



ZWANENVECHTPLEIN UTRECHT

Vraagprijs € 595.000 k.k.

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





KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	111 m ²
<i>Perceeloppervlakte</i>	137 m ²
<i>Inhoud</i>	383 m ³
<i>Aantal slaapkamers</i>	4
<i>Bouwjaar</i>	1989
<i>Energielabel</i>	B



Ruime en comfortabele gezinswoning met zonnige tuin in het groene Zuilen

Op een plek waar rust en levendigheid mooi in balans zijn, staat deze fijne gezinswoning. Hier woon je in een rustige straat zonder doorgaand verkeer, met uitzicht op een speeltuin en omringd door groen. Tegelijkertijd ben je binnen korte tijd in het centrum van Utrecht. Een combinatie die het dagelijks wonen hier bijzonder prettig maakt. Met een woonoppervlakte van circa 111 m², meerdere slaapkamers en een diepe achtertuin is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen.

Bijzonderheden

Diepe en verzorgde achtertuin op het noordoosten met losse ruime berging

Zonnepanelen (2022, eigendom)

Vloerverwarming op de begane grond

WTW-installatie en goede isolatie (comfortabel en energiezuinig wonen)

Energielabel B

Keuken gemoderniseerd en voorzien van nieuwe vriezer, vaatwasser en koelkast (2025)

Badkamer vernieuwd (2019)

Nieuwe sloten en binnensluitwerk (2024)

Rustige straat, geen doorgaand verkeer

Kindvriendelijke ligging met speeltuin direct voor de deur (wordt vernieuwd)

Volle eigendom

Gelegen nabij de Vecht, parken, winkels en uitvalswegen

Omgeving

Wonen in Zuilen betekent wonen in een wijk met karakter. Aan de ene kant ervaar je hier de rust van groen en water, met de Vecht en mooie wandelroutes zoals rondom Slot Zuilen op korte afstand. Aan de andere kant ben je binnen 15 minuten fietsen in het centrum van Utrecht. De buurt is prettig en betrokken, met een mix van bewoners en een fijne onderlinge sfeer. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Rokade op loopafstand. Daarnaast zijn er volop sportmogelijkheden in de buurt en zijn plekken zoals Fort aan de Klop ideaal om te ontspannen of af te spreken.

Indeling

Begane grond

Via de hal met toilet kom je binnen in de woonkamer. De leefruimte voelt direct comfortabel aan en biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel.

Dankzij de vloerverwarming en de goede isolatie is het hier het hele jaar door aangenaam: warm in de winter en juist koel in de zomer.

Aan de achterzijde sluit de woonkamer aan op de tuin, waar je profiteert van een praktische overkapping direct aan de woning. Een fijne toevoeging, waardoor je al vroeg in het seizoen buiten kunt zitten en ook op minder zonnige dagen beschut kunt genieten van het buitenleven. De keuken is in de afgelopen jaren deels vernieuwd en vormt een moderne en praktische plek in huis. Met een vernieuwd werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder recent vervangen koelkast, vaatwasser en vriezer, is dit een keuken die direct klaar is voor dagelijks gebruik.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en de badkamer. De badkamer is vernieuwd en verzorgd afgewerkt, waardoor je deze zonder werkzaamheden kunt gebruiken.

Tweede verdieping

De bovenste verdieping biedt volop extra ruimte en flexibiliteit. Deze verdieping is ruim opgezet en biedt de mogelijkheid om hier twee aparte kamers te realiseren, bijvoorbeeld extra slaapkamers of een combinatie van werken en logeren. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer. Deze ruimte biedt een goede basis, maar kan naar wens worden aangepast of gemoderniseerd. Door de indeling is het relatief eenvoudig om hier een volwaardige extra badkamer te creëren die beter aansluit bij hedendaags comfort.

Buitenruimte

De achtertuin is een fijne plek om tot rust te komen met veel zonnige plekken gedurende de dag. Met voldoende ruimte voor een zitplek, groen en eventueel speelruimte is dit een plek waar je het buitenleven optimaal benut. Aan de voorzijde zorgt de speeltuin voor levendigheid en een kindvriendelijke sfeer in de straat. Heerlijk om hier in de namiddag te genieten van het zonnetje.

Interesse?

Deze woning biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en een rustige, groene woonomgeving met de stad dichtbij. Een plek waar je je snel thuis voelt en waar je met plezier kunt wonen. Ik laat je het graag zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

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 belang is, adviseer ik een eigen meting.

Onderzoeksplicht koper

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar onder meer de bouwkundige staat, juridische situatie en gebruiksmogelijkheden.

Clausules

In de koopovereenkomst kunnen gebruikelijke clausules worden opgenomen, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule en/of niet-zelfbewoningsclausule, afhankelijk van de situatie.

Bedenktijd

Een particuliere koper heeft volgens de wet drie dagen bedenktijd na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Waarborgsom/bankgarantie

