



ROCHUS UTRECHT

Vraagprijs € 535.000 k.k.

030 207 2669 - thuis@byclaudiareimertmakelaardij.nl -
www.byclaudiareimertmakelaardij.nl





KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	100 m ²
<i>Perceeloppervlakte</i>	76 m ²
<i>Inhoud</i>	365 m ³
<i>Aantal slaapkamers</i>	3
<i>Bouwjaar</i>	1939
<i>Energie label</i>	C



OMSCHRIJVING

Sfeervolle jaren '30 woning met vrij uitzicht, tuin, vernieuwde keuken, luxe badkamer en dakterras nabij het centrum van Utrecht

Een sfeervol jaren '30 huis waar karakter en modern wooncomfort op een prettige manier samenkomen. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten vernieuwd, waardoor je hier zonder grote werkzaamheden kunt intrekken. Denk aan een luxe badkamer uit 2024, een moderne keuken uit 2025 en diverse verduurzamingsmaatregelen. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is het vrije uitzicht aan de voorzijde. Waar veel woningen in de straat tegenoverliggende bebouwing hebben, kijk je hier juist prettig weg. Dat zorgt voor een ruimtelijk gevoel, veel lichtinval en extra privacy. In de lente is er prachtig uitzicht op bloeiende bloesembomen en in de zomer geniet je voor het huis tot laat in de avond van de zon. In combinatie met de rustige ligging, de fijne buitenruimtes en de centrale locatie ontstaat hier een plek waar je iedere dag met plezier thuiskomt.

Bijzonderheden

- Circa 100 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen

- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Moderne keuken vernieuwd in 2025 met nieuwe inbouwapparatuur
- Luxe badkamer vernieuwd in 2024
- HR++ beglazing, vloerisolatie en spouwmuurisolatie
- Intergas HR-combiketel uit 2020
- Beschutte achtertuin én ruim dakterras
- Energielabel C
- Volle eigendom
- Nabij winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen
- Binnen circa 7 minuten fietsen in de binnenstad van Utrecht
- Praktische overkapping in de achtertuin voor het opbergen van fietsen, containers en tuinspullen
- Afgesloten achterom aanwezig
- Oplevering in overleg

Omgeving

De Rochus Meeuwiszstraat ligt in het populaire Zuilen, een wijk die de afgelopen jaren steeds geliefder is geworden. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Voor boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Rokade en de winkels aan de Amsterdamsestraatweg.

Een van de favoriete aspecten van de huidige bewoners is

de ligging direct naast het park aan de Vecht. Je loopt de deur uit, slaat de hoek om en staat direct in het groen. Hier wandel je langs de oever, geniet je van de rust van het water en leg je je kleedje neer op het grote veld achter het huis voor een ontspannen moment in de zon. En voor wie naast ontspanning ook van inspanning houdt, zijn er tal van sportmogelijkheden op 5-10 min fietsen. Denk hierbij aan zwemmen, wielrennen, yoga, crossfit, hockey, tennis, klimmen en boulderen. Ook op culinair gebied heeft de omgeving veel te bieden. Voor een goede kop koffie, lunch of diner zijn er verschillende leuke adressen in de buurt, zoals het Terraseiland bij Fort aan de Klop, The Colour Kitchen Zuilen, duurzaam restaurant Warmoes, buurtcafé De Bee's Hive en moderne bistro Rooie Nel.

Zuilen staat daarnaast bekend om zijn gezellige en betrokken karakter. Met diverse speeltuinen, zaterdagse markt en evenementen in onder andere het Julianapark, theater Zimihc Zuilen en bij The Colour Kitchen is er altijd iets te beleven.

Deze fijne wijk is een ideale omgeving voor wie graag buiten is, maar ook de levendigheid van de stad wil opzoeken. Met de fiets sta je binnen enkele minuten in de historische binnenstad van Utrecht, waar je kunt genieten van de vele terrassen, restaurants en winkels. Station Utrecht Centraal, station Utrecht Zuilen, diverse busverbindingen en belangrijke uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de leefruimte. De woonkamer voelt direct licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen en het vrije uitzicht aan de voorzijde. Hier is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel waar je gezellig met vrienden of familie kunt samenkomen. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is in 2025 vernieuwd en voorzien van diverse nieuwe inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer,

vaatwasser, oven en inductiekookplaat. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en tegelijkertijd in contact wil blijven met gasten of gezinsleden. Vanuit de keuken stap je de beschutte achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere kamers die flexibel kunnen worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde heb je toegang tot het ruime dakterras. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon of juist af te sluiten met een goed glas wijn op een warme zomeravond.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een verrassend ruime extra woonlaag. Deze ruimte is uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, thuiswerkplek of combinatie van beide. Dankzij de rustige ligging vormt dit een heerlijke plek om je even terug te trekken. De naastgelegen badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. Met een comfortabele indeling en een extra toilet beschikt deze ruimte over alles wat je dagelijks nodig hebt.

Buitenruimte

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is dat je hier kunt genieten van twee fijne buitenruimtes. Het dakterras biedt een heerlijke plek voor je eerste kop koffie van de dag of een ontspannen borrel in de avondzon. Daarnaast beschikt de woning over een beschutte achtertuin met veel privacy. Hier is volop ruimte voor een eettafel, een barbecue met vrienden of lange zomeravonden buiten. De praktische overkapping biedt extra bergruimte voor fietsen, containers en tuinspullen en dankzij de afgesloten achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen en waar je optimaal geniet van het buitenleven midden in de stad.

