



UTRECHT
Rubenslaan 73

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Servicekosten	€ 282,43
Aanvaarding	Per dinsdag 15 december 2026

Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	72,8 m ²
Inhoud	239 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0,7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	15,4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	2

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan park
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij snelweg
Vrij

Energieverbruik

Energielabel C
Energie-index 1,3

Uitrusting

Warm water Elektrische boiler
Verwarmingssysteem Stadsverwarming
Heeft een balkon Ja
Heeft schuur/berging Ja

Vereniging van Eigenaren

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

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



Omschrijving

Droom je van een sfeervolle woning op een groene locatie, met prachtig uitzicht over het water én op korte afstand van Utrecht-stad? Dan is dit vier-kamer appartement met twee balkons zeker het bekijken waard.

Welkom aan de Rubenslaan 73! Een fijne plek in het geliefde Utrecht-Oost, waar je geniet van een groene omgeving én alle gemakken van de stad binnen handbereik. De Kromme Rijn ligt op steenworp afstand en is een heerlijke plek voor recreëren: een wandeling, een rondje hardlopen of een verfrissende duik op warme zomerdagen. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Met de fiets sta je binnen enkele minuten in de historische binnenstad of op het Utrecht Science Park. Diverse winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving en ook de uitvalswegen A27 en A28 zijn snel bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: op loopafstand ligt de Adriaen van Ostadelaan, met onder andere een supermarkt, traiteur, drogist, bakker, bloemenzaak en de geliefde ijssalon Luca. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden om gezellig buiten de deur te dineren. Kortom: een heerlijke locatie waar groen, stad en voorzieningen perfect samenkomen.

We nemen je graag mee de woning door:

Een verzorgde gezamenlijke entree met trappenhuis en postvakken geeft toegang tot het appartement, gelegen op de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Je stapt binnen in een ruime hal, dat is gelijk comfortabel binnenkomen. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe en het opbergen van schoenen en andere spullen. Vanuit de hal is er toegang tot een separaat toilet met fontein. Het toilet is modern en bevindt zich op een praktische plek in de woning.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is goed ingericht met volop werk- en kastruimte. De vele kasten zorgen voor veel opbergruimte. Dankzij de grote raampartij is de ruimte heerlijk licht en aangenaam. De keuken is voorzien van diverse moderne apparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, vaatwasser, inbouwoven, inbouwmagnetron, koelkast en vriezer. In de keuken bevindt zich tevens de opstelling voor de wasmachine en droger. Het is een keuken die alles biedt voor comfortabel dagelijks gebruik.

De woonkamer is gelegen aan de rustige achterzijde van de woning. Het vormt een ruime, lichte leefruimte met een prettige uitstraling. Zodra je binnenkomt, valt direct de aangename hoeveelheid daglicht op die dankzij de grote raampartij de woonkamer binnenstroomt. Dit maakt de woonkamer heerlijk licht en ruim. Er is ruim voldoende plek voor een comfortabele zithoek. De rustige ligging aan de achterzijde, met uitzicht op het groen, versterkt het gevoel van ruimte en rust. De sfeervolle en-suite deuren verbinden de woonkamer met de eetkamer. Het is de ideale plek voor gezellige diners en lange avonden met vrienden en familie. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het zonnige

balkon op het westen. Hier geniet je van een groen uitzicht over de omgeving en een schuine blik richting de Kromme Rijn. Een heerlijke plek om op zonnige dagen buiten te zitten en te ontspannen.

De eerste slaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer. Deze biedt voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Vanuit de slaapkamer is er direct toegang tot het tweede balkon welke is gelegen op het oosten. Hier begin je de dag ontspannen met een kop koffie in de ochtendzon. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze kamer is veelzijdig te gebruiken en kan volledig naar eigen wens worden ingericht, denk bijvoorbeeld aan een rustige thuiswerkplek, een fijne kinderkamer of een comfortabele logeerkamer. Het prettige is dat de ruimte een mooie omvang heeft, waardoor je alle kanten op kunt.