Doorgaans wordt een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

Disclaimer



BIJSCHRIFT















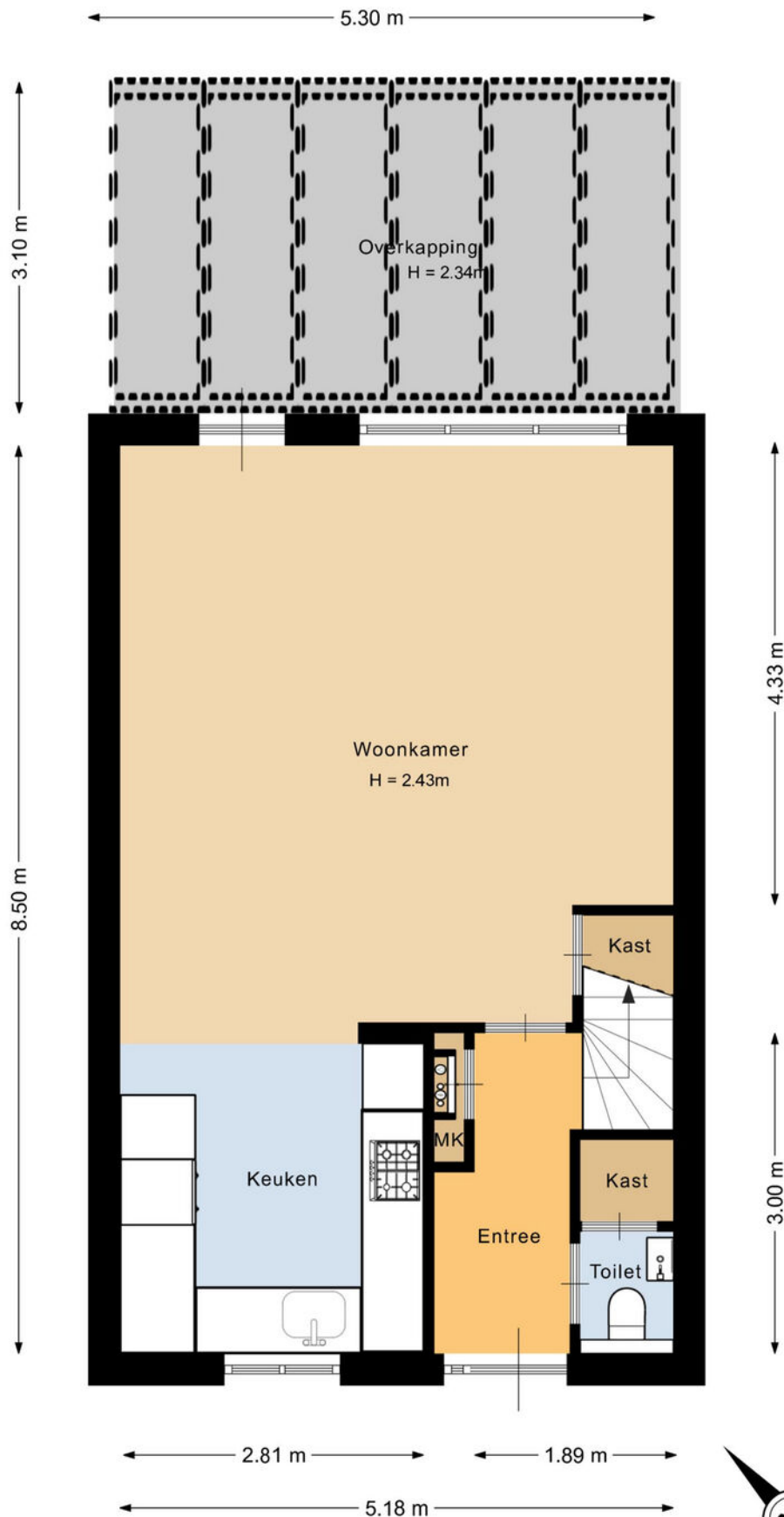






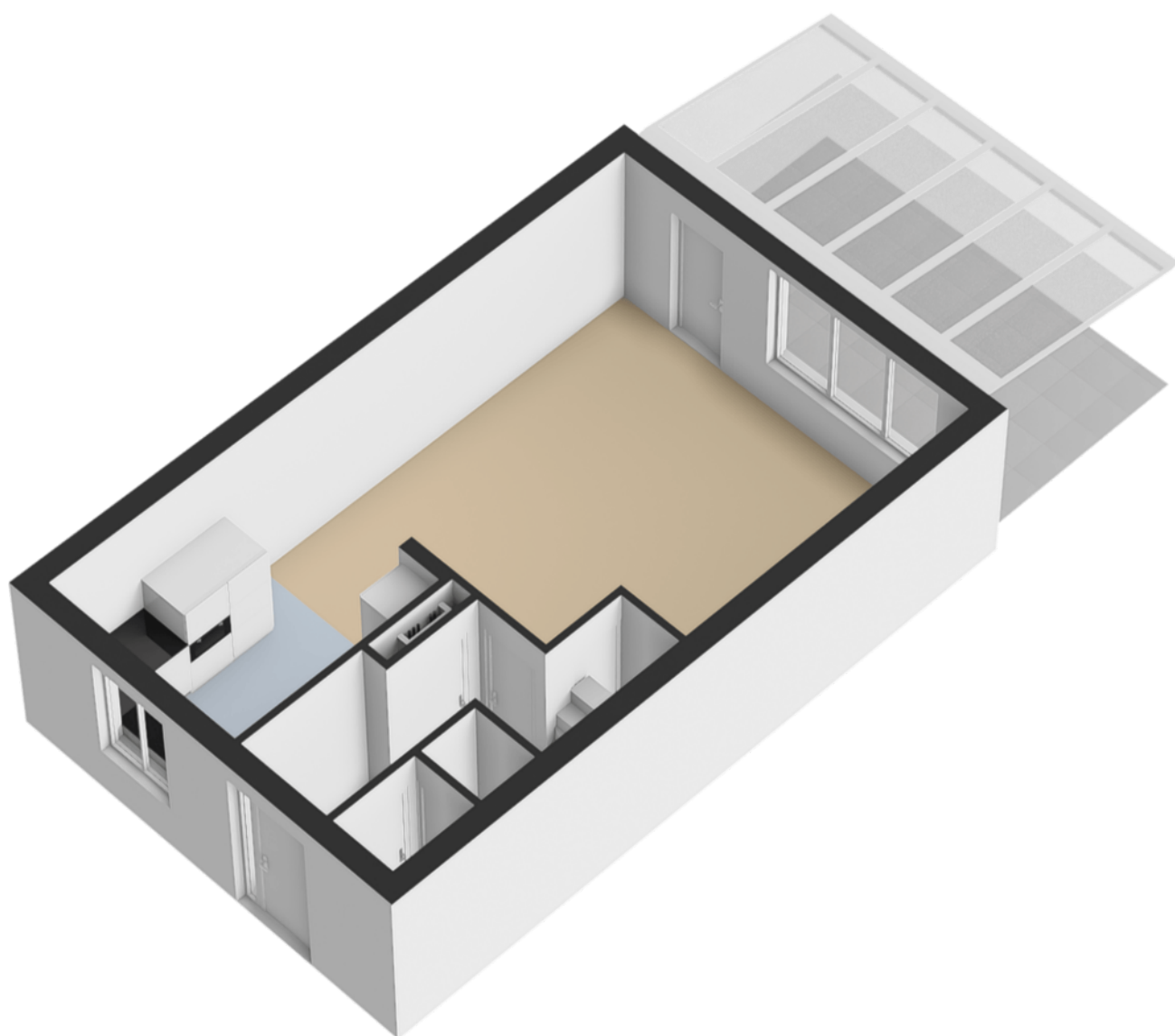




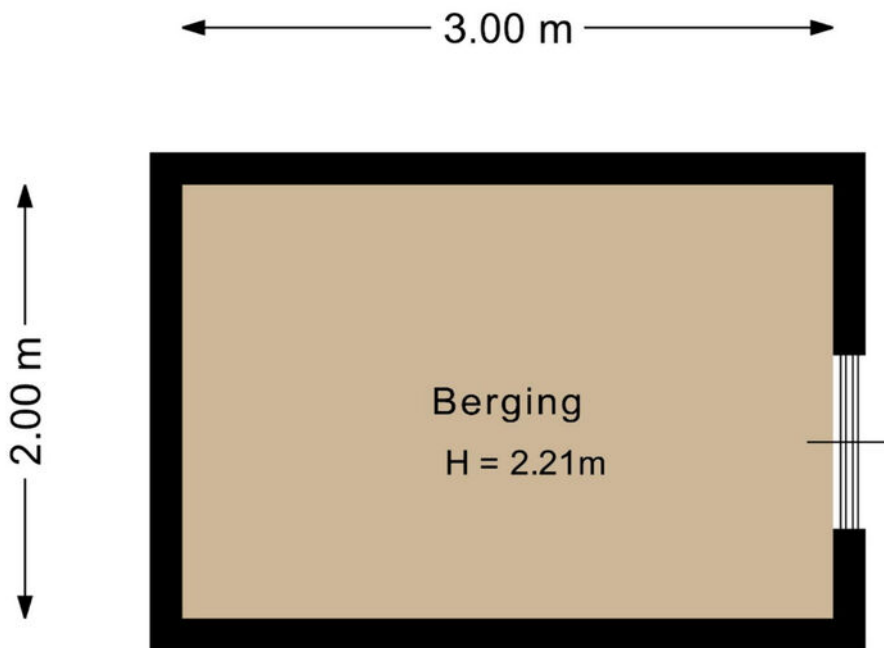


