



Prof. Kohnstammstraat 53, 3555 WL Utrecht

Vraagprijs € 719.000,00 kosten koper

Omschrijving

Prof. Kohnstammstraat 53, 3555 WL Utrecht

Welkom op de Professor Kohnstammstraat 53 te Utrecht!

Dit royale, goed verzorgde en onderhoudsarme woonhuis met inpandige garage op aantrekkelijke locatie in plan Groen Zuilen kan waarschijnlijk al je woonwensen vervullen. Met een grote woonkamer grenzend aan de tuin, vier ruime slaapkamers op de slaapverdiepingen, een grote werkkamer op de begane grond en de inpandige garage/hobbyruimte is dit een huis waar je echt alle kanten mee op kunt.

De woning is voorzien van aluminium kozijnen en schuifpuien met HR++-glas en heeft energielabel A. In 2021 zijn er 10 zonnepanelen geïnstalleerd, zodat je verzekerd bent van lage energielasten.

De rustige ligging in de stad met de natuur om de hoek is perfect. De straat is autovrij en heeft een plantsoen met bomen en een grasveld waar de kinderen veilig buiten kunnen spelen. Als je de stadse gezelligheid wilt opzoeken ben je met de fiets in 10 minuten in het centrum van de stad. Bovendien liggen de Vecht, Oud-Zuilen met Slot Zuilen, de natuur en de plassen op een steenworp afstand. Een rondje wandelen of hardlopen langs de Vecht, genieten van watersport, een fietstocht door de polder of sporten bij een van de sportverenigingen in de buurt, het kan allemaal.. Ook de bereikbaarheid is top. Met de auto rijd je snel via de Zuilense Ring naar de A2 of A27 en de bushalte is om de hoek.

Dit huis moet je beslist zelf ervaren, maar we geven vast een eerste indruk.

Binnen:

Begane grond: entree in royale hal met meterkast, toiletruimte, trap naar de 1e verdieping en ruimte voor garderobe. De werkkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een groot bureau, vaste kasten en een schuifpui naar het voortuintje waar je van de middag- en avondzon kunt genieten. Door de ligging op de begane grond is deze ruimte ook zeer geschikt voor kantoor of praktijk aan huis. De inpandige garage heeft een keukenblok, een elektrische kacheldeur en een extra loopdeur en is zowel vanuit de hal als vanuit het overdekte binnenterrein toegankelijk.

1e Verdieping: de woonetage is een heerlijk lichte ruimte die is ingedeeld met de grote keuken met eetgedeelte aan de voorzijde en de zitkamer aan de achterzijde bij de tuin. Door de grote schuifpui kun je het binnen- en buitenleven met elkaar verbinden en vormt de tuin het verlengstuk van de living. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een heteluchtoven, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser. De keuken heeft een schuifpui met Frans balkon.

2e Verdieping: deze etage is ingedeeld met een overloop, drie goed bemeten slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. De master bedroom van ca. 17 m² bevindt zich aan de voorzijde en heeft een schuifpui met Frans balkon en mooi uitzicht op het plantsoen. De kamers aan de achterzijde zijn met resp. ca. 7 en 12 m² ook royaal en praktisch in te delen. De badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een dubbel badkamermeubel en badkamerkast. Er is een separate toiletruimte met hangend sanitair en fonteintje.

3e Verdieping: de grote overloop biedt ruimte voor de wasmachine, de wasdroger, de c.v.-ketel, de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. De grote slaapkamer is ca. 18 m² en kan desgewenst worden verbouwd tot twee kamers. Ook een dakkapel of extra badkamer behoort tot de mogelijkheden.

Buiten:

Het buitenleven speelt zich hier grotendeels af in de heerlijke tuin op de leefverdieping. De ligging op het zuid-/oosten staat garant voor veel licht en zon en zelfs in het vroege voorjaar kun je hier al snel buiten zitten. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en een loungeset en het vele groen geeft een mediterraan gevoel. Aan de voorzijde van het huis kun je in het voortuintje nog de laatste zonnestralen pakken. Dit is ook een lekker plekje om te vertoeven als de

kinderen buiten spelen in het plantsoen.

Een bezichtiging van dit fijne familiehuis zal je ervan overtuigen dat we hier met recht spreken over een bijzonder aantrekkelijke woonkans in Utrecht!

