

# DE RUITER

MAKELAARSHUIS



Kapelstraat 104  
Utrecht

# Kenmerken

Adres	<b>Kapelstraat 104, Utrecht</b>
Woonoppervlakte	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>56 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>226 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1906</b>
Aantal kamers	<b>3</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Energie label	<b>C</b>
Ligging tuin	<b>West</b>



# Omschrijving

Karakteristiek wonen op een toplocatie in Wittevrouwen met het Griftpark als achtertuin.

Aan de geliefde Kapelstraat staat deze lichte en goed onderhouden tussenwoning. Een huis waar karakter en modern comfort samenkomen en waar je je direct thuis voelt. Het huis beschikt over prachtige details zoals hoge plafonds, grote raampartijen en een stijlvolle visgraatvloer. De woning is praktisch en slim ingedeeld, met een ruime leefruimte op de begane grond en twee volwaardige slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping.

De woning ligt op een mooie plek in een rustige straat met het Griftpark om de hoek. Wittevrouwen is een geliefde buurt waar alles samenkomt: winkels, gezellige koffietentjes, restaurants, ijssalon Roberto, kinderdagverblijven, scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen. Alles op loopafstand, net als het centrum van Utrecht. Ook de natuur is dichtbij: prachtige buitengebieden als het Noorderpark en Amelisweerd liggen op fietsafstand. Voor forenzen is de ligging ideaal: met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring (A27/A28) en je fietst binnen 10 minuten naar Utrecht Centraal.

Wat zeggen de bewoners zelf over hun geliefde huis: 'Een geweldig thuis in Utrecht. Op loopafstand van alle leuke plekken in de stad maar toch in een rustige en kindvriendelijke straat. We hebben hier ontzettend fijn gewoond. Het huis is licht, praktisch en heeft mooie details die het sfeer geven. De fijne burens, buurtgenoten en plek in de straat maken dat je hier snel thuis voelt. We hopen dat de volgende bewoners net zo veel van het huis en de plek genieten als wij hebben gedaan.'

## BEGANE GROND:

Je komt binnen in de hal met trapopgang. De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer waar direct de hoge plafonds en hoge raampartijen opvallen. De moderne visgraat pvc-vloer geeft de woonkamer een luxe uitstraling. De woonkamer is voorzien van een handige trapkast voor extra bergruimte. Aan de achterzijde vind je de stijlvolle en lichte halfopen keuken. Deze is voorzien van een houten aanrecht en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur (inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap, koelkast en aparte vriezer). De keuken biedt toegang tot de beschutte stadstuin. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier in alle privacy van de middag- en avondzon. De begane

grond wordt gecompleteerd door een nette, ruime toiletruimte.

## EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot de badkamer en twee lichte slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en valt op door de fijne lichtinval. De kamer aan de achterzijde, eveneens met dakkapel, is een ideale rustige werk- of slaapkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien, waaronder een regen- en handdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

## BERGVLIERING:

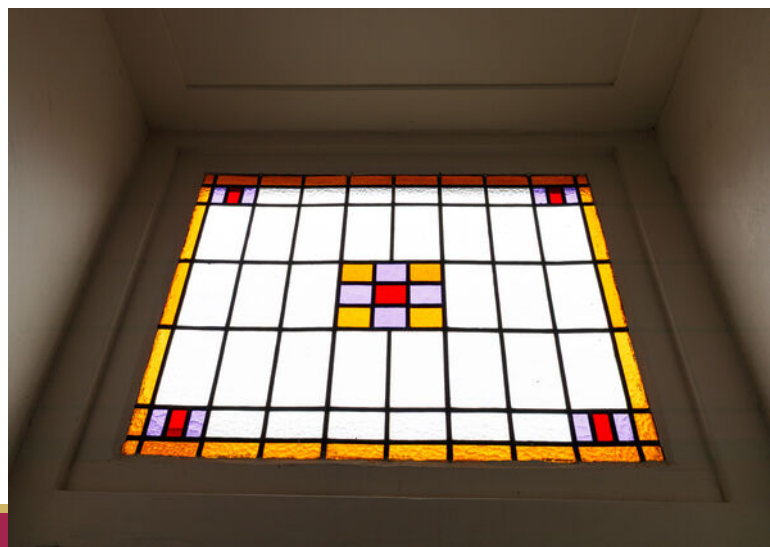
Vanaf de overloop is ook de handige bergvlisering bereikbaar, perfect voor het opbergen van alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

## BUITENRUIMTE:

Beschutte stadstuin op het westen met veel privacy én mogelijkheid tot een achterom door recht van overpad.