Interesse?



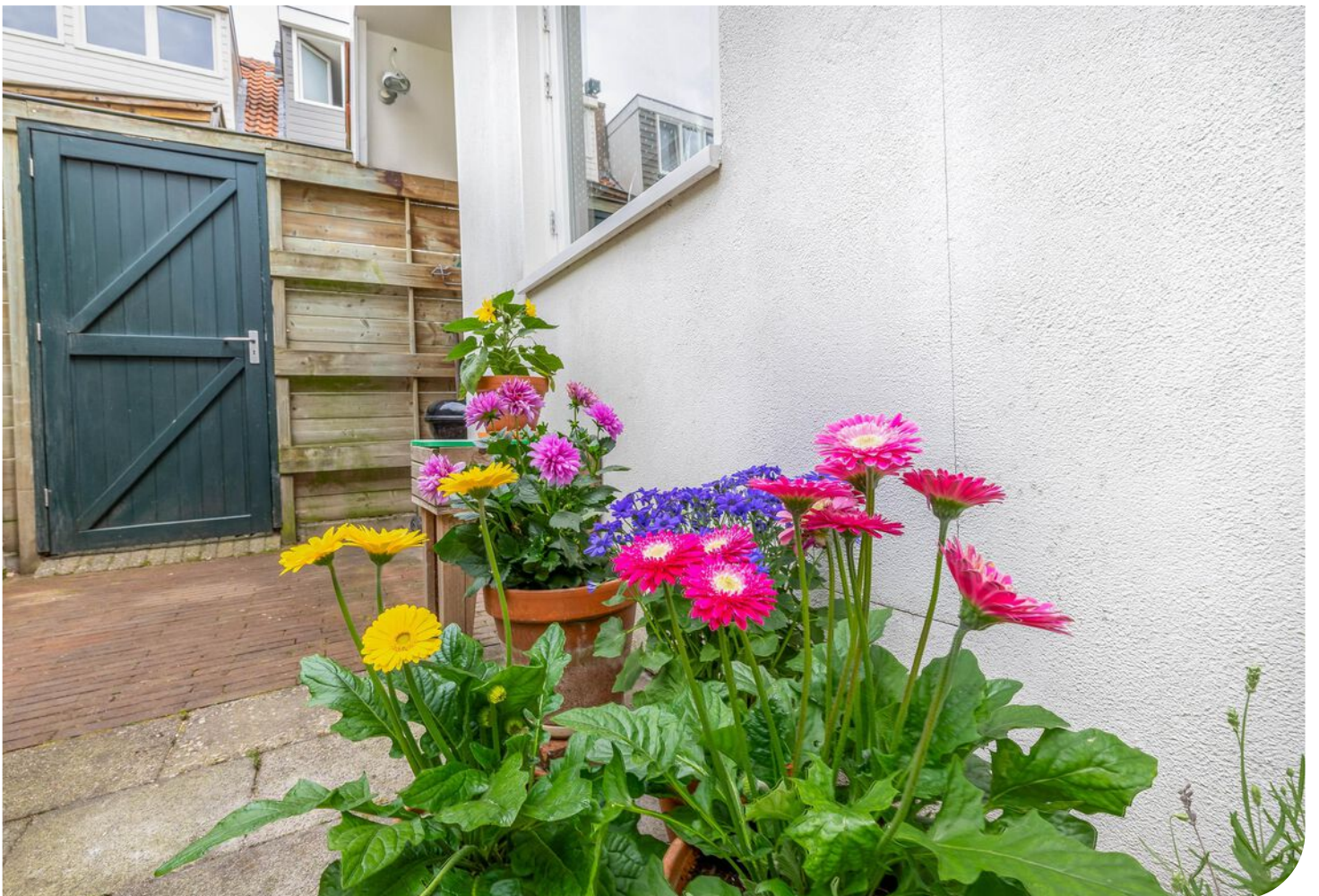
HEERLIJKE TUIN







