



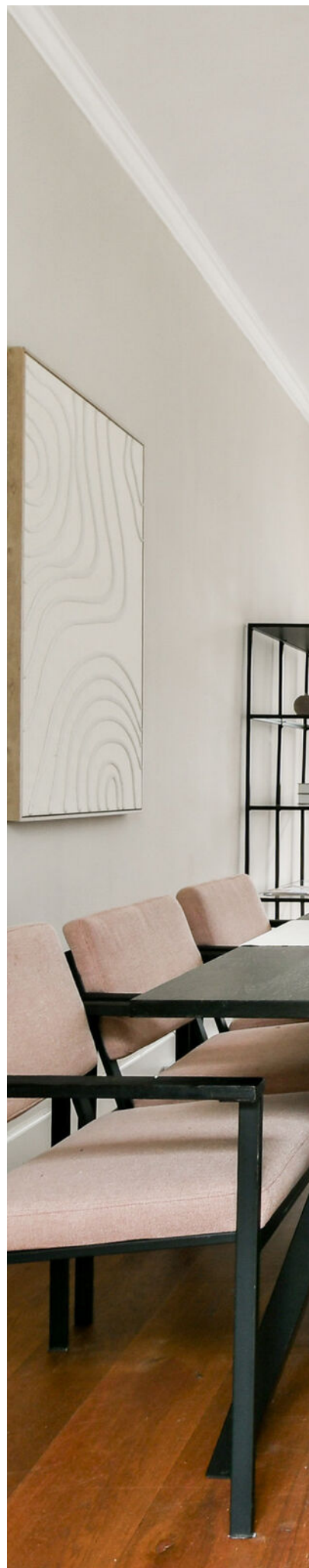
Vraagprijs € 525.000 k.k.

CROESESTRAAT 15
UTRECHT

SPOT
MAKELAARDIJ

KENMERKEN

Woonoppervlakte	75 m ²
Inhoud	310 m ³
Bouwjaar	1906
Energielabel	A++
Voorzien van een tuin	





OMSCHRIJVING

NIEUW IN DE VERKOOP!

Heerlijk genieten in een comfortabele benedenwoning mét tuin in één van de leukste straten van de populaire "Rivierenwijk". Wonen nabij het Ledig Erf in het centrum en met alle voorzieningen in de directe omgeving. Deze woning is ideaal voor starters, jonge gezinnen of woningdelers. Er zijn vier kamers, waarvan twee slaapkamers. Om slim gebruik te kunnen maken van de ruimte zijn diverse (garderobe-) kasten ingebouwd, waardoor er voldoende opbergruimte is. De zonnepanelen op het dak zorgen voor gratis en groene elektriciteit. In combinatie met de hybride warmtepomp heeft deze woning een energielabel van maar liefst A++. Je bent verzekerd van comfortabel én energiezuinig wonen.

- Een CV-ketel uit 2018;
- Een Quatt hybride warmtepomp uit 2025;
- Centrale verwarming;
- 13 m² aan zonnepanelen.

DE OMGEVING:

De ligging is echt een plus. In deze gezellige buurt vind je alles wat je nodig hebt: meerdere supermarkten, leuke buurtwinkeltjes en volop horeca aan het water. Denk aan hotspots als Klein Berlijn, LE:EN en WT Urban Kitchen. Voor gezinnen is dit ook een fijne plek: verschillende basisscholen liggen op loop- en fietsafstand en kinderboerderij Rotsoord is letterlijk om de hoek. Het NS-station Station Vaartse Rijn bereik je binnen een paar minuten, net als sportvoorzieningen en speelplekken. Parkeren kan gewoon voor de deur met een vergunning en met de A12, A2 en A27 om de hoek zit je zo op weg richting werk of weekend. Kortom: stads wonen met alles dichtbij.

