

de
bree
makelaars

TE KOOP

St.-Ludgerusstraat 323
Utrecht

Vraagprijs € 485.000 k.k.

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

92 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

INHOUD WONING

376 m³

BOUWJAAR WONING

1936

SOORT WONING

bovenwoning

SOORT BOUW

appartement

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

LOCATIE

aan rustige weg, in centrum, in woonwijk

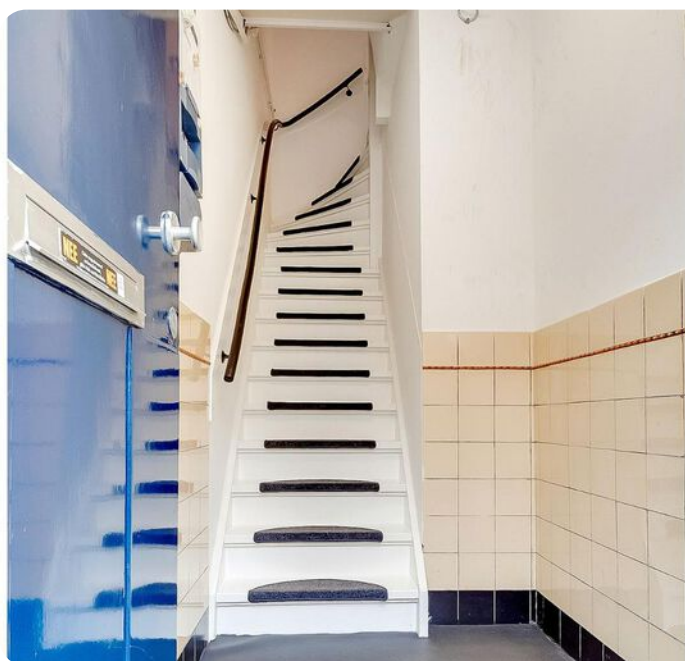
VERWARMING

c.v.-ketel

WARM WATER

c.v.-ketel

ENERGIELABEL





Omschrijving

RUIME EN SFEERVOLLE BOVENWONING MET BALKON EN VRIJ UITZICHT

Welkom in deze verrassend ruime en charmante bovenwoning met twee volwaardige woonlagen en een praktische bergvliering. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl je aan de achterzijde geniet van vrij uitzicht. De woning is goed onderhouden, met als recente verbeteringen een vernieuwde badkamer (2021), muur en dakisolatie. Daarnaast is de woning deels voorzien van dubbele beglazing en HR++ glas. De CV ketel en alle radiatoren zijn in 2021 vervangen, waardoor de ruimtes afzonderlijk verwarmd kunnen worden.

LOCATIE

Deze mooie bovenwoning ligt in de populaire wijk Zuilen in Utrecht-Noordwest. Hier woon je op loopafstand van diverse voorzieningen, zoals winkelcentrum Rokade en de gezellige Amsterdamsestraatweg met winkels als Albert Heijn, Kruidvat, HEMA, de warme bakker en de slager. Ook vlakbij liggen het mooie Julianapark en de rivier de Vecht. In het park worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd, zoals muziekfestivals en sportclinics. Het centrum van Utrecht bereik je binnen 10 minuten op de fiets. Ook het station Zuilen en de uitvalswegen zijn snel te bereiken.

INDELING

Begane grond: entree en trapopgang. De hal is extra breed, ideaal voor het stallen van fiets(en).

Eerste verdieping: ruime overloop met toiletruimte en trapopgang naar de tweede verdieping. Dichte keuken met onder andere een inductiekookplaat en een Quooker. Vanuit de keuken is er toegang naar het zonnige balkon op het zuiden. Sfeervolle en lichte woonkamer met sierhaard en openslaande deuren naar het balkon.

Ruime badkamer (vernieuwd in 2021) voorzien van een douche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één met vaste kast en bergruimte. Derde slaapkamer aan de achterzijde. Wasruimte/berging met de opstelling voor de cv-combiketel (2021) en aansluiting voor de wasmachine.

Via een vlizotrap bereik je de bergvliering, ideaal voor extra opslag.

Voor fietsen is er een afgesloten, maar niet overdekte, gemeenschappelijke berging.

BIJZONDERHEDEN

Ruim balkon op het zuiden met vrij uitzicht.

Voorzien van muur- en dakisolatie.

