



RHÔNEDREEF UTRECHT

Vraagprijs € 515.000 k.k.

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





KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	93 m ²
<i>Perceeloppervlakte</i>	151 m ²
<i>Inhoud</i>	307 m ³
<i>Aantal slaapkamers</i>	4
<i>Bouwjaar</i>	1965
<i>Energie label</i>	B



Verrassend ruime en compleet vernieuwde 5-kamer gezinswoning met diepe tuin in Overvecht-Zuid.

Een huis uit de jaren zestig, maar dan met het comfort en de uitstraling van nu. Deze fijne gezinswoning aan de Rhônedreef is compleet gemoderniseerd en heeft een prettige, open indeling. Met circa 93 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers én een heerlijk diepe achtertuin is dit een woning die verrassend veel ruimte biedt.

En de ligging? Die is bijzonder praktisch. Je woont hier rustig en groen, terwijl Winkelcentrum Overvecht, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en gezellige horeca allemaal dichtbij zijn. Op de fiets sta je bovendien in ongeveer 10 minuten in het centrum van Utrecht.

Bijzonderheden

- * Circa 93 m² woonoppervlakte
- * Vier slaapkamers
- * Diepe, fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande berging én riante voortuin
- * Energielabel B
- * Moderne open keuken met bar en inbouwapparatuur
- * Verzorgde badkamer
- * Winkelcentrum Overvecht op korte afstand
- * Openbaar vervoer en uitvalswegen dichtbij

- * Centrum van Utrecht op circa 10 minuten fietsen
- * Parkeren zonder parkeervergunning
- * Oplevering in overleg

Omgeving

Een van de fijne dingen aan deze plek is dat je voor veel dagelijkse dingen de buurt eigenlijk niet uit hoeft. Winkelcentrum Overvecht ligt dichtbij en biedt onder andere drie supermarkten en een groot aanbod aan andere winkels, van drogisterijen tot een Nike Outlet. Ook voor het ophalen of wegbrengen van pakketjes kun je hier gemakkelijk terecht.

Zin om te sporten? Squash Utrecht zit praktisch om de hoek. Voor een gezellige avond hoeft je ook niet per se richting de binnenstad. Bij Oproer Biercafé kun je terecht voor een drankje en worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd, van pubquizen en livemuziek tot spelletjesavonden. Juist die combinatie van praktische voorzieningen en gezellige plekken in de buurt maakt het hier prettig wonen.

Ook de bereikbaarheid is goed. Bushaltes en Station Utrecht Overvecht zijn gemakkelijk bereikbaar en met de auto zit je snel op de belangrijkste uitvalswegen. Pak je liever de fiets, dan sta je in ongeveer 10 minuten in de

Utrechtse binnenstad. Daarnaast is er volop groen in de omgeving om te wandelen, hardlopen of gewoon even naar buiten te gaan. Zo heb je de levendigheid van de stad binnen handbereik, terwijl je thuis juist rustig woont.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal waar zich ook de toiletruimte bevindt. Vanuit hier stap je de verrassend ruime en open leefruimte binnen. Aan de voorzijde is volop plaats voor een comfortabele zithoek. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en geeft de woonkamer een fijne, lichte uitstraling. Het zicht op de groene voortuin zorgt daarbij voor een prettige sfeer én veel privacy. Richting de achterzijde loopt de woonkamer over in de open keuken. Doordat beide ruimtes zo mooi met elkaar verbonden zijn, voelt de gehele begane grond ruim en gezellig aan.

De keuken is modern uitgevoerd met een praktische opstelling, bar en diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek om uitgebreid te koken, maar net zo goed om 's ochtends rustig met een kop koffie aan de bar wakker te worden. Vrienden over de vloer? Die schuiven gezellig aan de bar terwijl jij staat te koken. Vanuit de keuken stap je direct de diepe achtertuin in, die zodra het weer het toelaat vanzelf een verlengstuk van de leefruimte wordt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier kamers en de badkamer. De kamers verschillen in formaat en zijn daardoor heel flexibel te gebruiken. Naast een ruime hoofdslaapkamer is er voldoende plek voor kinder-, werk- of logeerkamers. De vierde kamer is momenteel ingericht als inloopkast, maar kan uiteraard ook prima als slaapkamer of werkkamer worden gebruikt. Centraal op de verdieping ligt de verzorgde badkamer met douche, toilet en wastafel. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische rolluiken. Dat houdt het lekker koel en donker.

Buitenruimte

En dan de tuin, want die mag hier absoluut genoemd worden. Met een diepte van ruim 11 meter heb je een heerlijke hoeveelheid buitenruimte. Er is genoeg plek voor veel groen, een grote eettafel, een fijne loungehoek of speelruimte. Door de royale afmetingen kun je verschillende plekjes creëren om lekker buiten te zitten. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en alles wat je liever niet in huis bewaart. Ook aan de voorzijde heb je een riante tuin, waardoor de woning aan beide kanten prettig vrij en groen aanvoelt. Ook fijn: de woning beschikt over een praktische achterom. Via de aan beide zijden afgesloten steeg loop je zo met je fiets de tuin in, zonder dat je daarvoor door het huis hoeft.

Een fijne buitenruimte om op een vrije ochtend rustig met een kop koffie te beginnen, maar minstens zo geschikt voor lange zomeravonden met vrienden of familie.

Interesse?