DE INDELING:

Via de hal kom je in de royale woonkamer, waar het daglicht van twee zijden binnenvalt en de prettige plafondhoogte zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De eikenhouten vloer loopt door over de gehele woning en geeft het interieur een warme, uniforme uitstraling. De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgerust met een koelkast, vriezer en vaatwasser. Het kookeiland met schiereilandopstelling maakt deze plek ideaal om te koken én gezellig samen te zijn. Aansluitend bevindt zich de aanbouw, bereikbaar via openslaande deuren. Dankzij de grote raampartijen en het deels glazen dak is dit een bijzonder lichte ruimte, perfect ingericht als comfortabele thuiswerkplek of kantoor. De woning beschikt verder over twee goed bemeeten slaapkamers en een aparte werkkamer, waardoor de indeling flexibel is en meegroeit met verschillende woonwensen. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een toilet, douche, wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

BUITENRUIMTE:

De tuin is een fijne, beschutte buitenruimte waar rust en sfeer perfect samenkomen. De houten vlonder zorgt voor een warme uitstraling en vormt een ideale plek voor een loungeset of eettafel. De houten zitbank maakt het geheel extra uitnodigend en nodigt uit tot lange zomeravonden buiten. Dankzij het groen rondom, waaronder bamboe en volwassen beplanting, geniet je hier van veel privacy en een intiem gevoel midden in de stad. De tuin sluit direct aan op de aanbouw via openslaande deuren, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Een heerlijke plek om te ontspannen, te werken of gezellig te borrelen.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A++;
- Comfortabele benedenwoning;
- Duurzame woning;
- Voorzien van een tuin;
- Woonoppervlakte: ca 75 m²;
- Woning met verrassend ruime en lichte indeling;
- Lichte aanbouw met openslaande deuren;
- Parkeren voor de deur met vergunning;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig;
- Centrale ligging;
- Bouwjaar: 1906;
- 2 slaapkamers;
- Oplevering in overleg.

