

TE KOOP



Buys Ballotstraat 9, Utrecht

Vraagprijs € 995.000 k.k.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

— VAN —
GRONINGEN
MAKELAARS



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

134 m²

Perceeloppervlakte

0 m²

Inhoud

444 m³

Energie label

C

Omschrijving

Wonen en genieten in de geliefde Zeeheldenbuurt.

Comfortabel wonen met balkon en tuin in geliefd Utrecht Oost, karakter, rust en stadse levendigheid perfect gecombineerd.

Met veel plezier presenteren wij dit uitstekend onderhouden dubbel benedenhuis met eigen entree en fraai aangelegde tuin, gelegen aan de rustige en charmante Buys Ballotstraat. Een bijzonder fijn en sfeervol appartement waar comfort, ruimte en een toplocatie samenkomen.

Een woning waar u zich direct thuis voelt – één bezichtiging en u bent verkocht!

Omgeving:

De Zeeheldenbuurt, een karakteristiek vooroorlogs gedeelte aan de oostkant van onze stad, heeft van oudsher een bijzondere aantrekkingskracht op leuke mensen. Sfeervolle herenhuizen, charmante beneden- en bovenwoningen wisselen elkaar moeiteloos af en zorgen voor een prettige, bijna dorpse sfeer midden in Utrecht.

De Buys Ballotstraat ligt op korte afstand van het Wilhelminapark, de Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat met een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants. Ook sportvoorzieningen, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Het historische centrum van Utrecht is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

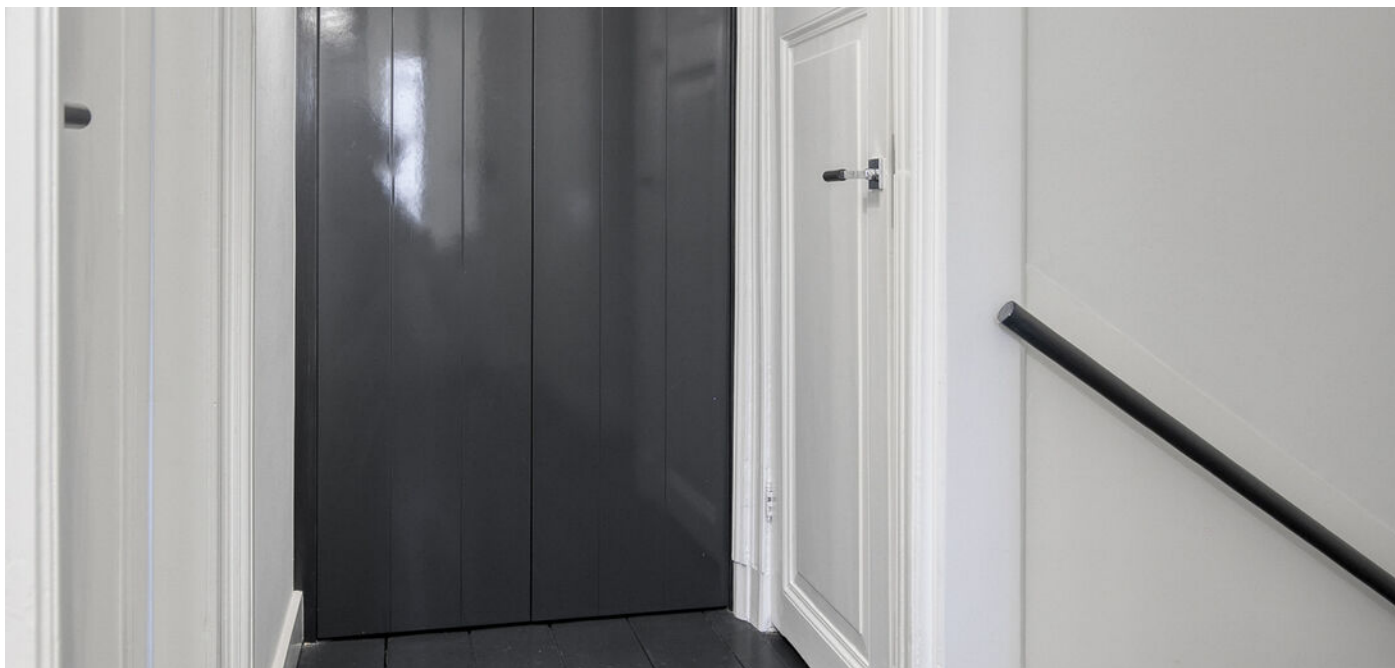
Indeling:

Bel etage:

Entree, vestibule, hal met bergkast/ garderobe, separaat toilet met fontein. Lichte woonkamer met gezellige gashaard, aan de voorzijde grote raampartijen, mooi hoog plafond en aan de achterzijde een ruim balkon.

