

*Ingrid*  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ



UTRECHT

Lessinglaan 3 2

Vraagprijs € 400.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	1945-1959
<b>Soort:</b>	portiekflat
<b>Kamers:</b>	4
<b>Inhoud:</b>	263 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buiten ruimte:</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas



Dit instapklare 4-kamer appartement in de gezellige wijk Oog in Al is de perfecte plek om je nieuwe thuis te creëren. Gelegen op de 2e verdieping, biedt het appartement een fijne oppervlakte van 79 m<sup>2</sup> en beschikt het over drie slaapkamers en een heerlijk zonnig balkon (westen) aan de achterzijde met vrij uitzicht.

#### **OMGEVING**

De gezellige wijk Oog in Al kenmerkt zich door zijn kindvriendelijke en 'dorpse' karakter, terwijl de binnenstad om de hoek is. Op een steenworp afstand liggen voorzieningen zoals basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, bibliotheek, cultureel centrum en sportgelegenheden. In de Händelstraat vind je winkels zoals de bakker, de Lekkerick, de ijssalon, de kapper en de supermarkt. In de wijk liggen diverse horecagelegenheden zoals 'Buurten in de fabriek', 'Strand Oog in Al', en 'Landhuis in de stad'. Oog in Al is ook een groene wijk met onder meer het park 'Oog in Al' waar heerlijk gespeeld, gewandeld en gesport kan worden.

Binnen 10 minuten fietsen ben je in de binnenstad, op het Centraal Station of in Leidsche Rijn centrum via de Dafne Schippers fietsbrug. Bushaltes zijn op loopafstand in de wijk en voor de automobilist zijn uitvalswegen als de A2 en A12 dichtbij. In de wijk kan vrij geparkeerd worden.

#### **INDELING**

##### **Begane grond:**

Centrale, afgesloten entree met tussenportaal, intercominstallatie en brievenbussen. Toegang tot de trappartij en de berging in de onderbouw.

##### **Tweede verdieping:**

Ruime entree/hal met meterkast, toiletruimte, toegang tot grote slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast en wastafel. Tevens aan de voorzijde is de woonkamer gesitueerd en beschikt over een Frans balkon en schouw. Aan de achterzijde zijn een tweetal slaapkamers met beide toegang tot het balkon aan de achterzijde (westen) waarvan een met vaste kast.



De dichte keuken is eveneens gelegen aan de achterzijde met basis opstelling, voorzien van wasmachine-aansluiting en tevens toegang tot het balkon.

