



de
bree
makelaars

WONEN AAN DE VECHT

**PIPPELINGSTRAAT 45
UTRECHT**

Vraagprijs € 295.000 k.k.

KENMERKEN

ADRES

Pippelingstraat 45
3552 VK
Utrecht

WOONOPPERVLAKTE

42 m²

PERCELOPPERVLAKTE

0 m²

INHOUD WONING

145 m³

BOUWJAAR WONING

1980





OMSCHRIJVING

Dit sfeervolle appartement, volledig instapklaar en modern afgewerkt, biedt een unieke combinatie van rust en stedelijke voorzieningen. Met een schitterend uitzicht op de Vecht vanuit de woonkamer en zicht op de Dom vanaf het zonnige balkon, is dit een mooie plek om te wonen. De keuken en badkamer zijn in 2021 geheel vernieuwd, wat bijdraagt aan het eigentijdse en frisse karakter van het appartement. De vier zonnepanelen (van ca. 1680wp) zorgen voor lagere energiekosten.

De ligging is ideaal: aan de Vecht, met een bakker en slager om de hoek en op korte afstand van winkelcentra De Plantage en Overvecht. Binnen 5 à 10 minuten fietsen langs de Vecht bereik je de binnenstad of het Centraal Station. Ook de bushalte ligt op loopafstand en de uitvalswegen A2 en Zuilense Ring zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Begane grond: portiek met bellenplateau, postvakken en trappenhuis.

Tweede verdieping: bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast en een moderne toiletruimte met fonteintje. De ruime woonkamer heeft een indrukwekkende nokhoogte van ca. 3,71 meter, wat zorgt voor een gevoel van licht en ruimte. Vanuit de woonkamer is er prachtig uitzicht over de Vecht.

De moderne open keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Bosch en heeft een stijlvolle massief eikenhouten bar. De keuken is voorzien van een koel/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, ingebouwde afzuigkap, combimagnetron met stoomfunctie en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot het zonnige balkon, waar je kunt genieten van een prachtig uitzicht op de Dom.

De ruime slaapkamer is via de woonkamer te bereiken en leidt naar de moderne badkamer. Deze is van alle gemakken voorzien: een regendouche, stijlvol wastafelmeubel met spiegelverwarming, inbouwkast en mechanische ventilatie voor extra comfort.

Verduurzaming

De V.v.E. is voornemens om de kozijnen te vervangen voor onderhoudsvrije kunststof kozijnen met triple glas en het verbeteren van de spouwmuur isolatie en onderhoud aan de gevel. In 2025/2026 zal hiervoor door de VvE een eigen bijdrage in rekening worden gebracht. Het totale bedrag van de eigen bijdrage per appartement is thans begroot op ca. € 9.500 a € 10.000 euro. Dit bedrag zal in drie termijnen worden opgesplitst.

OVERIG

- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- Actieve V.v.e
- Meterkast (Hager) met 8 groepen vernieuwd in 2021
- CV ketel CW4 Vaillant met "slimme" thermostaat (bjr. 2020)
- in 2020 voorzien van HR++ beglazing
- Vloerafwerking vernieuwd in 2020
- Keuken en badkamer in 2021 vernieuwd
- Appartement gelegen op een mooie locatie nabij het centrum van Utrecht.
- Eigen berging op de begane grond.

Vrijblijvende en indicatieve informatie.









