



Vraagprijs € 1.995.000 k.k.

**RIJKSSTRAATWEG 27**  
**UTRECHT**

**SPOT**  
MAKELAARDIJ

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	230 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1809 m <sup>2</sup>
Inhoud	838 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1920





# OMSCHRIJVING

Wonen, werken en bedrijfsruimte/loods in overvloed: Rijksstraatweg 27 & 28 biedt een zeldzame totaaloplossing.

Aan de Rijksstraatweg in Utrecht ligt deze unieke combinatie van een royale vrijstaande woning (nr. 27) met daarachter een volledig ingerichte en multifunctionele bedrijfsruimte/loods (nr. 28). Een object dat perfect past bij ondernemers, makers of professionals die wonen en werken willen combineren, maar ook bij wie simpelweg veel ruimte en flexibiliteit zoekt.

## DE LIGGING:

Het Strijkviertel ligt precies tussen twee werelden in: aan de ene kant de frisse, groene nieuwbouwwijk Rijnvliet, aan de andere kant het ruim opgezette en volwassen Langerak. Hier woon je heerlijk rustig, met volop ruimte om je heen, maar wel met alles wat je nodig hebt verrassend dichtbij. Wat het Strijkviertel zo fijn maakt, is die open, landelijke vibe. Veel groen, brede vergezichten en een ontspannen sfeer, terwijl je binnen een paar minuten in de dynamiek van Leidsche Rijn staat. Voor een koffietje, boodschappen of een snelle hap fiets je zo richting het winkelcentrum, en ook scholen, sportclubs en parken liggen om de hoek. Zin in de stad? Het centrum van Utrecht is snel en makkelijk bereikbaar, net als de uitvalswegen richting A2 en A12.

## DE INDELING:

Begane grond: de woning aan nummer 27 beschikt over een ruime en lichte woonkamer met een fraaie erker aan de voorzijde, wat zorgt voor veel daglicht en een prettig uitzicht. De woonkamer vormt het hart van het huis en biedt meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

De keuken ligt aan de achterzijde en is praktisch ingedeeld, met directe verbinding naar de woonkamer. Aangrenzend bevinden zich een bijkeuken en diverse vaste kasten, ideaal voor opslag en huishoudelijke functies. De entree en hal zijn ruim opgezet en geven toegang tot het toilet en de trap naar boven.

1e verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over de gehele verdieping. De kamers variëren in grootte en zijn flexibel te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met een ligbad/jacuzzi, aparte douche, wastafel en toilet. Dankzij de ramen en indeling is dit een comfortabele en lichte verdieping, ideaal voor gezinnen of wie veel kamers nodig heeft.

2e verdieping: de tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een extra badkamer met toilet. Door de kapvorm is hier sprake van een speelse indeling met veel bruikbare ruimte. Deze verdieping is perfect als gastenverdieping, voor oudere kinderen of als combinatie van slapen en werken aan huis.

In de loop der jaren (circa 2005–2015) zijn diverse renovaties

uitgevoerd, waaronder:

- Vernieuwing van het complete dak en isolatie van de platte daken
- Nieuwe lichtkoepel
- Vernieuwing en renovatie van gevels
- Vervanging van showroomgevels door gemetselde borstweringen met hardhouten kozijnen en dubbele beglazing

## BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woning met achtergelegen loods/bedrijfsruimte
- In totaal 7 slaapkamers en 2 badkamers
- Combinatie van wonen en werken
- Ruime woonkamer met veel licht
- Meerdere slaapkamers en complete badkamer
- Functionele bedrijfsruimte met diverse indelingsmogelijkheden
- In de woning is gebruik gemaakt van Jung schakelmateriaal met programmeerbare afstandsbedieningen
- Voor de verwarming van het kantoorgedeelte is een CV installatie aangelegd
- Verwarming van de hoofdhall gebeurt met een drietal Airco/warmtepompsystemen in de nok
- Eigen terrein met parkeergelegenheid
- De gehele woning is voorzien van netwerk aansluitingen
- Goede bereikbaarheid en centrale ligging in Utrecht
- NEN 2580 meetrapporten beschikbaar

