

TE KOOP



Krugerstraat 70 BS, Utrecht

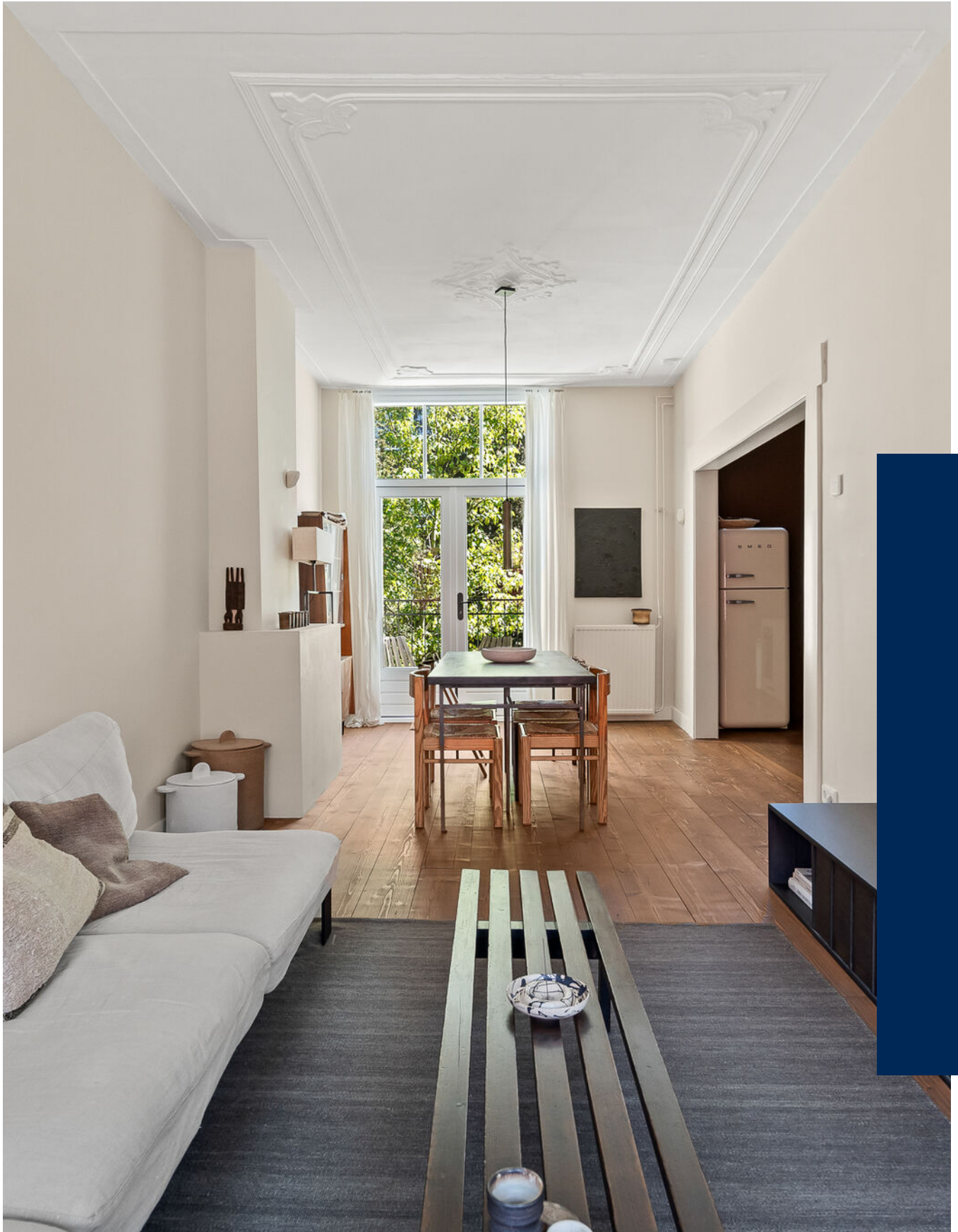
Vraagprijs € 525.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
86 m²

Bouwjaar
1906

Energielabel
C

Slaapkamers
3

> Omschrijving

Wil jij graag wonen op een geweldige locatie in een instapklare en karaktervolle woning? Dan is de Krugerstraat 70 BS absoluut een bezichtiging waard.

Deze verrassend ruime bovenwoning van circa 86 m² combineert de charme van begin 1900 met het wooncomfort van nu. De originele plafonds met ornamenten uit 1906, hoge plafonds en prachtige houten vloeren zorgen direct voor sfeer en karakter, terwijl de moderne afwerking de woning helemaal van deze tijd maakt. Verdeeld over twee woonlagen beschik je hier onder andere over een lichte leefruimte, een stijlvolle open keuken en drie slaapkamers.

