

# BINNENKIJKEN



**BRASEMSTRAAT 105  
UTRECHT**

Vraagprijs € 525.000 k.k.



**ERA** De Bree  
REAL ESTATE MAKELAARS

# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

# ERA. STERK DOOR SERVICE



# KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	tussenwoning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1988
Energielabel	A
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Tuin	zuid





# OMSCHRIJVING

## RUIME TUSSENWONING MET CARPORT, BERGING EN ACHTERTUIN MET OVERKAPPING

Mooie tussenwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein onder een carport met berging. De indeling, ruime achtertuin en de ligging vlakbij de Vaartsche Rijn en het Merwedekanaal maken deze woning extra aantrekkelijk!

- ✓ Goed onderhouden tussenwoning met carport en maar liefst 4 slaapkamers
- ✓ nette keuken en badkamer
- ✓ Volledig geïsoleerd en gehele woning is voorzien van dubbel glas
- ✓ Zes zonnepanelen (2021)
- ✓ Rustig gelegen met heerlijk beschutte tuin met veel zon en privacy
- ✓ Parkeren op eigen terrein
- ✓ Eigen grond (geen erfpacht)
- ✓ Scholen, winkels, sportfaciliteiten, OV en belangrijke uitvalswegen dicht in de buurt
- ✓ Nabij de Vaartsche Rijn en op fietsafstand van Park Transwijk en het Beatrixpark
- ✓ Oplevering in overleg

Gunstige en centrale ligging in de woonwijk Hoograven. De woning is gelegen vlak naast de Vaartsche Rijn en het Merwede kanaal en op een paar minuten loopafstand van een mooi park (Hamersplantsoen) met speelvoorzieningen. In de wijk Hoograven zijn vele voorzieningen zoals de winkelcentra Hart van Hoograven en Smaragdplein, scholen, sport en horeca aanwezig. Ook ligt de woning gunstig ten opzichte van diverse snelwegen (A2/A12/A27) en ben je binnen enkele minuten fietsen in het bruisende hart van het mooie Utrecht. Station Vaartsche Rijn is tevens op korte (fiets)afstand gelegen.

## INDELING

Begane grond: entree/hal, toilet en meterkast; ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde. Via de woonkamer is er toegang naar de ruime achtertuin (zuid) met overkapping en achterom. Aan de voorzijde van de woning is er toegang naar een separate berging en is er plaats voor een auto onder de carport.

1e Verdieping: overloop, badkamer met douche, wastafel en toilet. Slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde.

2e Verdieping: overloop met ruimte voor de wasmachine en cv-opstelling (CV ketel bjr. 2023). Ruime zolderkamer met dakkapel en dakraam.

Vrijblijvende en indicatieve informatie.



