## BEDRIJFSRUIMTE / LOODS - Rijksstraatweg 28:

De achtergelegen bedrijfsruimte vormt een absoluut hoogtepunt van dit object. De exacte bouwdatum van de hoofdhall is niet bekend, maar deze is uitgevoerd met traditionele houten spanten en heeft een afmeting van circa 16 x 25 meter, opgebouwd in een stramien van 5 meter. Het pand was bij aankoop in 1999 in gebruik als autogarage (voorheen Toyota-dealer Van Remmen en later autobedrijf Budel) en is in het laatste kwartaal van 1999 grondig gerenoveerd. Daarbij zijn onder andere het dak en de westgevel geïsoleerd met sandwichpanelen en is de vloer voorzien van een epoxy troffelvloer, licht hol uitgevoerd zodat bij eventuele lekkage geen vloeistoffen naar buiten kunnen stromen. Alle rioleringen zijn destijds volledig vernieuwd, waarbij het oude systeem is afgekoppeld en een nieuw, overzichtelijk systeem is aangelegd. Ook het hemelwaterafvoersysteem is vernieuwd en loost via straatkolken op het oppervlaktewater van de aangrenzende sloot. Het waterleidingsysteem, de toiletgroep én de volledige elektrische installatie zijn in 1999 geheel vernieuwd en opnieuw ontworpen.

































