Vier slaapkamers, een lichte en open leefruimte, veel privacy én zo'n heerlijke diepe tuin, terwijl winkels, sport, horeca en de Utrechtse binnenstad allemaal dichtbij zijn. De Rhônedreef 19 is zo'n woning die je eigenlijk even zelf moet ervaren. Ik laat je tijdens een bezichtiging, onder het genot van een lekkere cappuccino, graag zien wat deze woning allemaal te bieden heeft. Wie weet voelt het voor jou straks als thuiskomen.

BELANGRIJKE INFO

Deze brochure is met zorg samengesteld om een zo goed mogelijk beeld van de woning te geven. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle informatie is indicatief.

Metingen en oppervlaktes

De opgegeven woonoppervlakte is gemeten conform de branchebrede meetinstructie (NEN2580). Kleine afwijkingen zijn mogelijk. Indien exacte maatvoering van



BIJSCHRIFT

















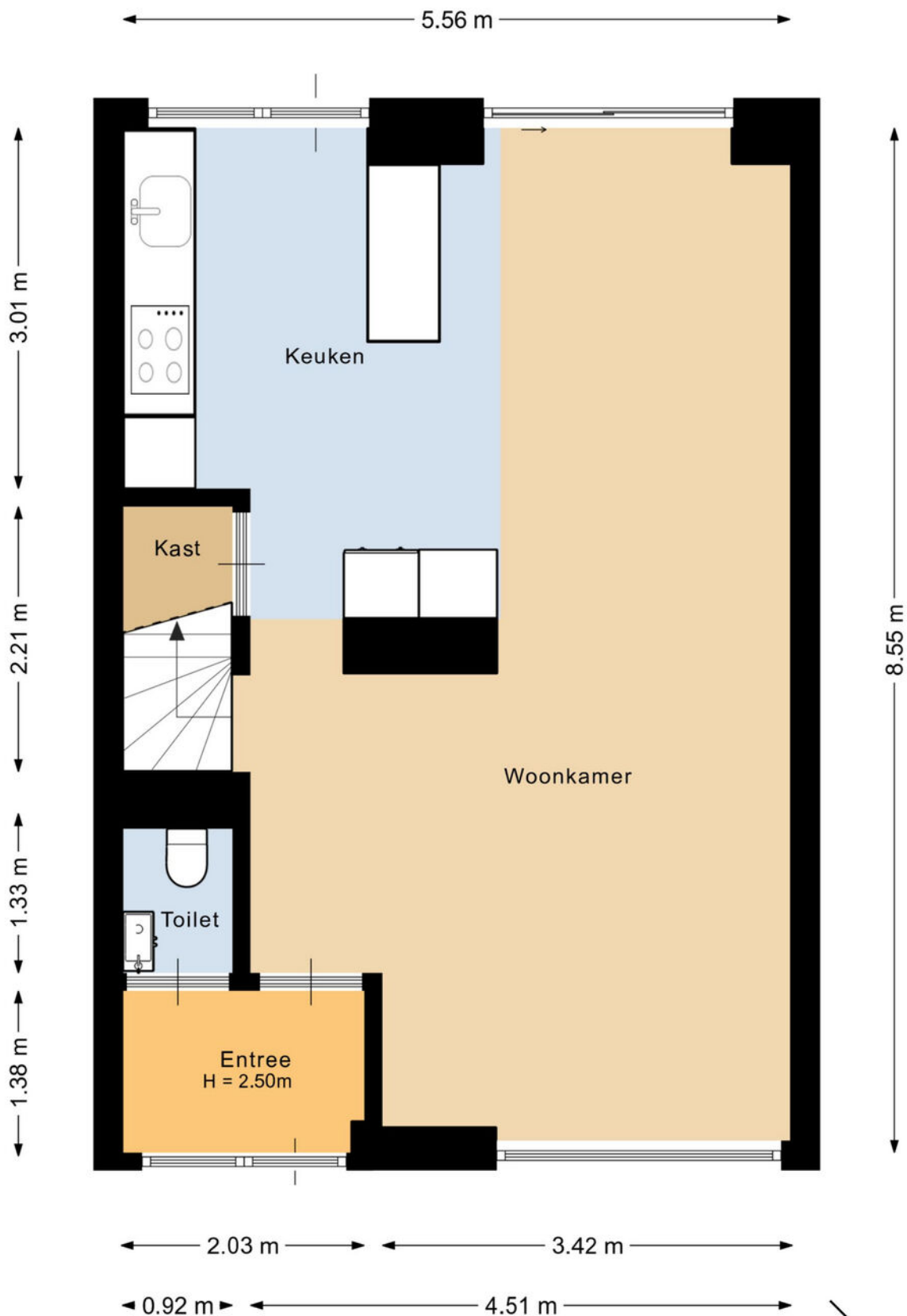








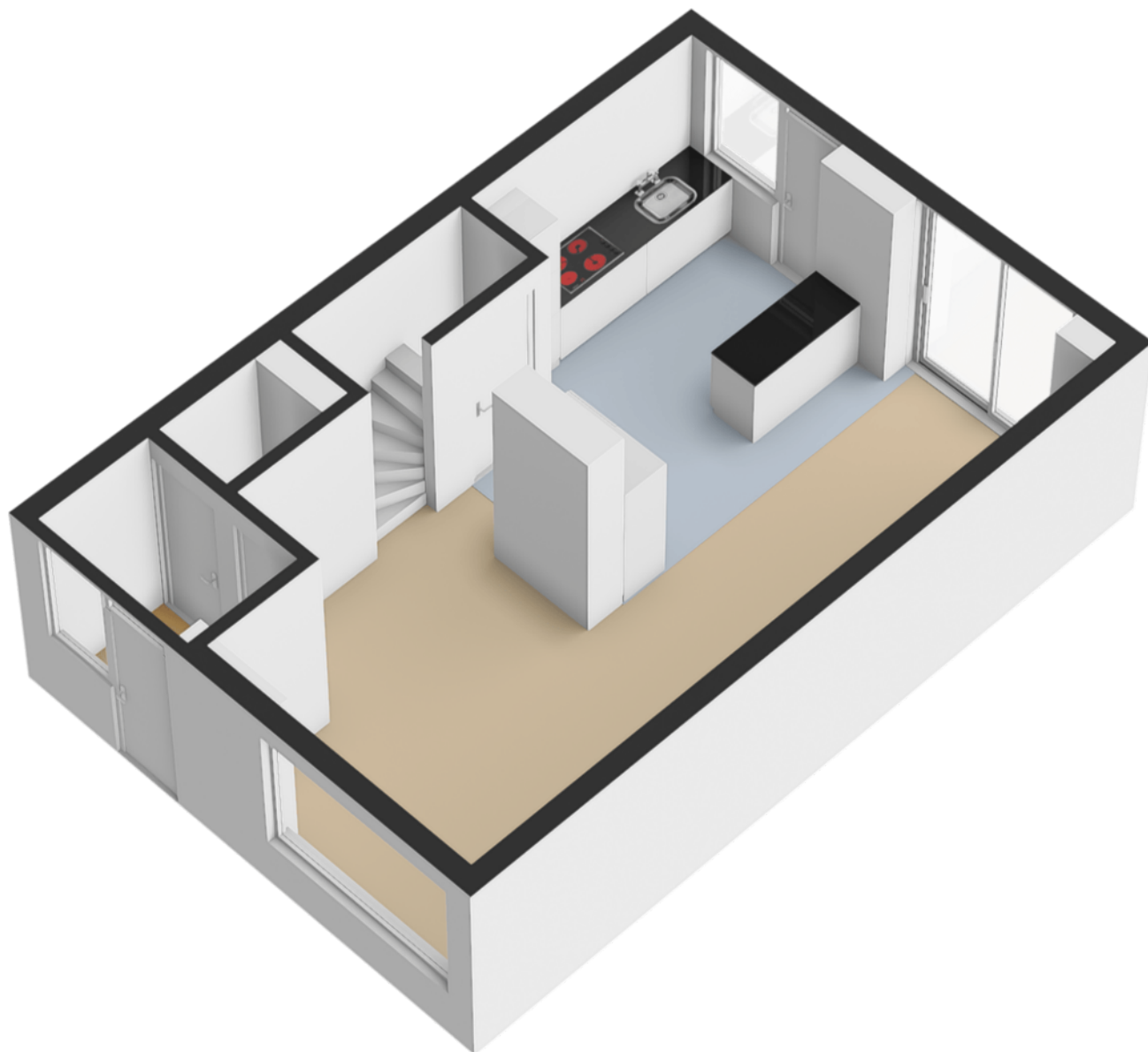




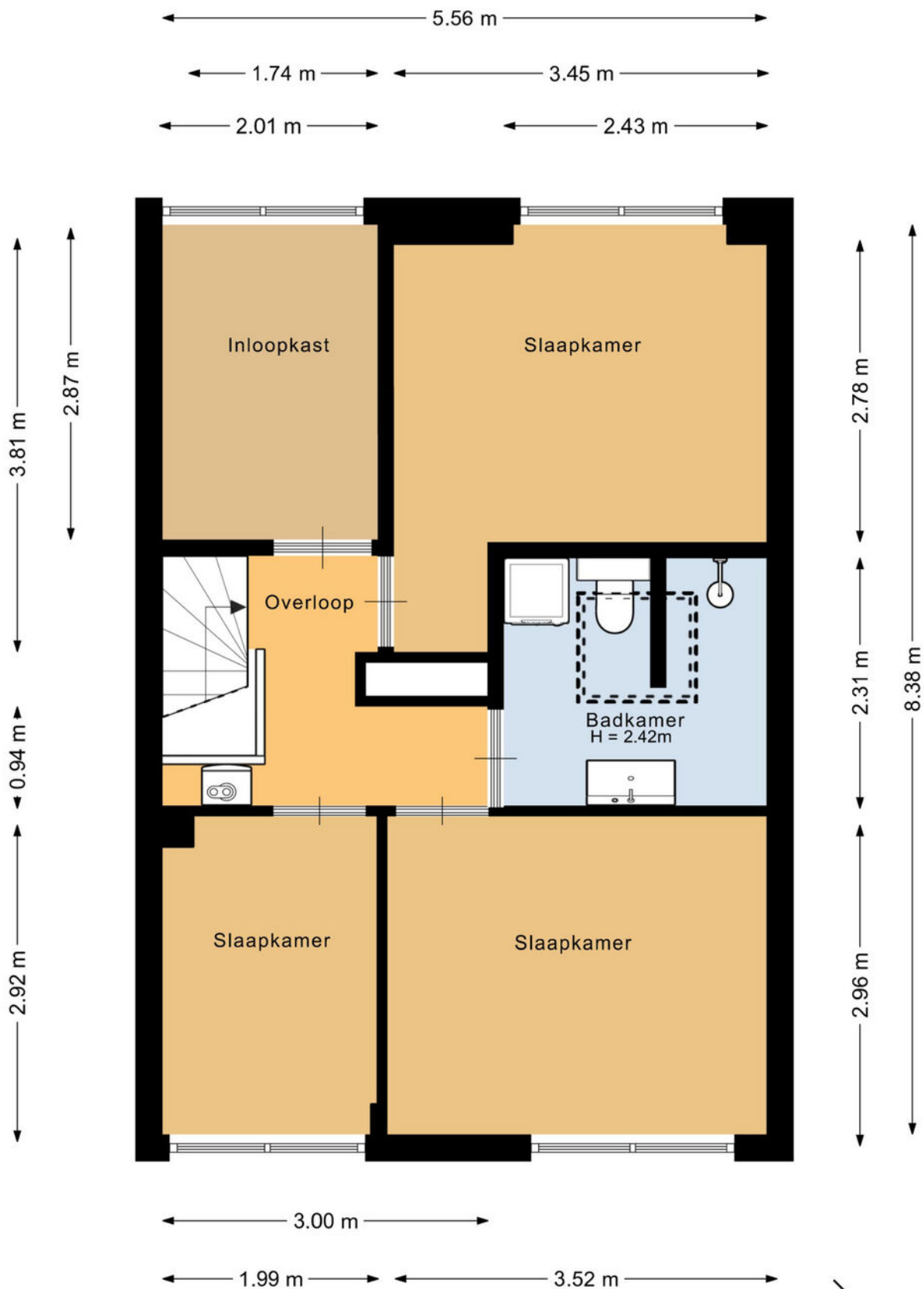
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