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



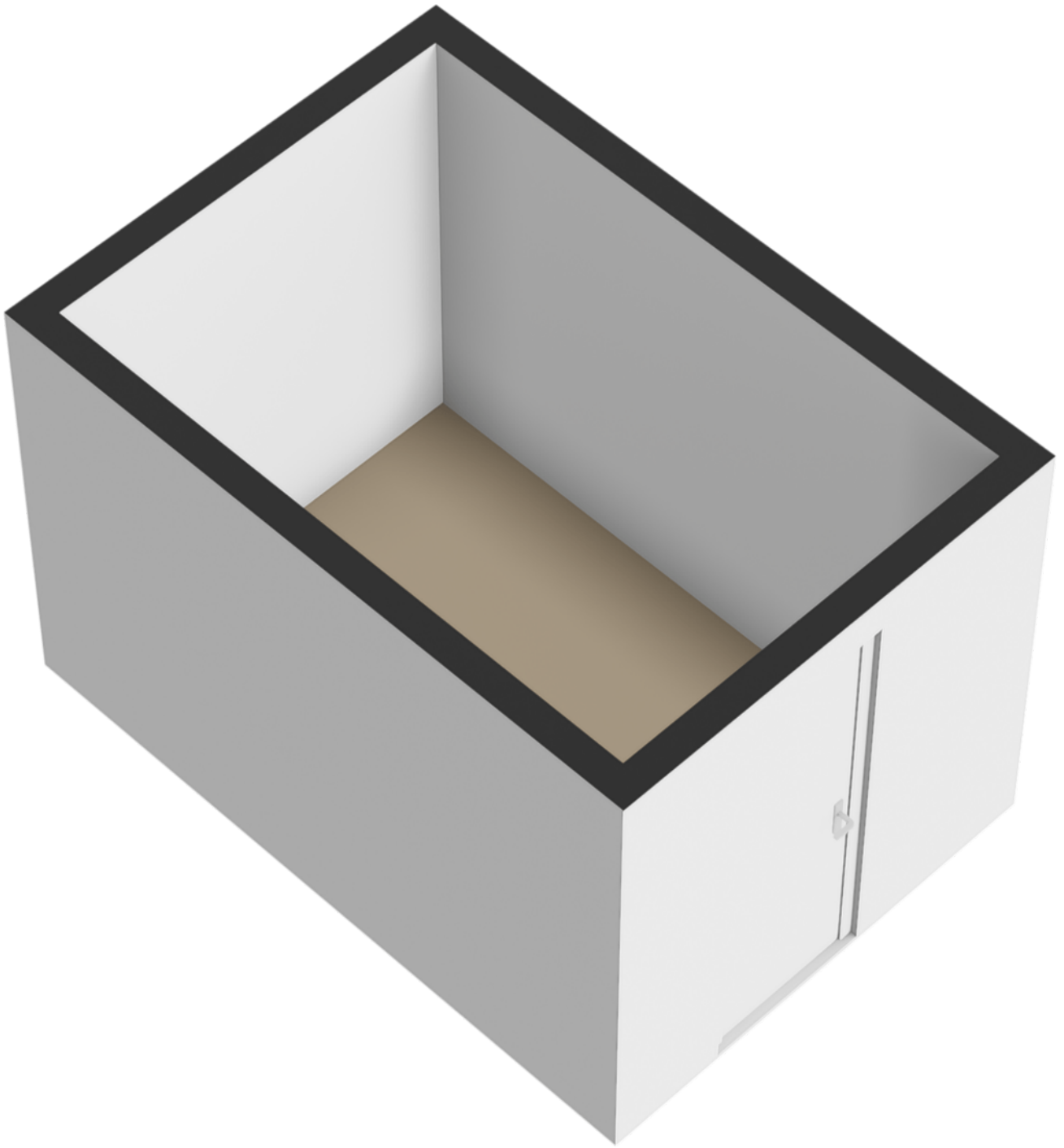
PLATTEGROND



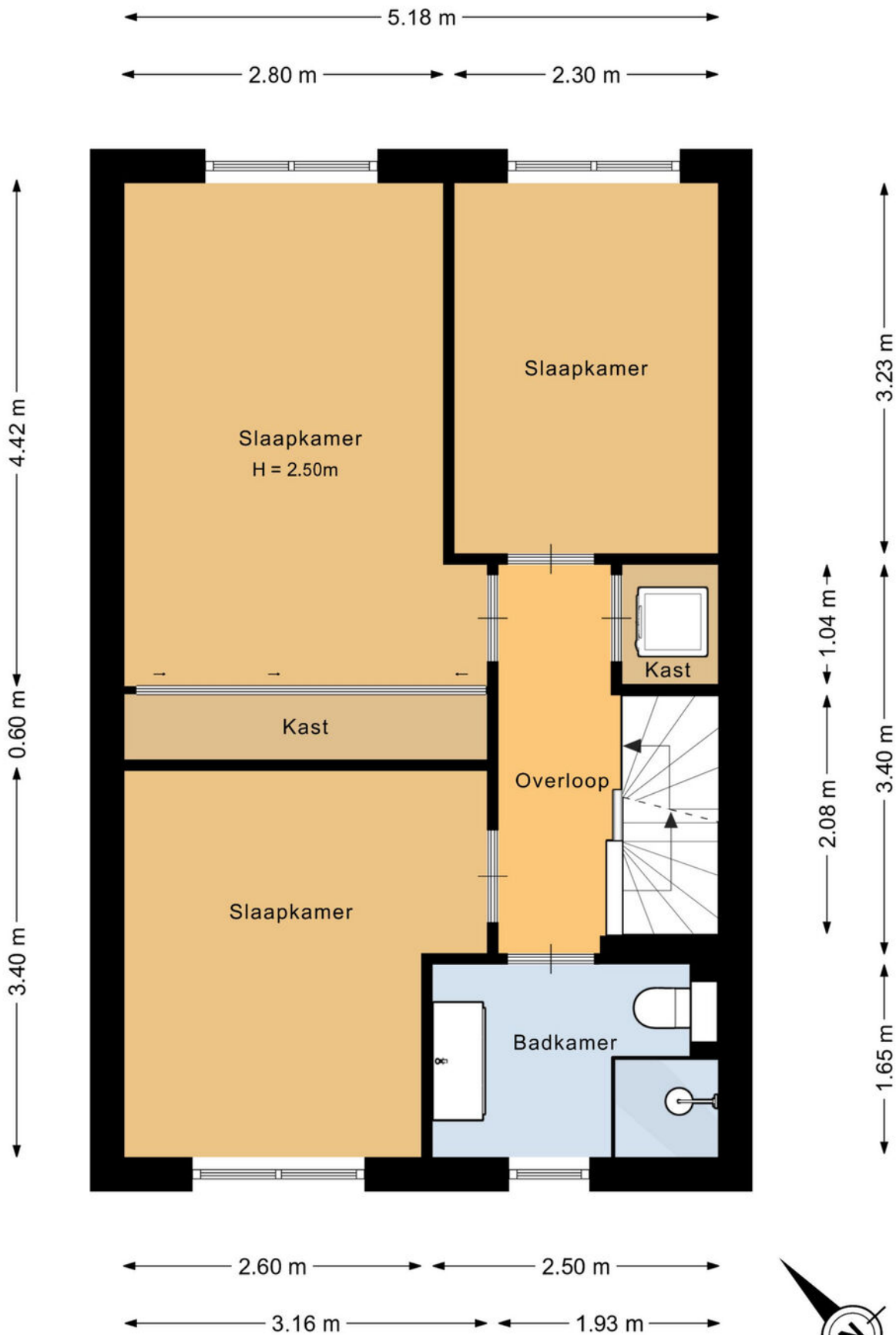
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