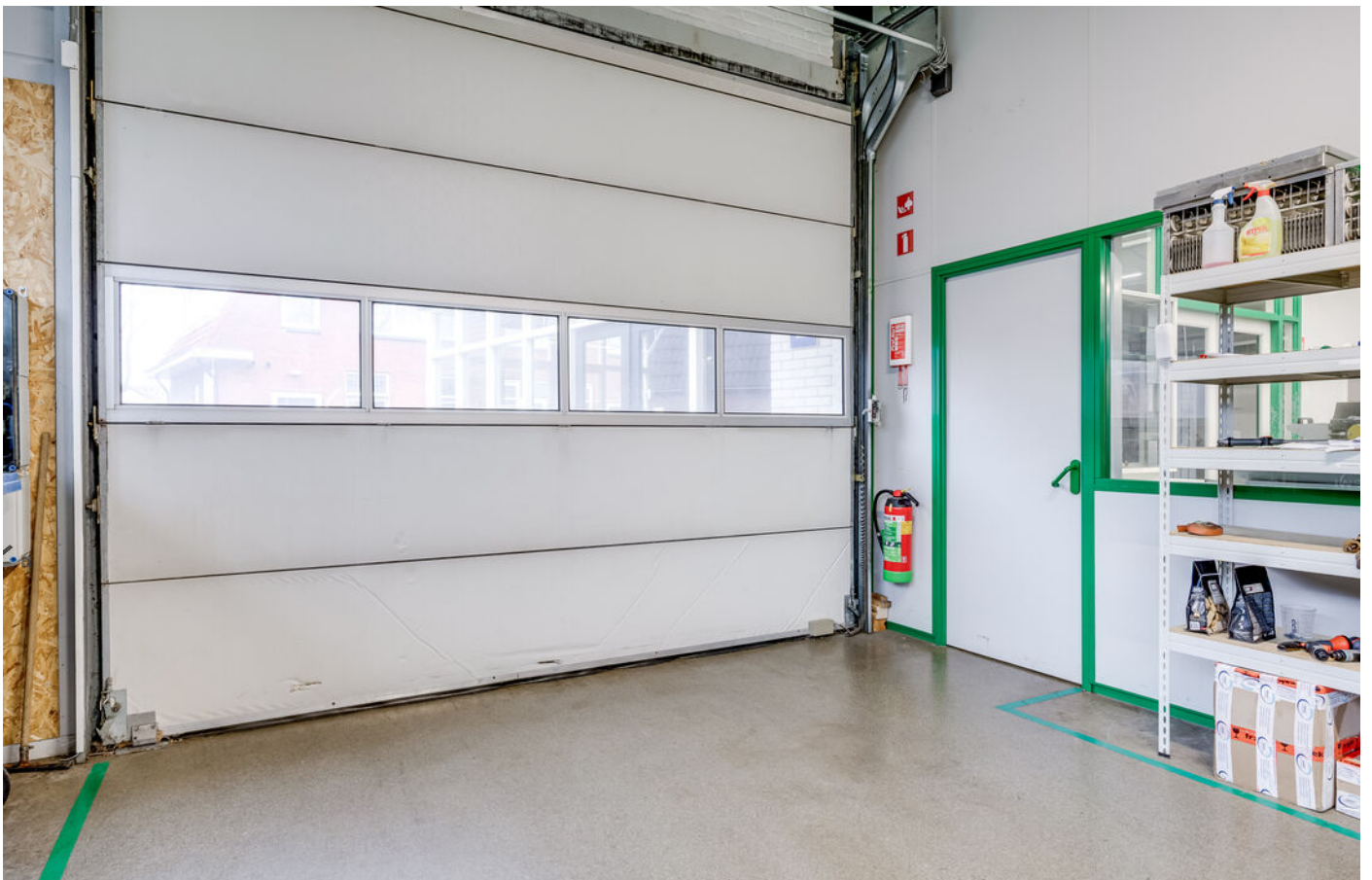




















































# PLATTEGROND

Rijksstraatweg 27 - Utrecht  
Begane Grond



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

# PLATTEGROND

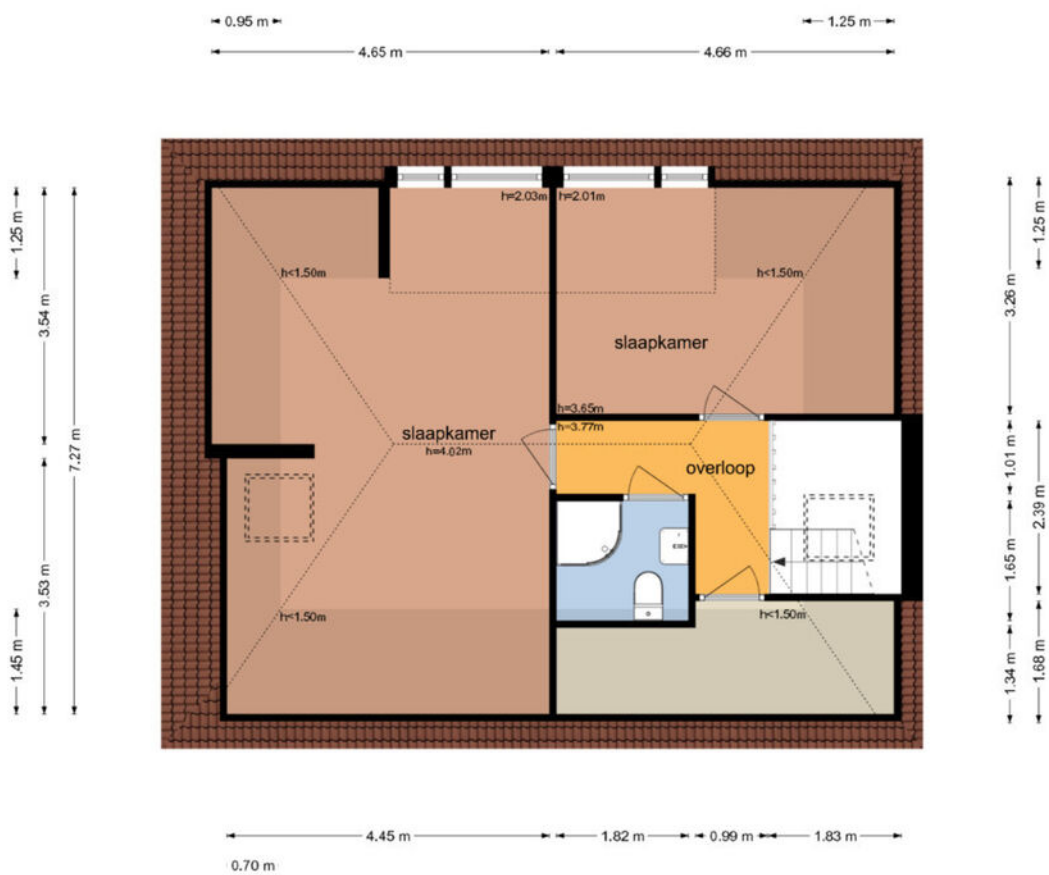
## Rijksstraatweg 27 - Utrecht Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Rijksstraatweg 27 - Utrecht Tweede Verdieping