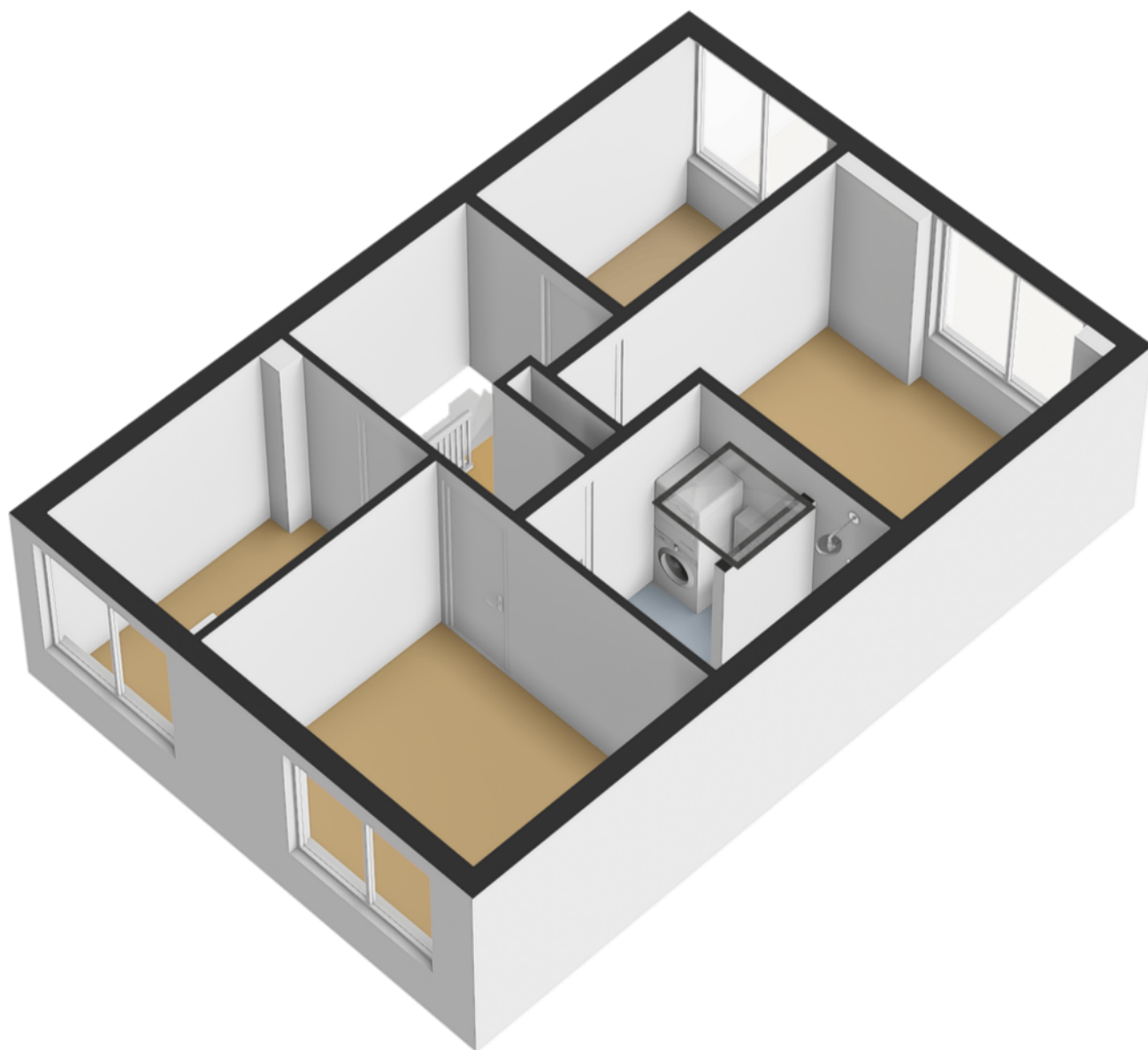
PLATTEGROND



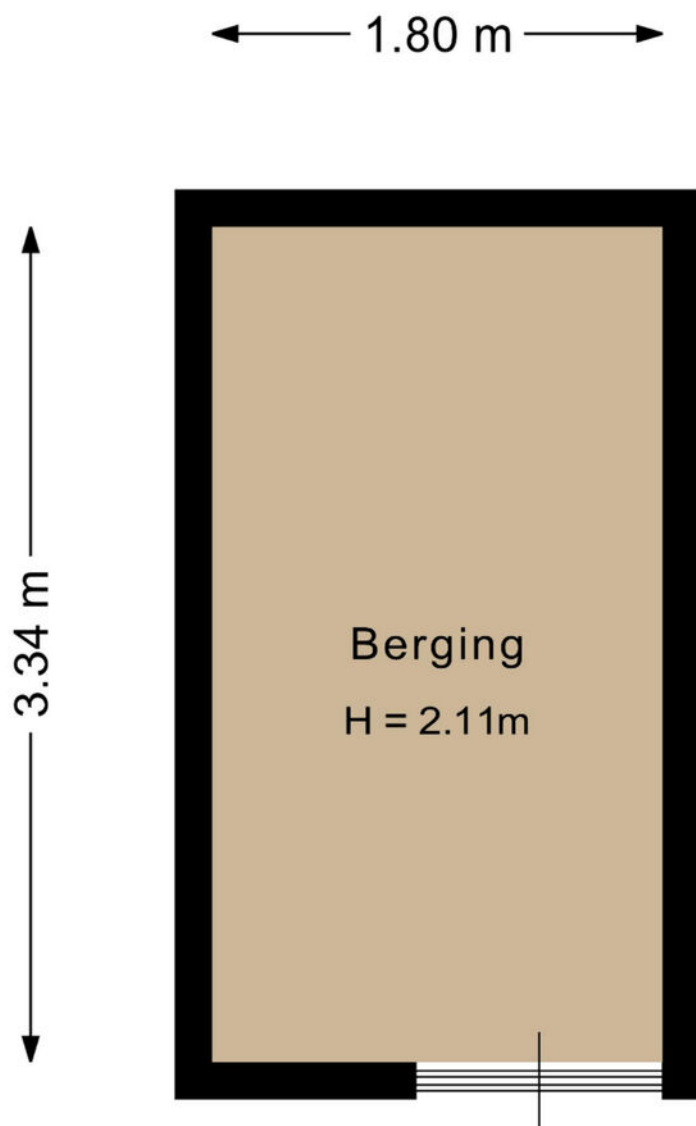
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



