



99

VREUCHDENBERCHD UTRECHT

Vraagprijs € 405.000 k.k.

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





KENMERKEN

Woonoppervlakte 104 m²

Perceeloppervlakte 212 m²

Inhoud 388 m³

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 1980

Energie label C



OMSCHRIJVING

Verrassend ruime, gelijkvloerse woning met vier slaapkamers, veel privacy en een royale tuin

Een huis dat nét even anders is want de Vreuchdenberchdreef 99 is een verrassend ruime, volledig gelijkvloerse woning met een royale leefruimte, vier slaapkamers en een fijne tuin met veel privacy. Je woont hier rustig en groen, in een kleinschalig en kindvriendelijk opgezet pleintje. Ook het verhaal achter de woning is bijzonder. De woning maakt deel uit van Lommerijk Overvecht, een bijzonder woningbouwproject waarbij op verschillende kleinschalige locaties woningen in houtskeletbouw zijn gerealiseerd. Bij het ontwerp stonden flexibiliteit, privacy, groen en prettig wonen centraal. Die gedachte is hier nog altijd goed voelbaar: geen standaard rijtjeshuis, maar een speels opgezet huis met alle woonruimte op één niveau. Met maar liefst vier slaapkamers en een perceel van 212 m² heb je hier volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

Bijzonderheden

Bijzondere houtskeletbouwwoning uit het project Lommerijk Overvecht
Geheel gelijkvloers met vier slaapkamers
Circa 104 m² woonoppervlakte
Perceel van 212 m²

Royale achtertuin met veel privacy, fijne overkapping én aparte voortuin

Royale woonkamer zonder aangrenzende wanden met de burens, met open keuken en kookeiland

Recent sfeervol verbouwde badkamer met ligbad en inloopdouche

Ruime aparte berging

Mogelijkheid tot uitbreiding met een opbouw; bij diverse woningen aan het pleintje is dit al gerealiseerd (afhankelijk van benodigde toestemmingen en vergunningen)

Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

Rustige, groene en kindvriendelijke ligging

Dichtbij winkelcentrum Overvecht

Oplevering in overleg

Omgeving

Hier woon je in een heel eigen stukje Overvecht. De woningen liggen kleinschalig bij elkaar, met veel groen en privacy. Het voelt daardoor verrassend rustig en beschermd, terwijl je gewoon in Utrecht woont. Volgens de huidige bewoners is het een hechte buurt waar buren elkaar kennen en veel mensen al lange tijd met plezier wonen. Voor kinderen is het een fijne plek om op te groeien, met ruimte om buiten te spelen en groen in de directe omgeving. Juist die combinatie van privacy, rust en contact met de buurt maakt dit een bijzonder prettig stukje van de

wijk.

Voor boodschappen en andere dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver en ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Voor een wandeling, rondje hardlopen of fietstocht liggen onder andere Park de Gagel, de Vecht en het groen rondom Fort aan de Klop in de omgeving. En wil je de stad in, dan stap je op de fiets en ben je zo onderweg richting de Utrechtse binnenstad. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Zo woon je hier rustig en groen, maar met alles wat Utrecht te bieden heeft binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Alles bevindt zich hier comfortabel op één woonlaag. Via de ruime hal kom je in het centrale gedeelte van de woning, vanwaar de verschillende ruimtes bereikbaar zijn. De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De verbinding met de tuin zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en maakt het gemakkelijk om op mooie dagen het buitenleven bij de woonkamer te betrekken. De open keuken sluit hier mooi op aan. Het kookeiland maakt de keuken tot een gezellige centrale plek in huis: koken terwijl de kinderen aan tafel zitten, vrienden alvast aanschuiven of gewoon samen de dag beginnen met een kop koffie. De keuken heeft een warme uitstraling met onder andere een bamboe werkblad en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en kokendwaterkraan.

Vanuit het leefgedeelte loop je door naar het slaapgedeelte, waar de vier slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. Dat maakt de indeling prettig voor een gezin, maar biedt ook alle ruimte voor bijvoorbeeld een werk-, logeer- of speelkamer. Centraal tussen de slaapkamers ligt de recent verbouwde badkamer. Een sfeervolle ruimte waar duidelijk aandacht aan is besteed, met zowel een heerlijk ligbad als een ruime inloopdouche. Een fijne plek om de dag te beginnen én af te sluiten.

Wil je in de toekomst nóg meer woonruimte creëren? Dit woningtype biedt volop flexibiliteit. Dankzij de houtskeletbouw is de indeling relatief eenvoudig aan te passen, waardoor ruimtes ook zonder uitbreiding anders kunnen worden ingedeeld of aangepast aan veranderende woonwensen. Daarnaast is bij verschillende woningen aan het pleintje een extra verdieping door middel van een opbouw gerealiseerd. Een interessante mogelijkheid voor wie nóg meer ruimte wil creëren, uiteraard afhankelijk van de benodigde toestemmingen en vergunningen.

