



Violenstraat 2  
Utrecht

Vraagprijs € 549.000 k.k.

# Kenmerken

## WOONOPPERVLAKTE

110 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

386 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

1930

## SOORT WONING

bovenwoning

## SOORT BOUW

appartement

## AANTAL KAMERS

4

## AANTAL SLAAPKAMERS

3

## LOCATIE

in centrum, in woonwijk

## VERWARMING

elektrische verwarming

## WARM WATER

elektrische boiler eigendom

## ENERGIELABEL

B





# Omschrijving

## RUIME JAREN '30 BOVENWONING MET VIER KAMERS EN GUNSTIGE HOEKLIGGING

Deze instapklare, riante en karakteristieke bovenwoning is in 2023 grotendeels gerenoveerd. Daarbij zijn onder meer de wand-, vloer- en plafonduafwerking vernieuwd, evenals de keuken en de badkamer. Daarnaast is een tweede badkamer gerealiseerd, waardoor iedere verdieping over een eigen badkamer beschikt.

- In 2023 grotendeels gerenoveerd
- Twee badkamers, één op iedere verdieping
- Gunstige hoekligging nabij centrum en station Zuilen
- Energielabel B

De speelse indeling, gunstige ligging en fraaie afwerking maken deze fantastische bovenwoning bijzonder aantrekkelijk.

### OMGEVING

de Bloemenbuurt is een charmante en kleinschalige buurt met karaktervolle straten. De ligging is vlakbij de Amsterdamsestraatweg, die de afgelopen jaren volop vernieuwd is. Dankzij de ligging nabij Station Zuilen is de bereikbaarheid uitstekend. Ook Utrecht Centraal en de binnenstad zijn op zeer korte fietsafstand gelegen.

In de directe omgeving vind je een divers winkelaanbod zoals supermarkten, kleinschalige winkels en gezellige eettentjes.

### INDELING

Begane grond: eigen entree met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de keuken. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en beschikt over een praktische ruimte voor de wasmachine-opstelling. Via de centrale gang zijn tevens de badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel, en de overige vertrekken bereikbaar. De woonkamer geniet van veel lichtinval en staat via stijlvolle openslaande deuren in verbinding met de naastgelegen slaap-/woonkamer.

Tweede verdieping: ruime overloop met toegang tot de slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een dakkapel. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede luxe badkamer met een douche, tweede toilet en dubbele wastafel. Vanuit de overloop is daarnaast de slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar, eveneens voorzien van een dakkapel.

De woning is gasloos..

#### OVERIG

- Bouwjaar ca.: 1930. Intern grotendeels gerenoveerd in 2023.
- De Binnenstad van Utrecht ligt op slechts enkele minuten lopen of fietsen.
- Parkeren kan op de openbare weg (betaald of met vergunning).
- Oplevering in overleg.

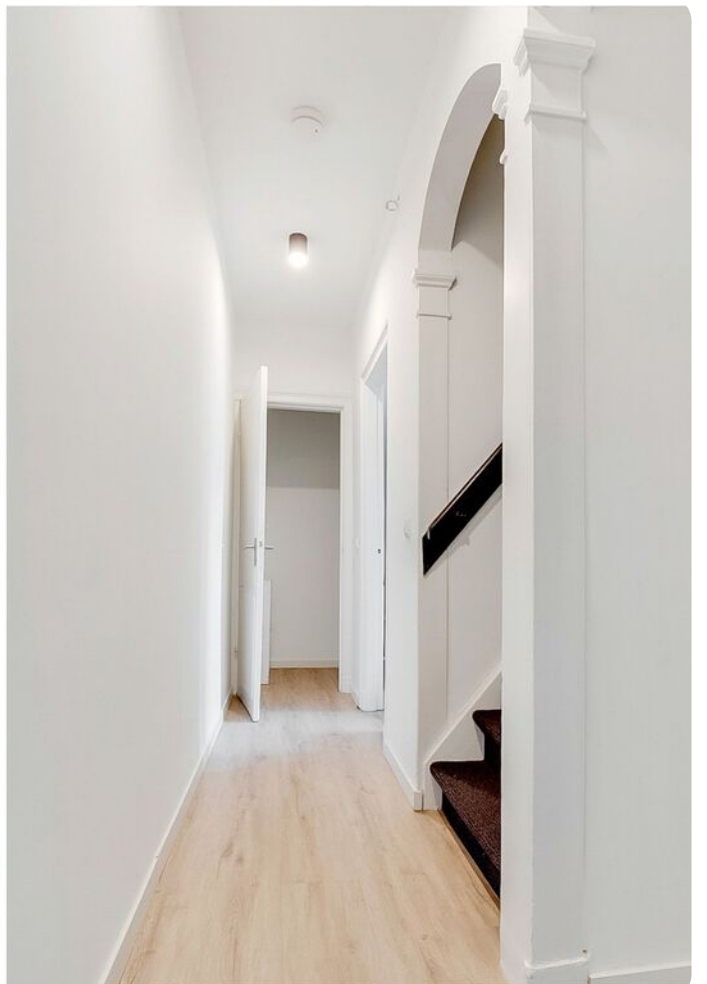
Vrijblijvende informatie.



