

# Gansstraat 78

Utrecht

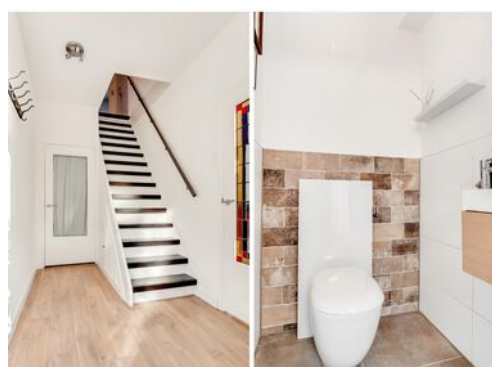
Vraagprijs

€ 649.000

k.k.



Uitgebouwde tussenwoning vlakbij de binnenstad



# Omschrijving

Ruime en goed onderhouden, uitgebouwde tussenwoning met energielabel A

Welkom in deze verzorgde tussenwoning die verrassend veel ruimte biedt. De woning is niet alleen uitgebouwd, maar heeft ook een royale extra slaapkamer op de bovenste verdieping, compleet met balkon! Ideaal voor wie op zoek is naar extra ruimte en comfort.

De achtertuin is praktisch ingericht en voorzien van een ruime stenen berging, perfect voor opslag. Daarnaast is er een handige achterom, die toegang biedt tot een parkeerterrein met een speeltuintje, ideaal voor gezinnen.

De badkamer en het toilet zijn recentelijk (2019) gemoderniseerd en passen perfect bij de hedendaagse woonwensen. Dankzij goede isolatie en de acht zonnepanelen (geplaatst in 2019) heeft deze woning energielabel A, wat zorgt voor zowel comfort als lagere energiekosten.

## LIGGING

Centraal gelegen in de levendige Watervogelbuurt in Utrecht met het treinstation Vaartsche Rijn op loopafstand en de binnenstad op slechts een korte wandeling. Ook het gezellige Ledig Erf en de Twijnstraat, met hun diverse winkels, bioscoop en bruisende horeca, bevinden zich om de hoek.

Voor wie graag de natuur opzoekt, zijn de bossen van Amelisweerd eenvoudig te bereiken met de fiets. Hier geniet je van de perfecte balans tussen het stadse leven en een groene omgeving, beide binnen handbereik. Daarnaast bieden de nabijgelegen Waterlinieweg en knooppunt Oudenrijn een snelle verbinding met de A12 en andere uitvalswegen.

## INDELING

Begane grond: entree via de hal met meterkast (deels uitgebreid in 2019), vernieuwd toilet (2019), en trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, compleet met inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en een Quooker. De tuingerichte, uitgebouwde woonkamer biedt extra lichtinval en directe toegang tot de achtertuin met een stenen berging en achterom. De laminaatvloer is in 2019 vernieuwd.

Eerste verdieping: overloop met aan de voorzijde een slaapkamer. De luxe badkamer (2019) is uitgerust met een ligbad, tweede toilet en wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een trapkast en een ruime kastenwand. De gehele verdieping is afgewerkt met een stijlvolle laminaatvloer (2019).

Tweede verdieping: overloop met een ruime, lichte slaapkamer en vaste kast. Via de schuifpui aan de voorzijde is er toegang tot het balkon. Deze verdieping biedt genoeg ruimte om indien gewenst een extra kamer te creëren.