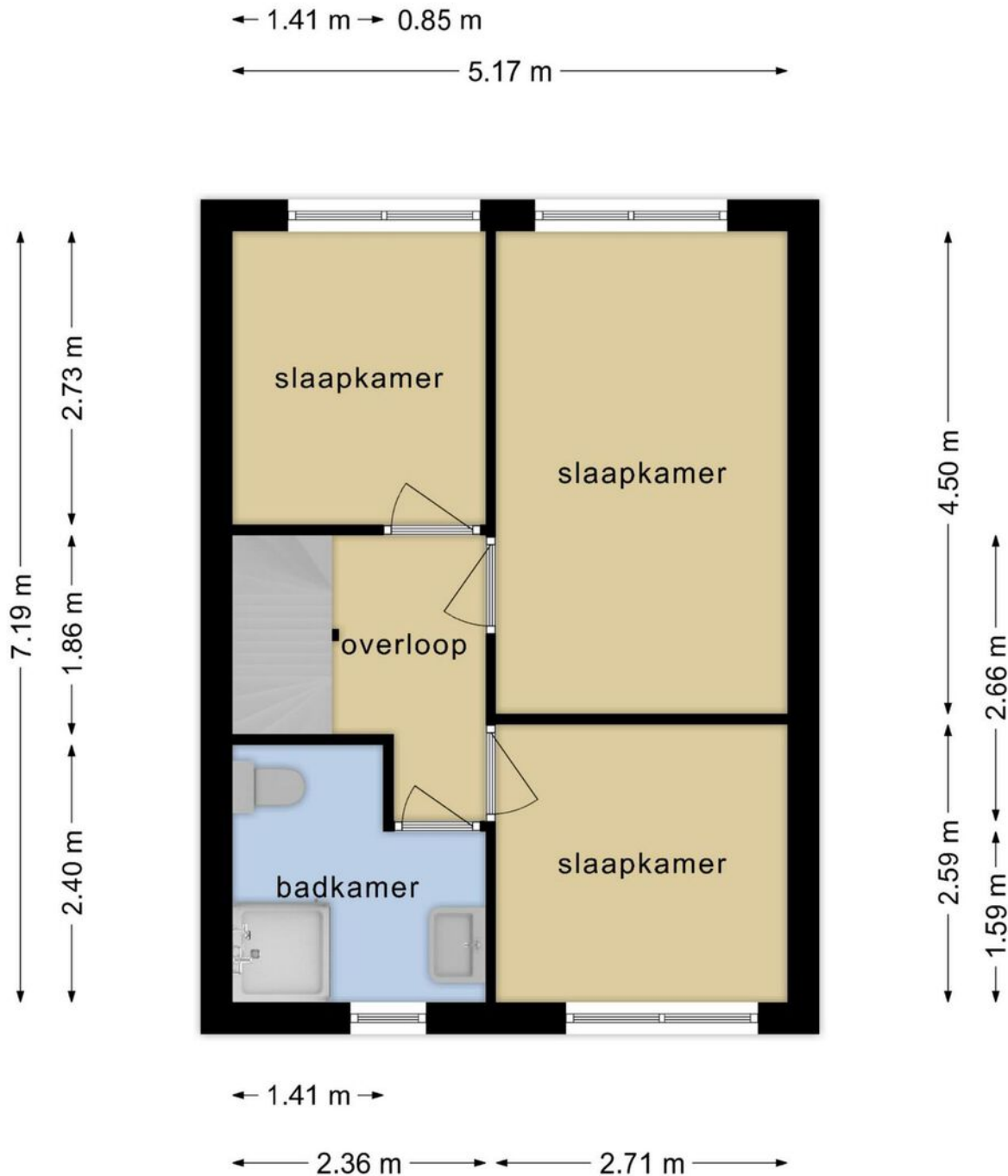


# Begane grond



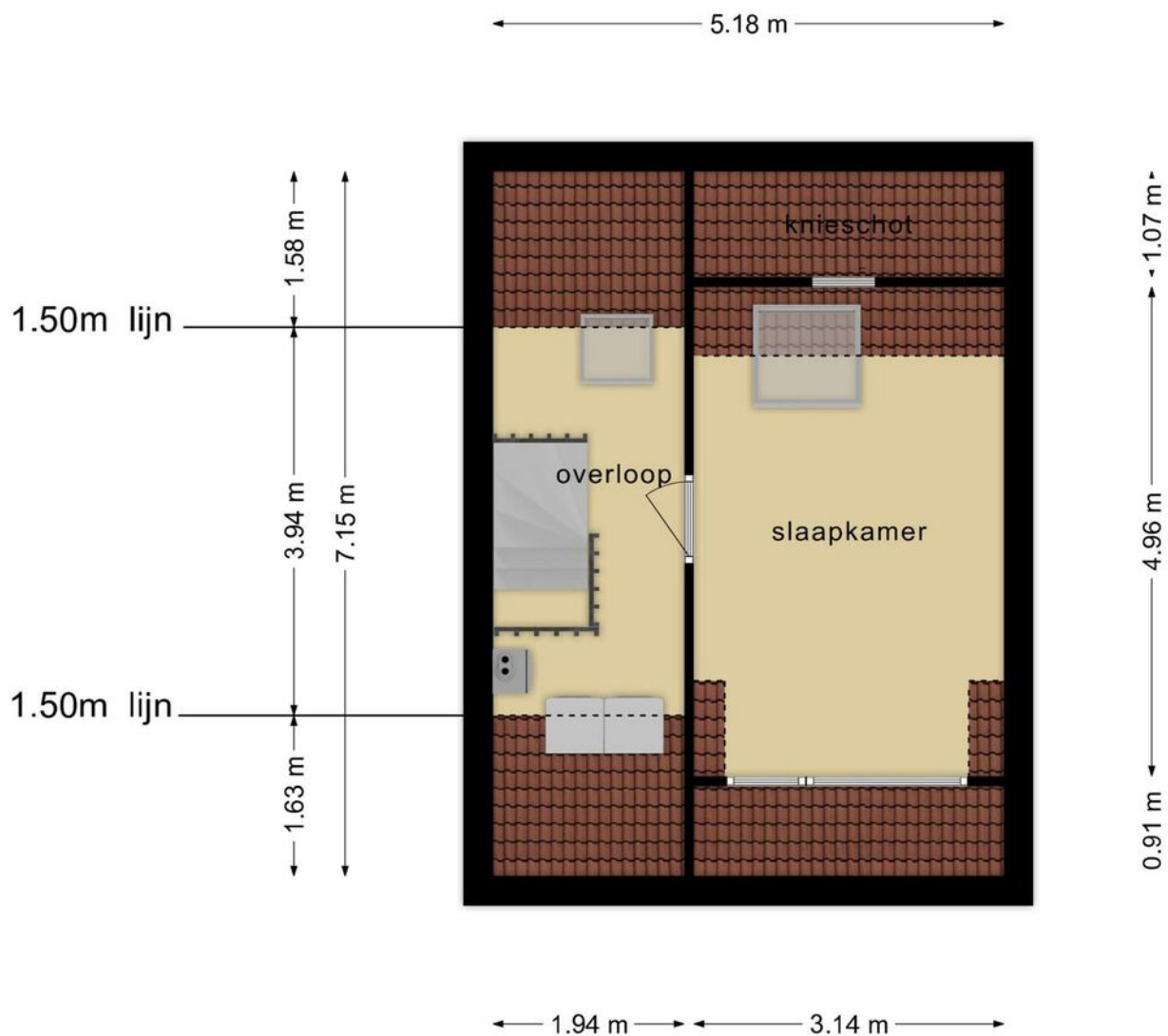
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 1ste verdieping