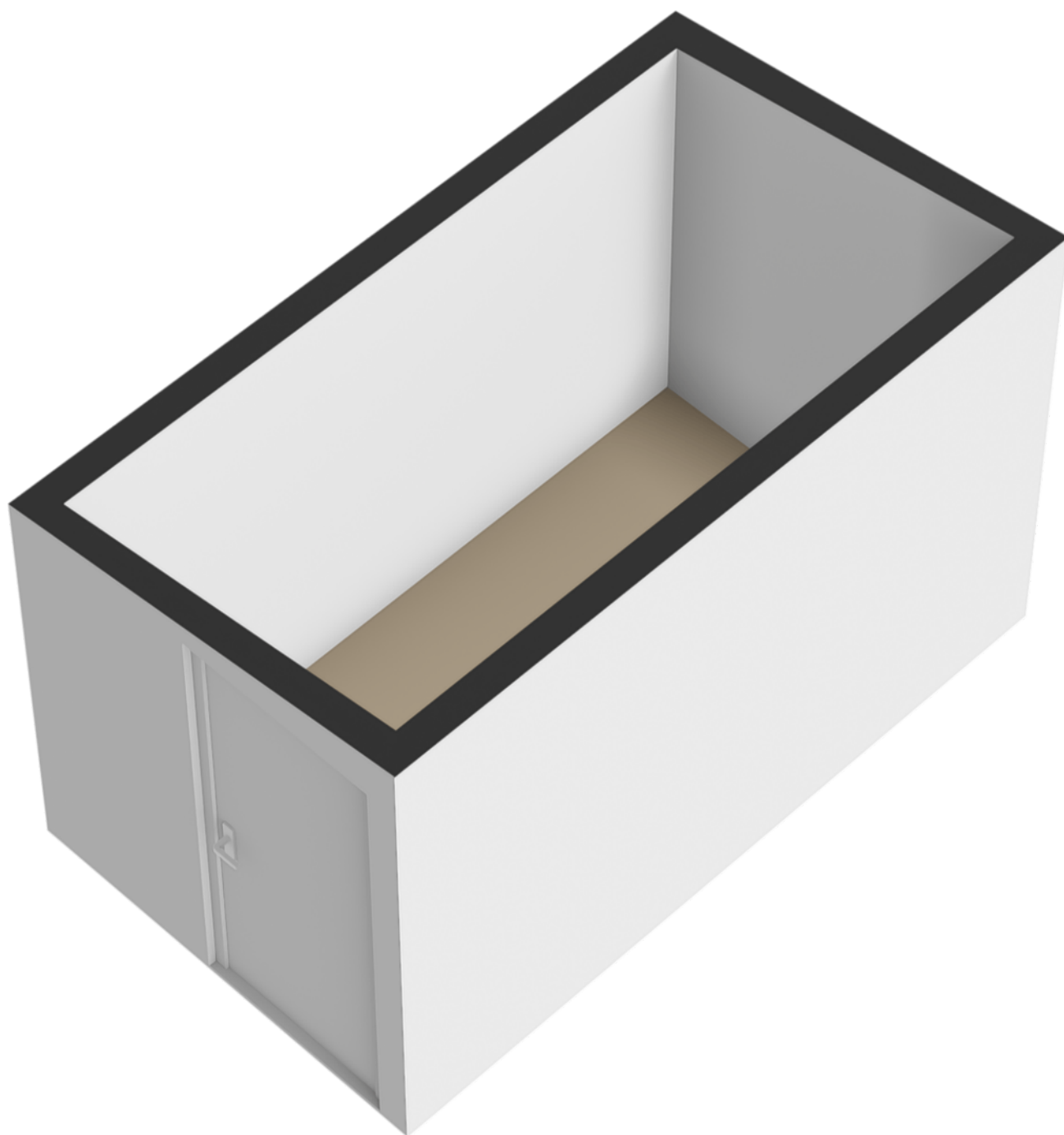
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