## OVERIG

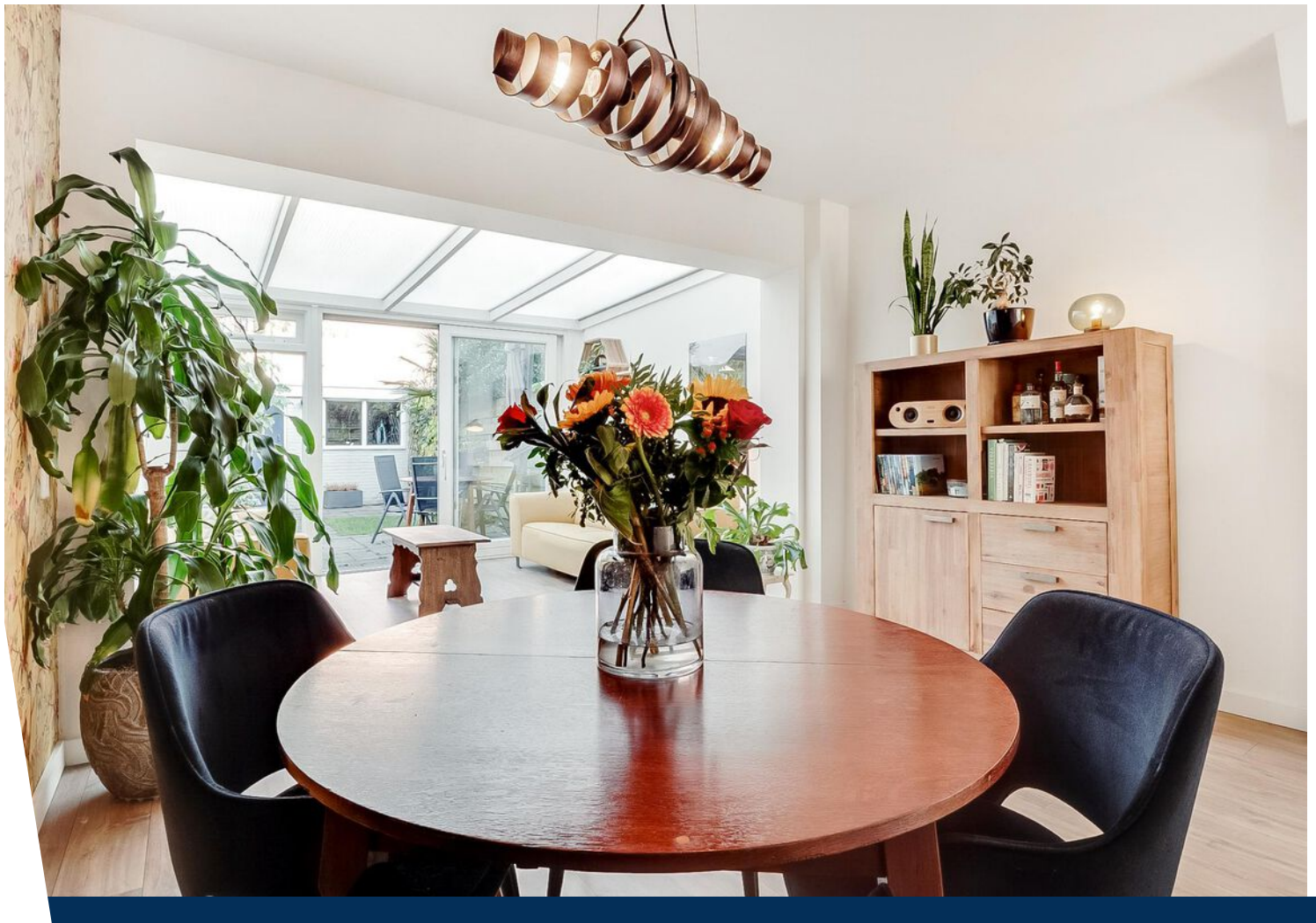
- CV ketel (bjr. 2023)
- Woning v.v. dubbele beglazing
- Op loopafstand van de binnenstad.

Vrijblijvende en indicatieve informatie.