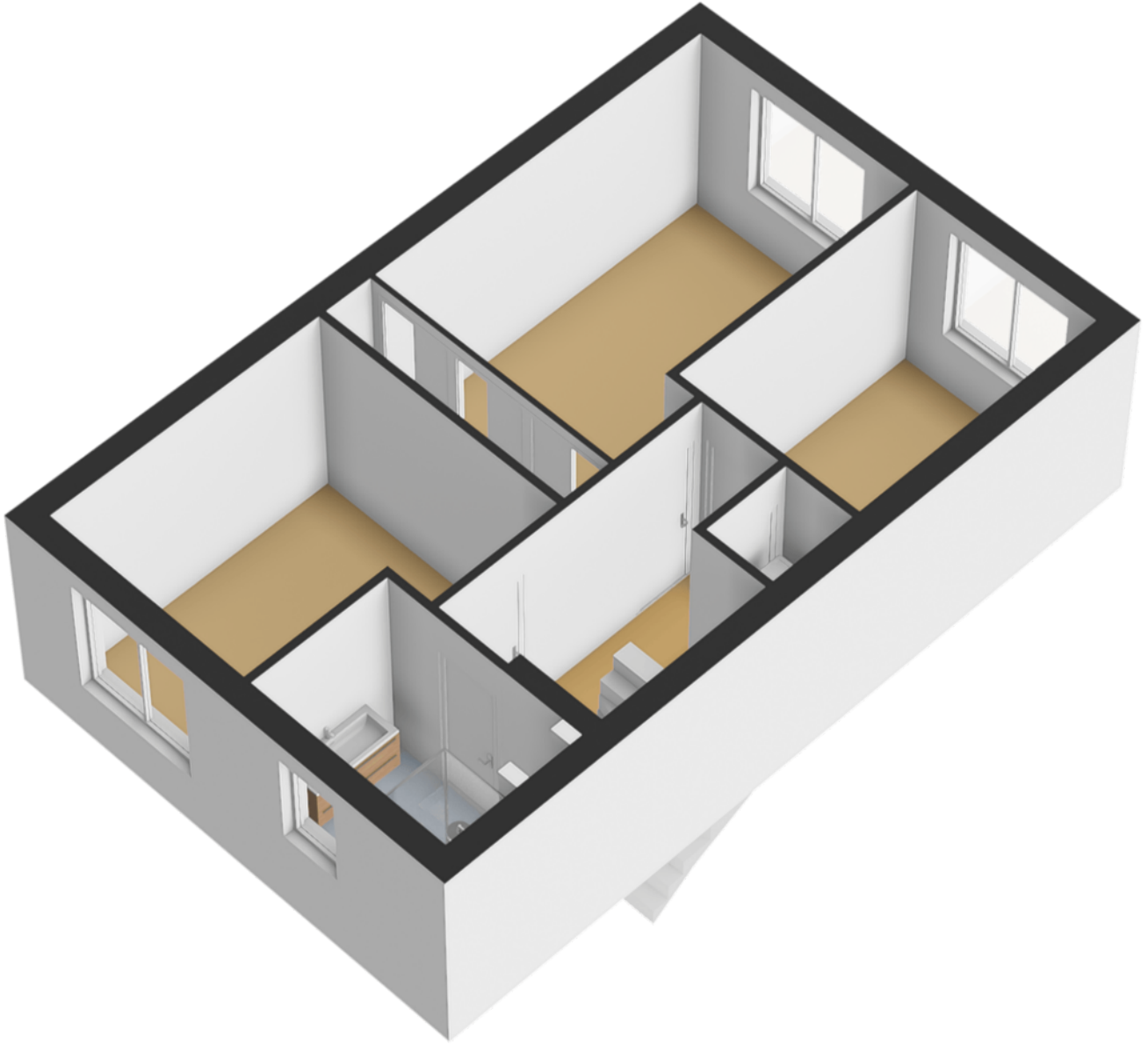
PLATTEGROND



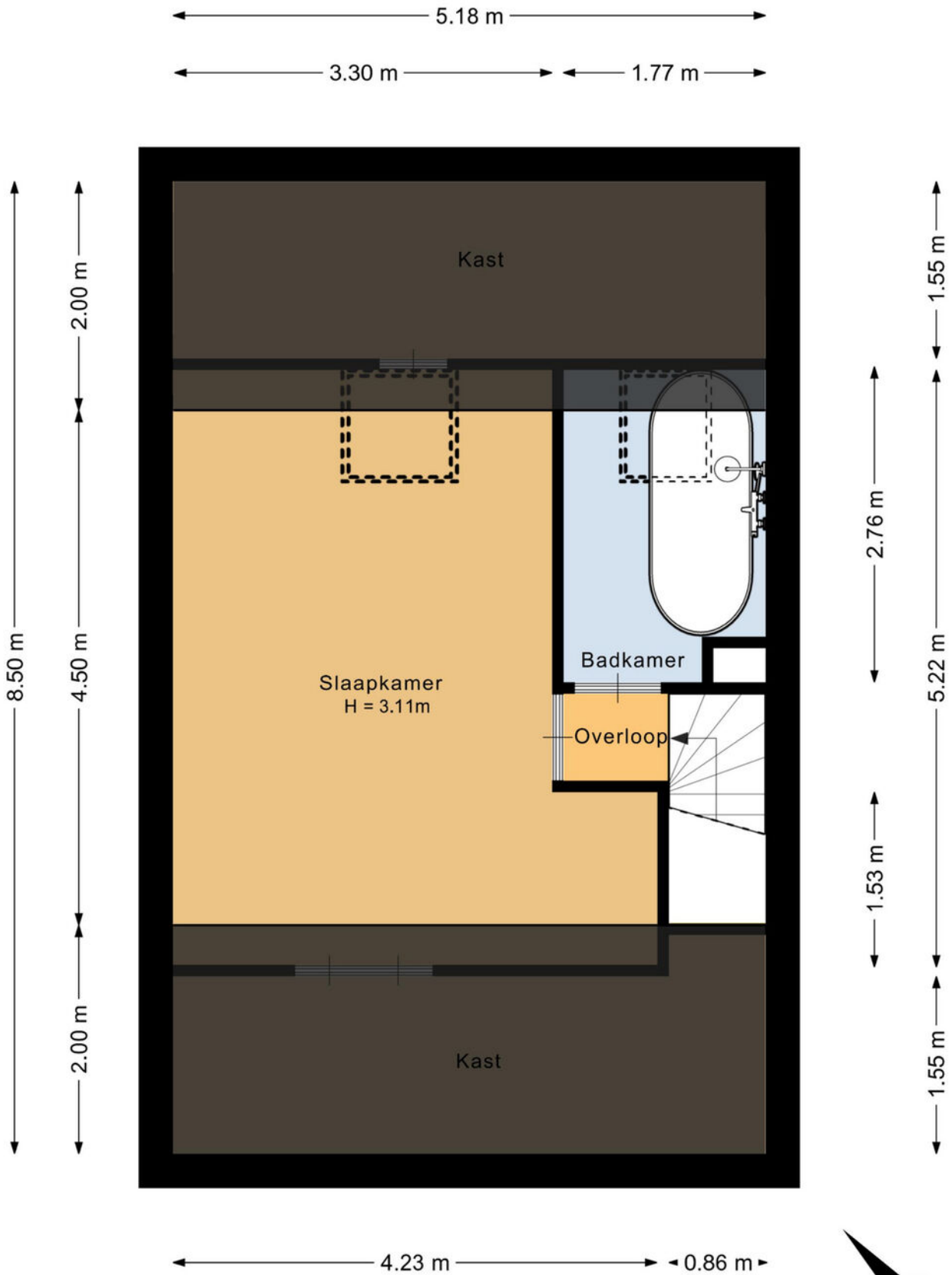
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