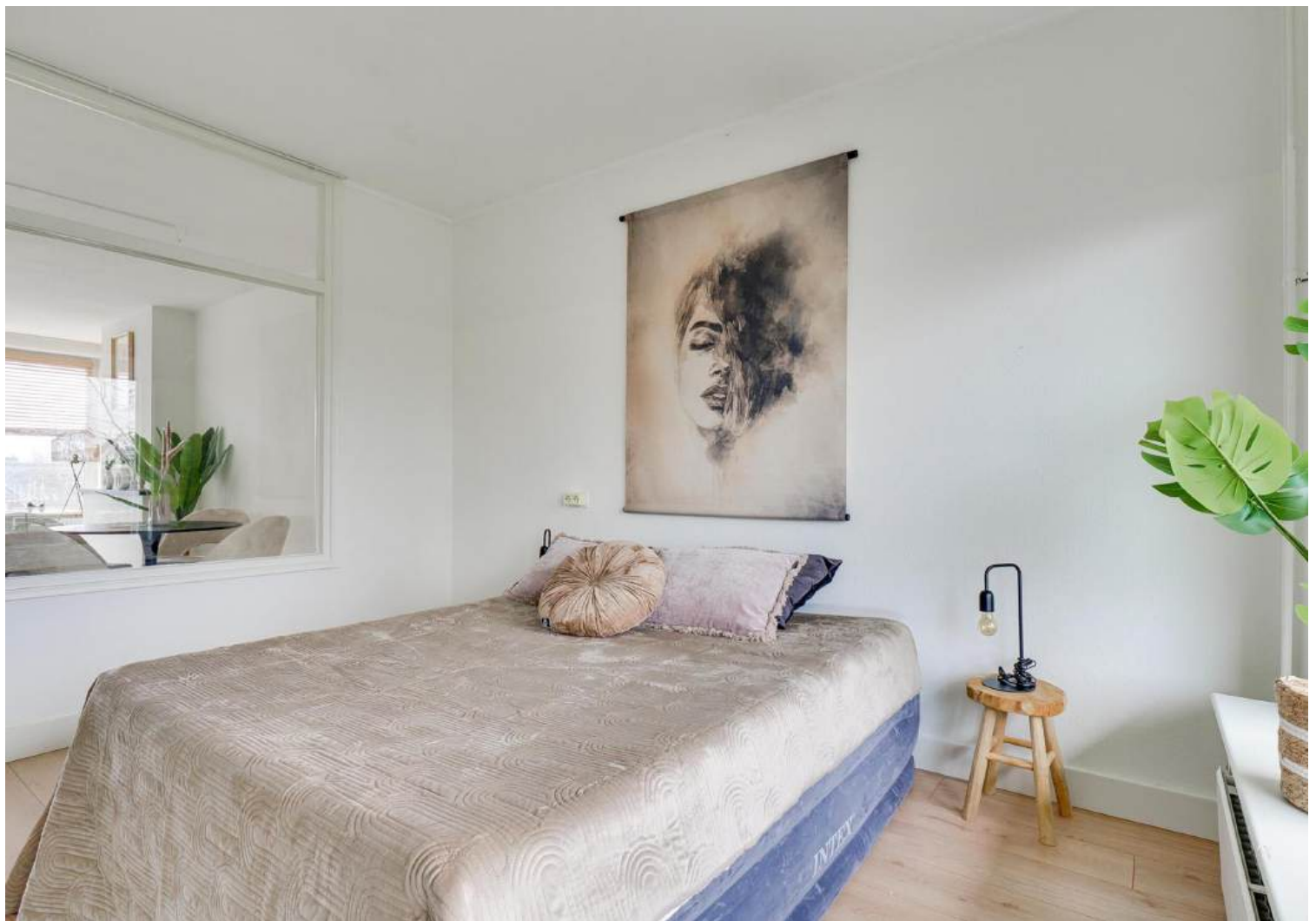
#### **BIJZONDERHEDEN**

- Heerlijk licht en ruim appartement;
  - Energielabel C;
  - Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2011;
  - Actieve VvE, servicekosten bedragen ca. € 172,51;
  - Verkoper is geen bewoner, een niet bewoningsclausule, ouderdoms- en asbestclausule zullen worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;
  - Oplevering in overleg, kan snel;
  - Voor indeling en maatvoering, zie plattegronden.
- Nieuwsgierig geworden? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!**





