De woon-eetkamer staat in open verbinding met een fraaie moderne keuken. Daarnaast is vanuit de woon-eetkamer middels openslaande deuren direct toegang tot het balkon wat voelt als een verlengde van het wonen binnen. Een plek waar je van het vroege voorjaar tot de late herfst 's avonds heerlijk kunt genieten. Vanaf het balkon is tevens de sfeervolle en groene tuin te bereiken.





De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder Bora inductiekookplaat, vaatwasser, ingebouwde koel-vriescombinatie, oven/magnetron en Quooker.

Souterrain:

Via een vaste trap bereikt u het souterrain. Hier bevindt zich een ruime hal met een kastenwand en een royale inpandige berging met vaste bergkast. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over vier ramen en veel daglicht. De luxe badkamer is voorzien van een infraroodsauna, inlopdouche, dubbele wastafel met verwarmde spiegel, een zwevend toilet en vloerverwarming. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar de achtertuin. Daarnaast is er een kleinere slaapkamer, eveneens met een deur naar de achtertuin.

Tuin:

De groene achtertuin is rustig gelegen, biedt veel privacy en is perfect geschikt voor zowel ontspannen als gezellig samenzijn. Een zeldzaam fijne buitenruimte in de stad.

Bijzonderheden & pluspunten:

Uitstekend onderhouden dubbel benedenhuis

Woonoppervlakte 134 m²

3 volwaardige slaapkamers

Energielabel C

Keuken 2022

Badkamer met infrarood sauna 2023

Fijne, privacy rijke achtertuin

Goede indeling met woon- en slaapverdieping

Gelegen in de geliefde Zeeheldenbuurt nabij parken, winkels, horeca en openbaar vervoer

Een bijzonder fijn (t)huis in Utrecht Oost!

Bent u op zoek naar een royaal, instapklaar benedenhuis met tuin én extra comfort op een geliefde locatie?

Dan is Buys Ballotstraat 9 absoluut een bezichtiging waard. Wij laten u deze woning graag zien en ervaren.