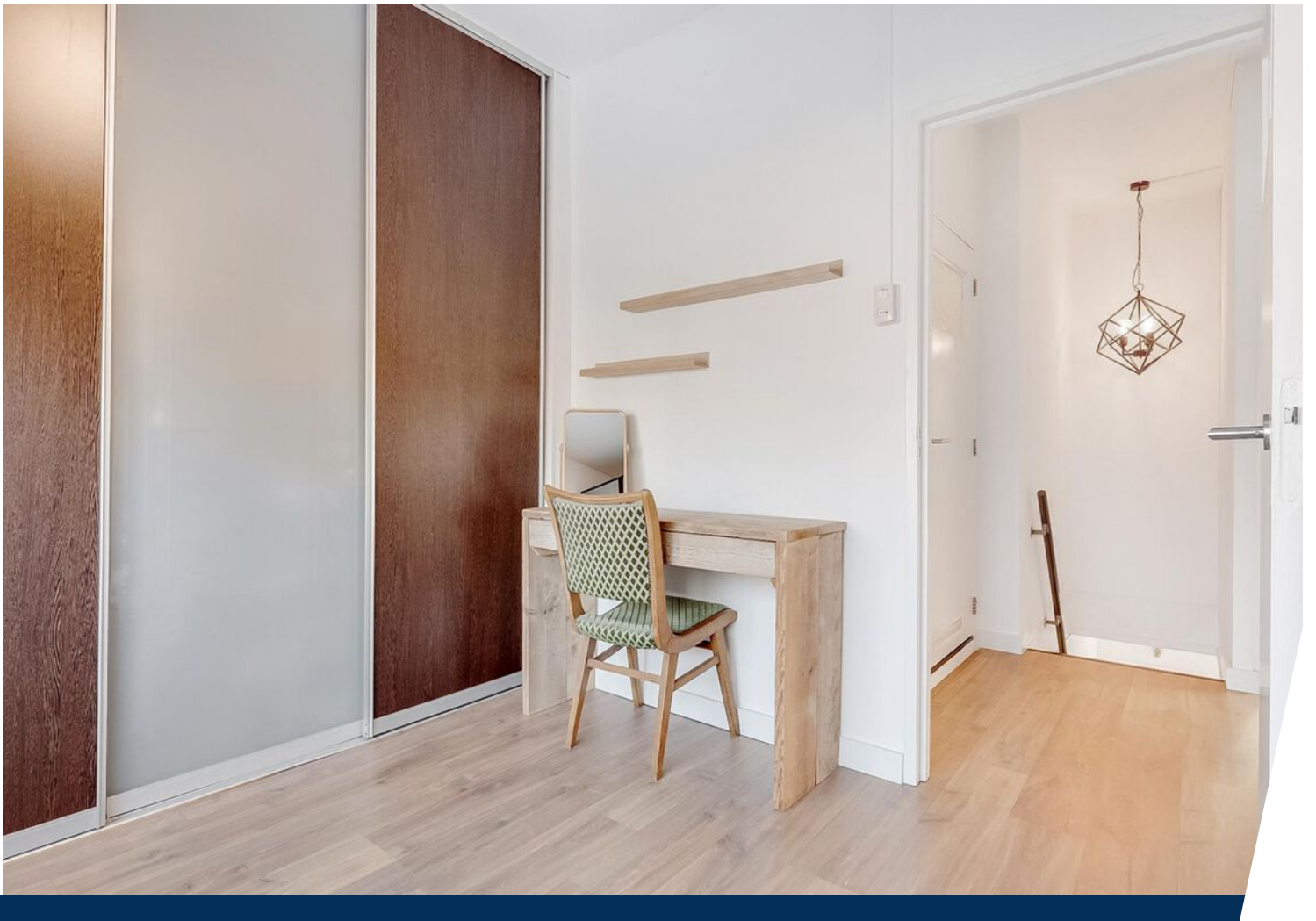


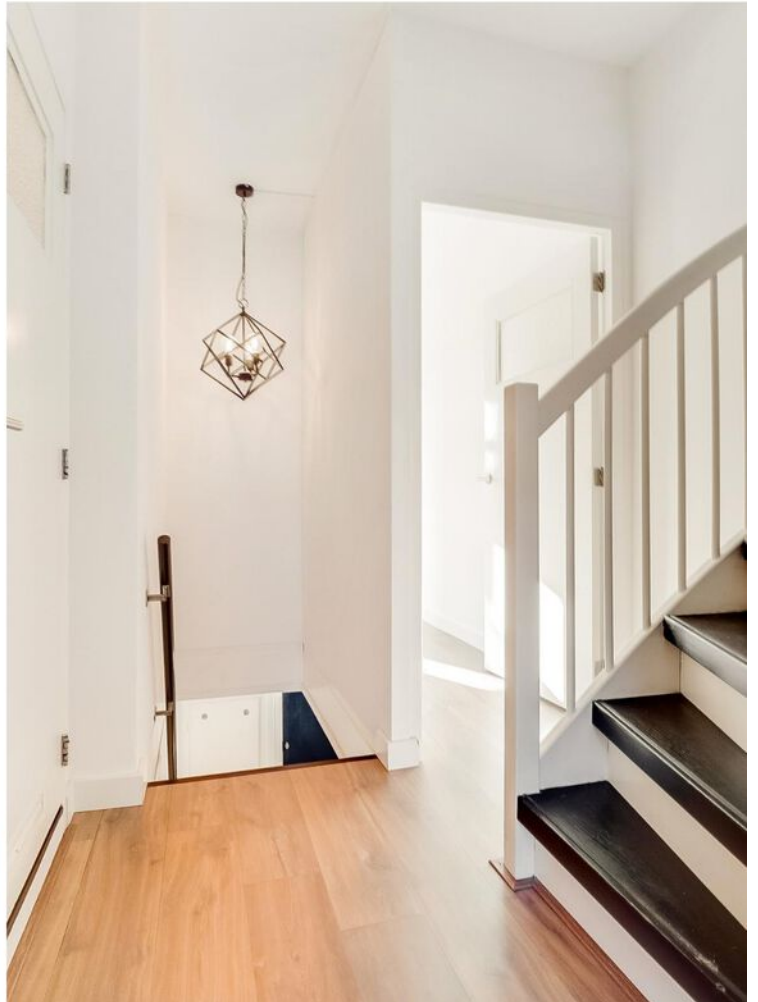
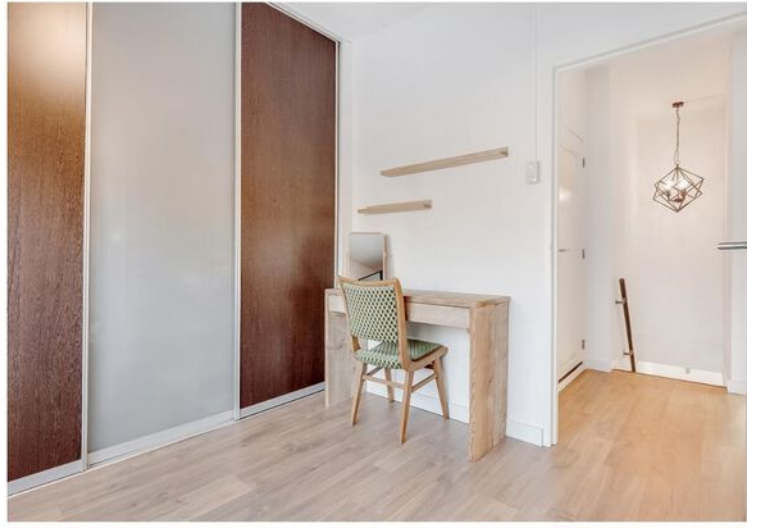