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

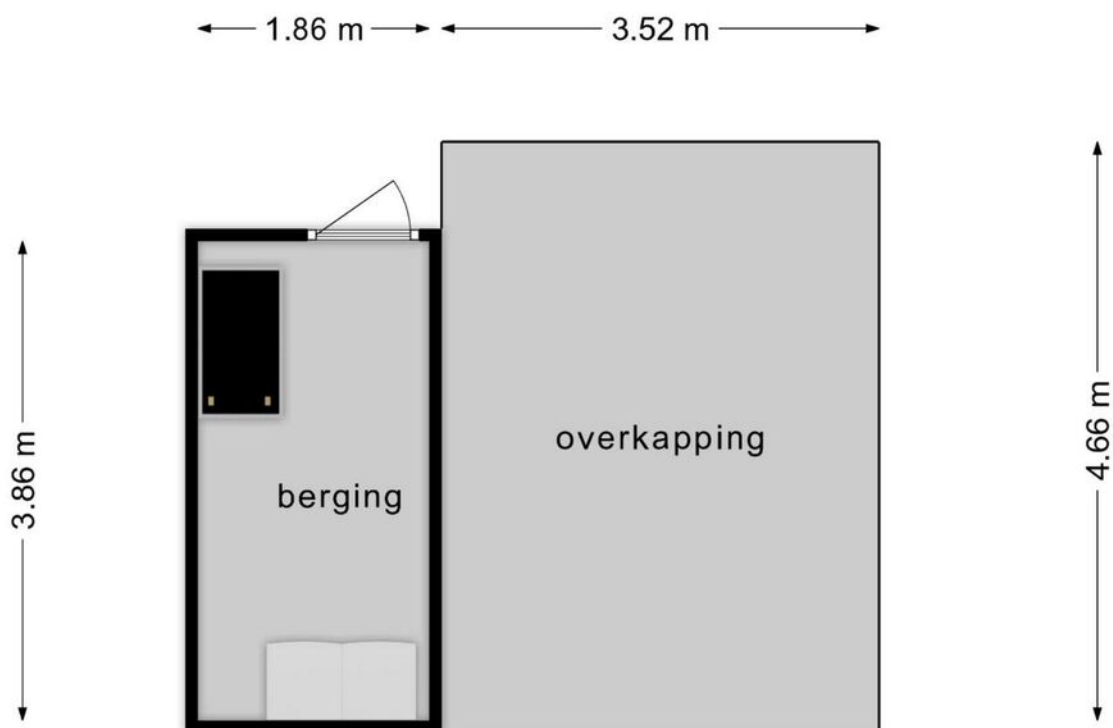
# 2de verdieping



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

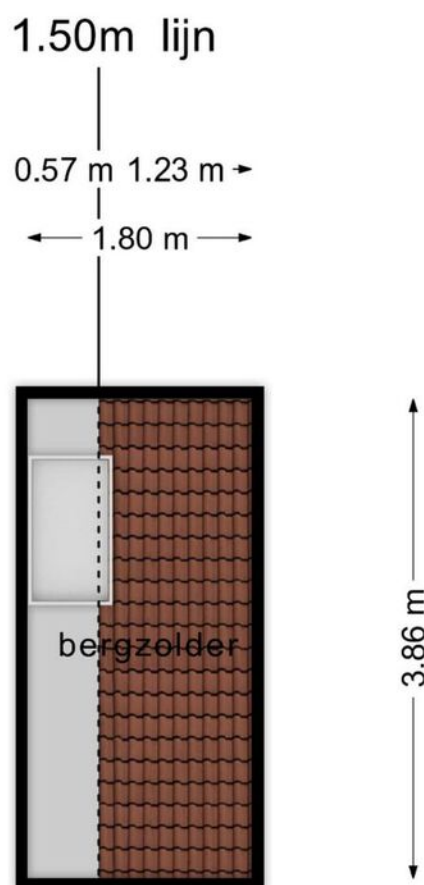


# Overkapping



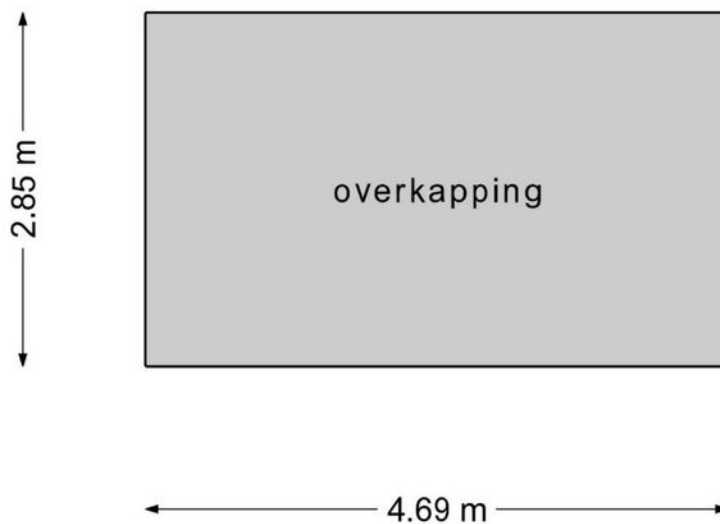
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Bergzolder