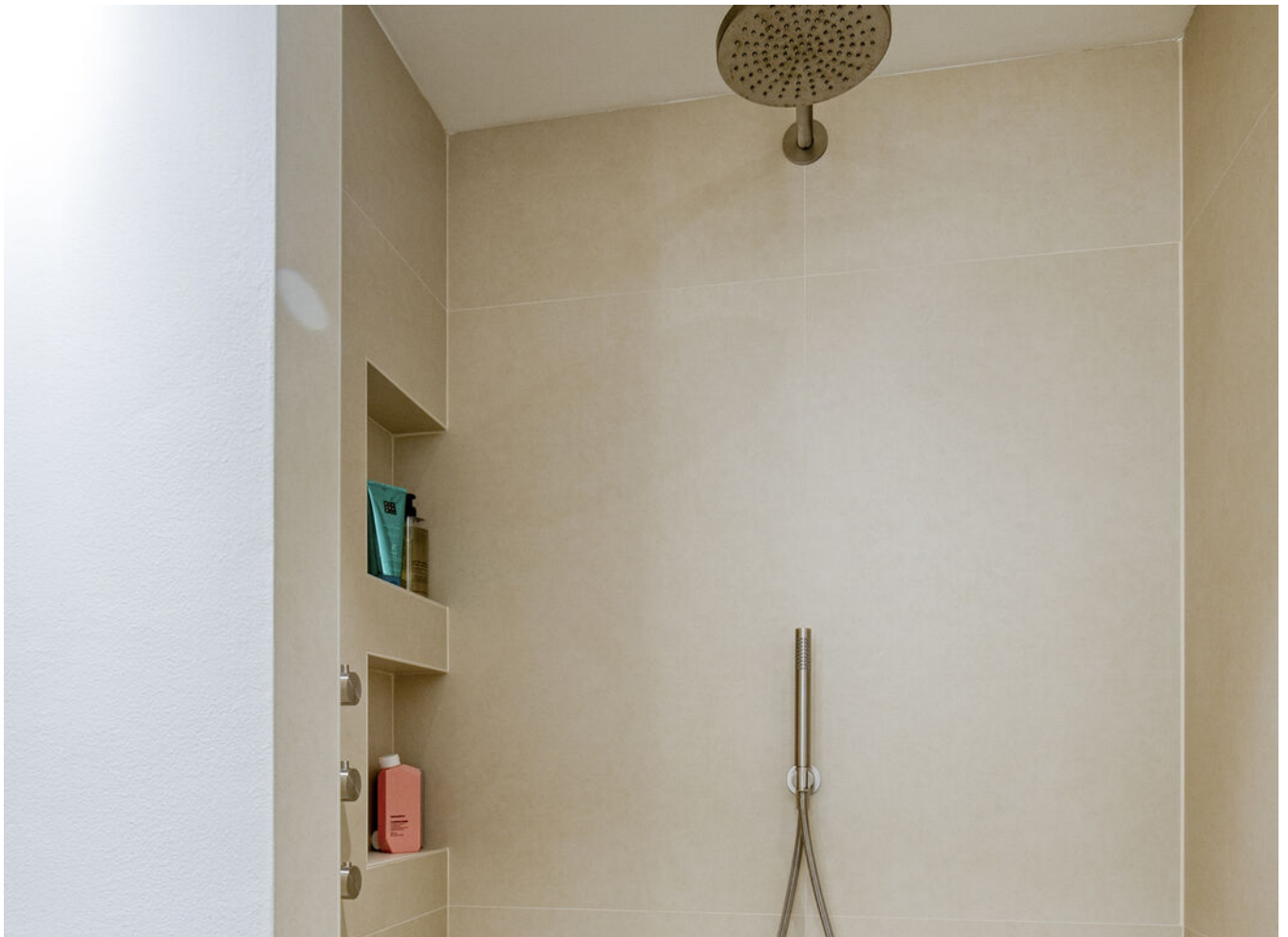






















Beletage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



Kadaster

Ontdek het perceel...
van Buys Ballotstraat 9

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Abstede

C

2404

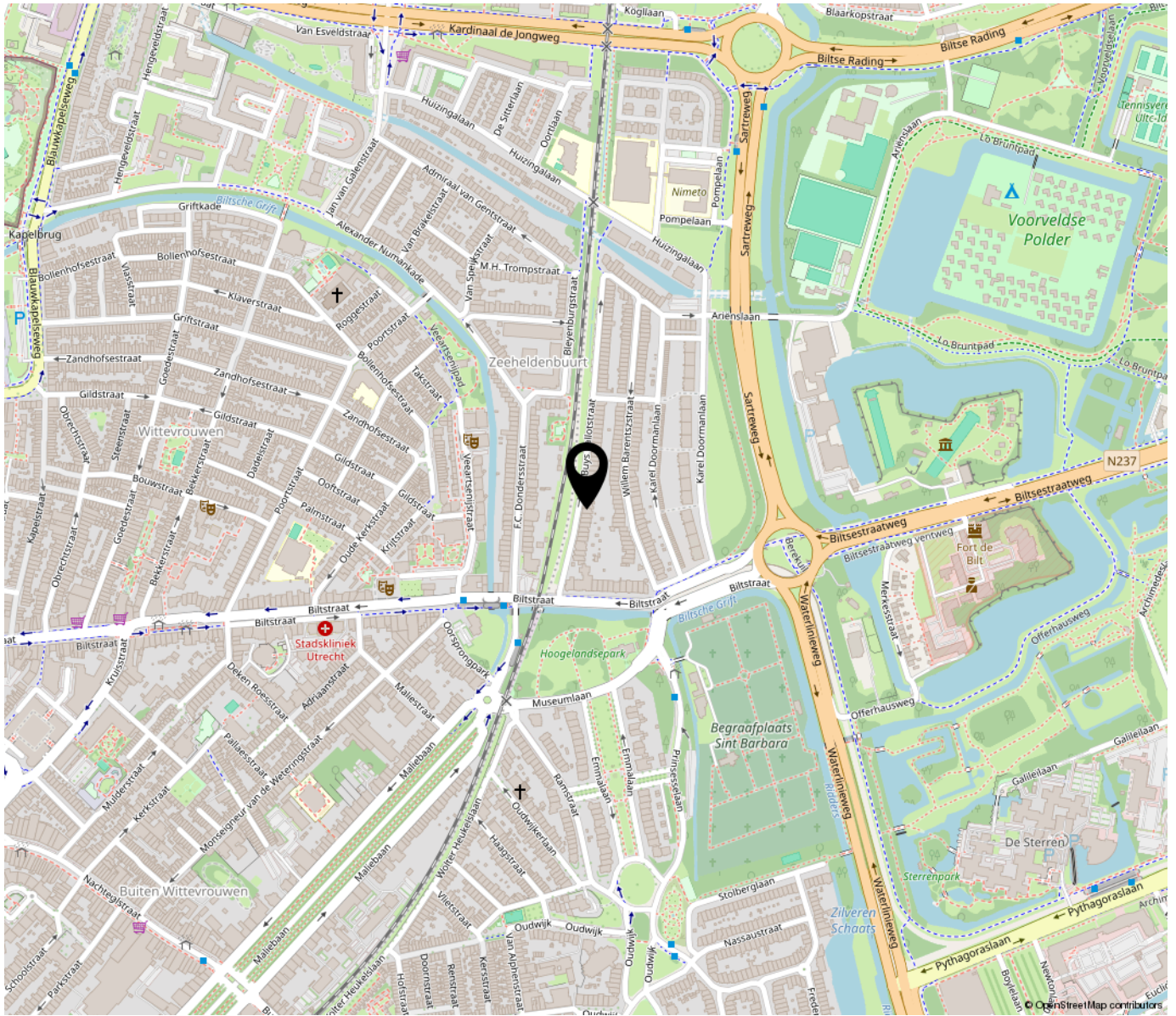
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