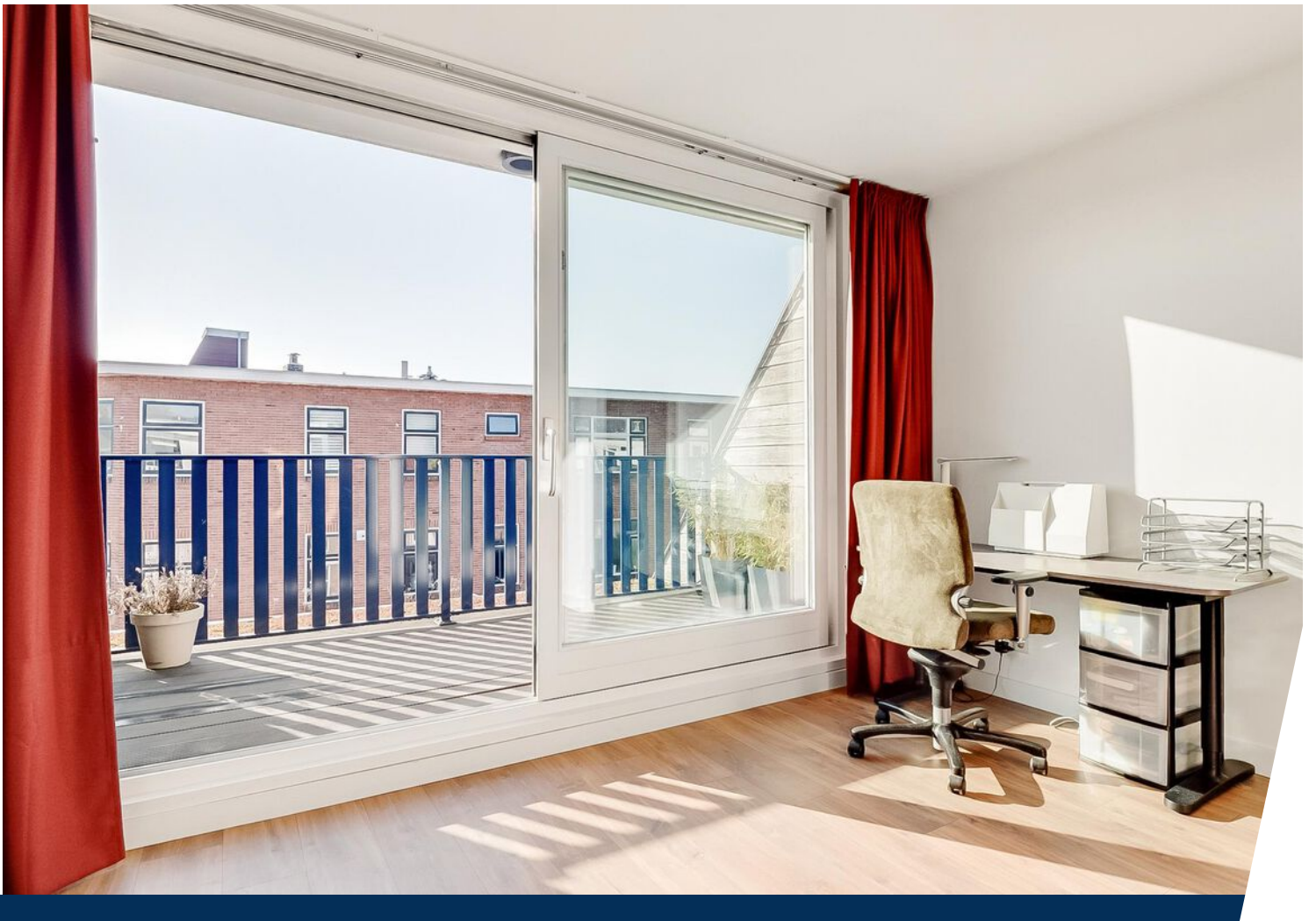


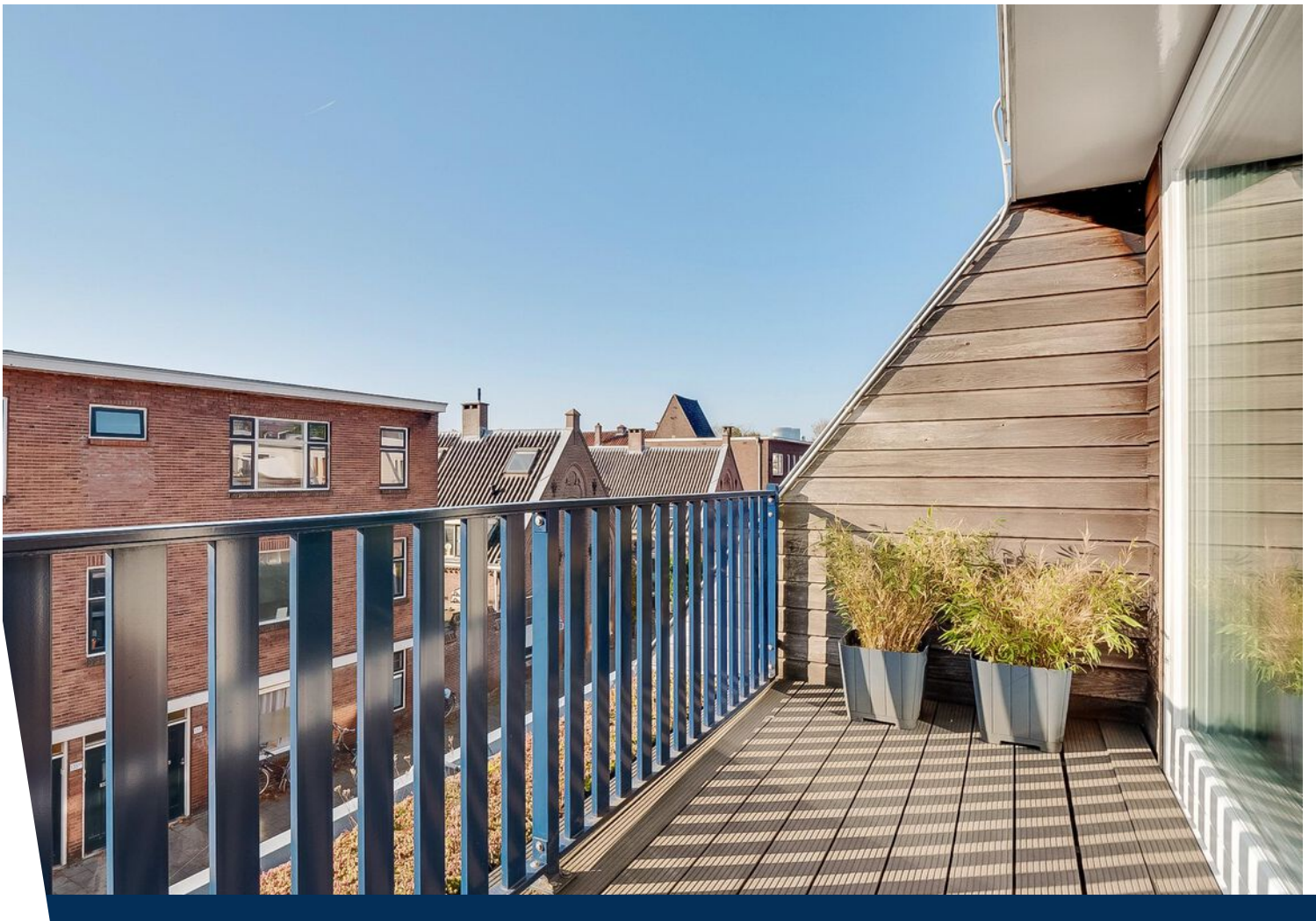














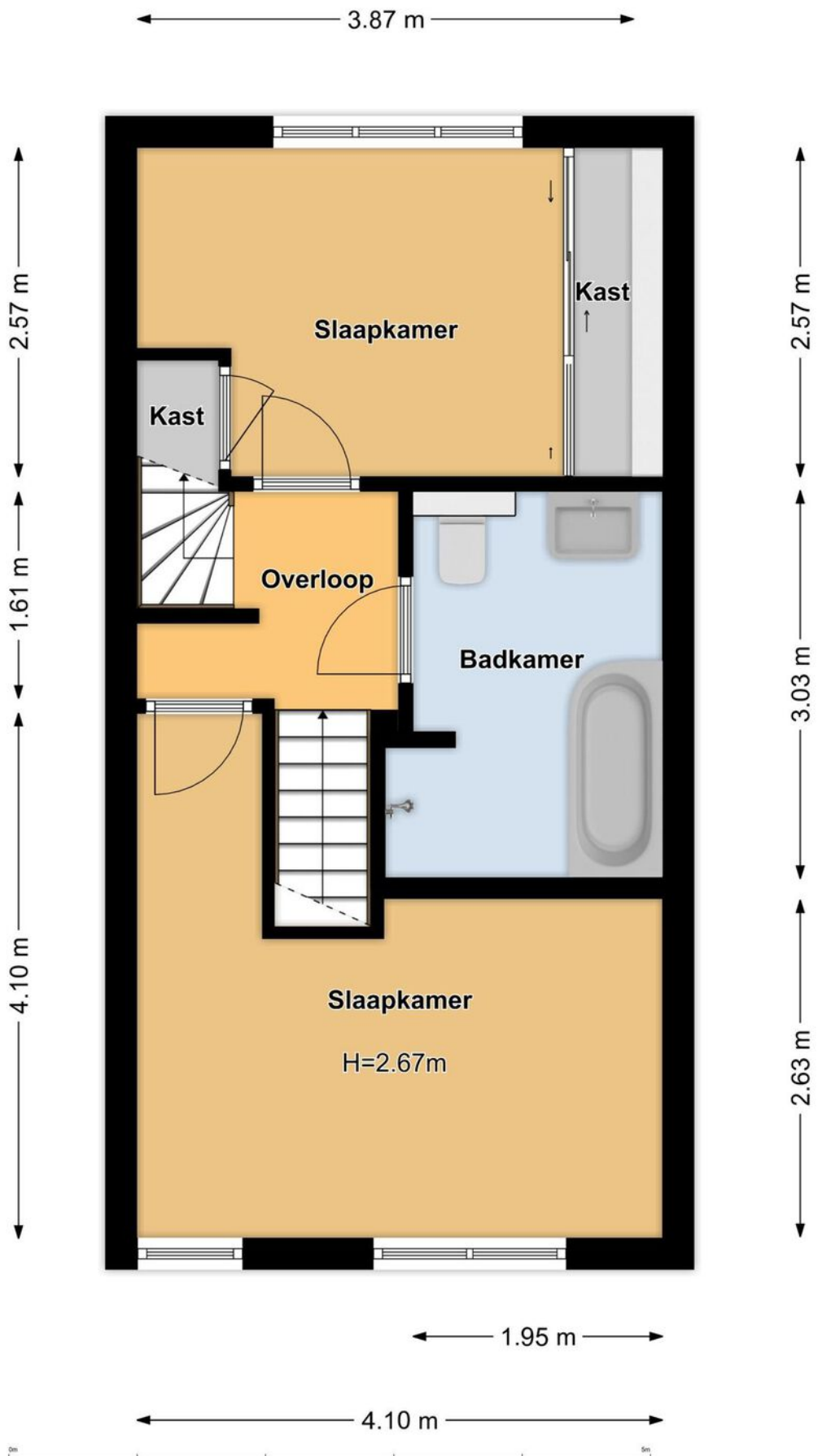




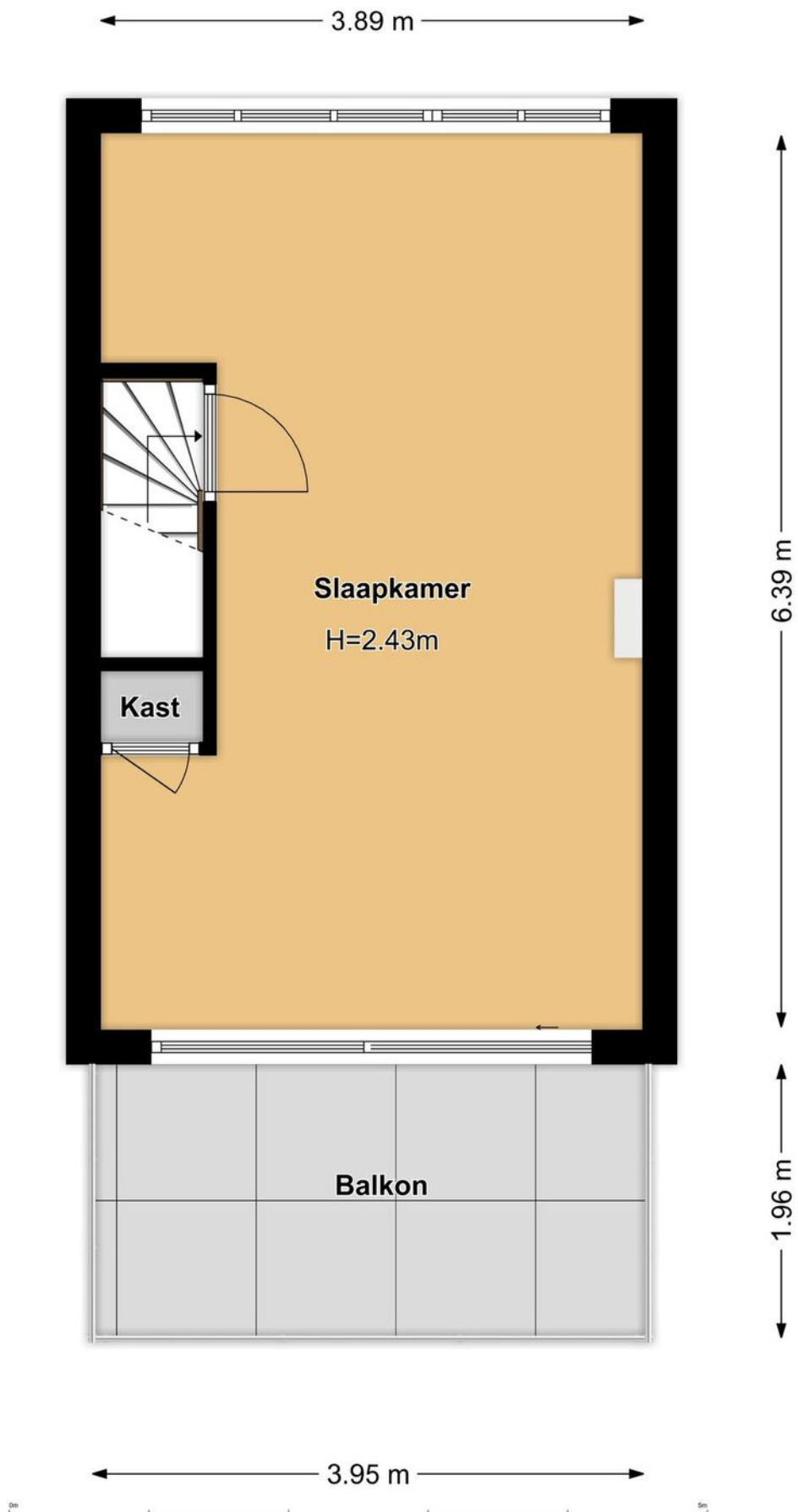