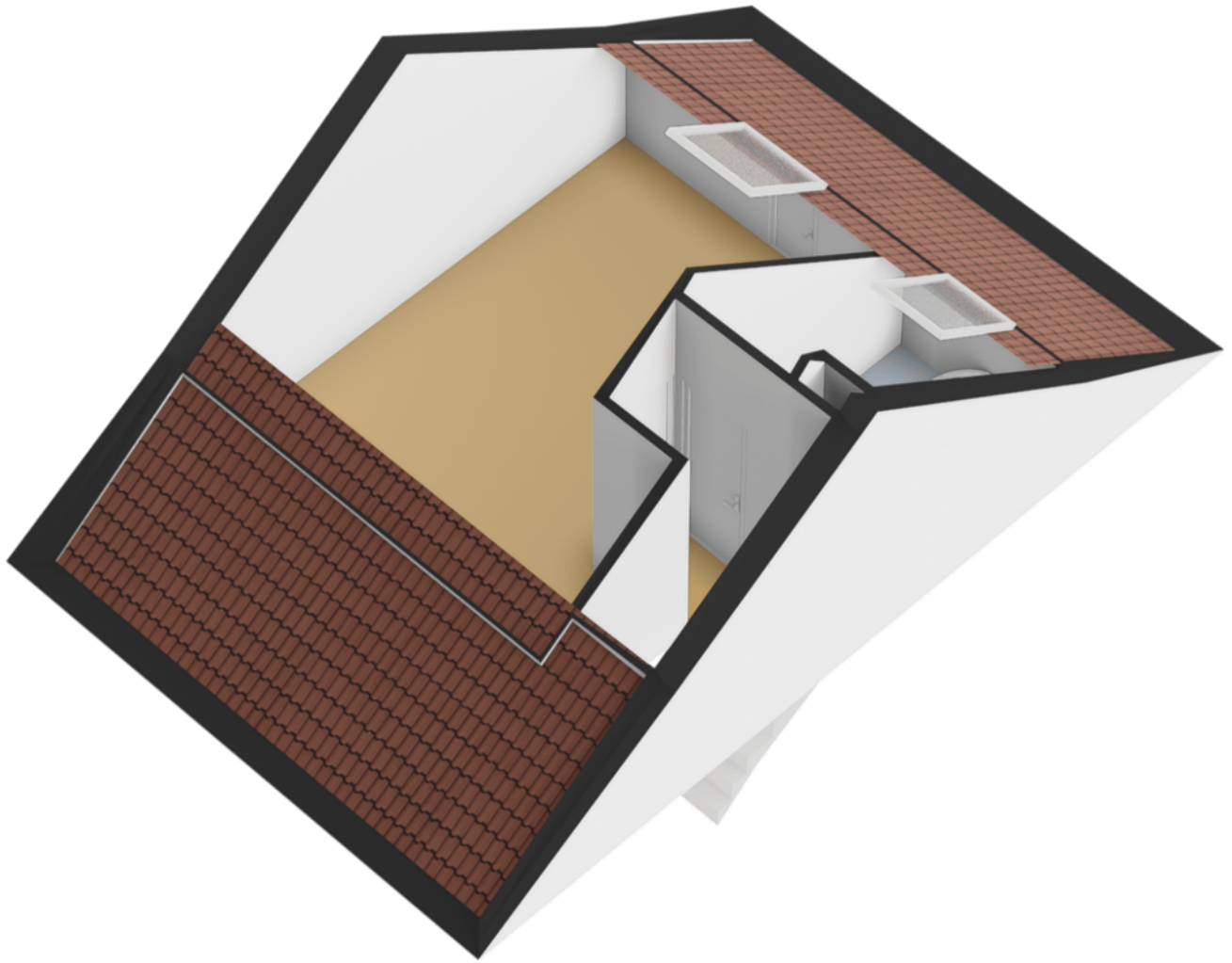
PLATTEGROND



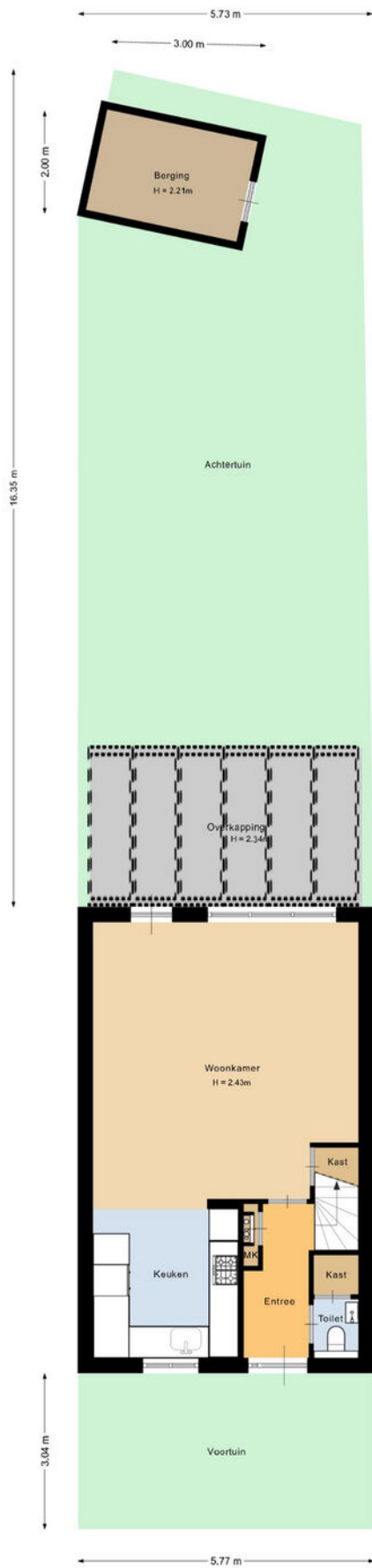
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