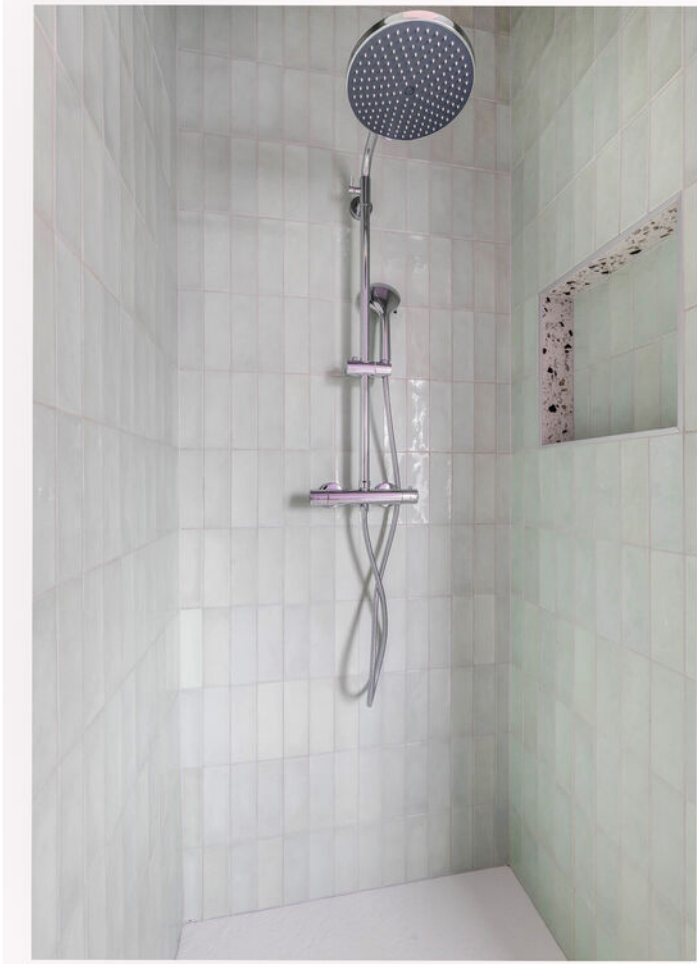












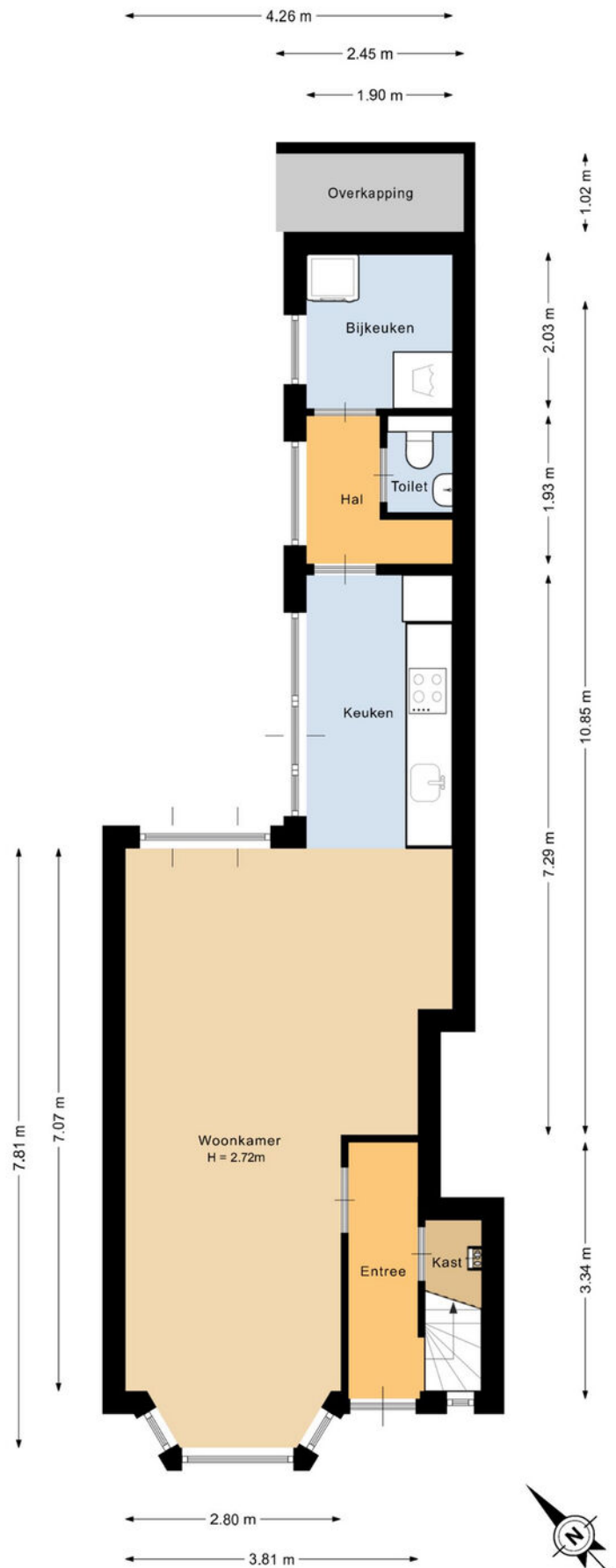