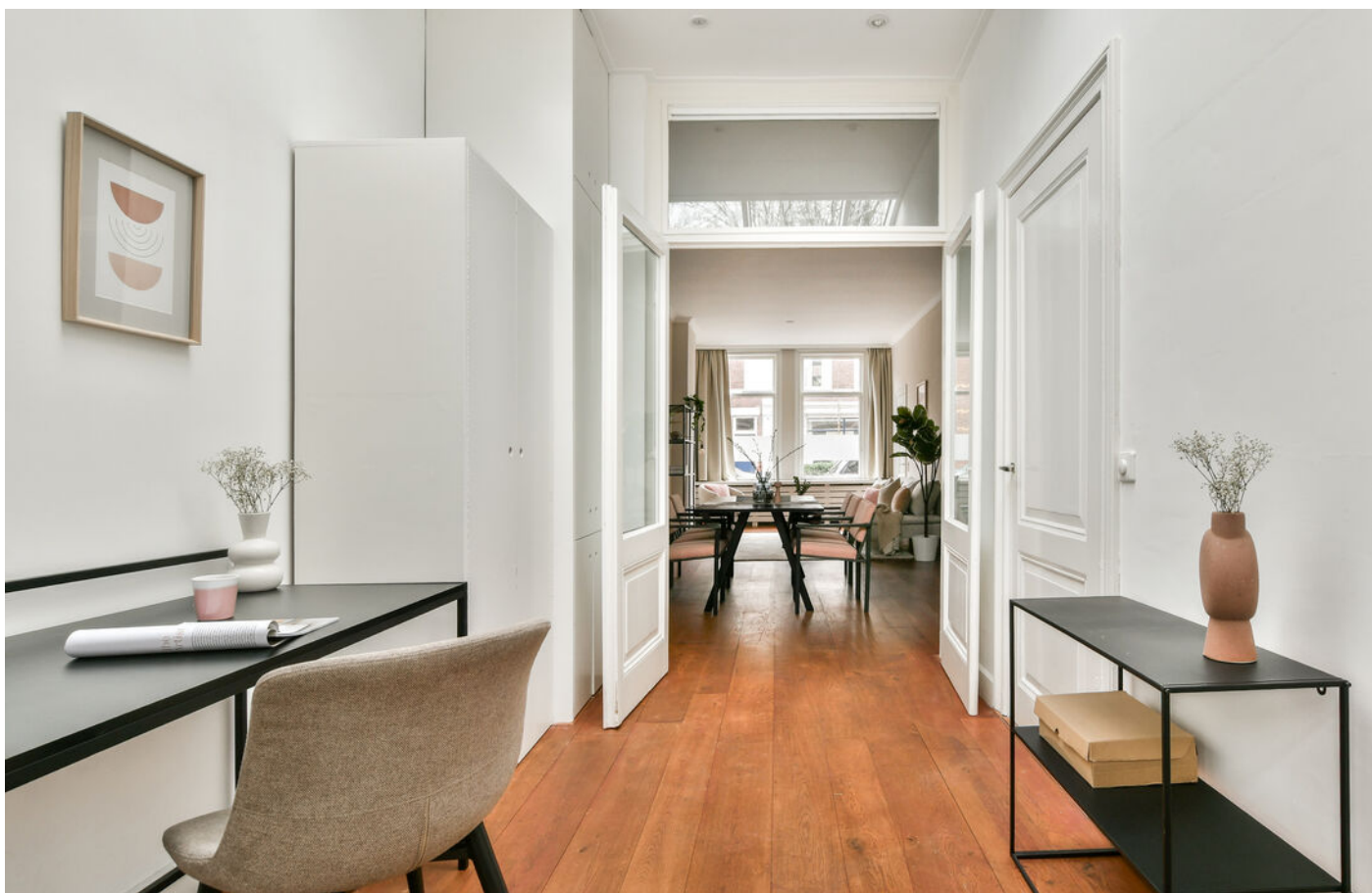
























PLATTEGROND

Rijksstraatweg 27 - Utrecht
Begane Grond

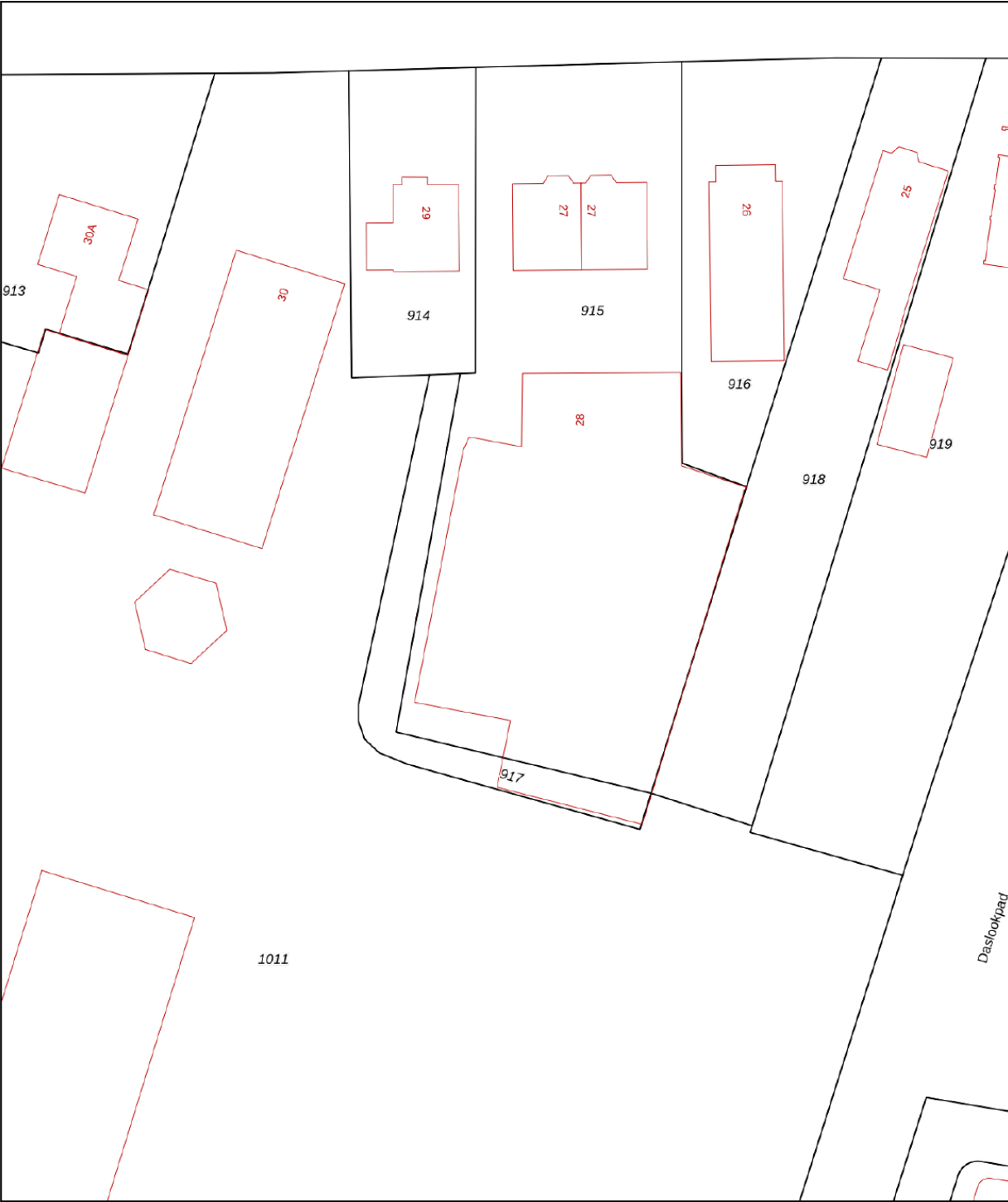


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijks



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 T

Perceel 917

kadaster