De badkamer is voorzien van een douche, een wastafel met meubel, spiegel en een handdoek-radiator. Bijzonder aan deze ruimte is de slimme en flexibele indeling. Vanuit de badkamer is er toegang tot de slaapkamer, de keuken en het balkon. Hierdoor kun je de looproutes en afsluiting binnen het appartement naar eigen wens indelen. De huidige eigenaren hebben ervoor gekozen de badkamer vanuit de slaapkamer toegankelijk te maken, waardoor de wasmachine en droger praktisch in de keuken zijn geplaatst. Met een kleine aanpassing is het ook mogelijk om de wasmachine en/of droger in de balkonkast te plaatsen. Zo biedt deze woning verschillende mogelijkheden om de ruimtes naar eigen behoefte in te delen.

De woning is voorzien van HR++ glas, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat en een goede isolatie. De kers op de taart is de royale berging van maar liefst 15,5 m² op de begane grond van het complex. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Dankzij de uitzonderlijke omvang is deze berging een waardevolle aanvulling op de woning en draagt deze bij aan het wooncomfort.

Rubenslaan 73 heeft alles in huis voor comfortabel en sfeervol wonen: kom de verrassend ruime indeling, de twee balkons en de groene ligging vooral zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Kenmerken:

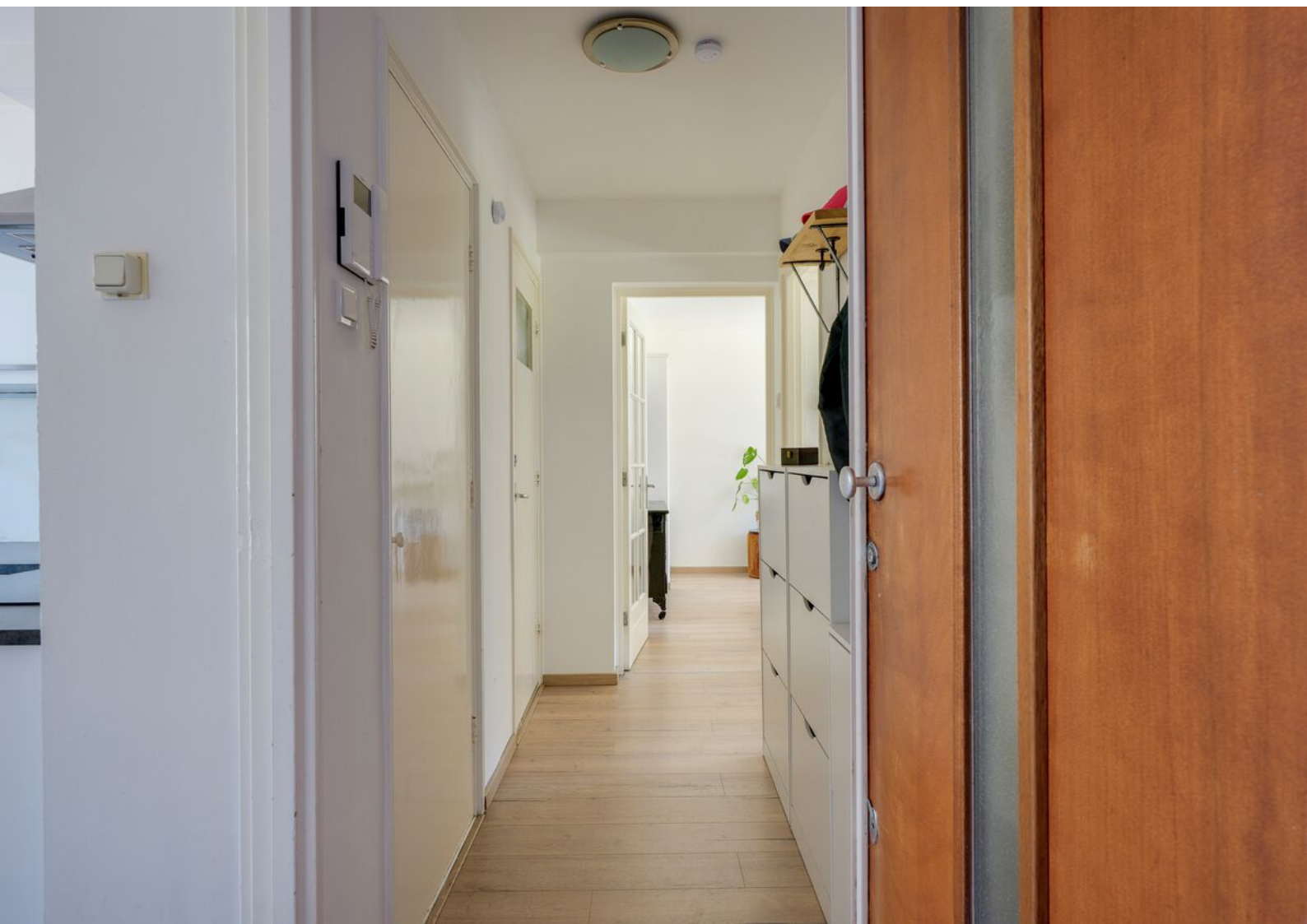
- Vraagprijs: € 395.000,- k.k.;
- Bouwjaar: 1957;
- Woonoppervlakte: 73 m²;
- Balkon voorzijde van 3,8 m²;
- Balkon achterzijde 4,5 m²;
- Ruime berging van 15,5 m²;
- Energielabel C;