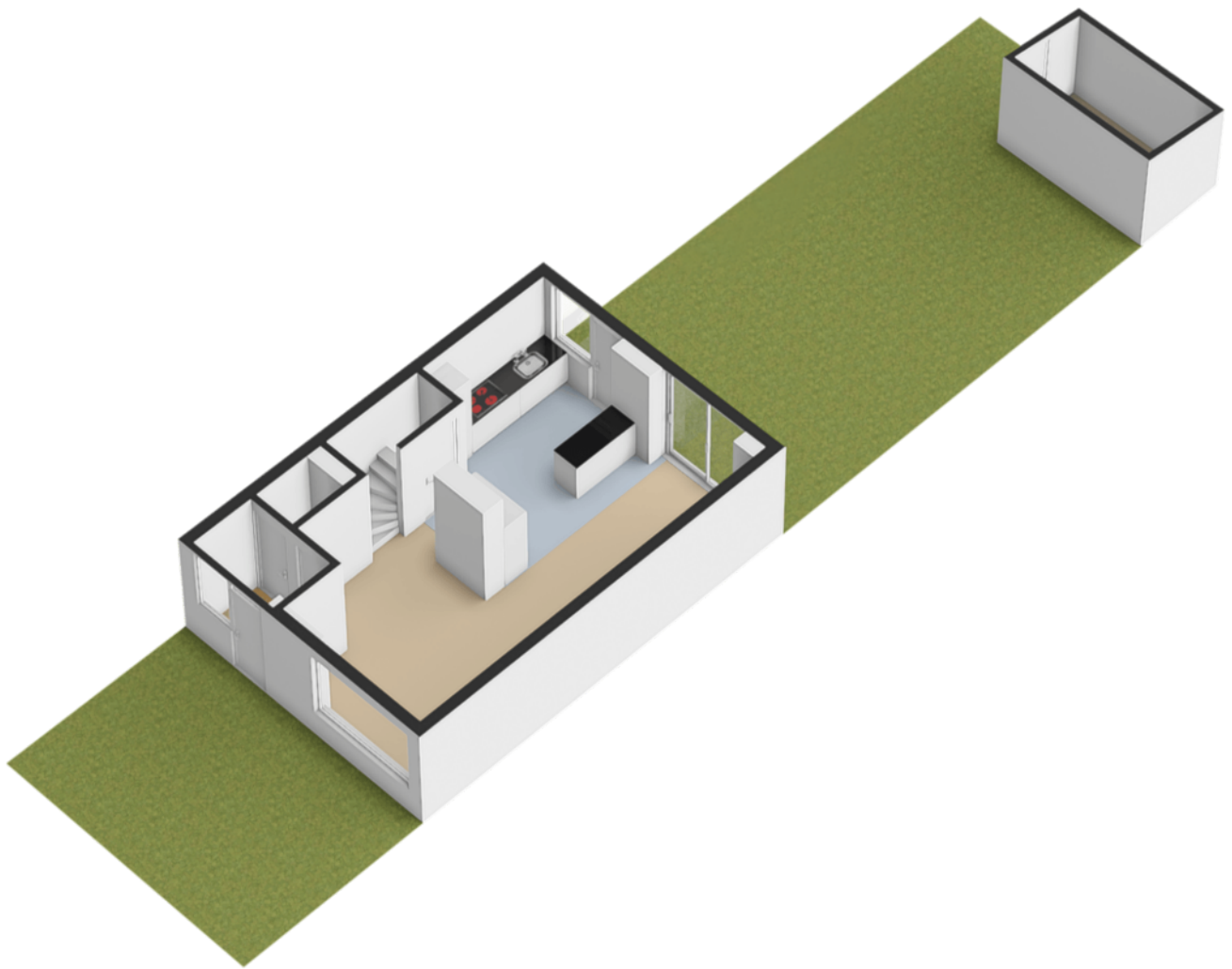
PLATTEGROND



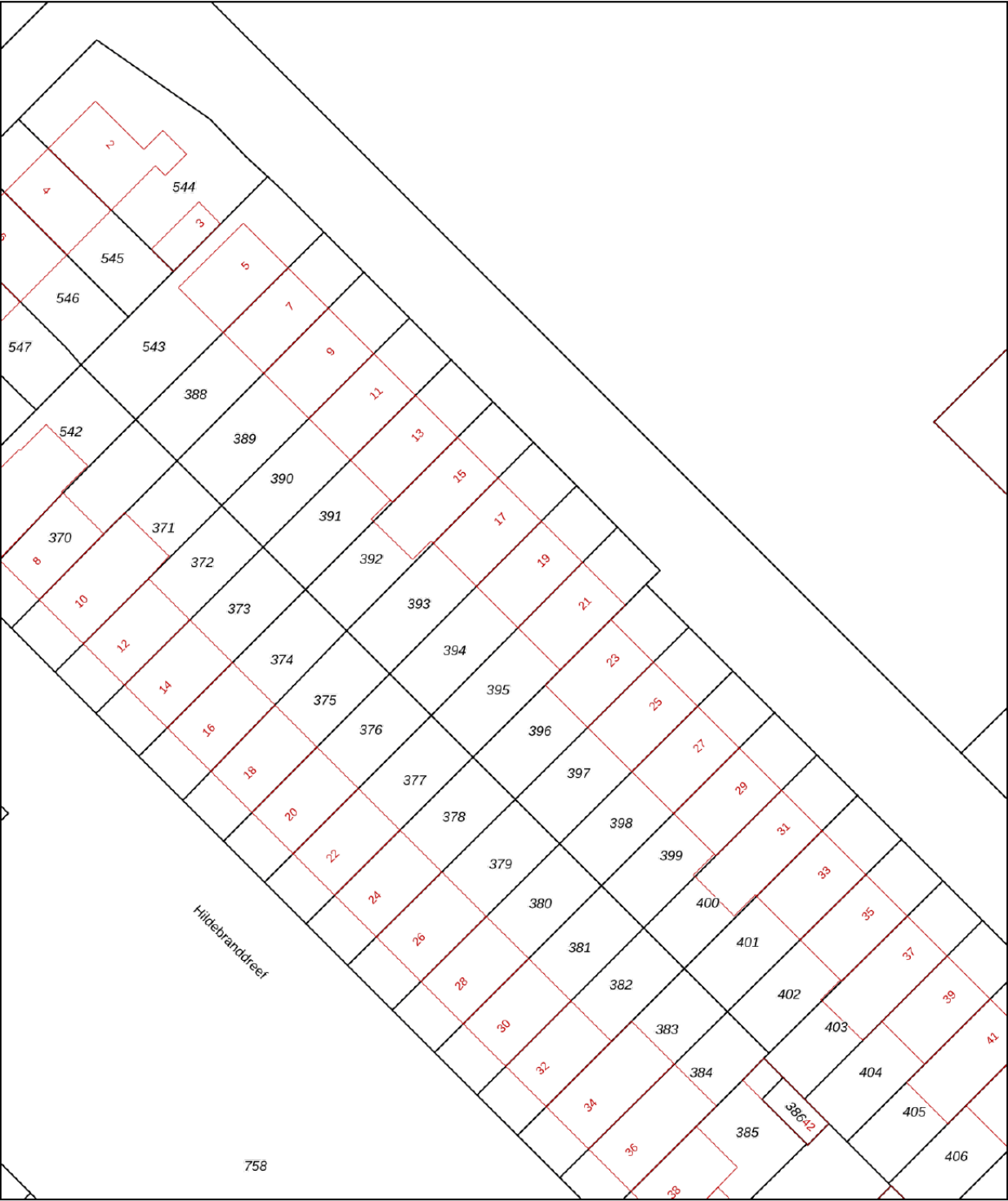
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie H