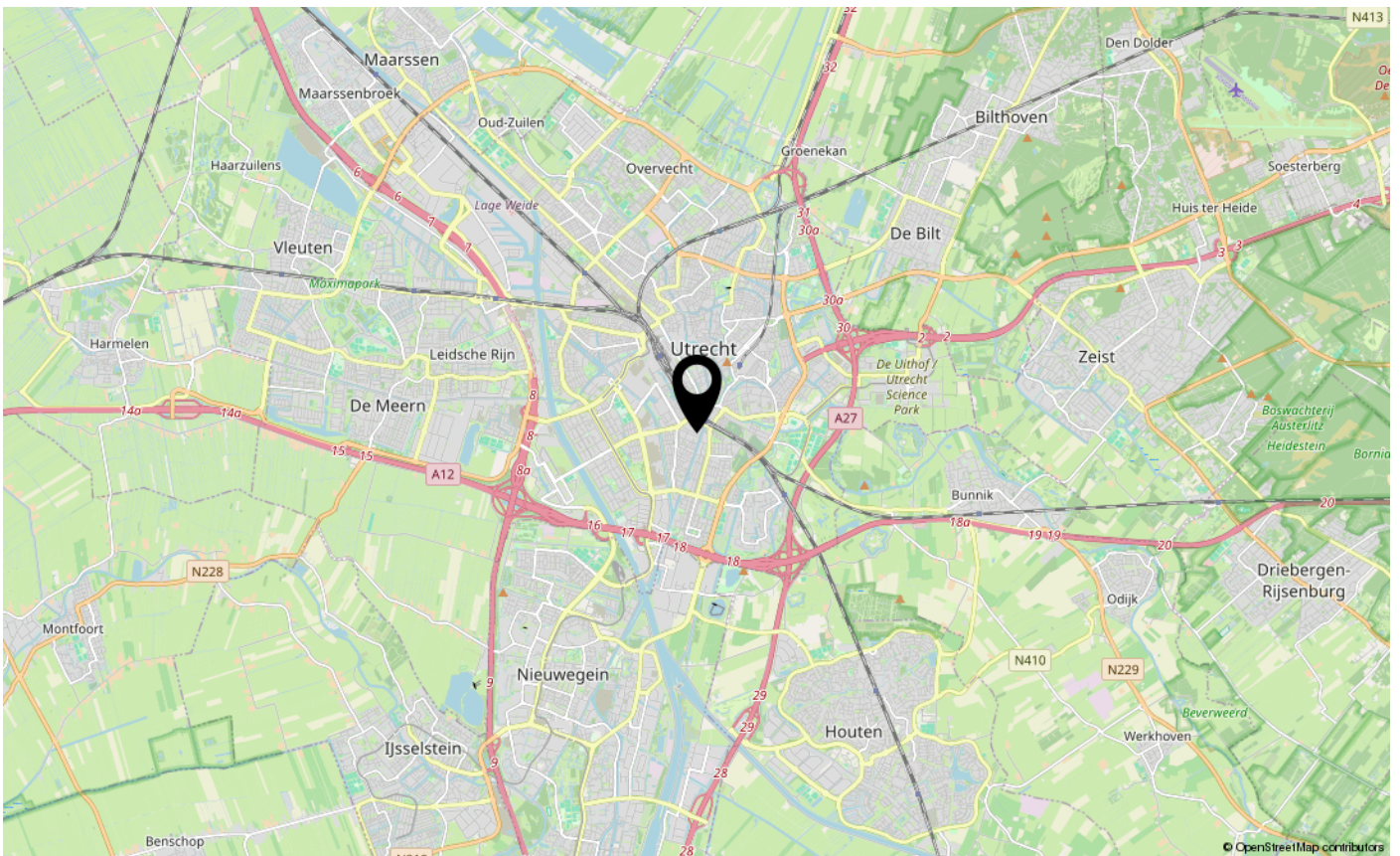
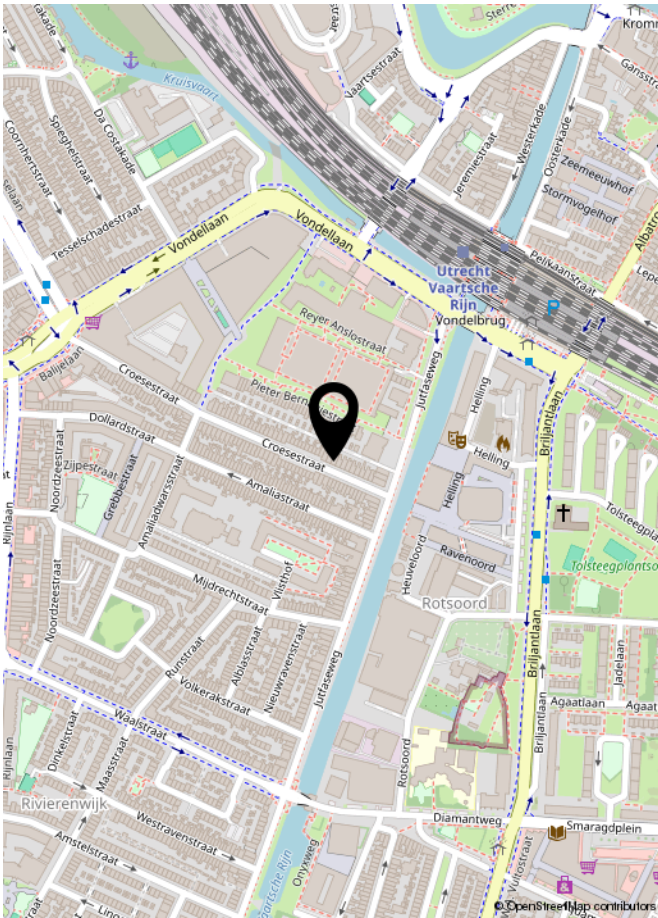
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



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				
-				X
-				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

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
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/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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
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
				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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

SPOT
MAKELAARDIJ