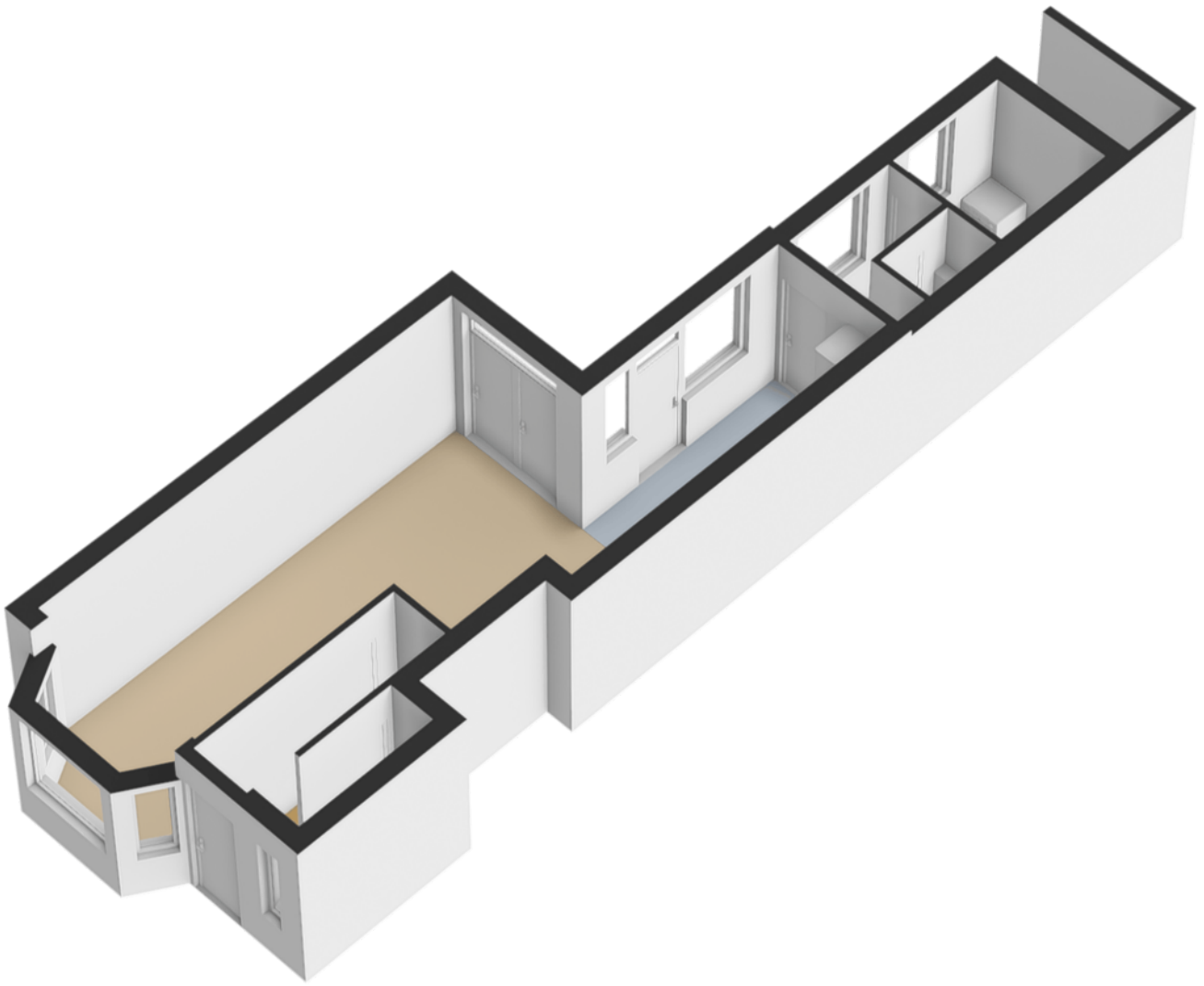




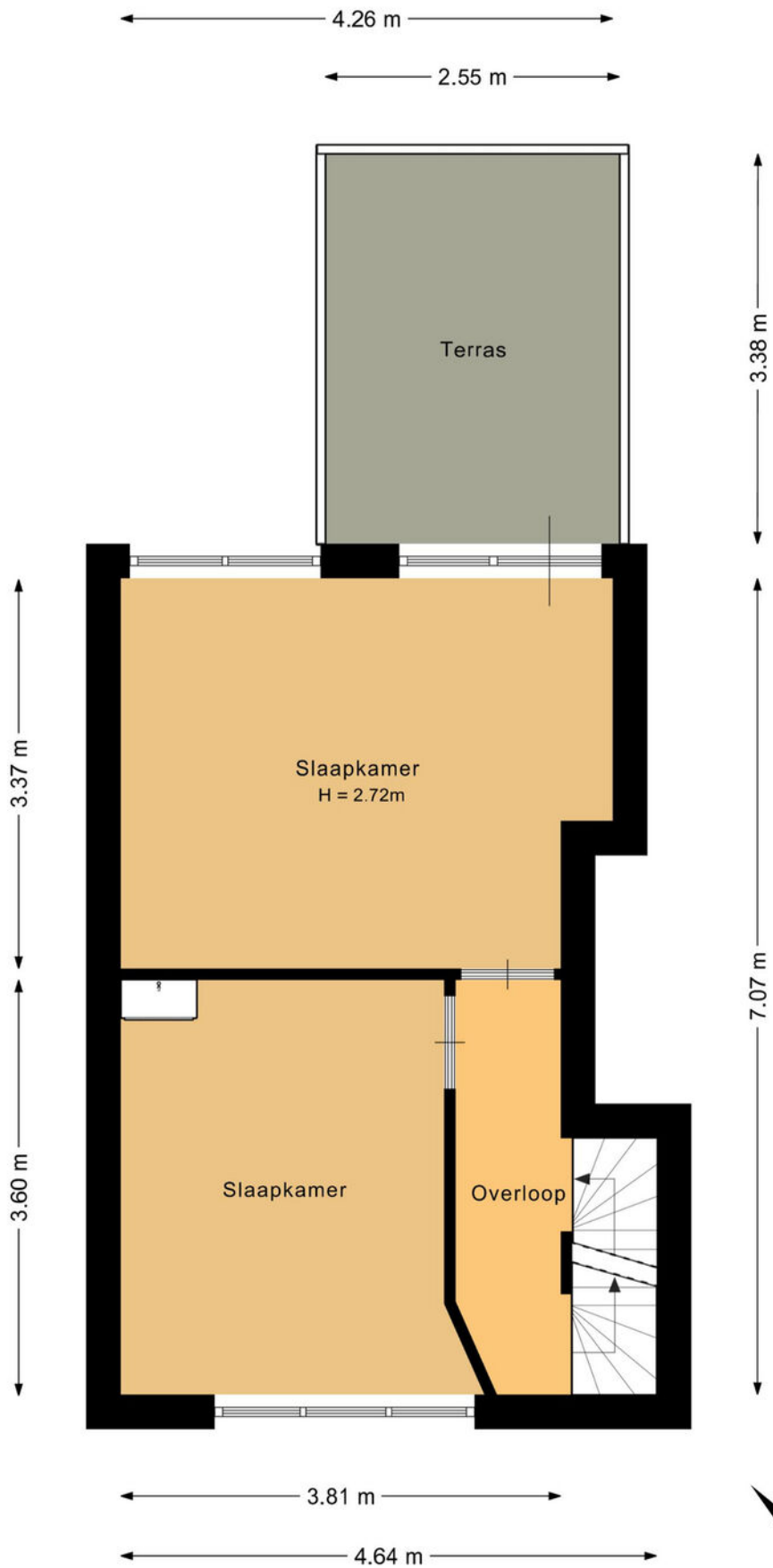