Buitenruimte

Ook buiten heb je hier verrassend veel ruimte. De woning staat op een royaal perceel van 212 m² en beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin sluit direct aan op de woonkamer en biedt veel privacy. Doordat de woningen hier laag zijn, profiteert de tuin bovendien volop van de zon, die gedurende de dag mooi over de woning heen draait. Een heerlijke plek om uitgebreid buiten te eten, kinderen te laten spelen of gewoon rustig met een kop koffie van je eigen stukje groen te genieten.

Direct aan de woning bevindt zich bovendien een fijne overkapping. Hierdoor heb je een beschutte plek om buiten te zitten en kun je het buitenseizoen nét wat langer maken. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom en de royale berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap, voorraad en andere spullen.

Interesse?

Zoek je een woning met ruimte, privacy én karakter? Een huis dat anders is dan anders, met alles op één woonlaag, vier slaapkamers, een royale tuin en bovendien mogelijkheden om in de toekomst verder uit te breiden?

Dan is Vreuchdenberchdreef 99 absoluut een woning om zelf te komen ervaren. Ik laat je graag zien hoeveel ruimte en mogelijkheden er achter deze bijzondere gevel schuilgaan.



HEERLIJKE TUIN MET VOLLEDIGE PRIVACY



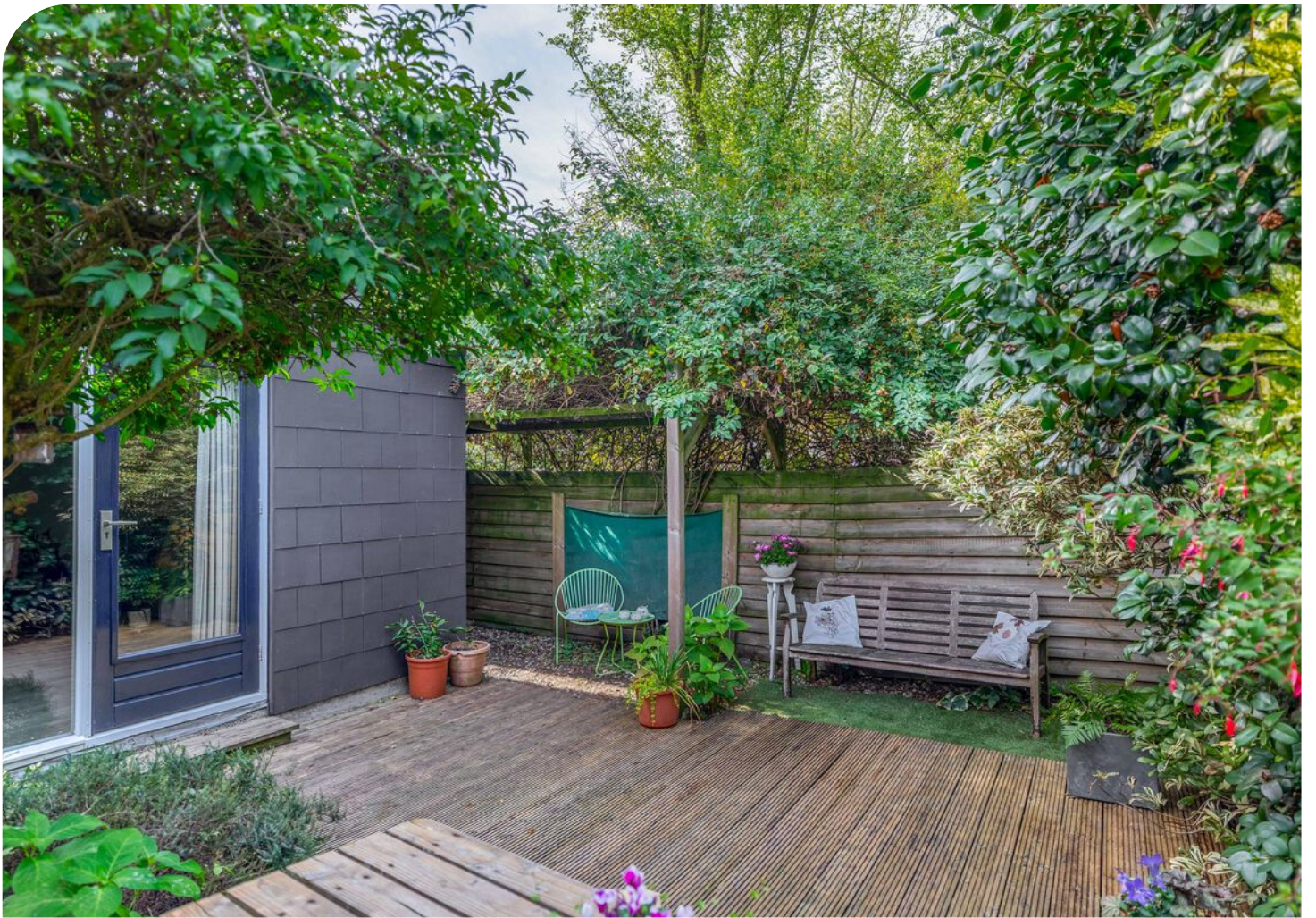


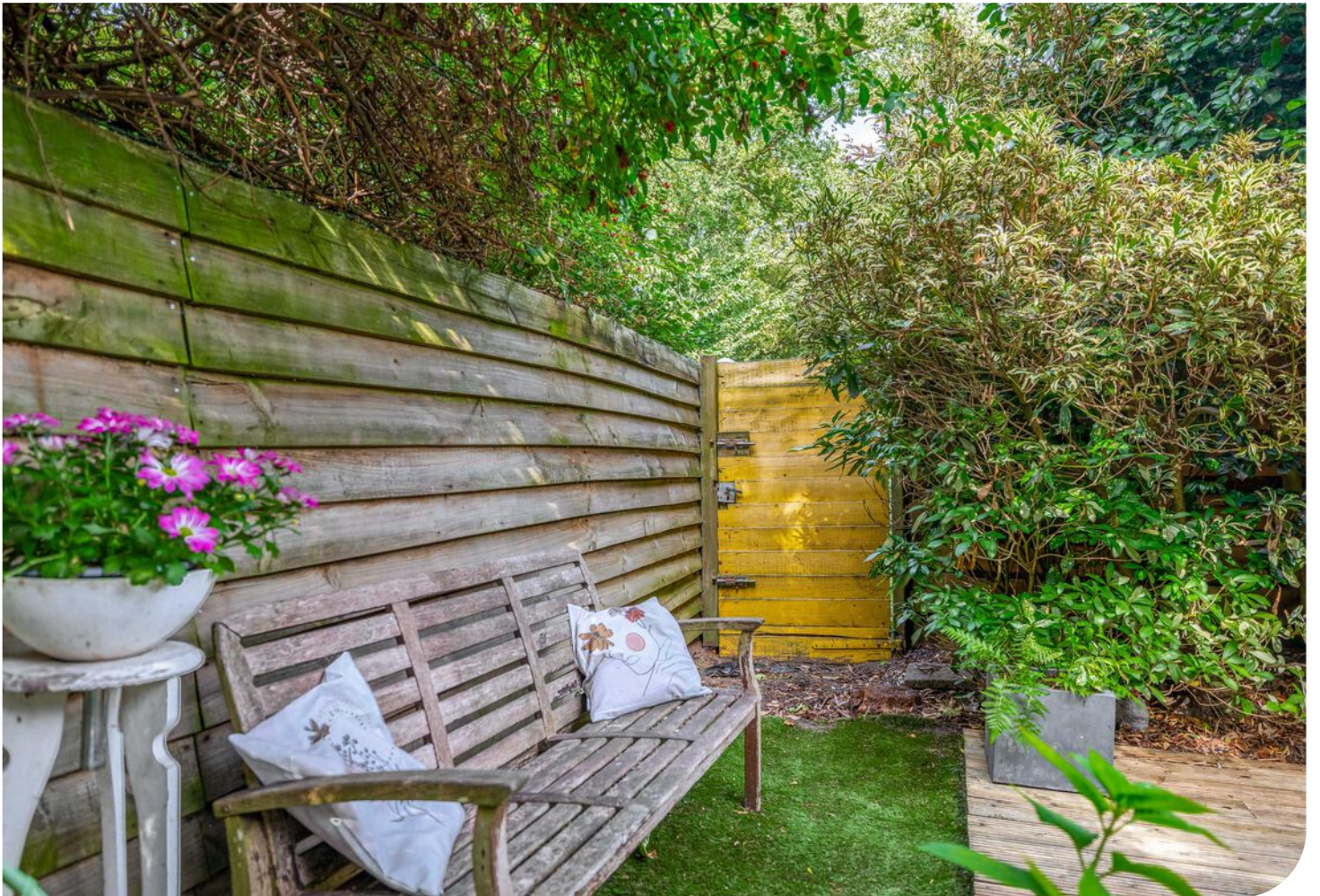


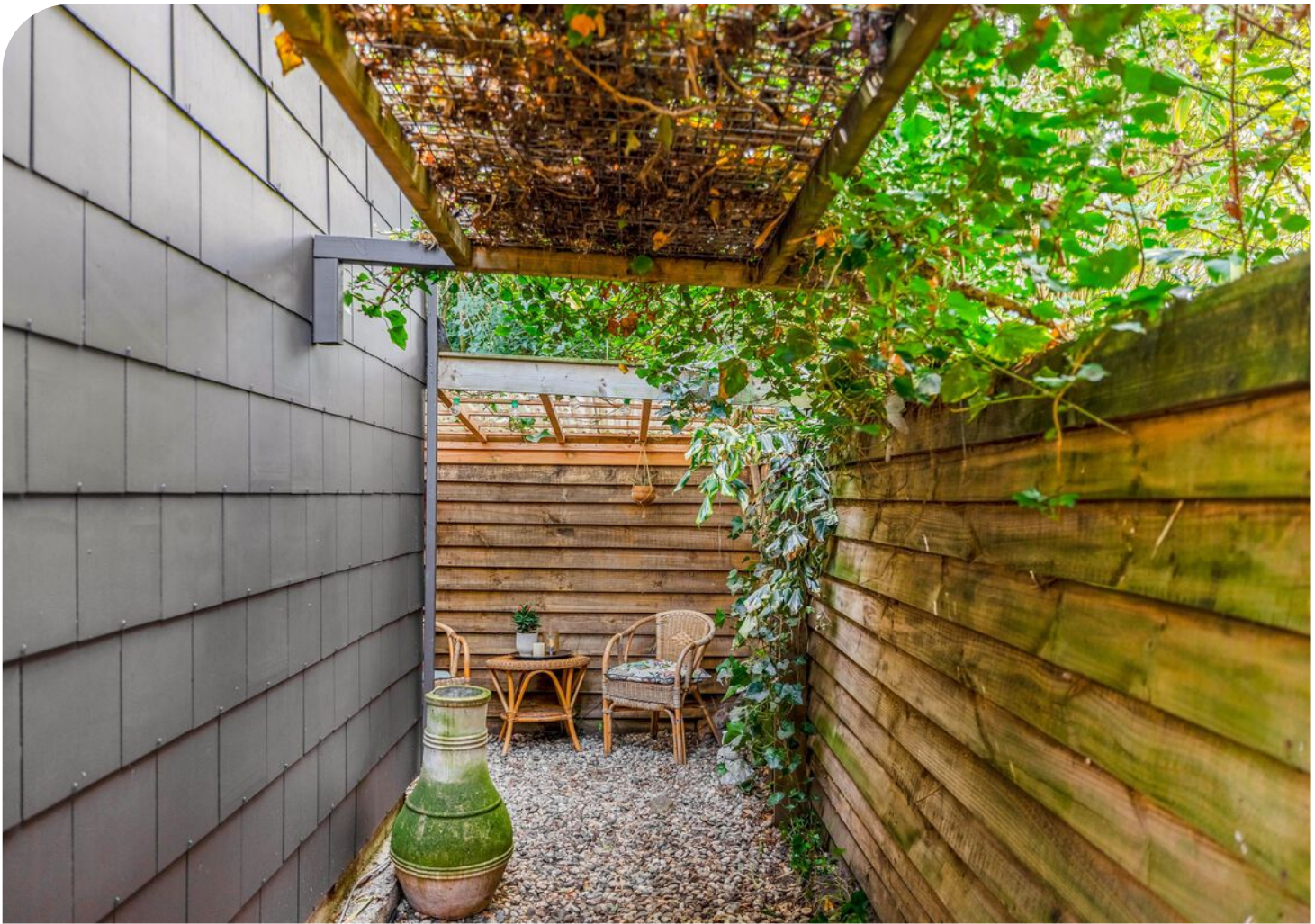


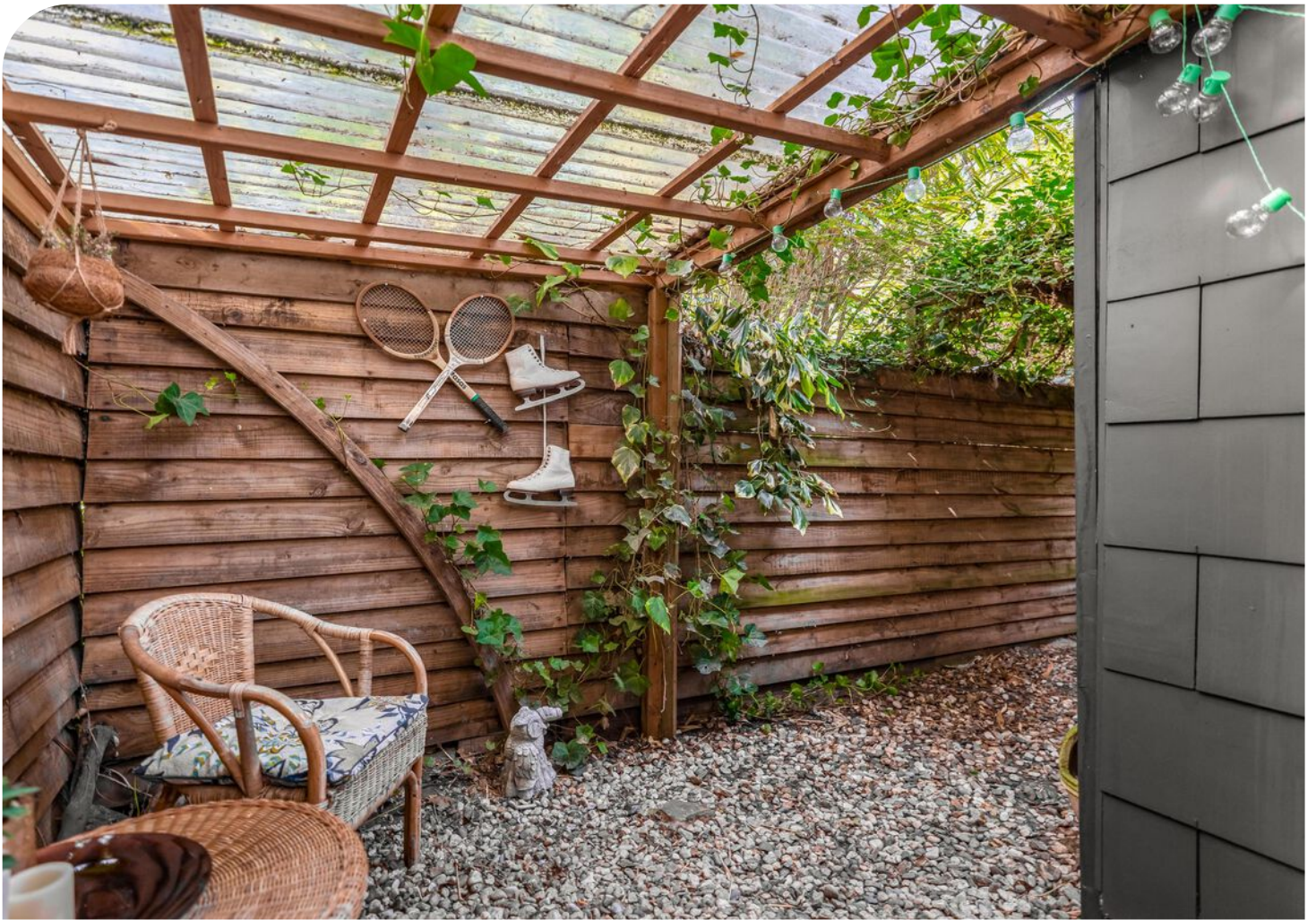
























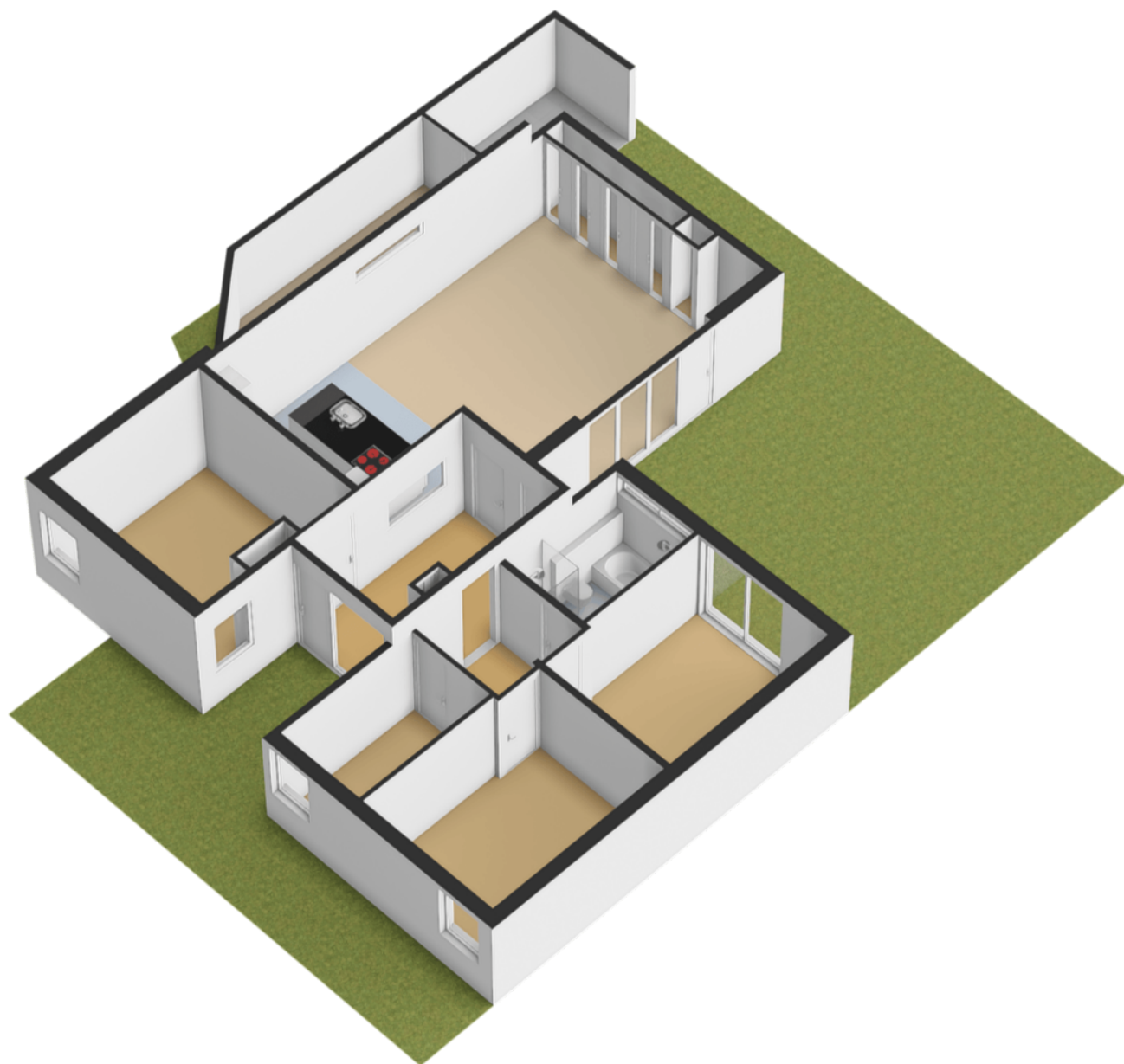




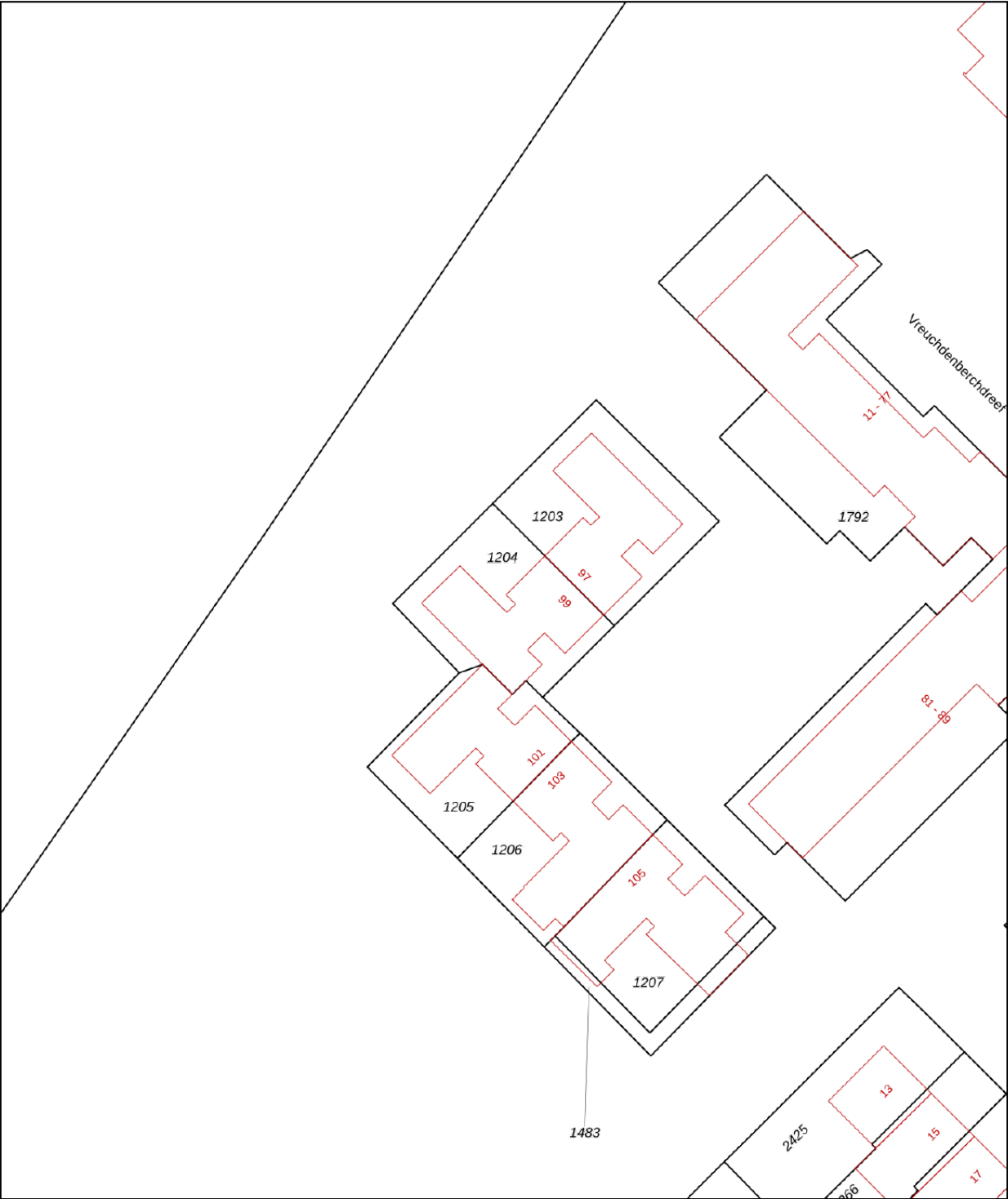
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie H