# Plattegrond



# Plattegrond

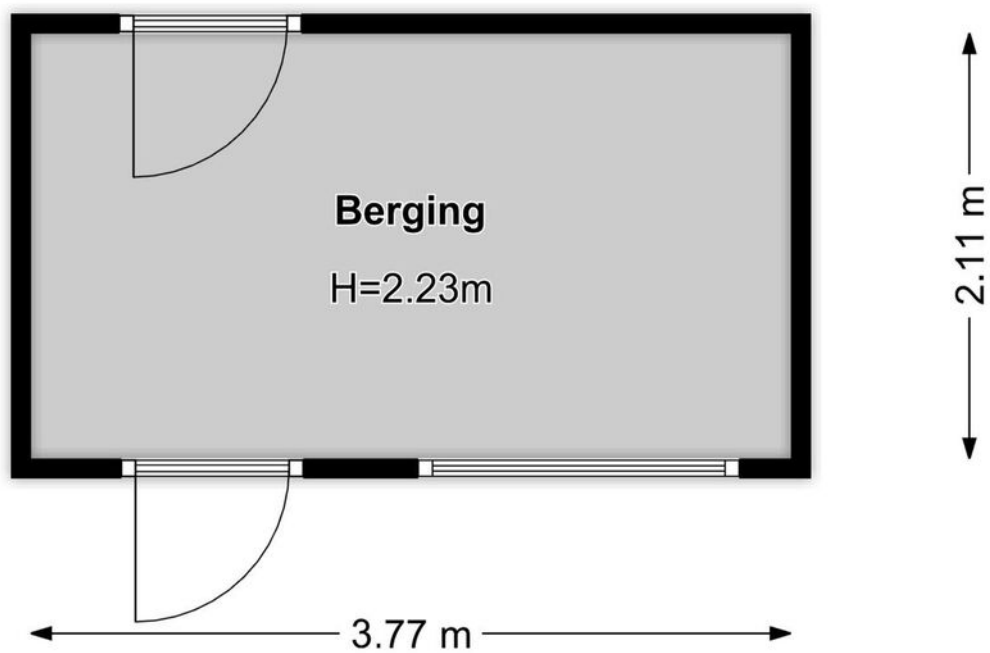


# Plattegrond

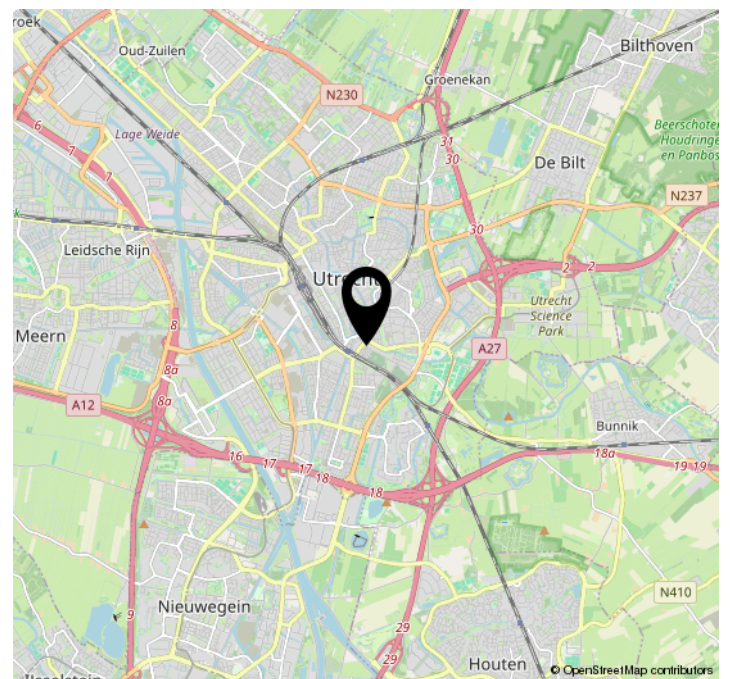
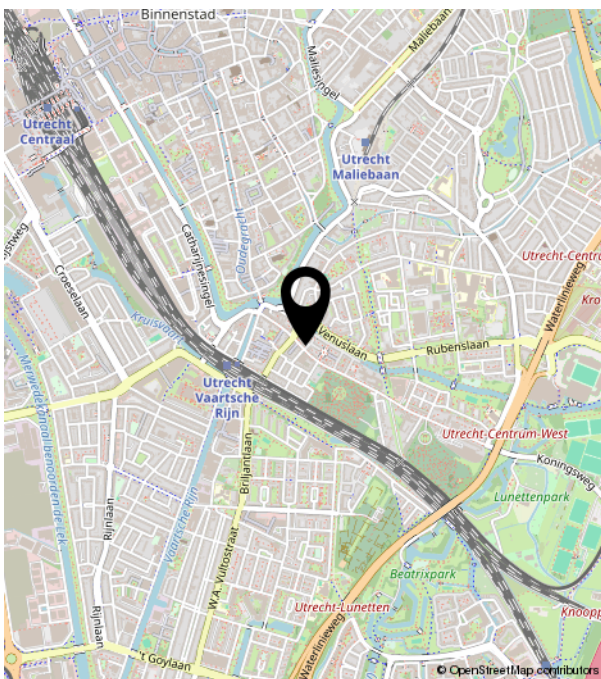
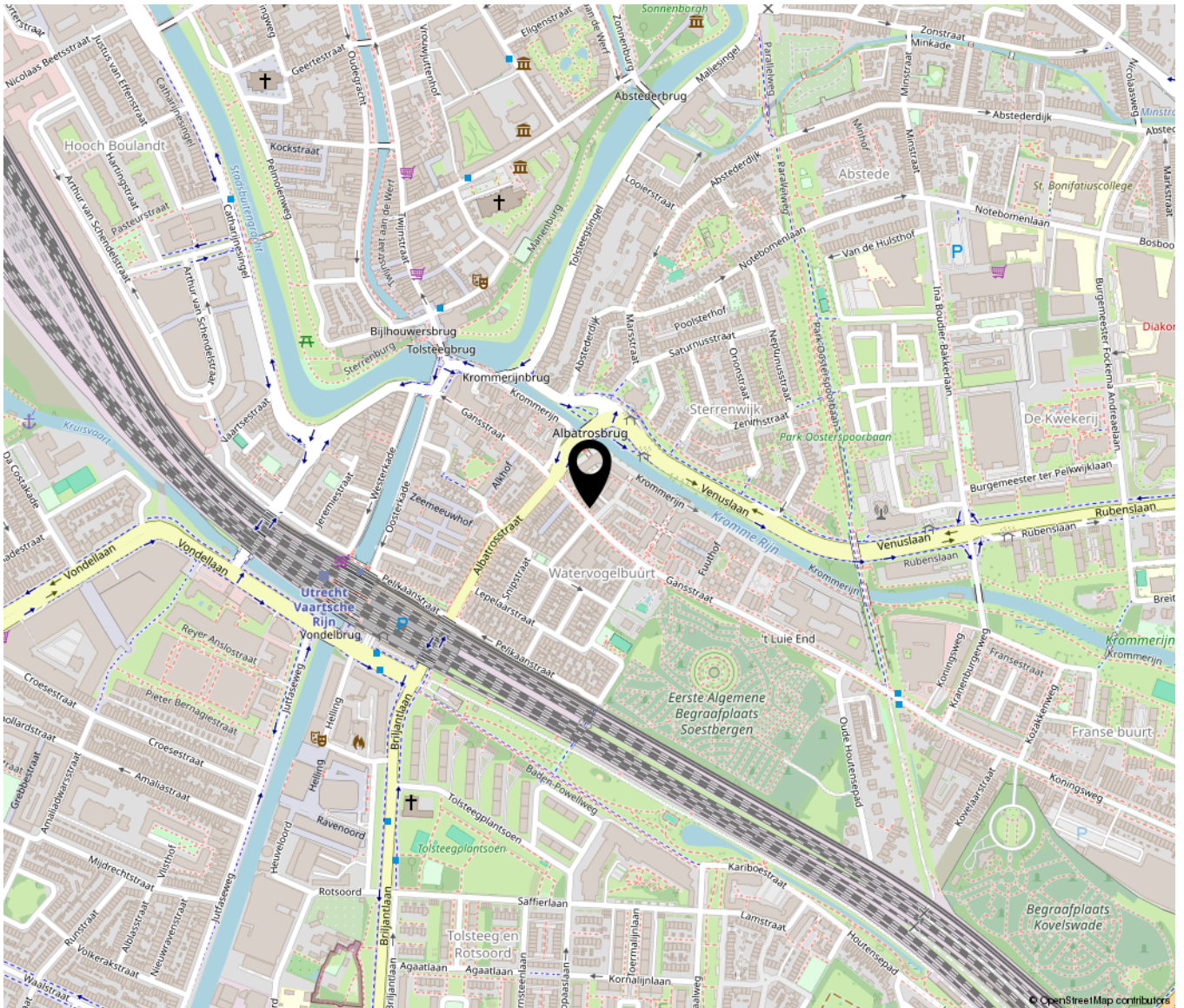




# Plattegrond



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast en kast slaapkamer achterzijde	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plissé gordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Vriezer schuur		X		
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
<b>Sauna met toebehoren</b>				
				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Legplanken in tuinhuis/berging	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

## Overig - Contracten

---

CV: Nee

---

Boiler: Nee

---

Zonnepanelen: Nee





de  
bree  
makelaars

Biltstraat 473 | 3572 AX Utrecht  
030-2317041 | info@debreeemakelaars.nl | www.debreeemakelaars.nl