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



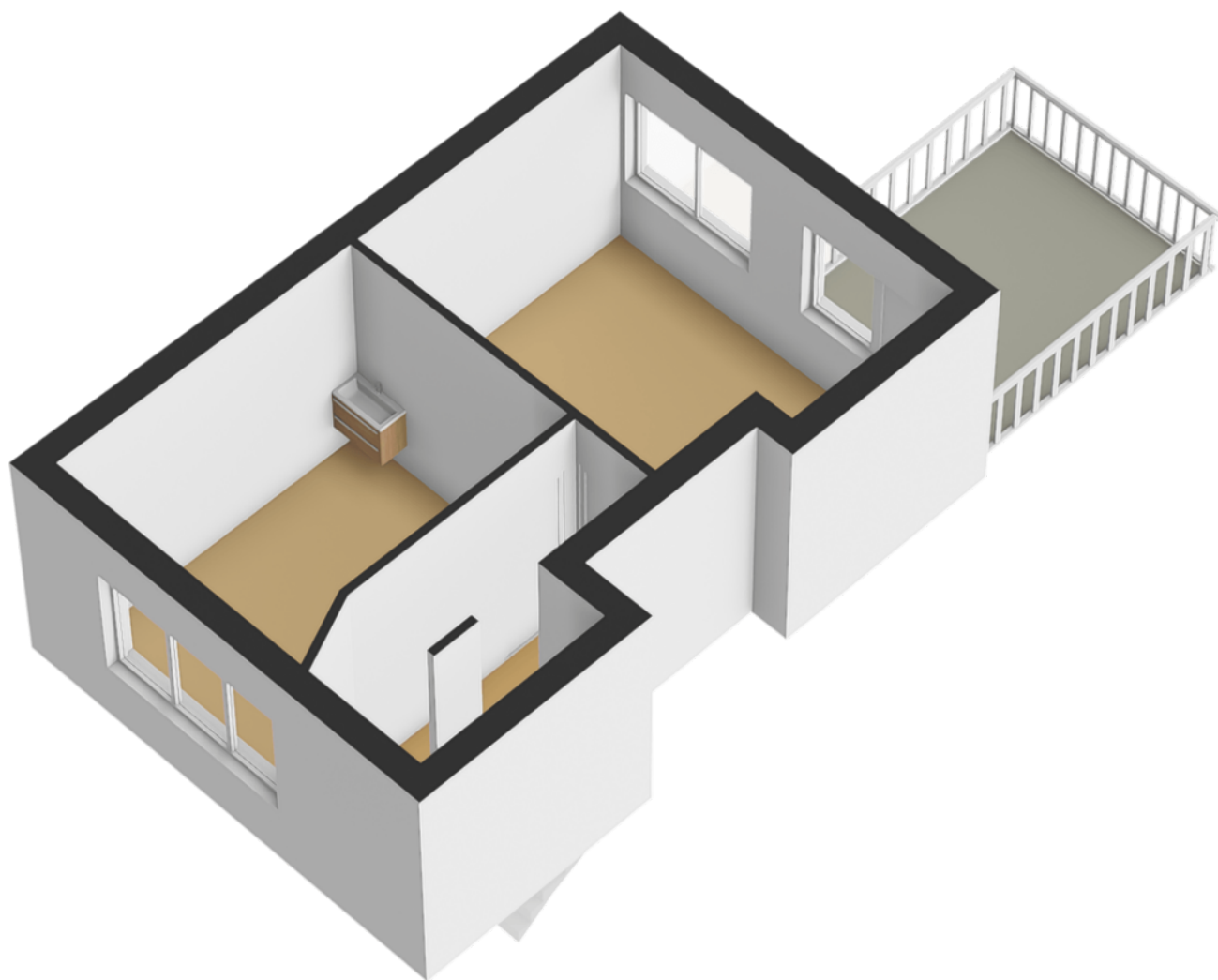
PLATTEGROND