# Plattegrond

Lessinglaan 3-2 - Utrecht  
Tweede Verdieping

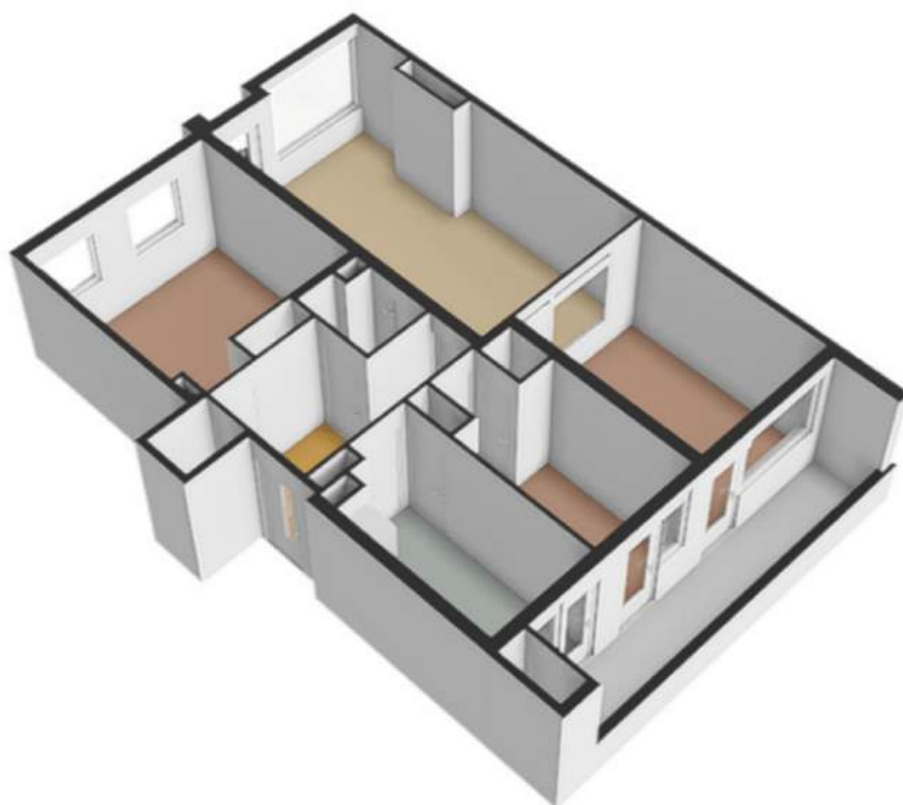


≈ 0.88 m<sup>2</sup>  
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

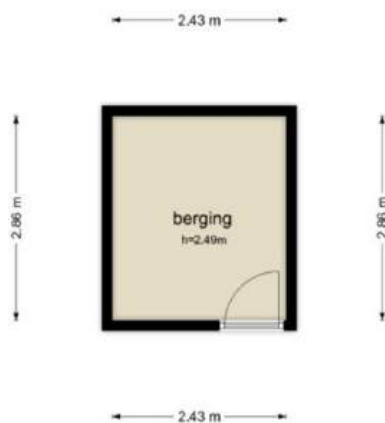


# Plattegrond



# Plattegrond

Lessinglaan 3-2 - Utrecht  
Berging



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



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Lessinglaan