Perceel 394

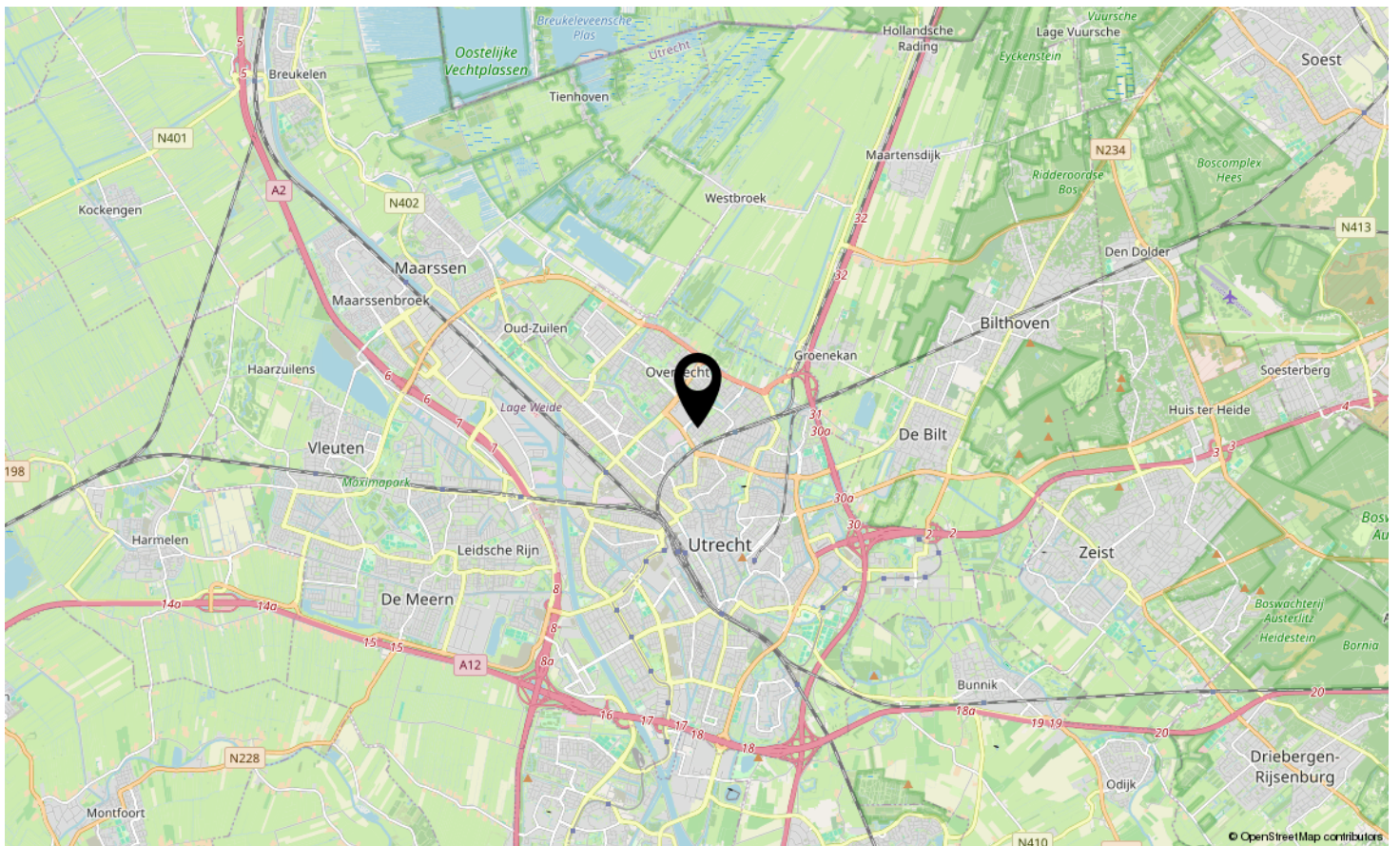
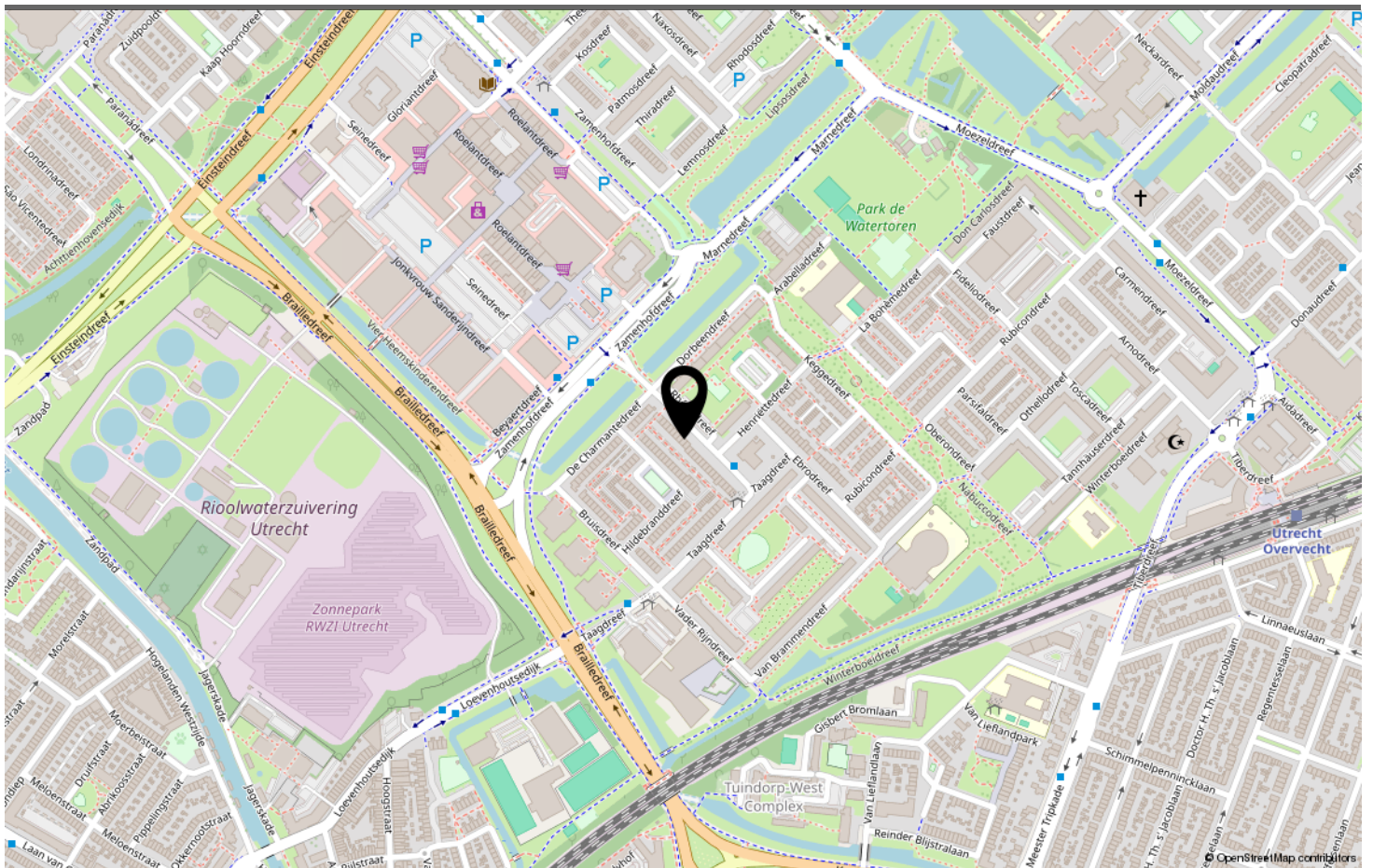
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



KADASTRALE KAART



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				
- Kledingkast (schuifdeuren) op de bovenverdieping		X		
- Kledingkast (witte deuren)				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				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)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		
-				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/schermb)	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
				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			
Rozemarijn struik		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



RHÔNEDREEF 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