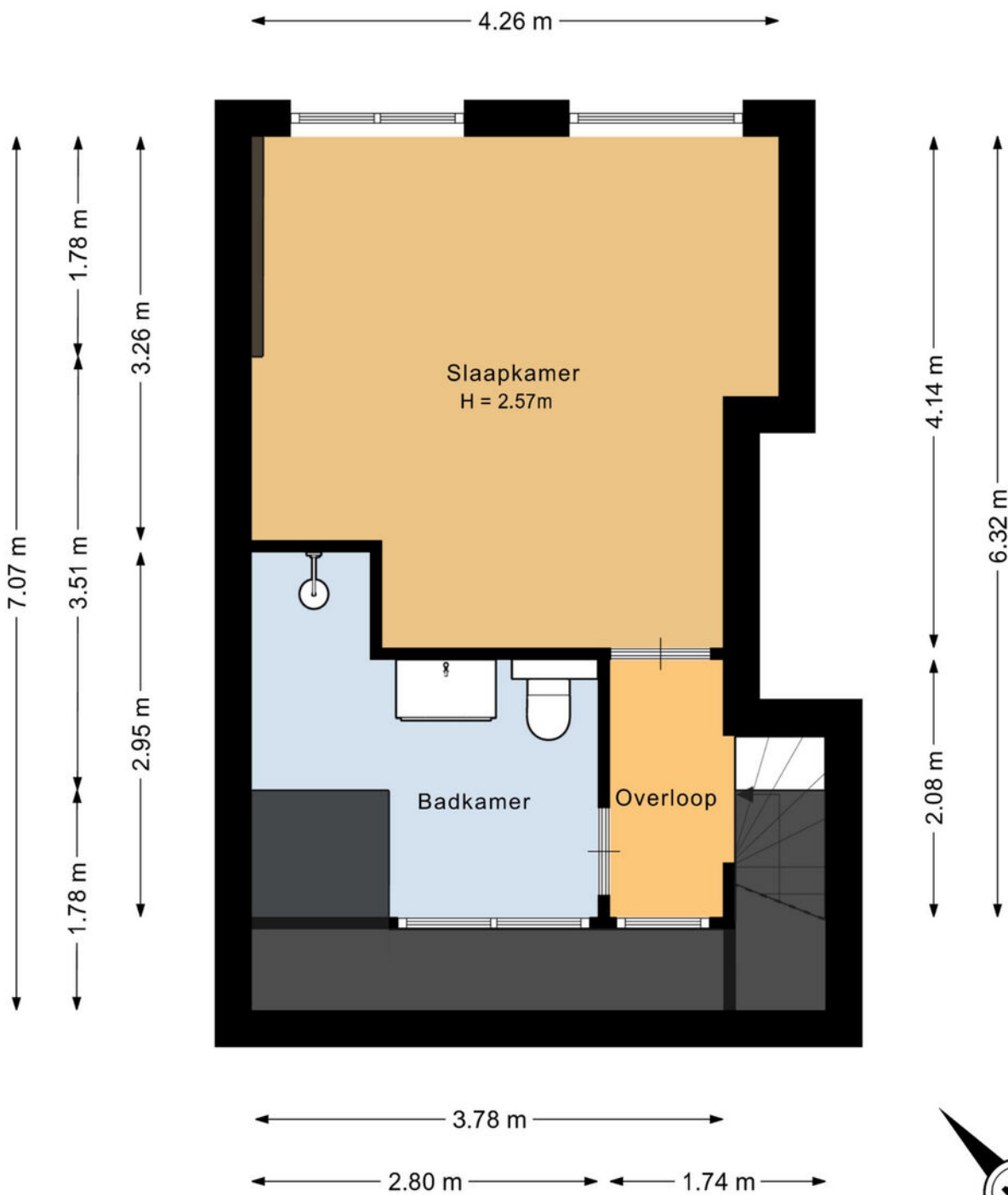
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