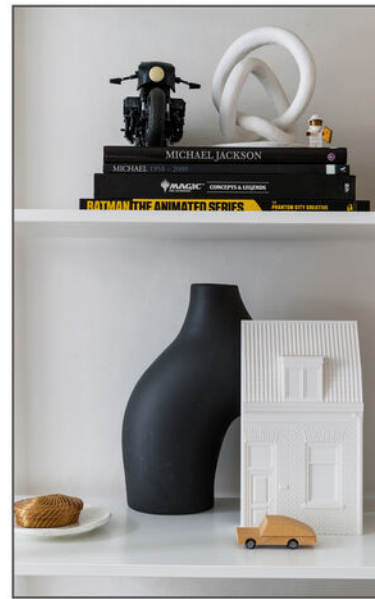
## BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel C
- De woning is voorzien van dakisolatie, voorzetwanden met isolatie en dubbel glas (HR ++)-visgraat
- Origineel glas-in-loodraam boven de voordeur
- Uniek voor de wijk: Fijne stadstuin
- Utrecht Centraal op minder dan 10 minuten fietsen, bushalte om de hoek binnen enkele minuten op (A27/A28)
- Verwarming en warm water door middel van een c.v.-combi-ketel (2013)
- In de koopovereenkomst wordt een asbest- en ouderdomsclausule opgenomen