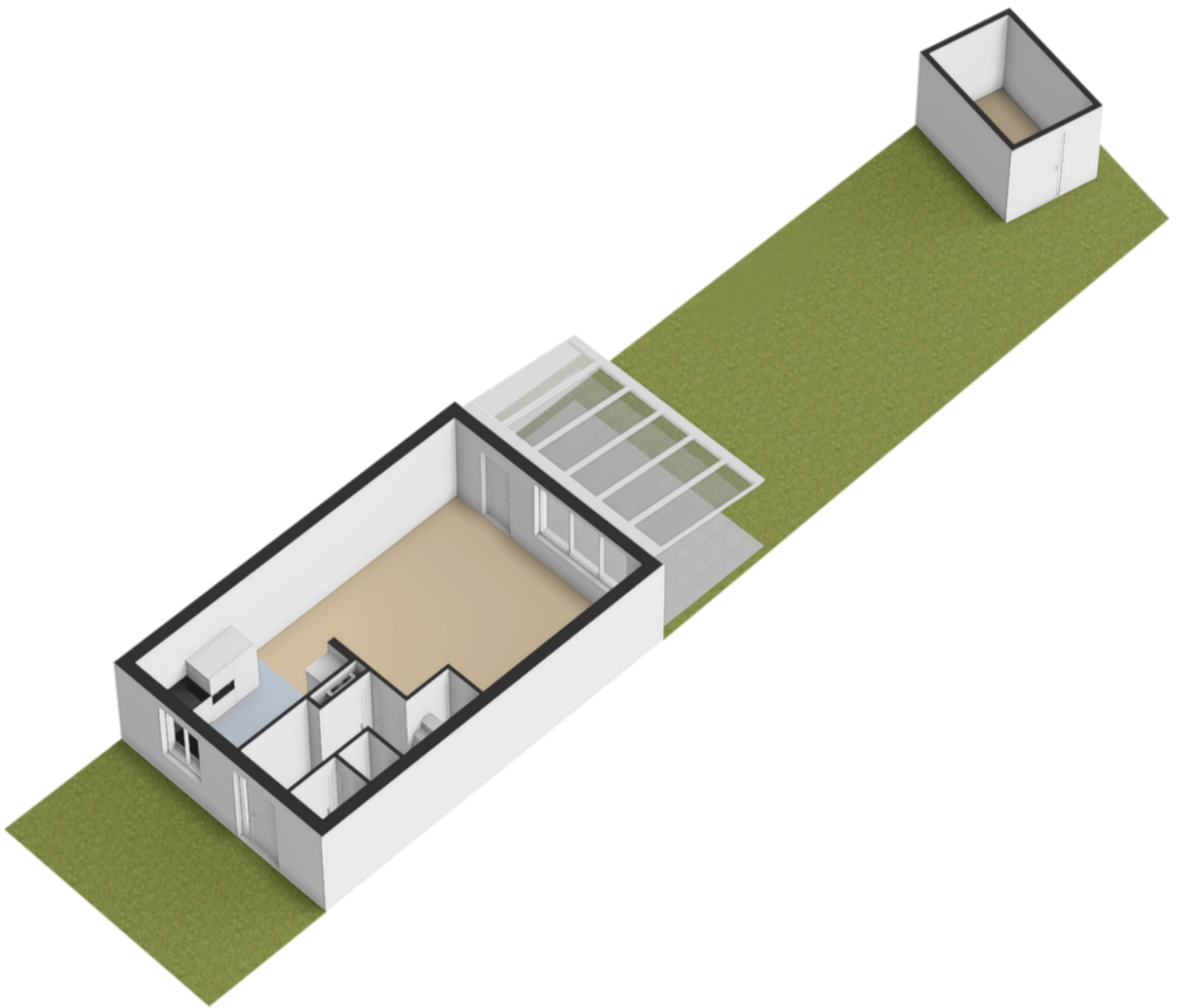
PLATTEGROND



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