Bijzonderheden:

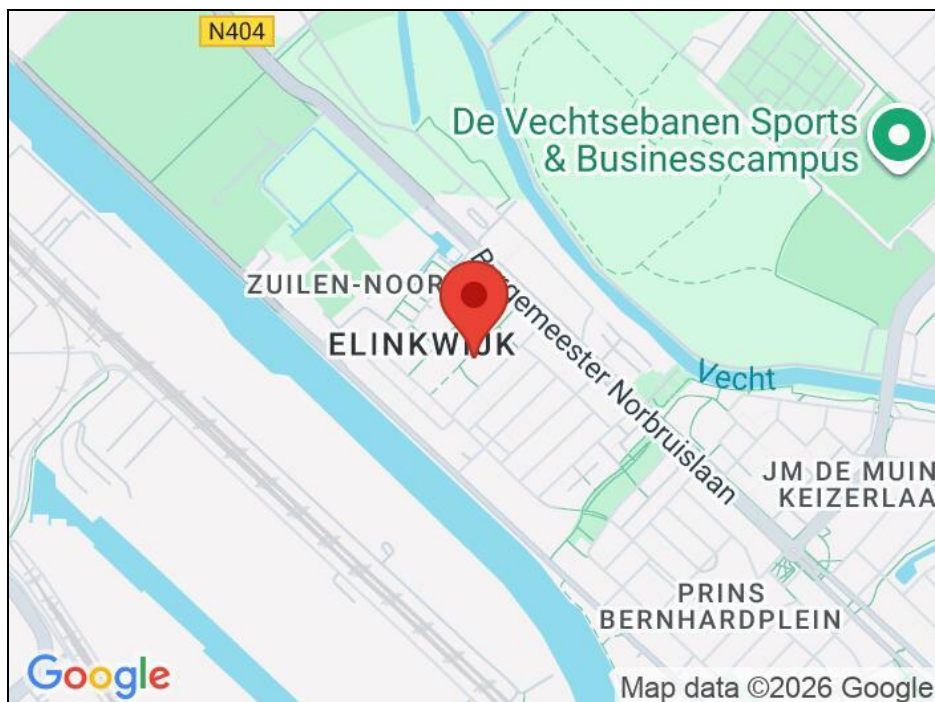
- Autovrije en kindvriendelijke ligging.
- Zowel de stadse gezelligheid als de rust van de natuur zijn dichtbij.
- Bijzonder goed bereikbaar zowel met de auto als met het OV.
- Vier volwaardige woonlagen met tal van gebruiksmogelijkheden.
- De kamer op de begane grond is zeer geschikt voor kantoor of praktijk aan huis.
- De inpandige garage biedt ruimte voor de auto en daarnaast is er nog volop plek voor fietsen en andere spullen.
- Door de grote raampartijen is er volop licht in huis.
- De royale daktuin van ca. 60 m2 vormt het verlengstuk van de woonkamer.
- Onderhoudsarm door toepassing van aluminium kozijnen (geen schilderwerk).
- Energielabel A en 10 zonnepanelen.
- Glasvezel met internetkabels (CAT6) doorgetrokken naar elke verdieping.
- In 2024 zijn er screens geplaatst aan de achterzijde en rolluiken aan de voorzijde op de slaapverdieping.
- De zolderkamer heeft Velux zonwering aan de buitenkant en geïntegreerde blinds.
- Fijne buurt met goede sfeer, kinderen in de wijk en gezellige borrels.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 719.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 619 m ³
Perceel oppervlakte	: 66 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2008
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 58 m ²
Garage	: Inpandig 28 m ² (520 bij 536 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Atag i36EC (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

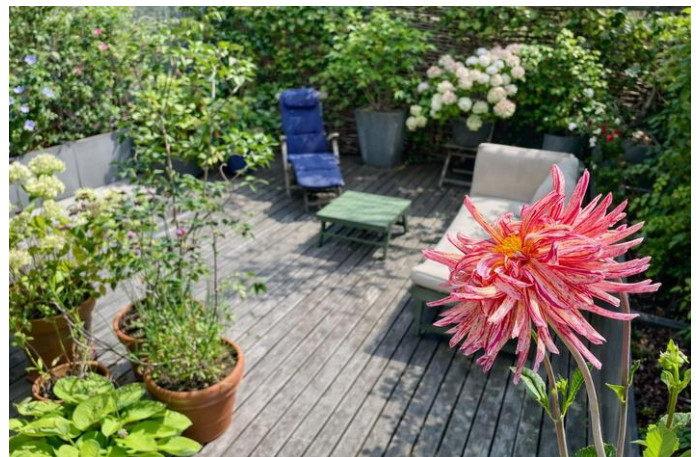
Prof. Kohnstammstraat 53
3555 WL UTRECHT



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

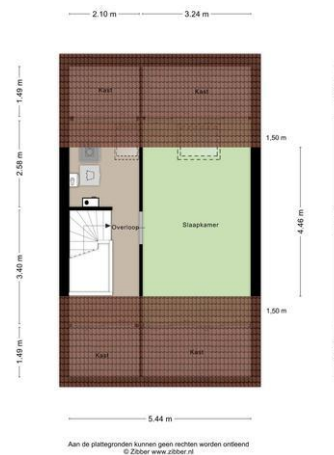


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zijder www.zijder.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Zijder www.zijder.nl