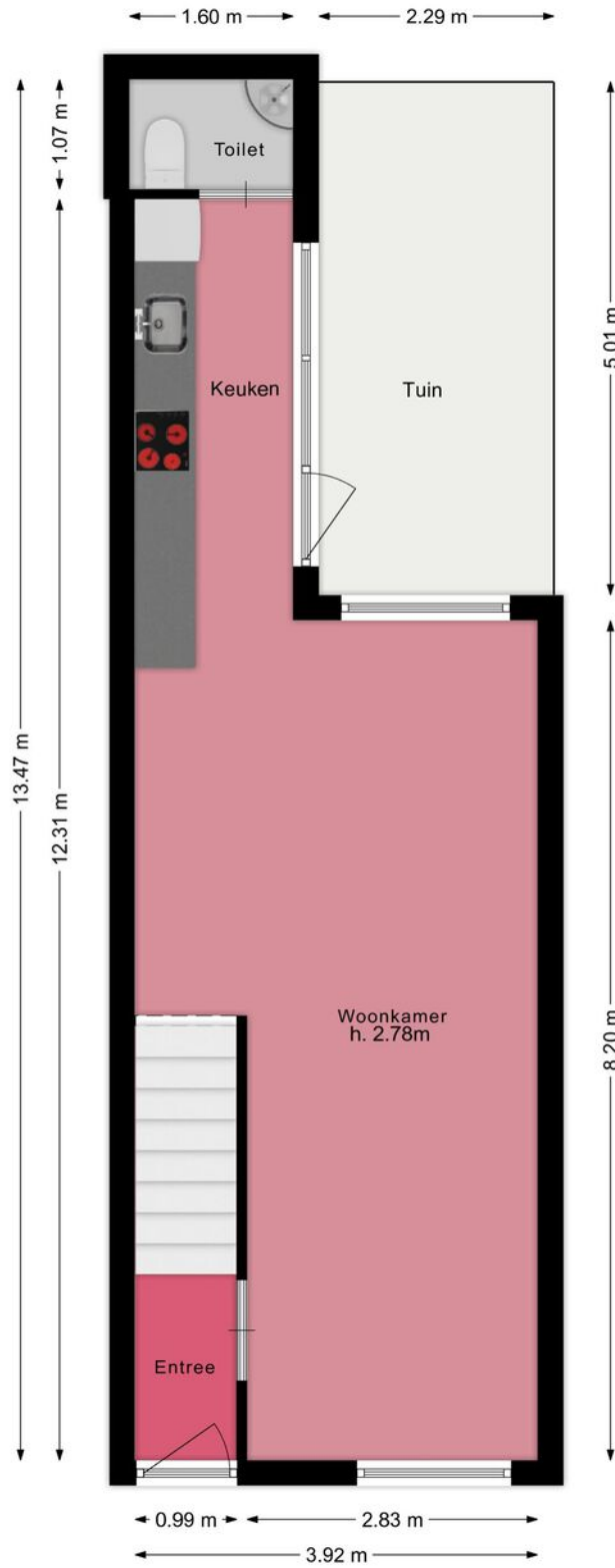




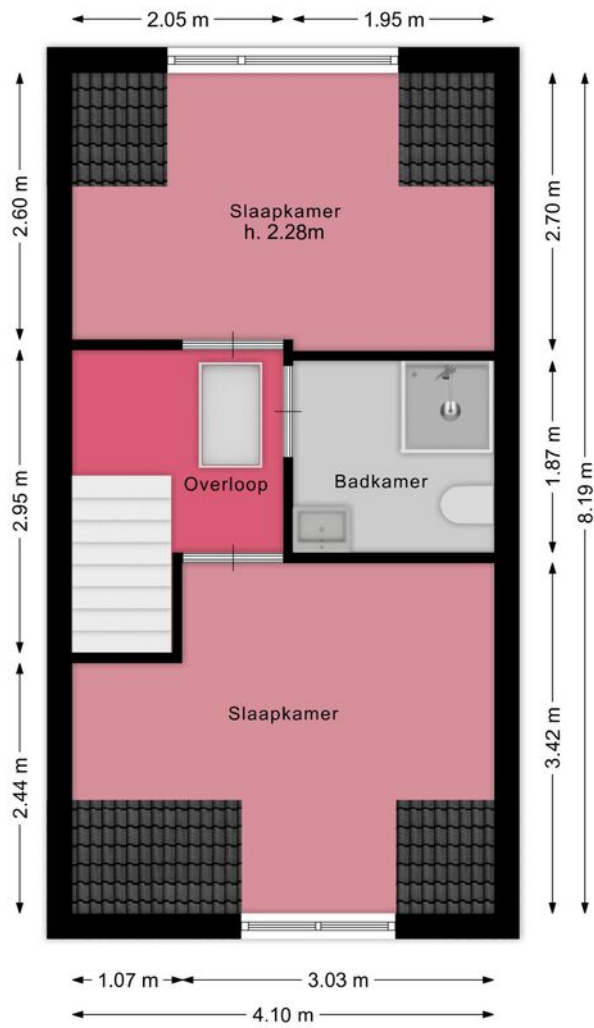




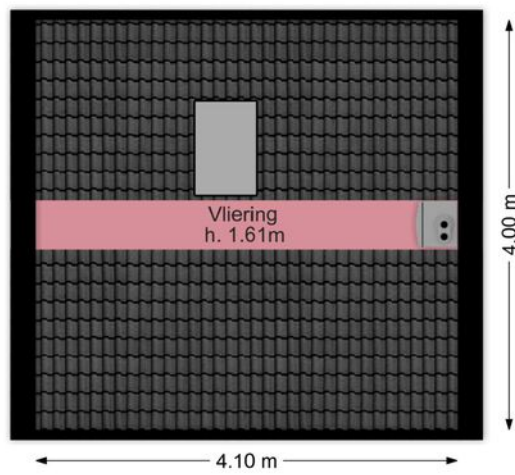