- Appartement is volledig van het gas af;
- Meterkast met 3-fase aansluiting;
- Maandelijkse bijdrage VvE betreft €282,43;
- Voorkeur overdracht +/- 15 december 2026;
- Notaris keuze koper, regio Utrecht.

Een afspraak tot het bezichtigen van de woning is gemakkelijk te maken met ons kantoor. Wij kijken er naar uit je te mogen rondleiden!

Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden. Verkoper behoudt zich ten allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een VBO koopakte, waarin extra clausules worden opgenomen onder andere (indien van toepassing): de Meetinstructie, het Energielabel, nutsbedrijven, ouderdomsclausule en 'As is, Where is', niet-zelfbewoningsclausule.



































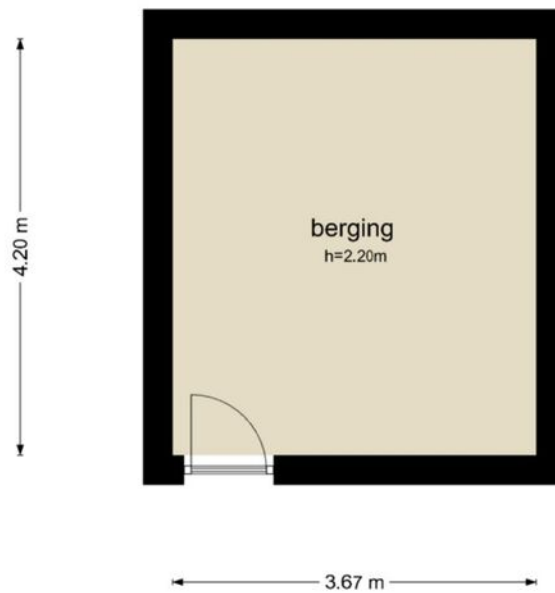


Plattegronden



Plattegronden

Rubenslaan 73 - Utrecht Berging

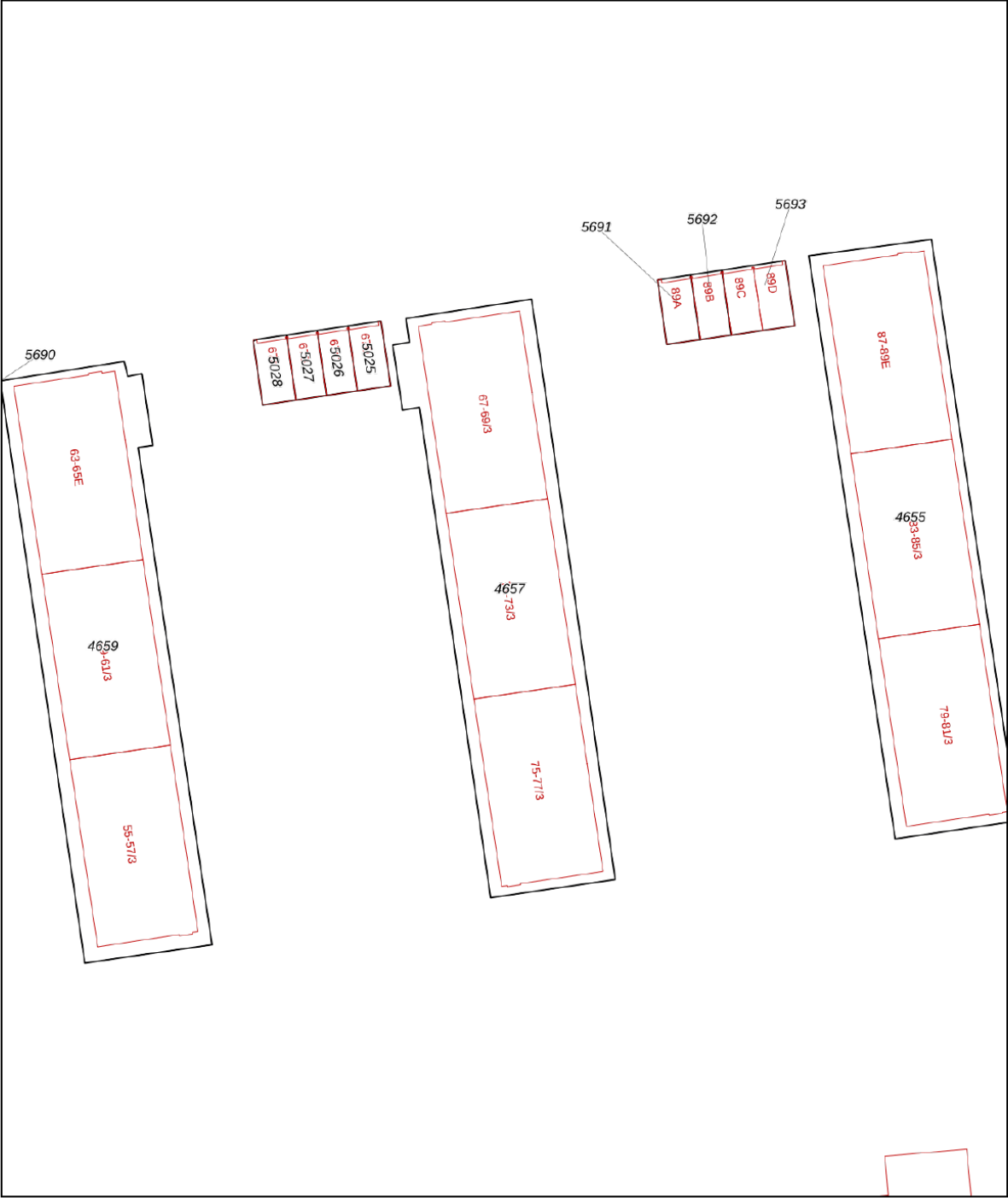


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: STEK



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Abstede

Sectie D

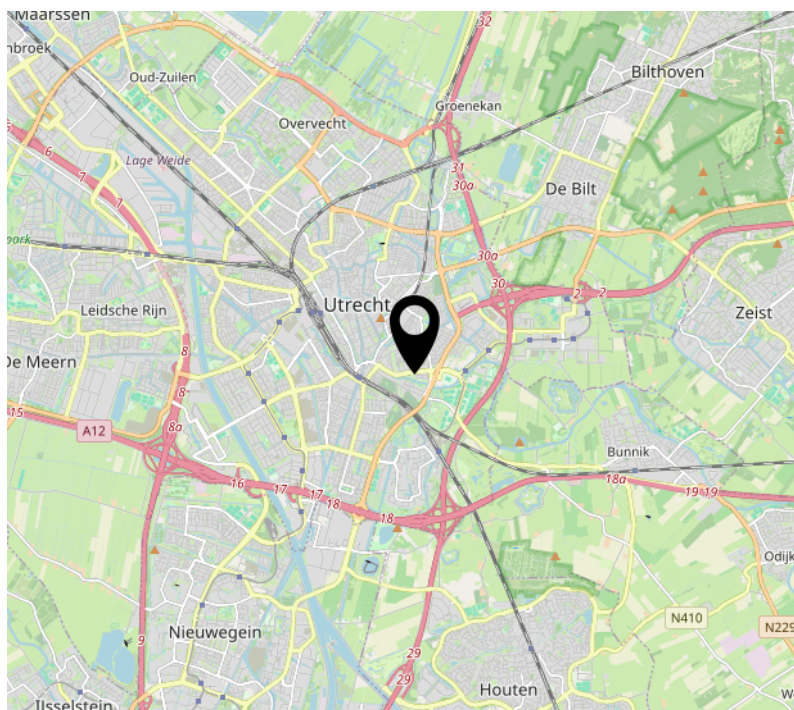