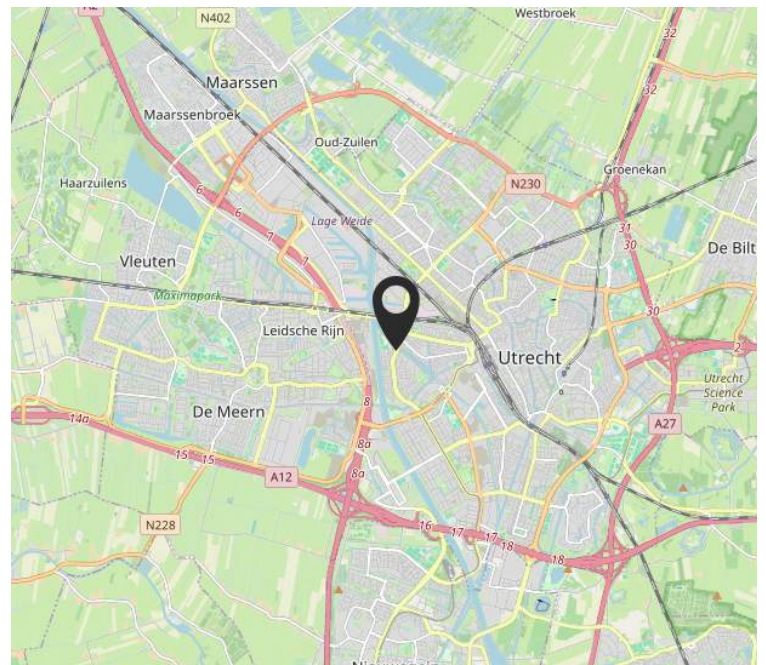
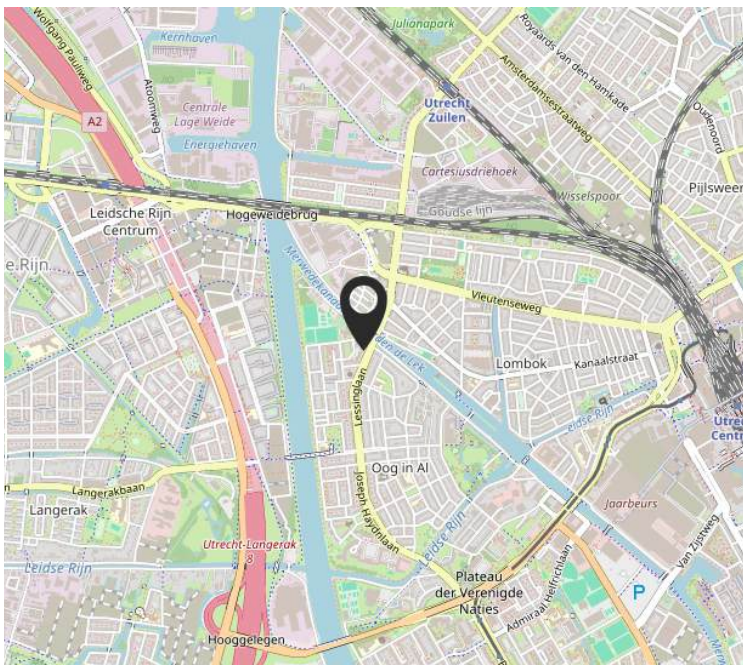
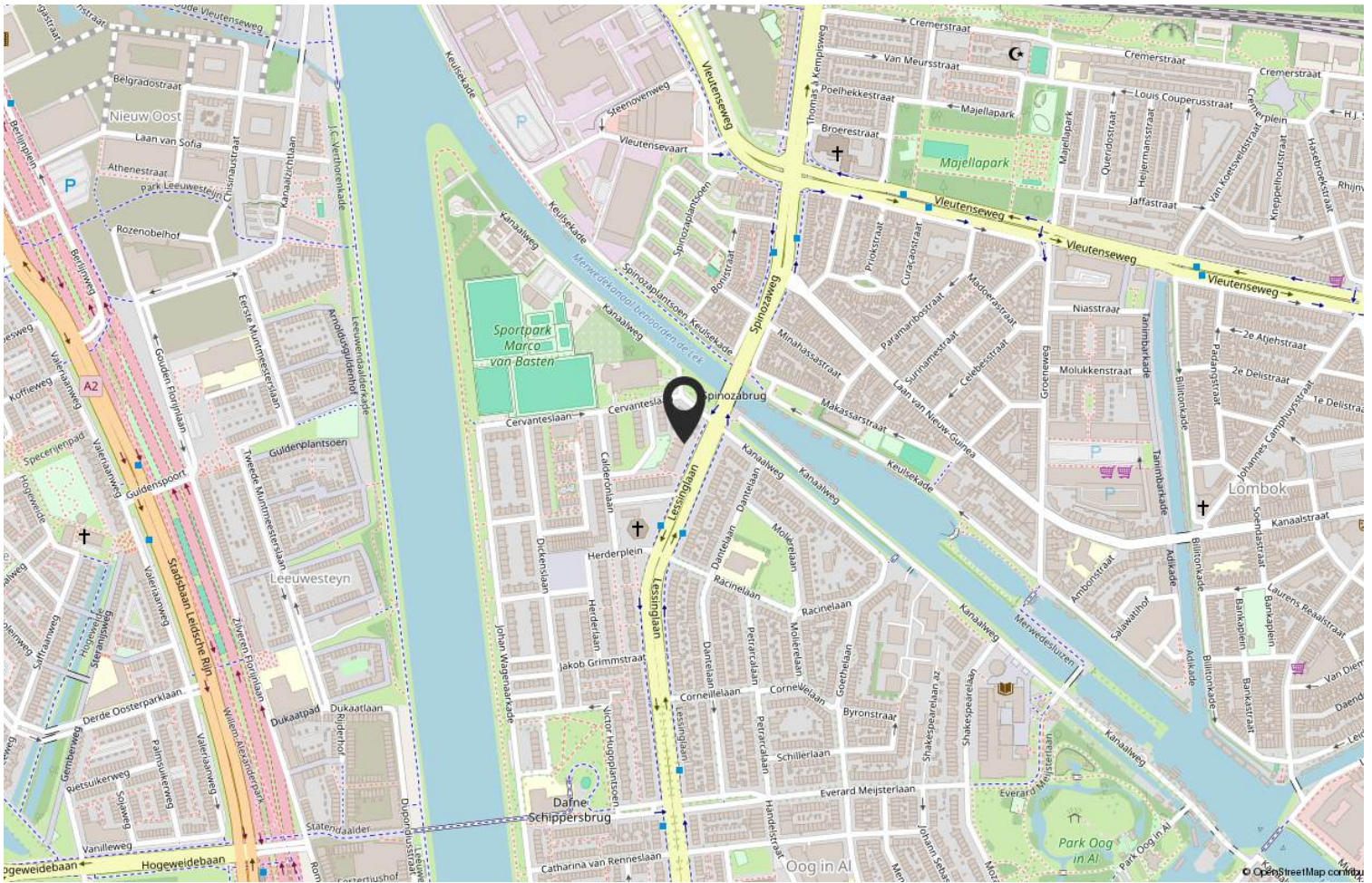
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Catharijne	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 7477	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

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 databankrecht.