# Plattegrond



# Plattegrond

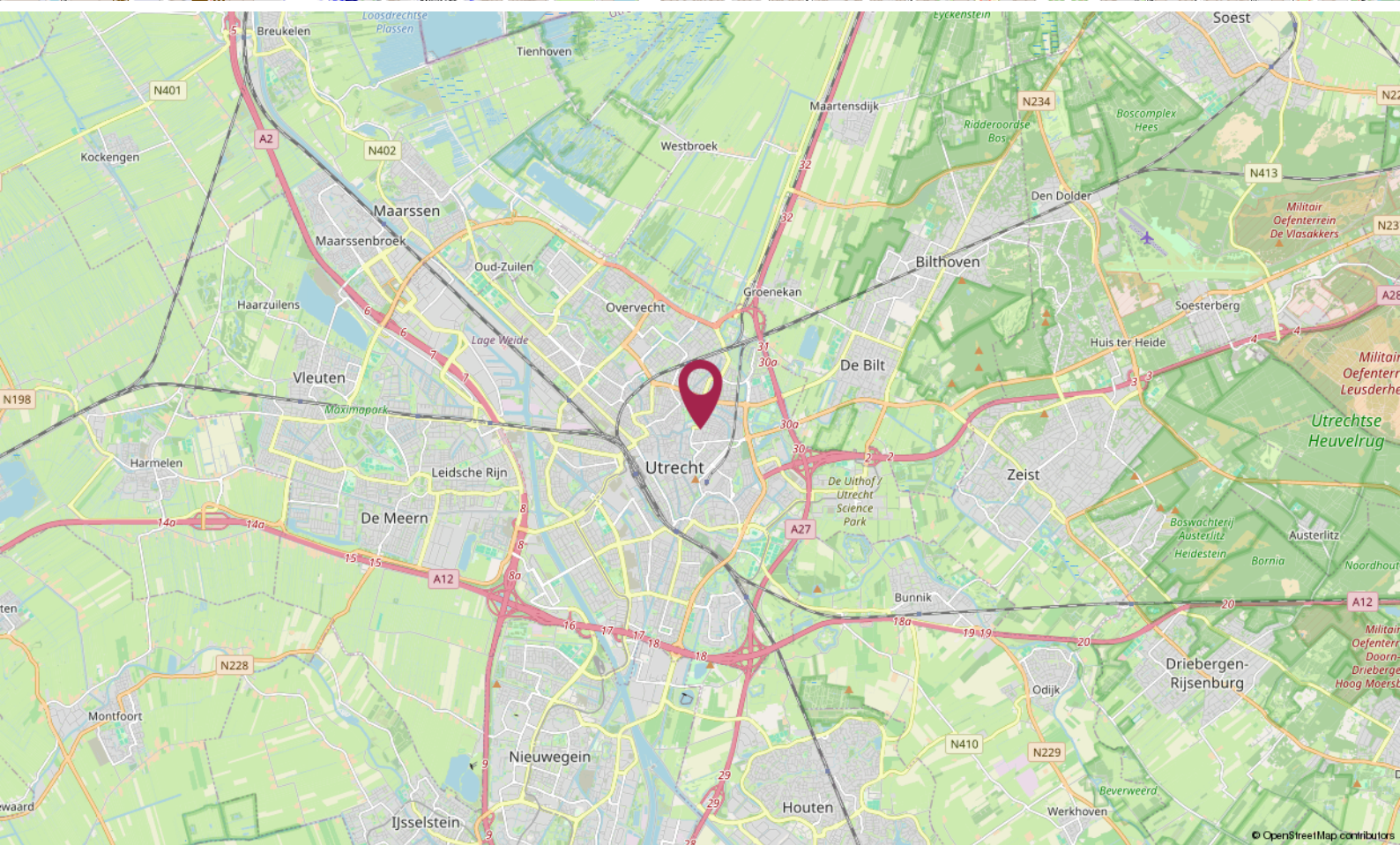
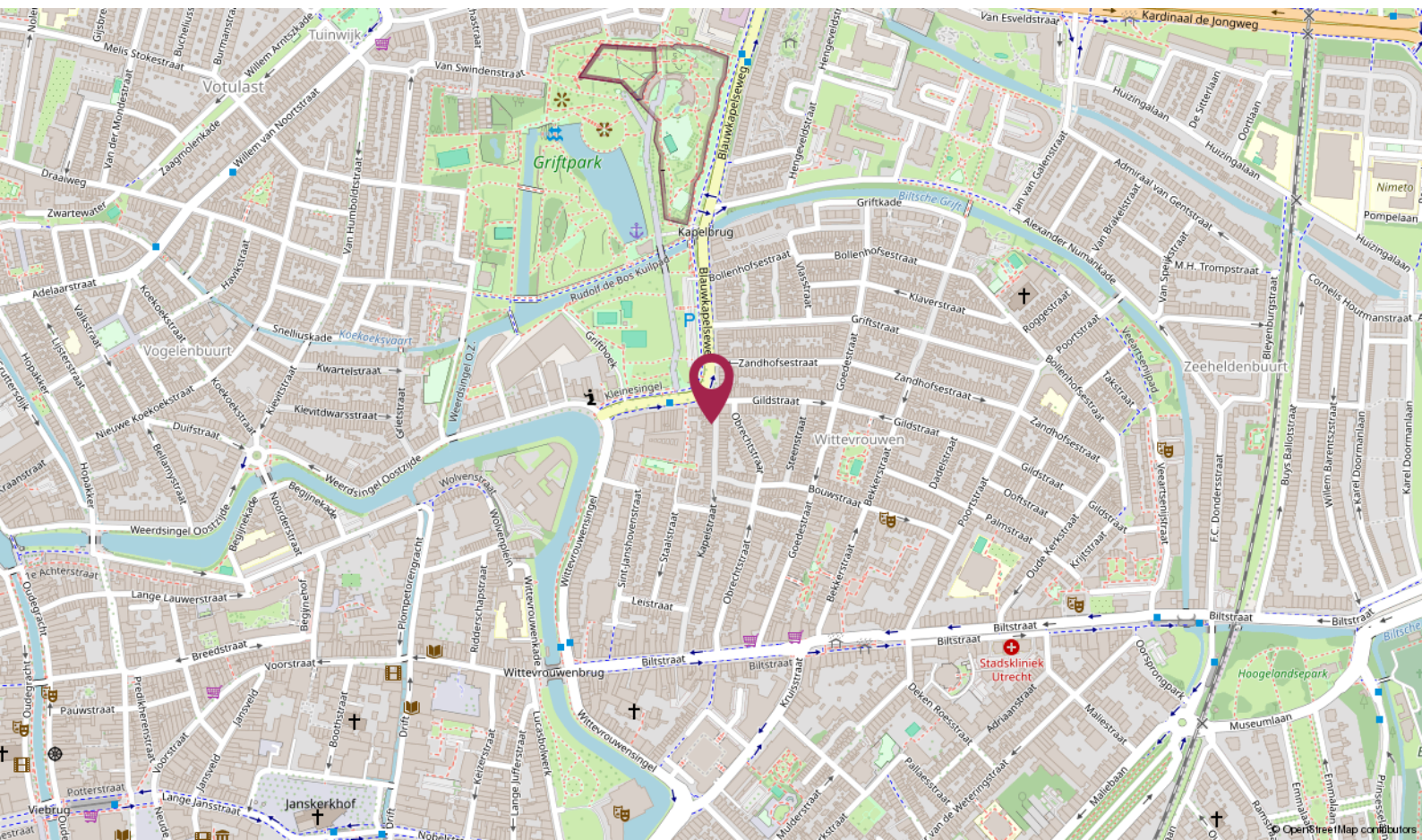