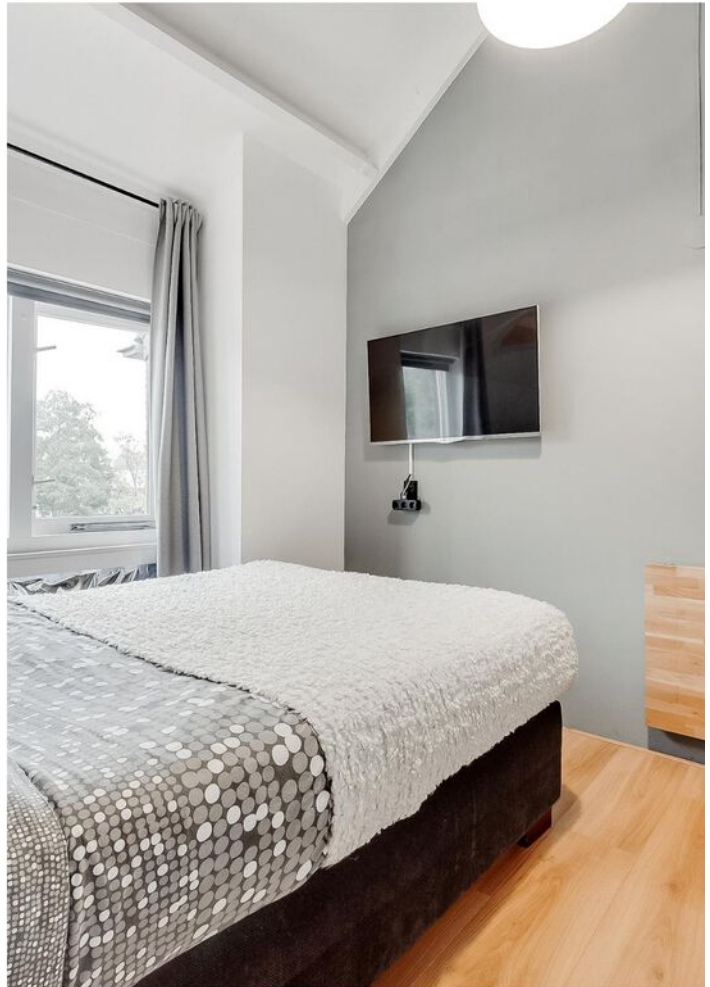








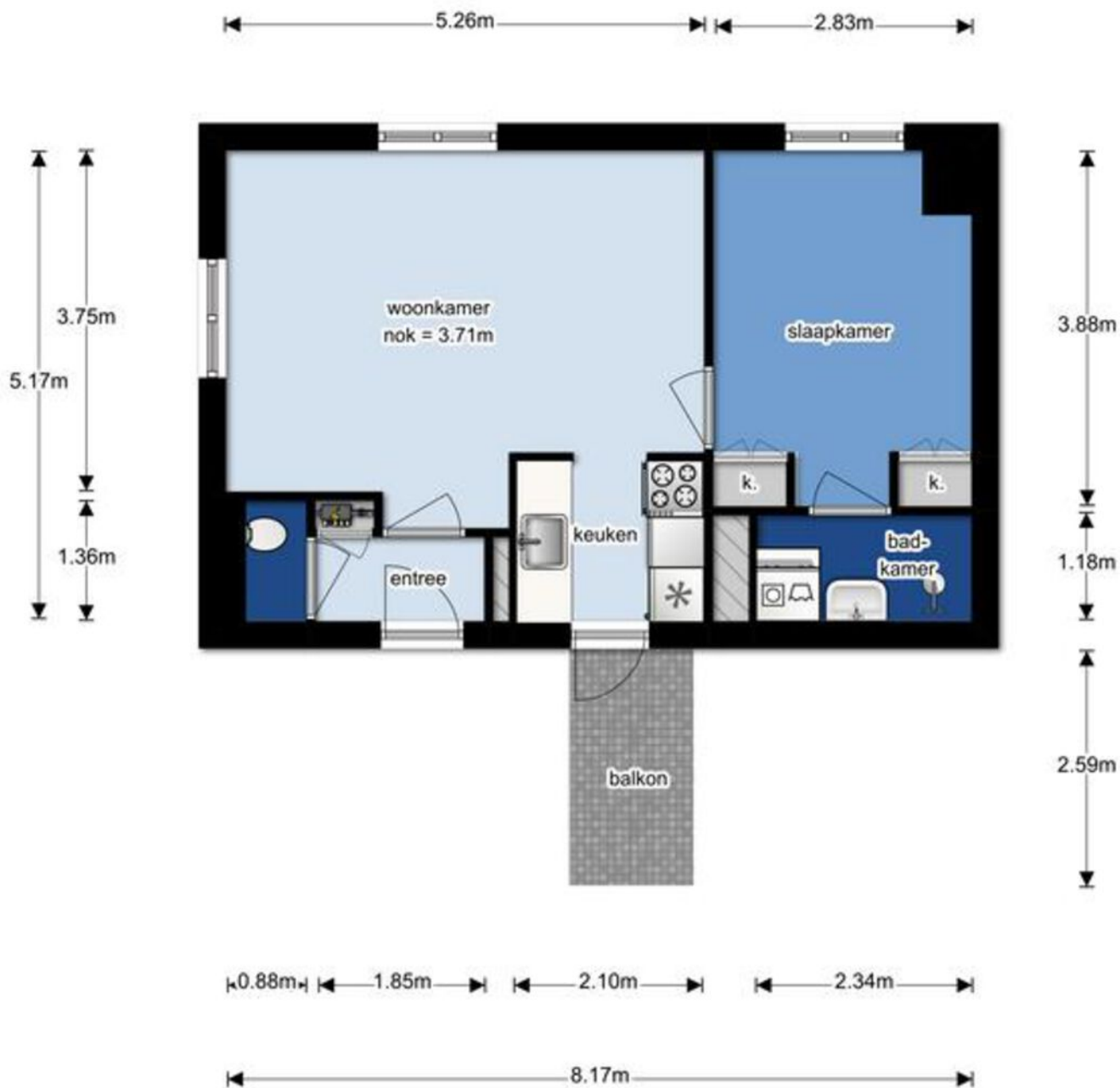






PLATTEGROND

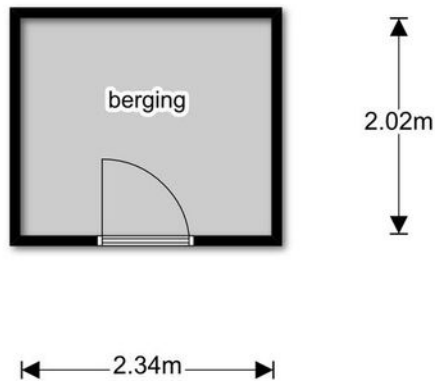
Pippelingstraat 45, Utrecht
verdieping



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

PLATTEGROND

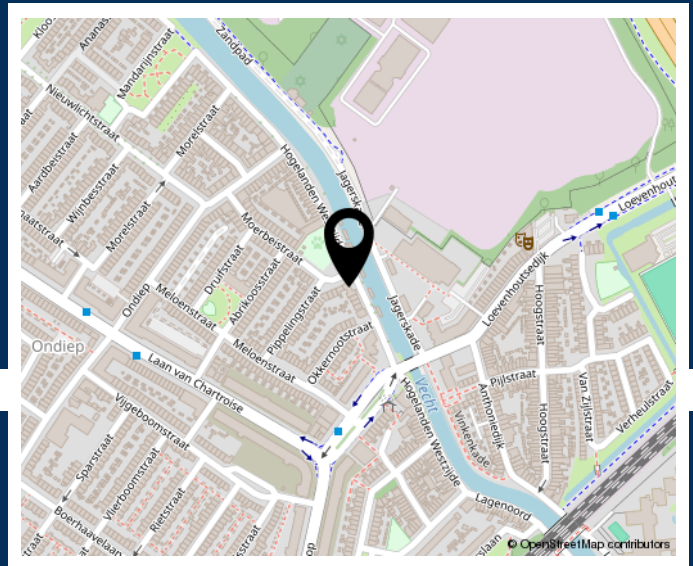
Pippelingstraat 45, Utrecht
berging



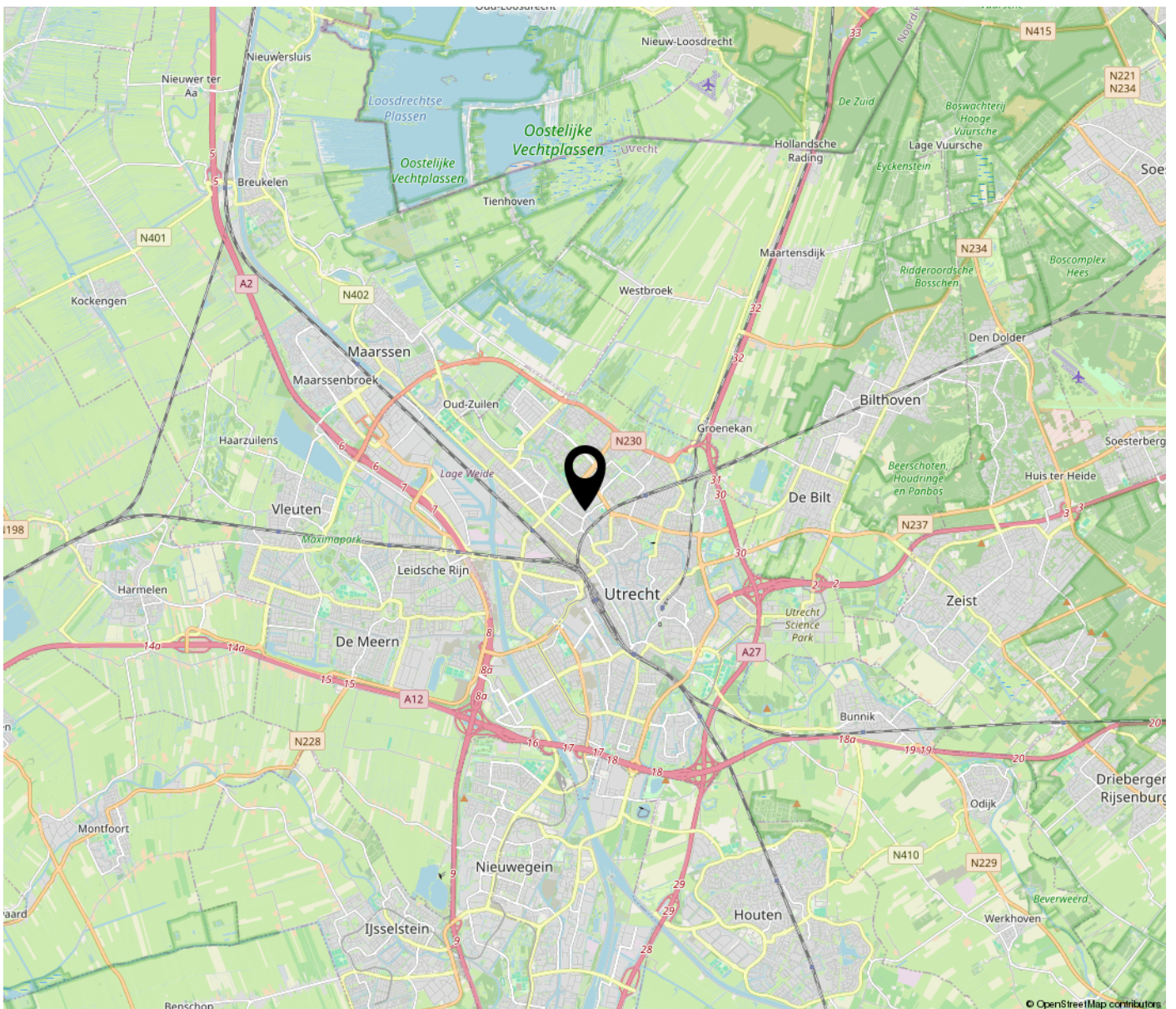
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?



PIPPELINGSTRAAT 45
UTRECHT



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen zelf gaan mee, armaturen van inbouwspots blijven achter		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in slaapkamer	X		
- Stellingkast op de gang	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen			X
- Linnen raamdecoratie	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Spaanse tegels balkon (meer aanwezig in de schuur)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
-	X		
- Doucherek en handdoek rek badkamer	X		
- Verwarmde spiegel badkamer	X		
- Raamwisser badkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Uitneembare mengkraan	X		
Keukenaccessoires, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kruidenrekjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Eikenhouten bar met stellage	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



DE BREE MAKELAARS
BILTSTRAAT 473
3572 AX UTRECHT

030-2317041
WWW.DEBREEMAKELAARS.NL
INFO@DEBREEMAKELAARS.NL

de
bree
makelaars