PLATTEGROND

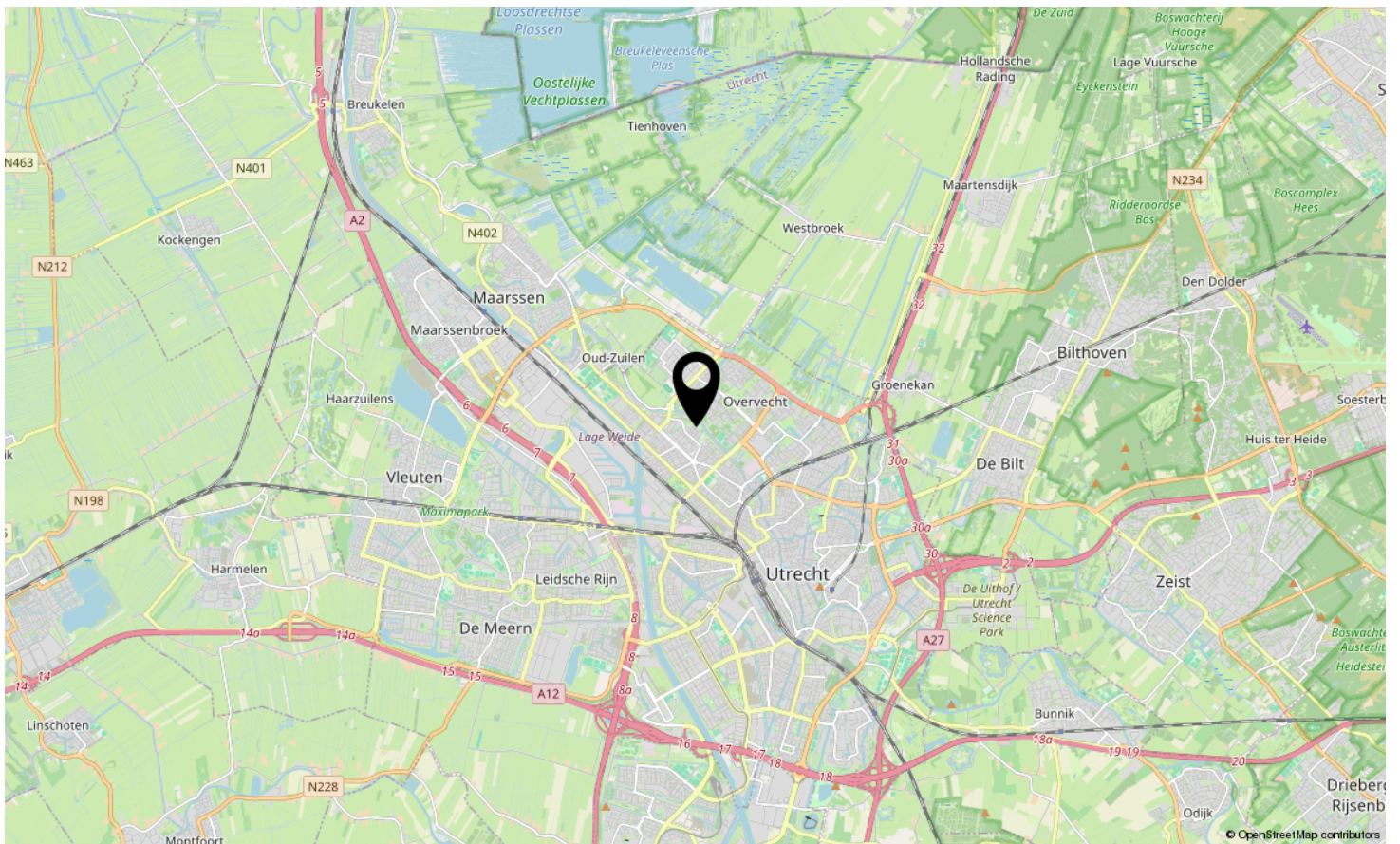
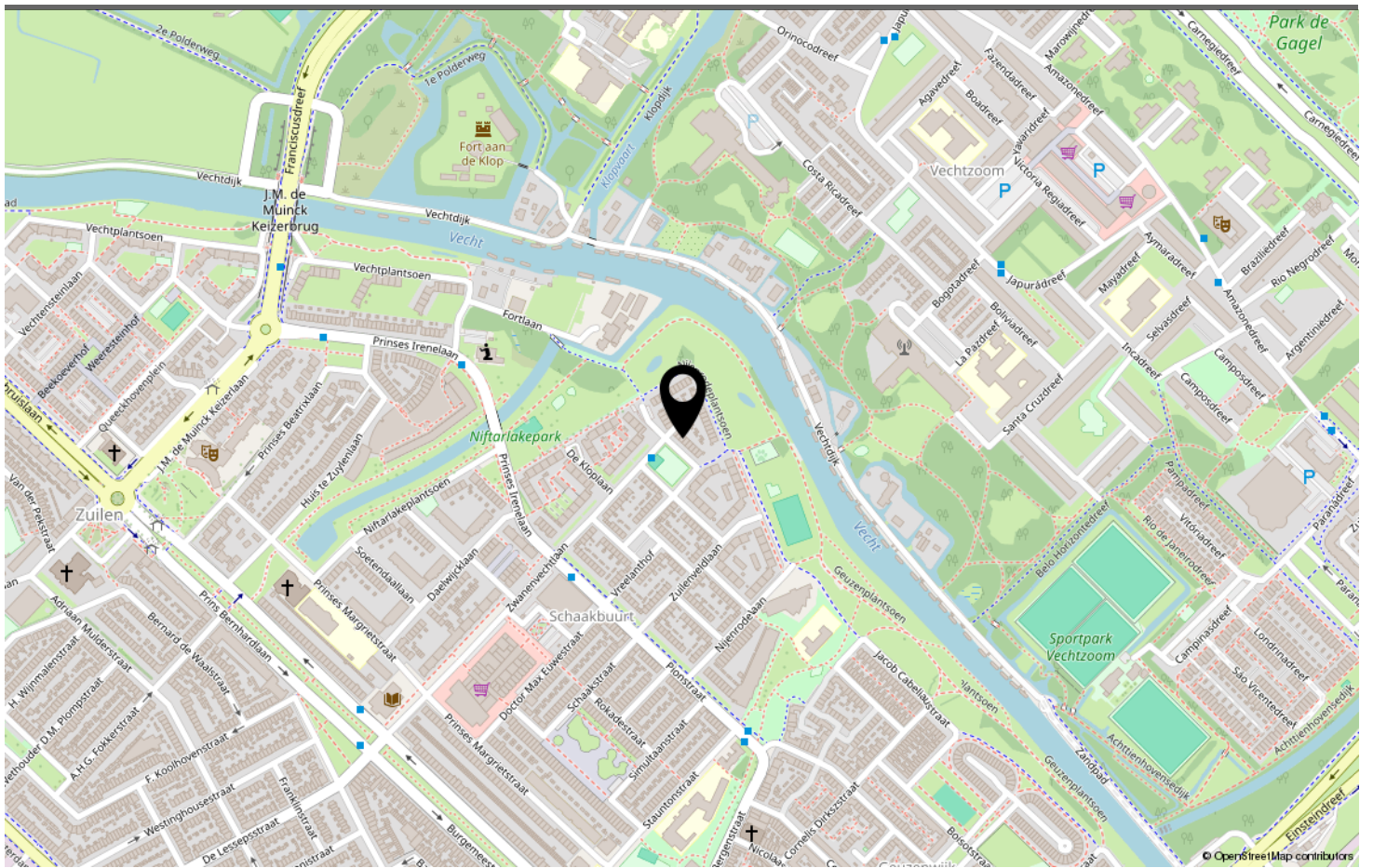