Voor een oensluitend uittreksel, gelovend op 21 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

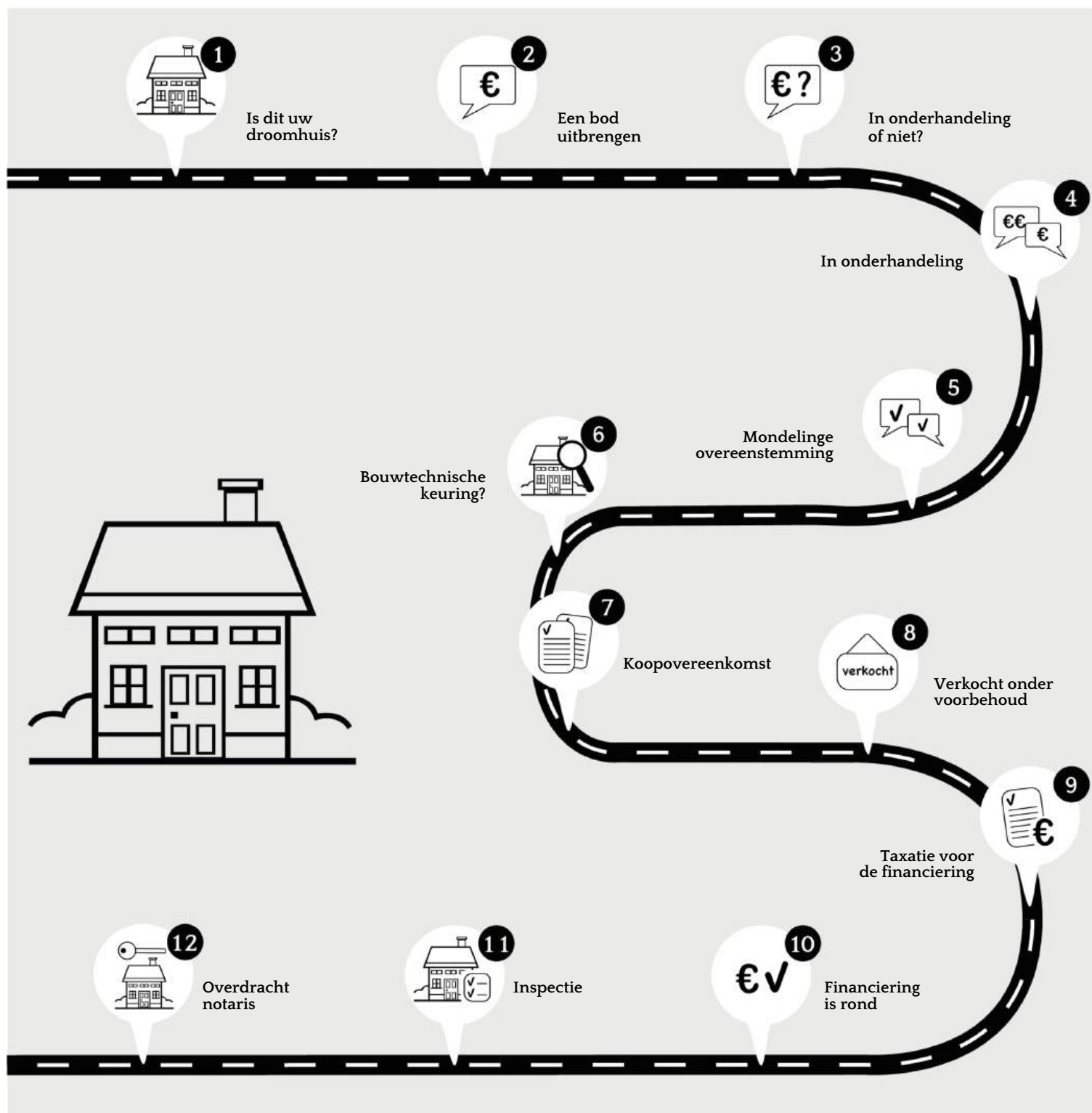


# Locatie op de kaart



# De reis naar... de koop van uw woning!

Ingrid  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



*Ingrid*  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1  
3531 WR Utrecht

06 402 363 34  
[info@ingridvaneckmakelaardij.nl](mailto:info@ingridvaneckmakelaardij.nl)  
[www.ingridvaneck.nl](http://www.ingridvaneck.nl)