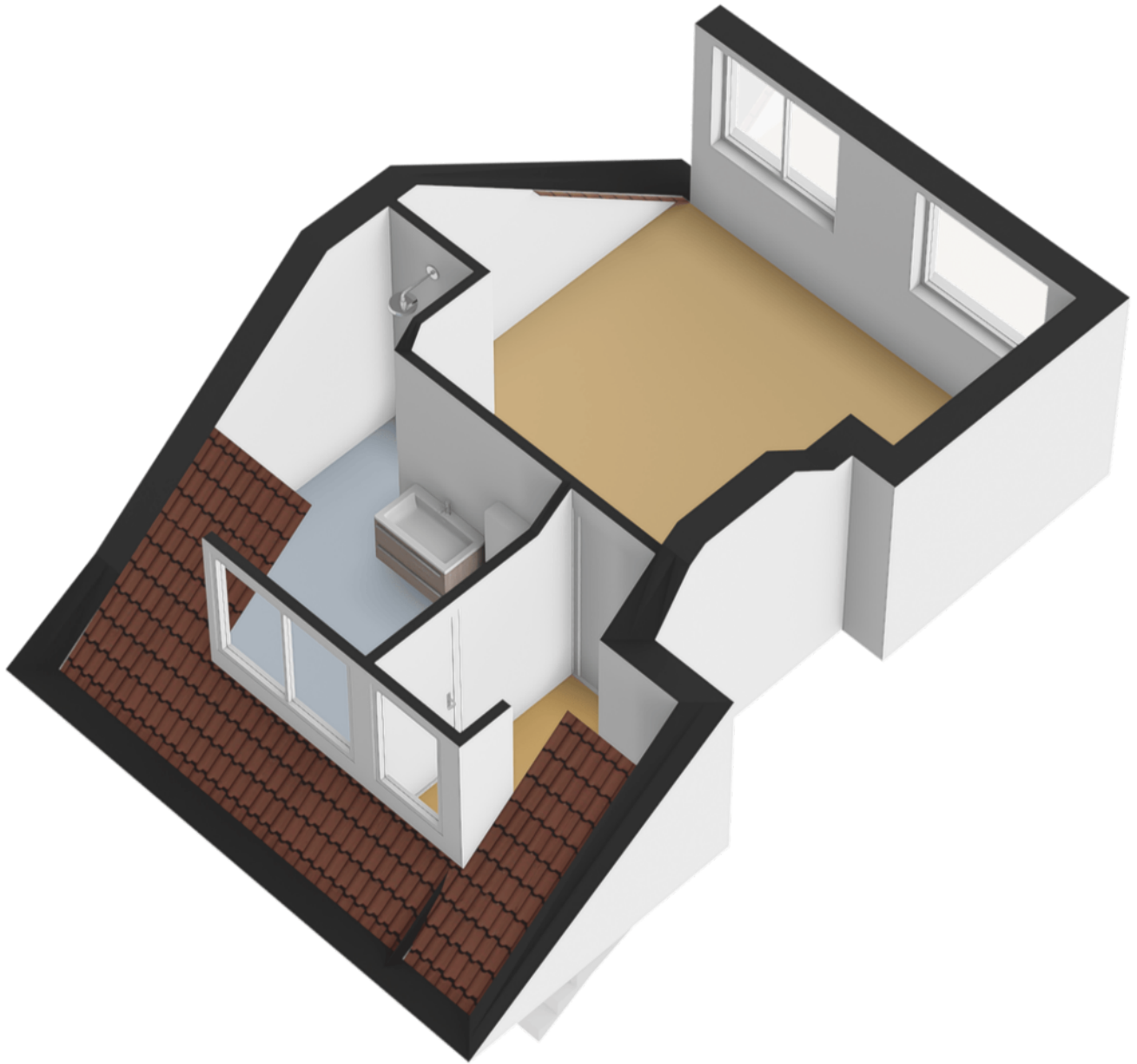


PLATTEGROND

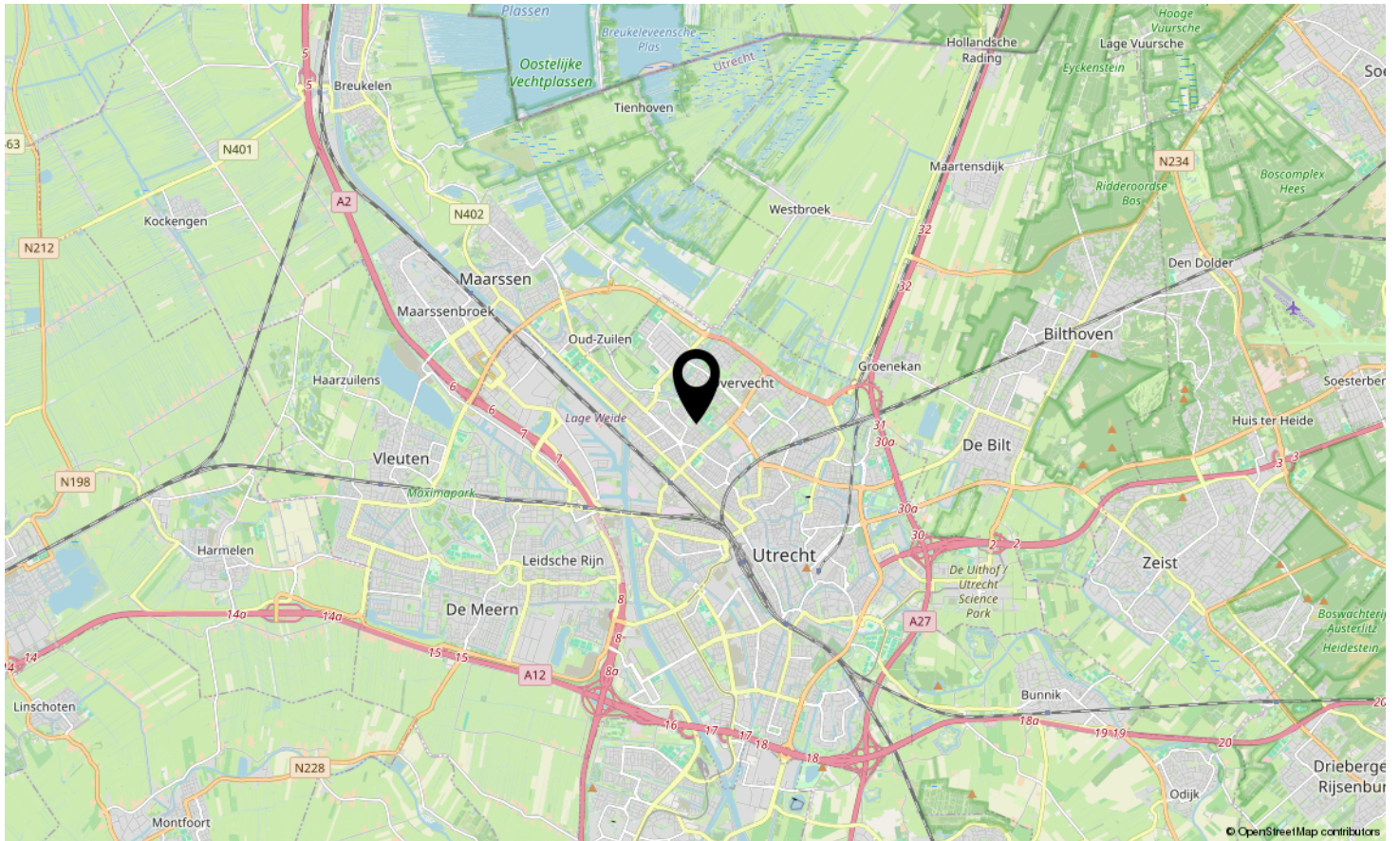
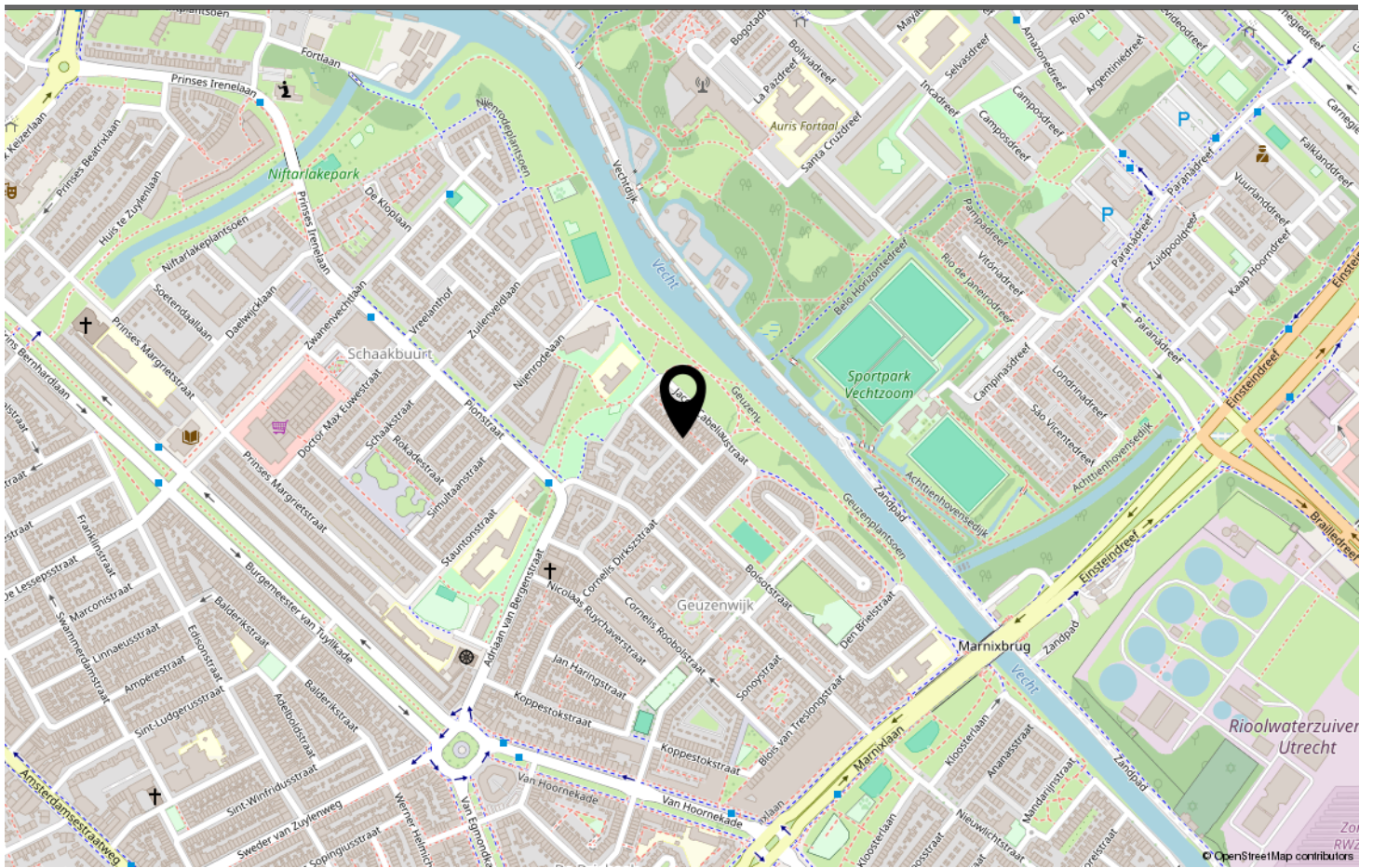


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(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				
- Planken bijkeuken		X		
- Alle kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plissegordijnen erker	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)forneus				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



ROCHUS UTRECHT

Neem vrijblijvend contact met ons op

By Claudia Reimert makelaardij - Wilhelminapark 26, 3581 NE Utrecht

030 207 2669 - thuis@byclaudiareimertmakelaardij.nl -
www.byclaudiareimertmakelaardij.nl