PLATTEGROND



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zuilen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3447</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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		
- Opbouw spots trap begane grond, opbouw spots zolder, schuur verlichting	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken & Rails in schuur en trapkast	X			
- Inbouw kasten slaapkamer, alle kasten zolder, commode kinderkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails		X		
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
- Raamplank voor airco slaapkamer	X			
- Plisse badkamer en keuken			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Kruk prikbord Keuken & Kinderkamer	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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Zeepbakj	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			
- Spiegelkast, douche rekje	X			
- In badkamer op zolder; handdoek kastje, hoek plankje	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

LIJST VAN ZAKEN

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

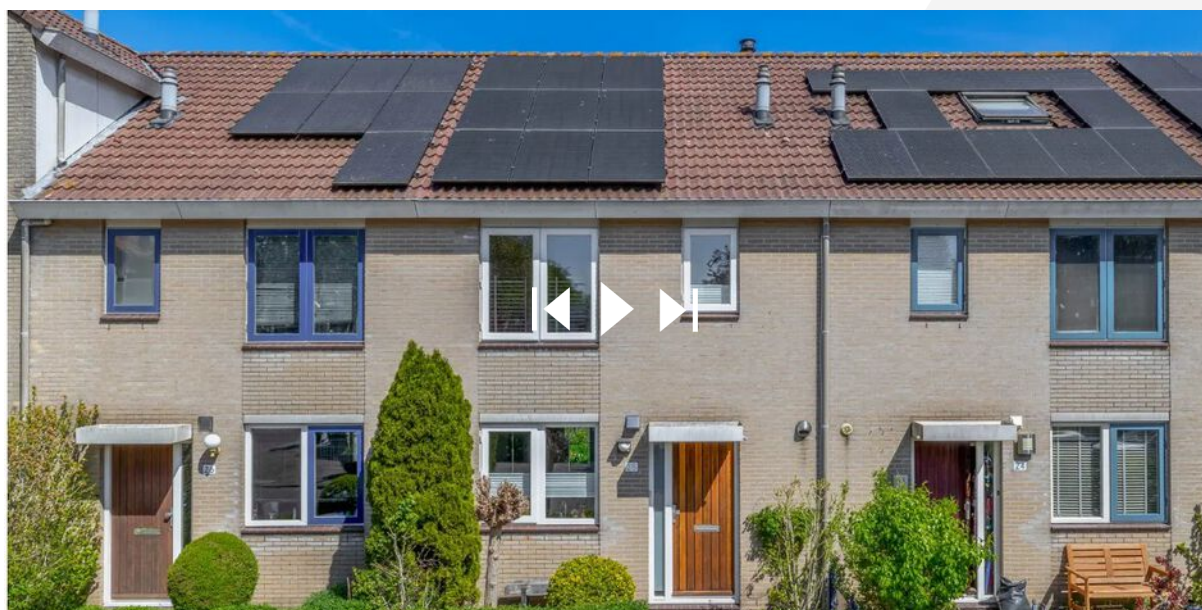
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Gardena tuinslang		X		
- Kruidenrek overkapping	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



Zwanenvechtplein 25, Utrecht



zwanenvechtplein25.nl

**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



ZWANENVECHTPLEIN 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

