Als grootste en oudste bedrijfsmakelaar van de stad zijn onze wortels stevig en diep; we zijn **dé expert in de regio.**



Omdat verbinden begint met verrassen zetten we **opvallende communicatie & marketing** in.



We richten ons op het beste resultaat, niet het snelste. Ook begrijpen we dat u nog meer te doen heeft, dus mag u van ons een **regierol** verwachten.



Iedereen krijgt de aandacht die nodig is om te groeien naar succes, **onze deur staat voor iedereen open.**



Speerpunten van onze dienstverlening zijn **zekerheid en flexibiliteit.** Omdat u nooit meer wil verhuizen als dat kan, maar direct als dat moet.



Utrechtseweg 223 | 3818 EE Amersfoort | 033 445 07 05
wonen@commavastgoed.nl | commavastgoed.nl

comma
vastgoed

bedrijfsmakelaardij
woningmakelaardij
taxaties