# Plattegrond





# Locatie



# De Ruiter Makelaarshuis

## Persoonlijke begeleiding en hoge kwaliteit, dat is waar wij voor staan!

Stap voor stap doorlopen wij met u het hele proces en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Of het nu om aan- of verkoop gaat, bij ons bent u verzekerd van heldere communicatie, handige tips en een goed advies. Uiteraard kunt u ook van ons verwachten dat we volledig op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op de markt.

U kunt onze kantoren vinden in Amersfoort, Utrecht en Hilversum, een gouden driehoek! Met elkaar beschikken wij over een groot netwerk én plaatselijke kennis. Zo bent u in de hele regio altijd verzekerd van topkwaliteit.



*Uw makelaar* →

### Hantzen de Jong

Eigenaar Utrecht

Register Makelaar - Taxateur

☎ 06 - 21 54 24 57

✉ [dejong@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:dejong@deruitermakelaarshuis.nl)



## Neem contact met ons op

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen voor de aan- of verkoop van een huis? Bel ons dan gerust of stuur ons een e-mail.

Wij helpen u graag!



**Roland de Ruiter**

- Eigenaar Amersfoort
- NVM Register Makelaar - Taxateur



**Hantzen de Jong**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Register Makelaar - Taxateur



**Erik Trouw**

- Eigenaar Hilversum
- NVM Register Makelaar - Taxateur



**Elianne de Ruiter**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Makelaar



**Marieke van Rossum**

- Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst



**Rohina Alimardani**

- Utrecht
- Commercieel medewerker binnendienst



**Nino Visser**

- Amersfoort & Hilversum
- Assistent Makelaar



**Kim Flinkerbusch**

- Hilversum & Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

## Dé makelaars van Utrecht, Amersfoort en Hilversum

Meer informatie? Neem contact met ons op!

**Vestiging Amersfoort**

Kamp 6  
3811 AR Amersfoort  
033 - 470 27 00  
info@deruitermakelaarshuis.nl

**Vestiging Utrecht**

Biltstraat 124  
3572 BK Utrecht  
030 - 273 61 70  
utrecht@deruitermakelaarshuis.nl

**Vestiging Hilversum**

Gijsbrecht van Amstelstraat 64  
1213 CL Hilversum  
035 - 744 01 64  
hilversum@deruitermakelaarshuis.nl

Volg ons op  
social media

