

TE KOOP



Groenekan Ruigenhoeksedijk 7

Prachtig gelegen, in het Noorderpark, vrijstaande woning met ruim perceel grond.

Tuin op het zuiden en aansluitend aan water.

Een ideale locatie om te wonen en te genieten van buitenleven.

Utrecht-stad, op fietsafstand.

Gunstig gelegen ten opzichte van het wegennet.

De woning heeft een uitgebouwde woonkamer met open keuken en aansluitend terras,

2 slaapkamers op de verdieping

een aangebouwde ruimte voor multifunctioneel gebruik.

Zeker geschikt als atelier, creativiteit is gewenst.

Groenekan, Ruigenhoeksedijk 7

Een charmante woning op een unieke plek op royaal perceel grond 830m²

Wonen in een landelijke omgeving met een fantastisch uitzicht, gelegen aan het prachtige Noorderpark. Zwemmen, vissen, varen vanaf je eigen achtertuin, hoe leuk is dat!

Charmant vrijstaande woning met 2 slaapkamers **(met mogelijkheden om op de begane grond een slaapkamer met badkamer te creëren of atelier en/of werkkamer)**. Vanuit de woonkamer zicht op de diepe achtertuin, waar je iedere avond heerlijk kunt genieten van een zonsongang over het water en het weiland.

Ligging: Groenekan is een karakteristiek dorp ten noordoosten van Utrecht. De naam zegt het al 'Groene'kan. Een omgeving met bossen en weilanden waar je kunt wandelen of zomers kunt zwemmen in het Noorderpark. De omgeving biedt alle voorzieningen zoals basis- en middelbare scholen, sportvelden (tennis- en hockeyclub) en uitvalswegen (A-27 en A-28) waarmee je alles voor handen hebt. Met de bus sta je in 15 minuten naast de Domtoren. Zelfs het centrum van Amsterdam is met de auto in ca. 30 minuten bereikbaar. Aan het einde van "de Dijk" bevindt zich het Fort Ruigenhoek met daarnaast het natuurzwembad "de Kikker".

Met alle voorzieningen dichtbij en hartje Utrecht op korte fietsafstand heb je het beste van beide. Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kadastraal bekend:

Gemeente Maartensdijk, sectie N, nummer 1173, groot 8 are en 30m²

Woonoppervlakte: 127m², overige inpandige ruimte:47m² (berging) en overkapping (gebouw gebonden buitenruimte) 20m²

Inhoud: 653 m³

Conform branche brede meetinstructie gebaseerd BBMI/Nen 2580.

Indeling:

Bg gr: entree, royale moderne open keuken met inbouwapparatuur, ruime L-woonkamer met deur naar het terras met zicht op de diepe tuin, bijkeuken met toilet, aansluiting voor de wasmachine en droger, cv-opstelling, doorgang naar grote berging. (Deze ruimte biedt mogelijkheid voor een extra slaapkamer met badkamer of een atelier en/of werkkamer)

1^e verd.: overloop, slaapkamer voorzijde, badkamer met ligbad, 2^e toilet, wastafelmeubel en inloopdouche, grote slaapkamer aan achterzijde met deur naar zolderberging.

Oplevering: in overleg

VRAAGPRIJS €795.000, -- k.k.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1910
- Energielabel F
- De woning verdient enig onderhoud
- De woning is deels voorzien van isolatieglas
- Platte dak is vervangen in 2023
- In 2013 is dakbeschot vervangen; pannen zijn her gebruikt
- Vloerbalken vervangen in 2019, in keuken in 2021
- Warm watervoorziening en verwarming d.m.v. cv-gas Nefit Ecom line
- Glasvezel aansluiting aanwezig.

Voor nadere informatie: Ing. Jo Rijkssen makelaardij o.g b.v., Lid NVM,
Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt, telnr. 030 – 2204262, email: info@jorijksen.nl

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.



































Ruigenhoeksedijk 7 - Groenekan
Begane Grond



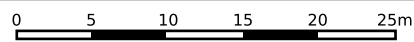



Ruigenhoeksedijk 7 - Groenekan
Eerste Verleping



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





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Maartensdijk</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1173</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024
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.

Meetcertificaat

Object&co

MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/CI.2:2008



Datum Meetopname: 7 maart 2024
 Datum Meetrapport: 8 maart 2024
 Meetrapportnr/O&C: OC-2024-117805
 Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Object&co Nederland BV
 Opsteller: Mario van Essen
 Opnemer: Rogier van Laren
 Status: Definitief

Object type: Woning
 Adres: **Ruigenhoeksecdijk 7**
 Postcode/Plaats: **3737MP Groenekan**

Verklaring Meetcertificaat A:
 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever: Jo Rijsen Makelaarsdij
 Adres: Hessenweg
 Postcode/Plaats: 3731JG De Bilt

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA-2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad CI:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide "meetinstructie" bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580 en de "meetinstructie" bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580 in de 2015 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, vastgoedpro, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingstaam.

Object opgesplitst per bouwlaag	PRE-BVO AFTREK		BVO		BVO AFTREK		POST-BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE		INHOUD				
	Vides/Schalimgat	> 4 m2	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	(B+C+D+E+F+G+H)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	B	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet-toegankelijke ruimten	D	Woonruimte	GO	GOOI	Gebouwgebonden buitenruimte	G	Externe bergruimte	OEBR	Bruto inhoud	M3
Begane Grond	0,00	172,80	172,80	22,70	15,00	0,00	0,00	0,00	85,60	85,60	44,80	19,70	0,00	556,34	323,79				
Woon-/verruimte	-	100,60	19,70	7,70	0,00	0,00	0,00	0,00	44,80	44,80	19,70	0,00	0,00	58,51	174,04				
Beging	0,00	69,50	6,60	9,10	0,00	0,00	16,00	0,00	41,80	41,80	2,60	0,00	0,00	155,61	138,19				
Woon-/verruimte	-	54,80	14,70	2,50	0,00	0,00	9,60	0,00	0,00	0,00	2,60	0,00	0,00	17,42	0,00				
Zolder	0,00	242,30	51,80	13,12%	0,00	0,00	16,00	0,00	127,40	127,40	47,40	19,70	0,00	711,95	653,44				
Totalen geheel Perceel	0,00	242,30	100%	100%	660%	0,00%	19,56%	0,00%	52,58%	52,58%	19,56%	8,13%	0,00%	0,00%	0,00%				
Procentages tot BVO																			
Totalen Woning		222,60							127,40	127,40	47,40	19,70	0,00	653,44					

© 2024 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie, geheel of gedeeltelijk, van dit rapport is siberits toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, afwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.