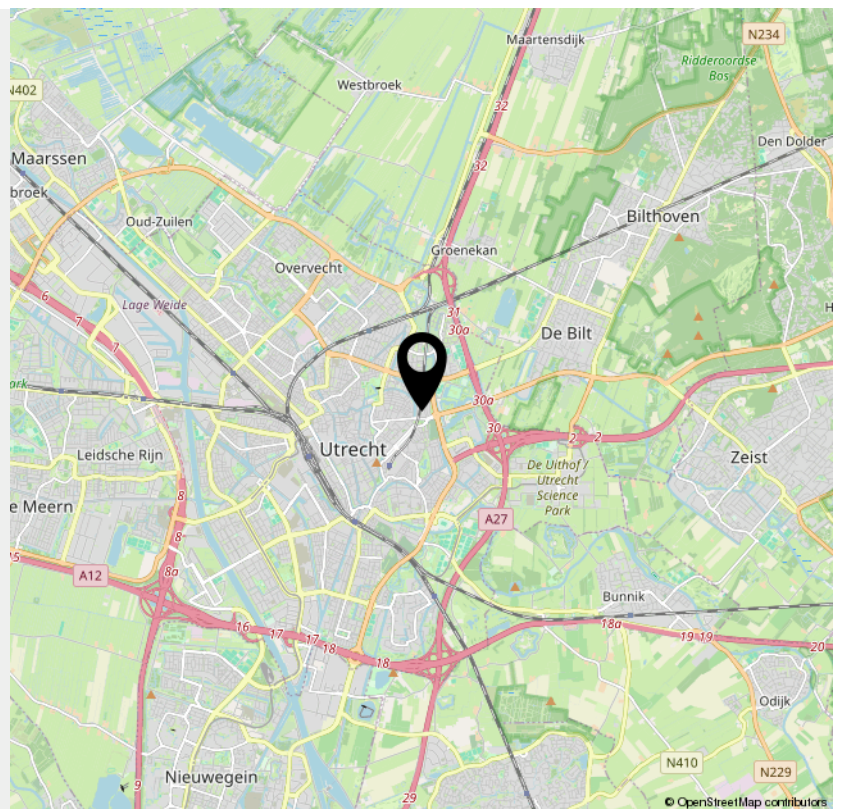
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
- Witte boekenkast in woonkamer	X			
- overige losse kasten/dressoir slaapkamer		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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- 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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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			
- Infraroodcabine	X			
-				X
Woning - Extérieur/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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
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				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
1 grote losse plantenbak balkon		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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Groningen Makelaars
Dorpsstraat 41
3941 JK Doorn

0343-412802
www.vangroningenmakelaars.nl/nl
welkom@vangroningenmakelaars.nl

VAN
GRONINGEN
MAKELAARS