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

# Overkapping



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

# PLATTEGROND

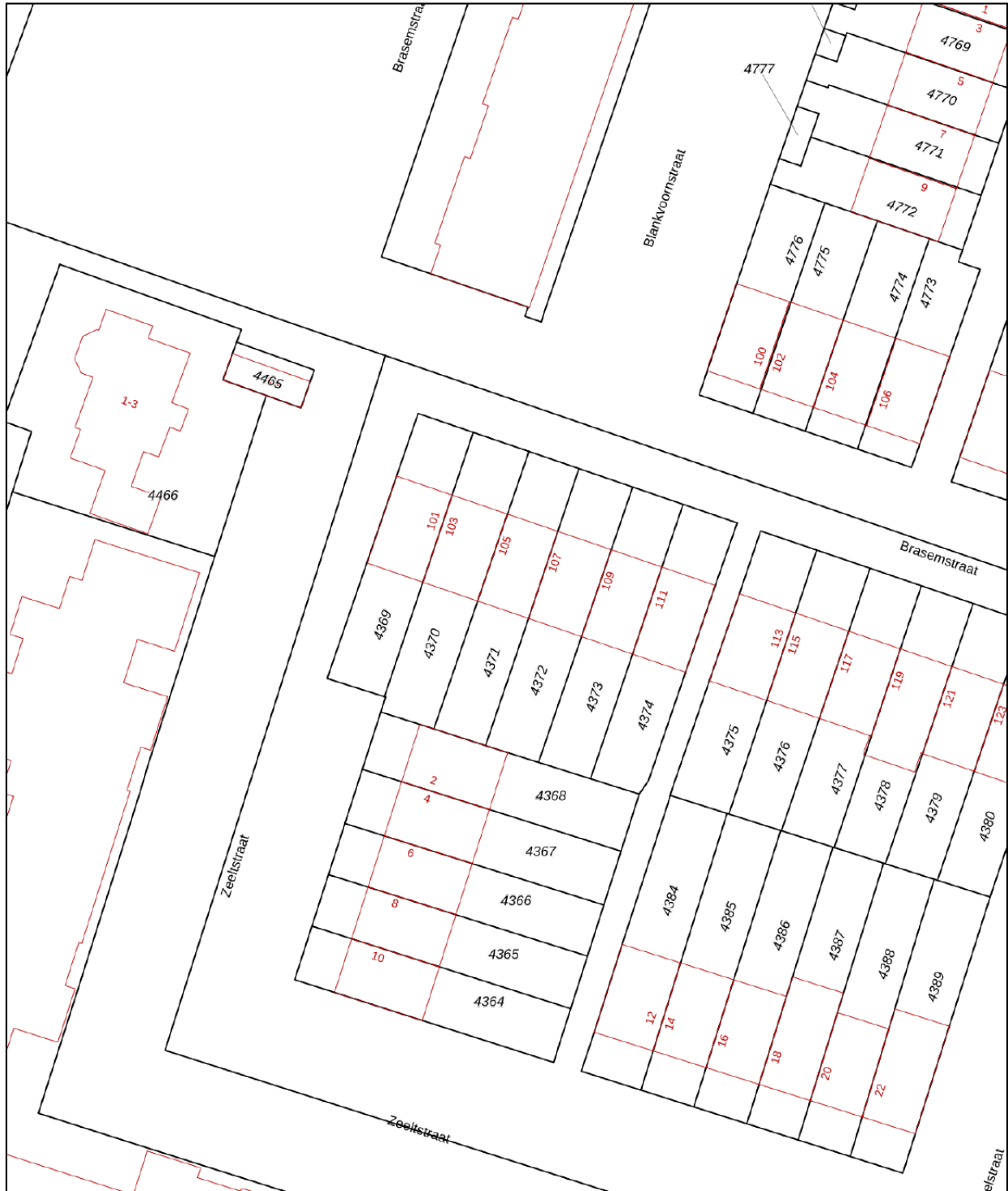


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht  
Sectie P  
Perceel 4371



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2023  
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.

# KANTOORGEGEVENS



**ERA De Bree Makelaars**

Biltstraat 473  
3572 AX Utrecht

**030-2317041**

**[info@debreemakelaars.nl](mailto:info@debreemakelaars.nl)**

Stationsplein 13a  
3818 LE Amersfoort

**033-7810007**