Perceel 1204

kadaster

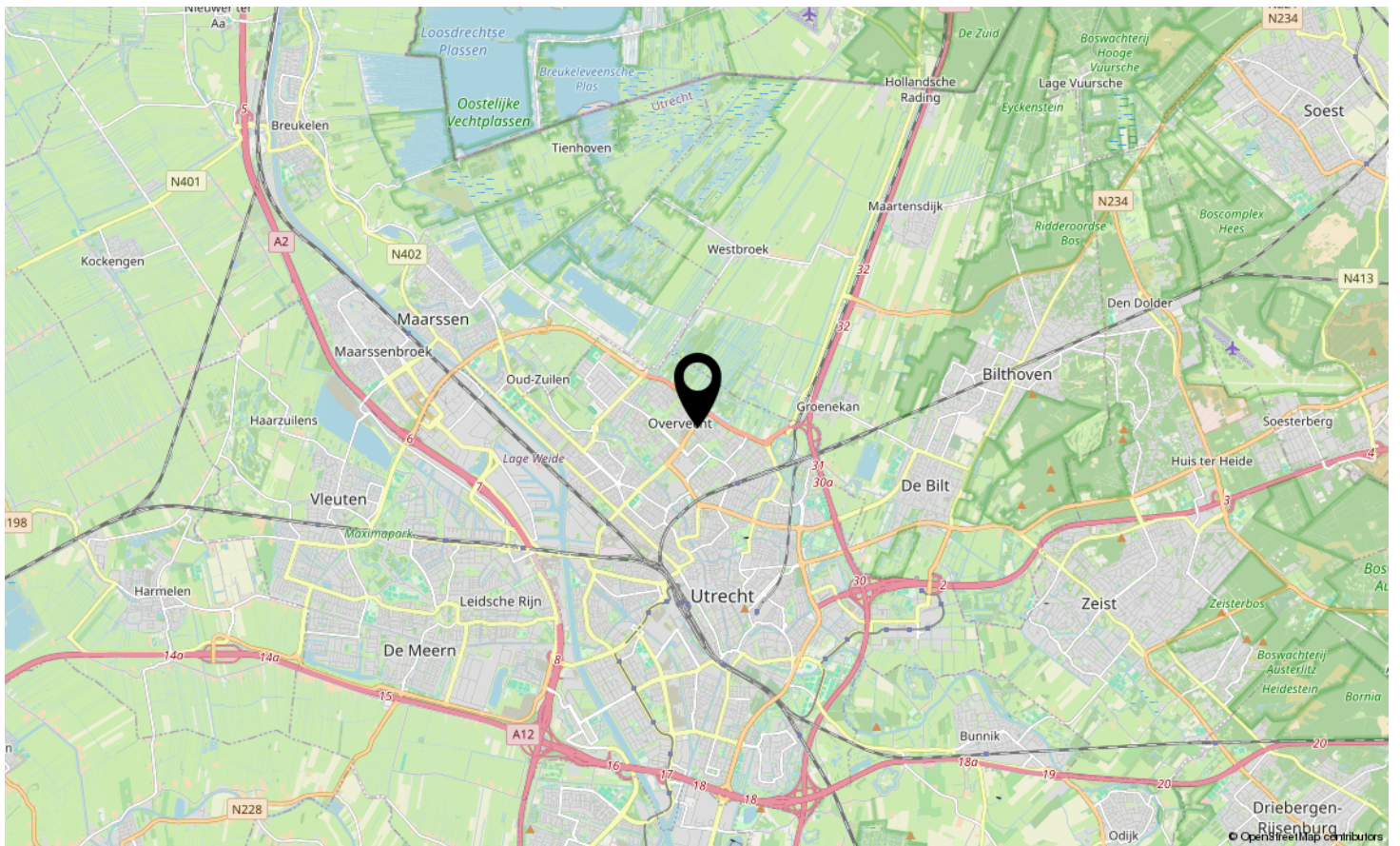
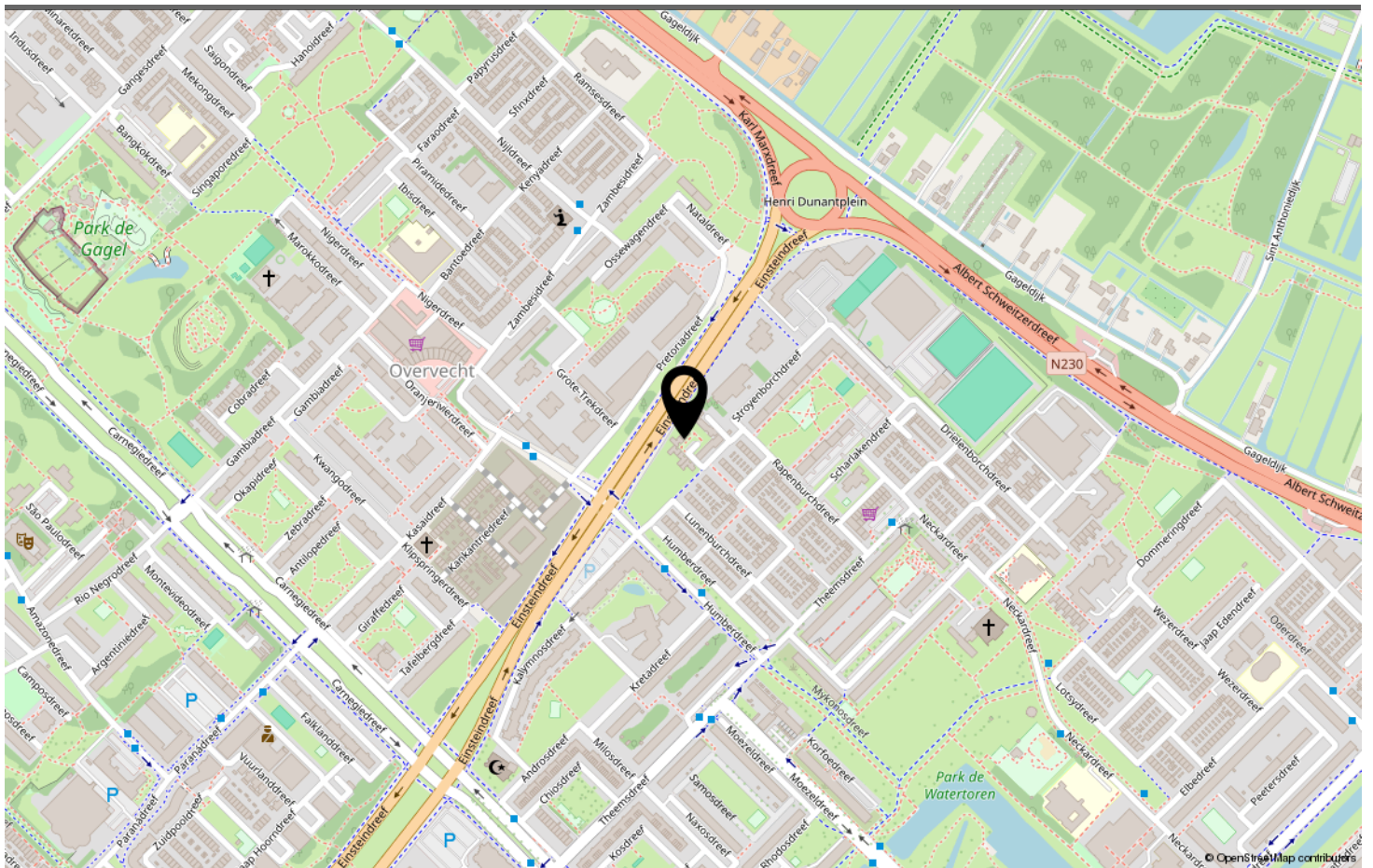
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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				
- alle kasten kleding/linnen slaapkamers, woonkamer, hal en kantoor		X		
- hoge kasten en ladenkast keuken	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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zonnepanelen				X
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			
				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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Moet worden overgenomen
Zonnepanelen: Nee

LIJST VAN ZAKEN



VREUCHDENBERCHD 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