Zes zonnepanelen.

Actieve en gezonde VvE, servicekosten circa € 192,- per maand en er is een onderhoudsreserve.

Verwarming via cv-combiketel (bouwjaar 2021).

Gedeeltelijk voorzien van dubbele en HR++ beglazing.

Gelegen op een fijne locatie nabij winkels, openbaar vervoer en groen.

Deze informatie is vrijblijvend en indicatief.







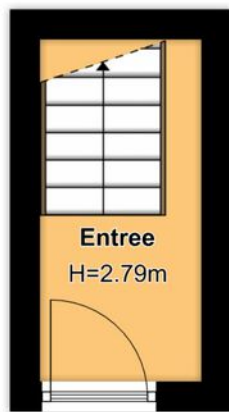








Plattegrond

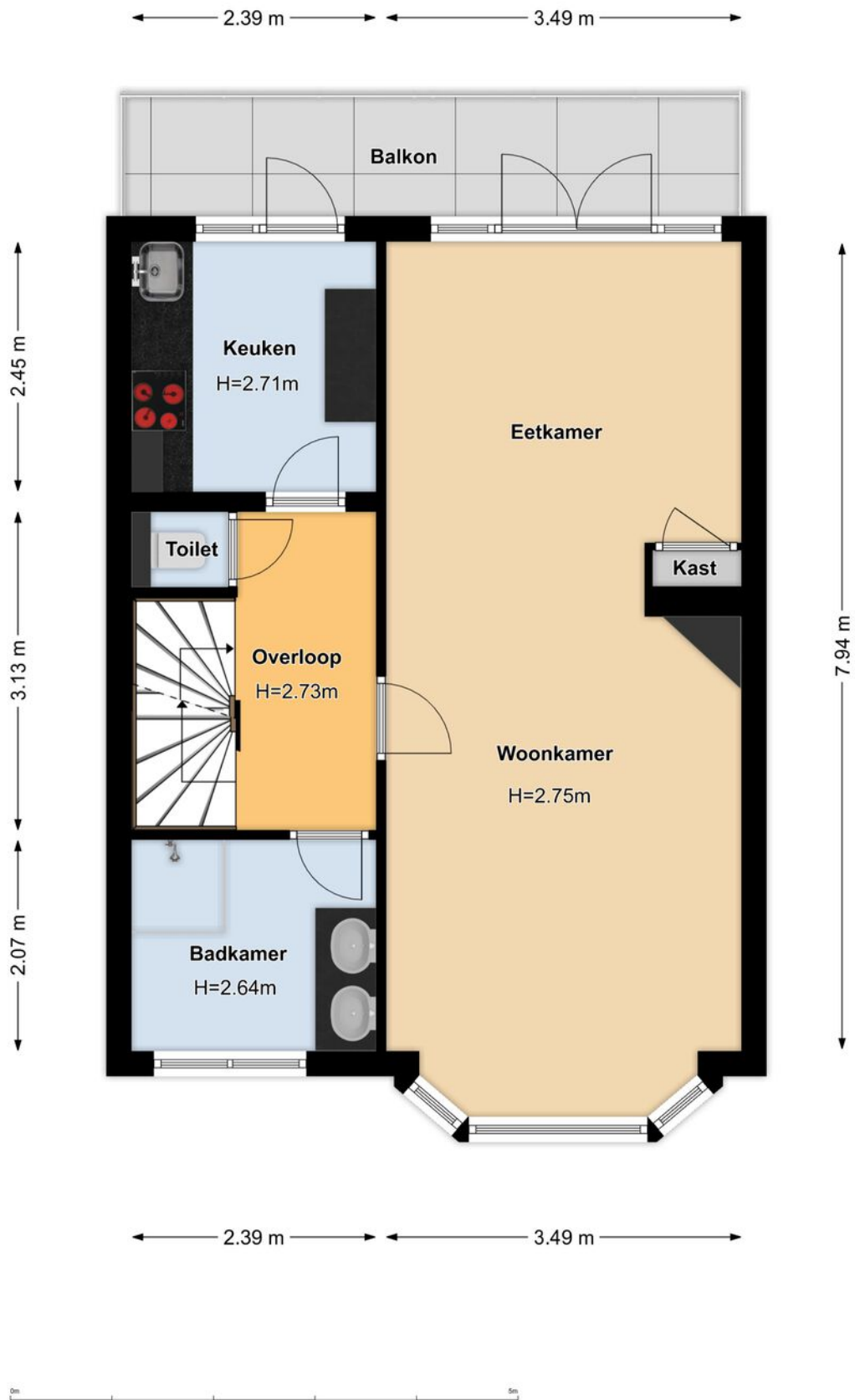


2.01 m

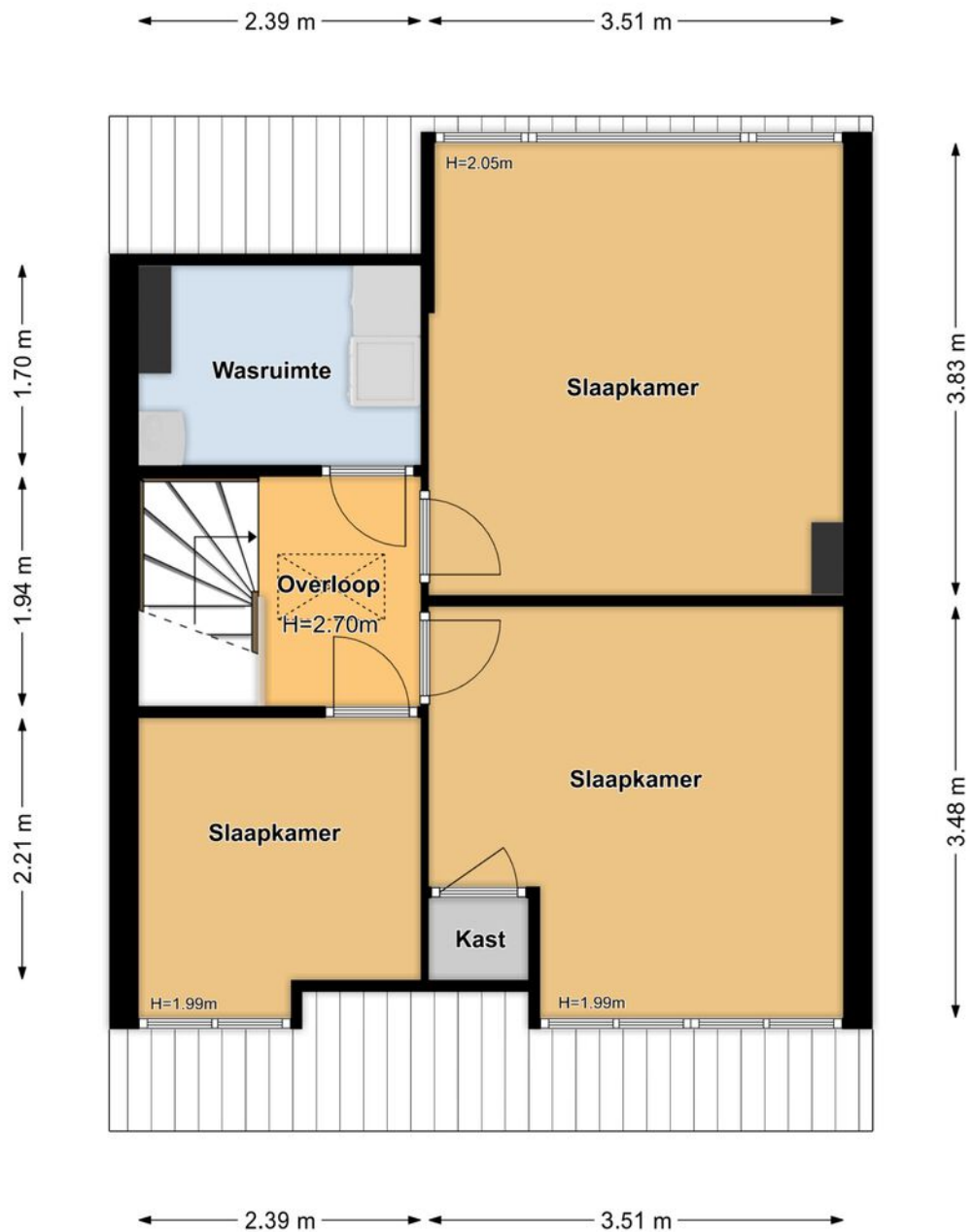
1.33 m



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

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

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@debreekmakelaars.nl

debreekmakelaars.nl