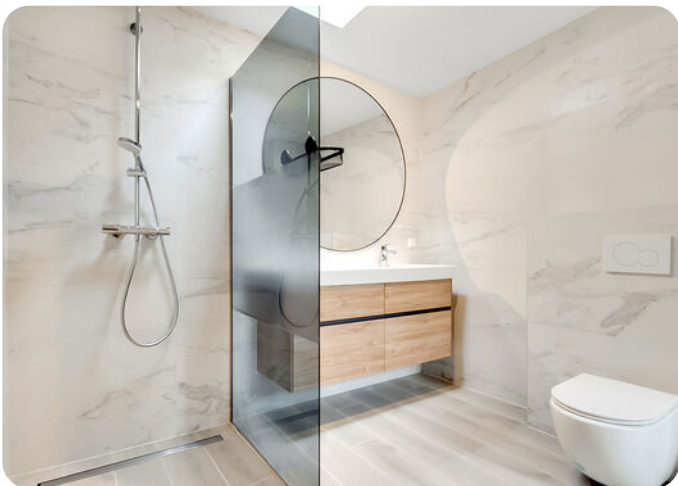








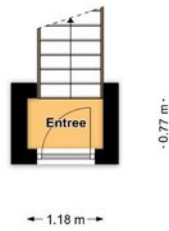








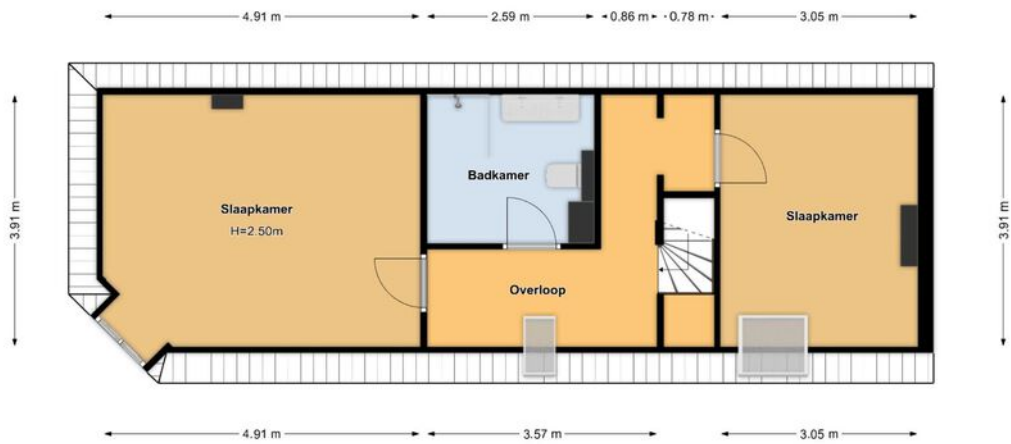
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- wasmachine			X
- elektrische kachels	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- kast keuken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- spiegel badkamer 2e verd.		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

## Overig - Contracten

Boiler: Ja

# Over ons

Bij De Bree Makelaars staan we klaar om uw woonwensen werkelijkheid te maken. Met kantoren in Utrecht en Amersfoort zijn wij dé specialist in de regio voor de verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Of u nu uw droomhuis zoekt, een scherpe verkoopstrategie nodig heeft of een heldere taxatie wilt – wij regelen het.

Ons team, bestaande uit Joost de Bree, Bas de Bree en Danielle Coljee, zet zich met passie, expertise en persoonlijke aandacht in voor elke opdracht. Wij begrijpen dat een huis veel meer is dan stenen; het is uw thuis of uw toekomst. Daarom bieden wij begeleiding op maat, zodat u zich op uw gemak voelt bij elke stap.

Kies voor een makelaar die meedenkt, ontzorgt en resultaat boekt. Maak kennis met De Bree Makelaars!

## Welkom bij De Bree Makelaars Uw Partner in Wonen!



### Vestiging Utrecht

Biltstraat 473  
3572 AX Utrecht  
030 231 70 41

### Vestiging Amersfoort

Stationsplein 13A  
3818 LE Amersfoort  
033 781 00 07

[info@debreemakelaars.nl](mailto:info@debreemakelaars.nl)  
[debreemakelaars.nl](http://debreemakelaars.nl)

Interesse in deze woning?  
Neem contact met ons op!



**Vestiging Utrecht**

Biltstraat 473  
3572 AX Utrecht  
030 231 70 41

**Vestiging Amersfoort**

Stationsplein 13A  
3818 LE Amersfoort  
033 781 00 07

[info@debreeemakelaars.nl](mailto:info@debreeemakelaars.nl)

[debreeemakelaars.nl](http://debreeemakelaars.nl)

**d De Bree  
b Makelaars**