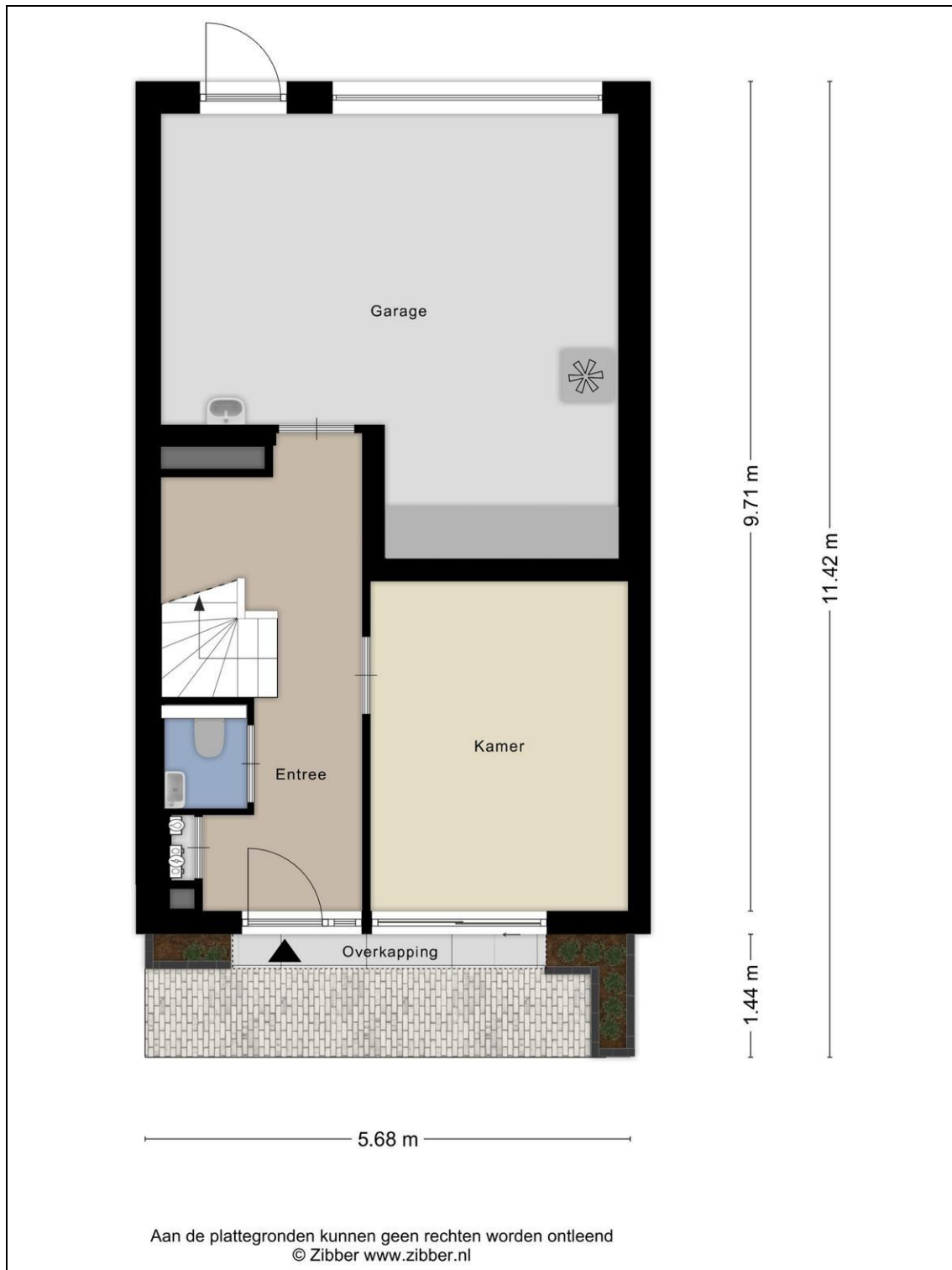
Foto's



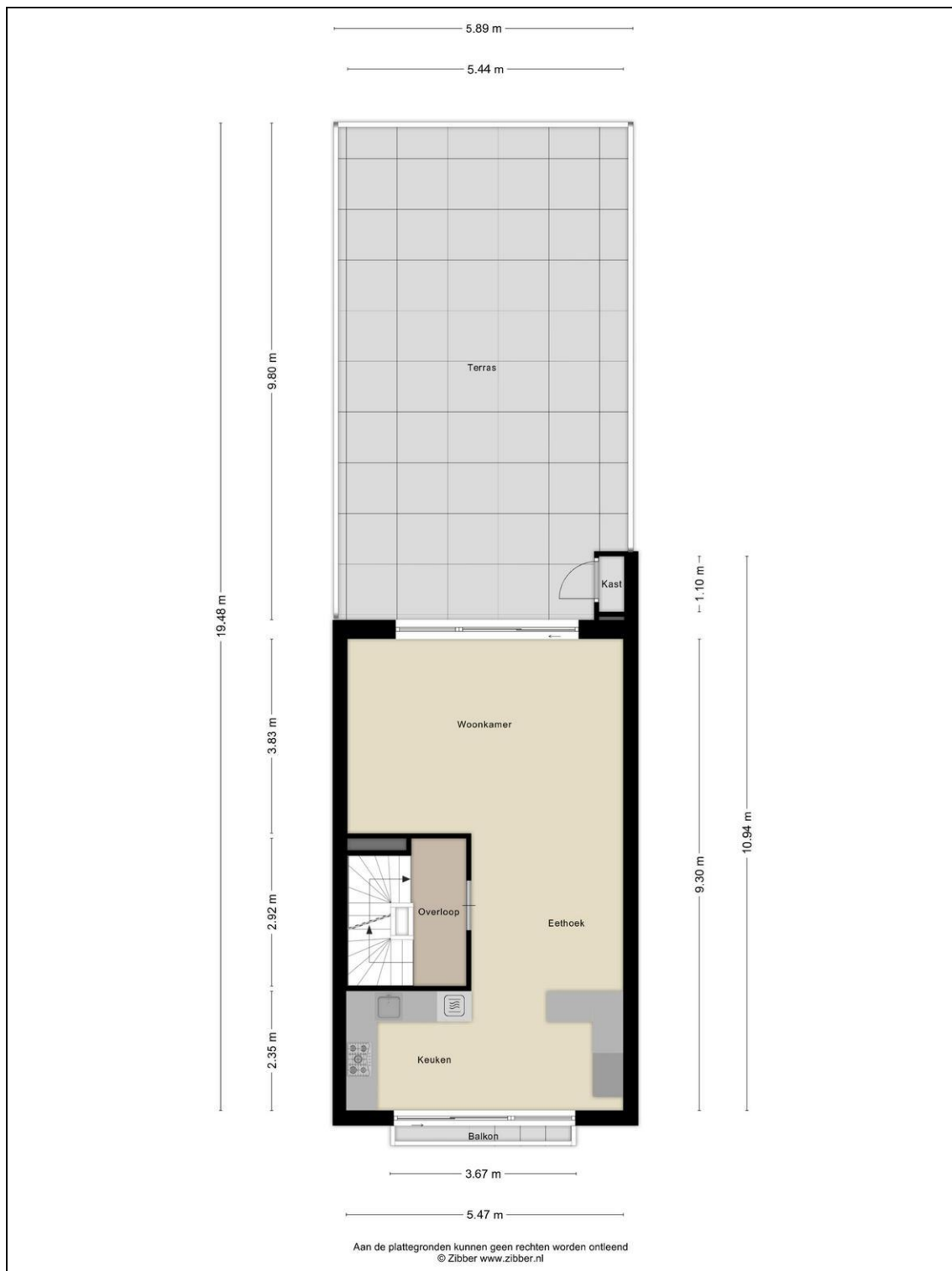
**Neem voor deskundig advies
een
NVM-aankoopmakelaar mee!**



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Ikea Billy (boeken)kasten en waskasten slaapkamer + zolder	☐	☒	☐	☐
- Ikea Pax kasten slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Vouw gordijnen Dotshop slaapkamers achterkant	☐	☐	☒	☐
- Verduisterend gordijn Dotshop slaapkamer voorkant	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Bureau + ingebouwde Pax kasten werkkamer	☒	☐	☐	☐
- Boekenplankjes kinderkamer	☐	☒	☐	☐
- Kapstokhaken/dots BG	☐	☐	☒	☐
- Traphekjes	☐	☒	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie garage	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Tado radiatorknoppen en thermostaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
TP-Link Omada WiFi 5 Indoor Access en OC200 Hybrid Cloud Device	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Wilgentenen schutting achterin de tuin inclusief vaste plantenbakken achterin en plantenbakken zijanten met klimplanten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Losse terracotta potten achtertuin m.u.v. onderstaande	☐	☐	☒	☐
- Blauwe pot achtertuin + pot met vijg (midden) + pot met hosta (midden) + pot met sering (midden) + pot met viburnum (sneeuwstruik) (links) + grote pot lavendel (tegen pui) + blauwe regen (voorkant)	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- N.v.t.				
- N.v.t.				



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSEN
Tel: 0346-576030
E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl
www.eigemanmakelaardij.nl



Eigeman Makelaardij o.g. B.V.
Kaatsbaan 4
3601 EC, MAARSEN
Tel: 0346-576030

E-mail: info@eigemanmakelaardij.nl