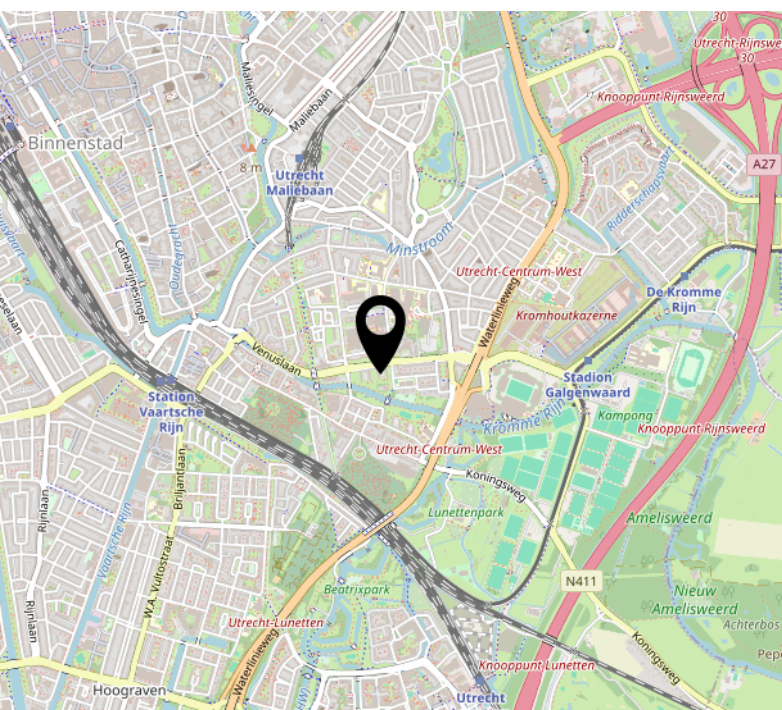
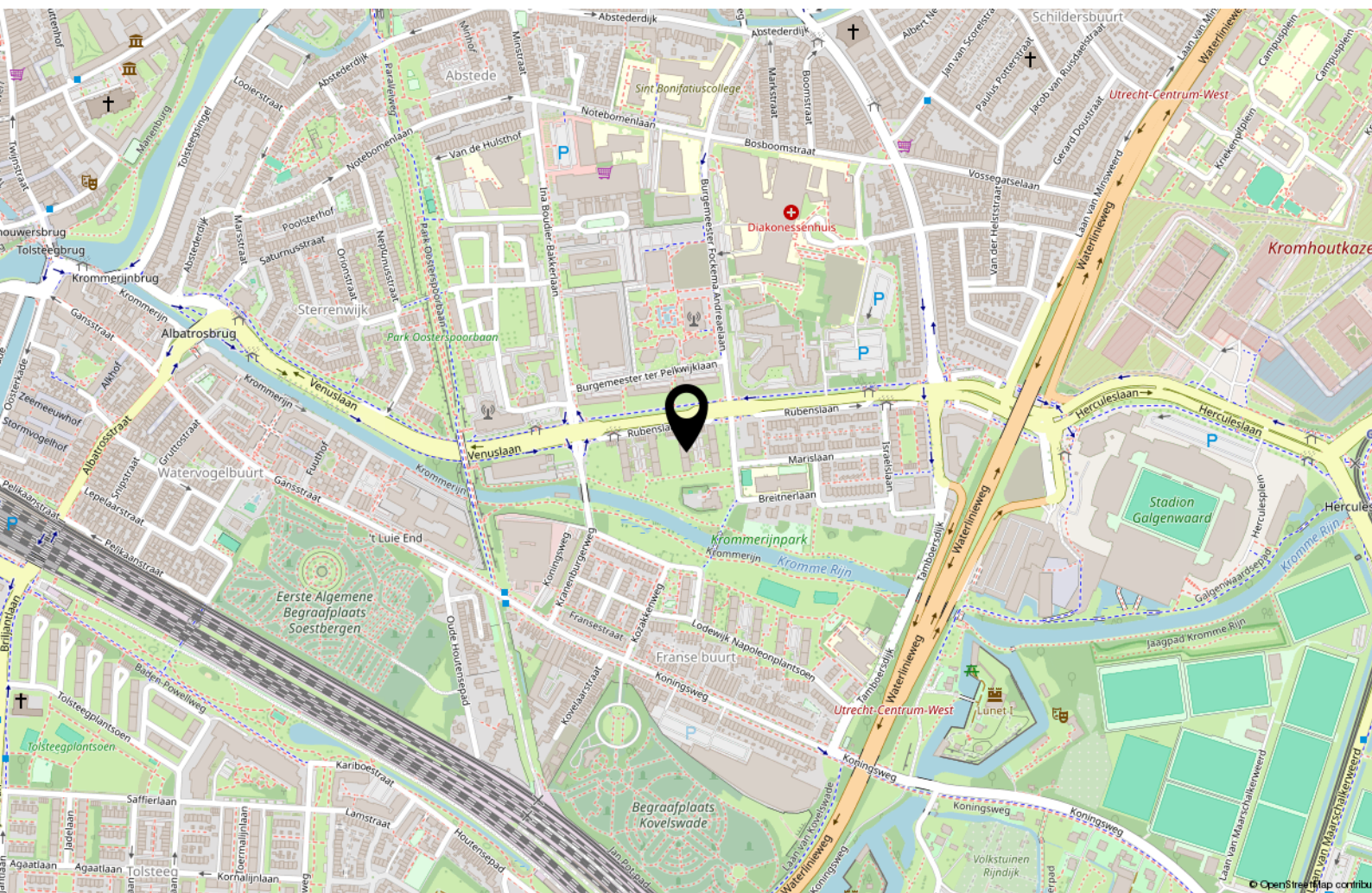
Perceel 4657

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.makelaardijstek.nl



Rubenslaan 73, Utrecht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



Pauwstraat 30
3512 TG Utrecht

030-2072667
info@makelaardijstek.nl
makelaardijstek.nl