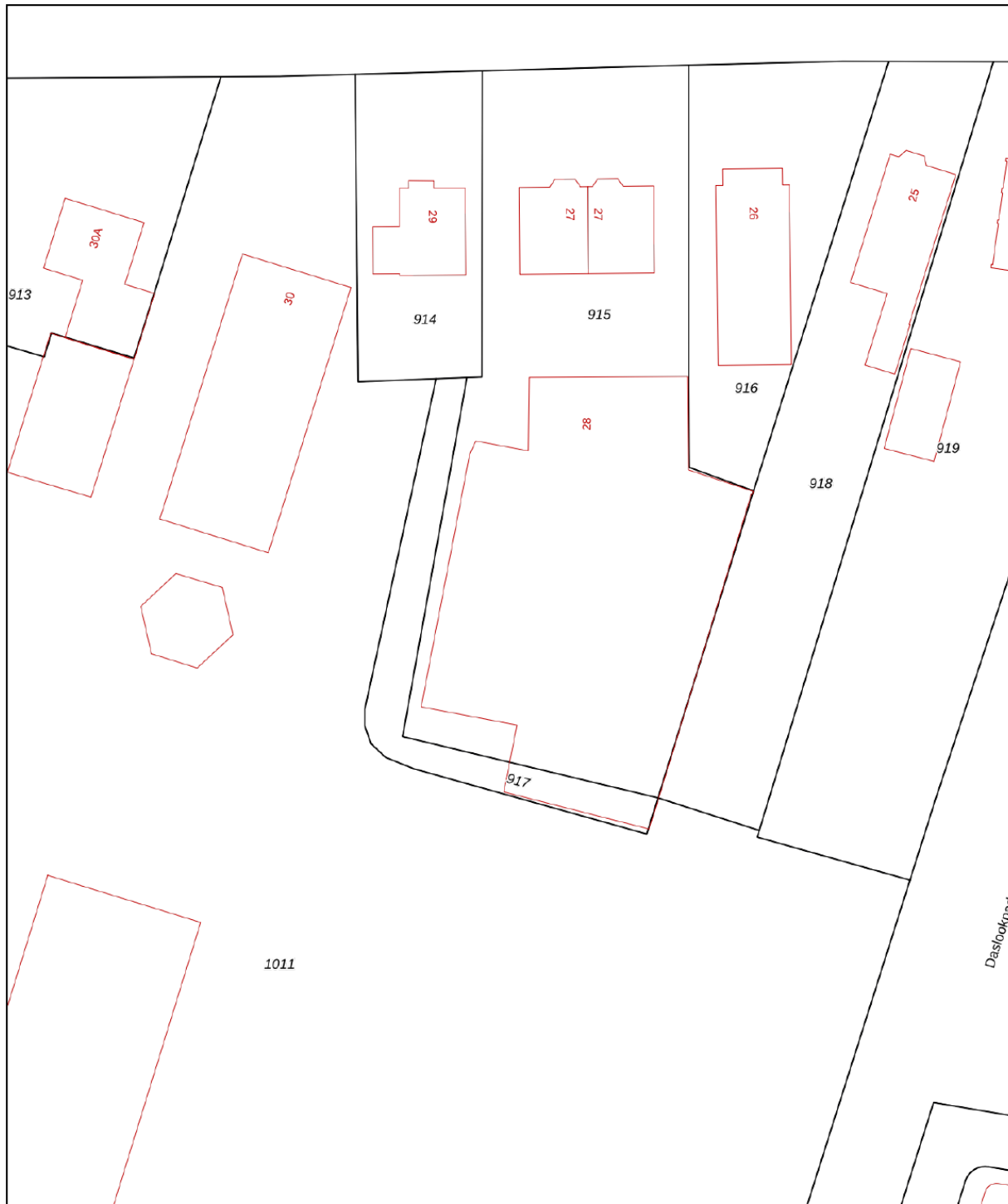
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijks



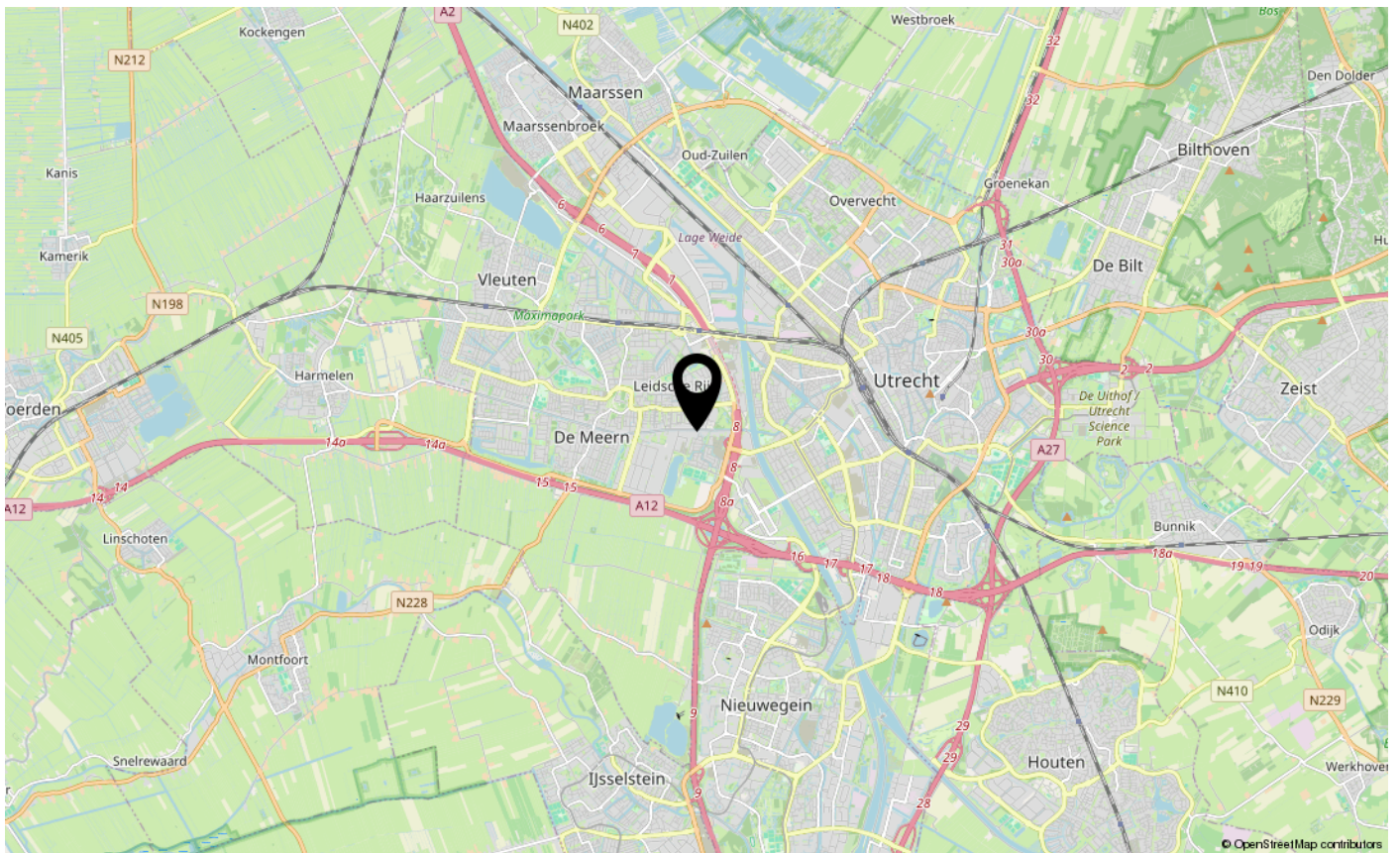
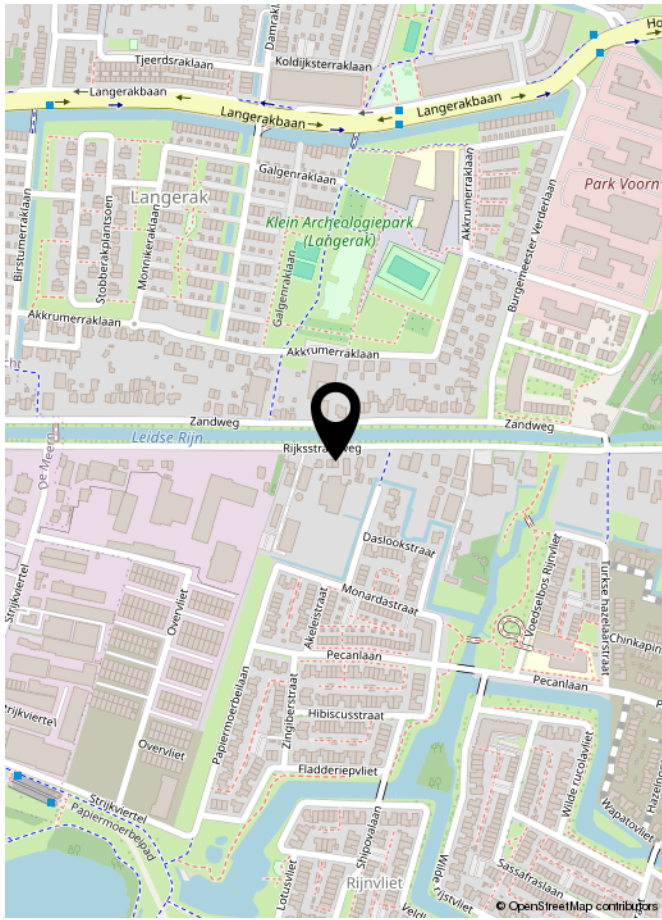
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 917	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 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.

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

**SPOT**  
MAKELAARDIJ