Daarnaast woon je hier in het geliefde en rustige Muntkwartier: een fijne woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer, op zeer korte afstand van de binnenstad van Utrecht, Utrecht Centraal en diverse uitvalswegen. Rustig wonen met alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- 86 m² woonoppervlakte | bouwjaar 1906
- Energielabel C
- Sfeervolle woonkamer met hoge plafonds en originele ornamentenplafonds
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met ligbad en douche
- Twee ruime slaapkamers en een extra werk-/kinderkamer
- Balkon van circa 4 m² op het oosten
- Gelegen in het geliefde en rustige Muntkwartier
- Goede bereikbaarheid richting binnenstad, Utrecht Centraal en uitvalswegen

WONEN

Je stapt de woning binnen op de begane grond waar ruimte is voor een garderobe. Via de trap bereik je de eerste verdieping en kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet en de leefruimte.

De woonkamer aan de voorzijde voelt direct warm en sfeerol aan. De combinatie van authentieke details, hoge plafonds en grote raampartijen





zorgt voor veel charme en prettig lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige leefomgeving.

Aan de achterzijde bevinden zich de open keuken en de ruime eethoek. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele 6-persoonseettafel, ideaal voor lange diners of gezellige avonden met vrienden en familie. De keuken vormt een echte eyecatcher in de woning dankzij de rustige kleurstelling, strakke afwerking en warme materialen. Uiteraard beschik je hier over diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding blijft het contact met de woonkamer behouden, ideaal tijdens het koken of wanneer vrienden en familie langskomen.

SLAPEN EN BADEN

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier is de moderne en sfeervolle afwerking consequent doorgetrokken. De schuine daklijnen, dakramen en meerdere daklichten geven deze verdieping extra karakter en zorgen voor veel natuurlijk licht.

De twee grootste slaapkamers zijn beide circa 12 m² groot en kunnen uitstekend dienen als master bedroom. Daarnaast beschikken beide kamers over praktische inbouwkasten. De derde kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd met witte wandtegels en zwarte accenten. Je beschikt hier over een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een wasmachineaansluiting. Dankzij de rustige afwerking heeft de ruimte een prettige en ontspannen uitstraling.

BUITENLEVEN

Direct grenzend aan de eethoek vind je het balkon van circa 4 m², gelegen op het oosten. Een fijne plek om in de ochtend rustig wakker te worden met een kop koffie of om even buiten te zitten.

DE WIJK

Direct naast de Utrechtse binnenstad ligt het levendige Lombok: een populaire stadswijk vol karakter, cultuur en gezellige hotspots. Hier woon je tussen historische straatjes, speciaalzaken en horeca, terwijl

je binnen enkele minuten fietsen op Utrecht Centraal en in de binnenstad bent. De wijk staat bekend om de gezellige Kanaalstraat, lokale winkels en plekken zoals Molen de Ster. Ook de bereikbaarheid richting de A2 en A12 is uitstekend.

Ook het vernieuwde Muntgebouw ontwikkelt zich steeds meer tot een bruisende ontmoetingsplek in Utrecht-West. Hier vind je onder andere gastrobar Florijn met terras aan het water, diverse evenementen- en congresruimtes en ruimte voor kantoren. Hierdoor ontstaat een levendige plek waar horeca, cultuur en historie samenkomen.



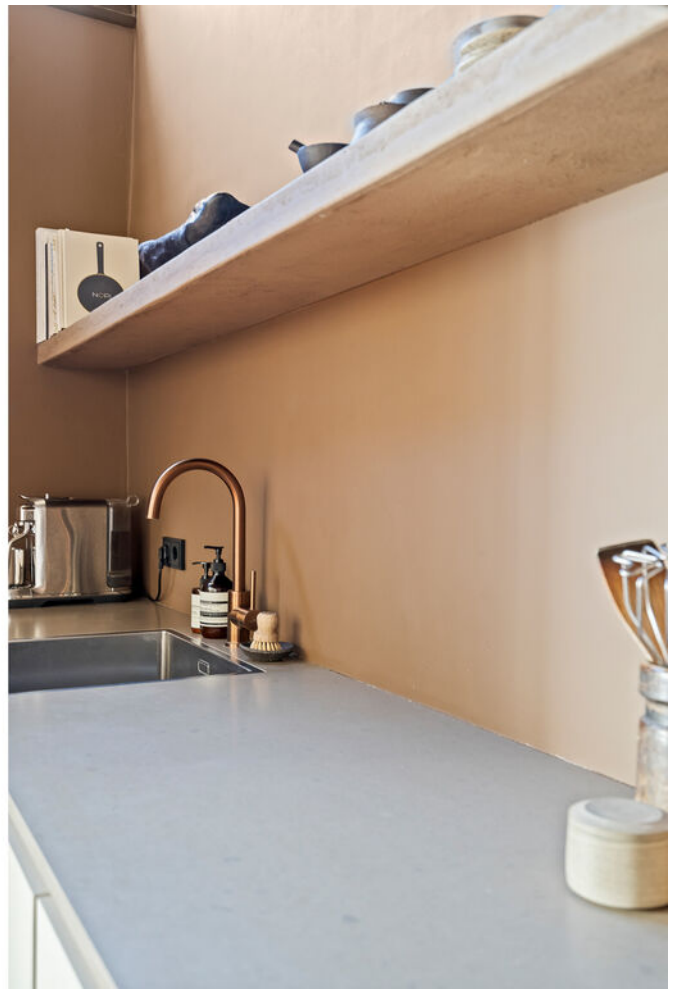


















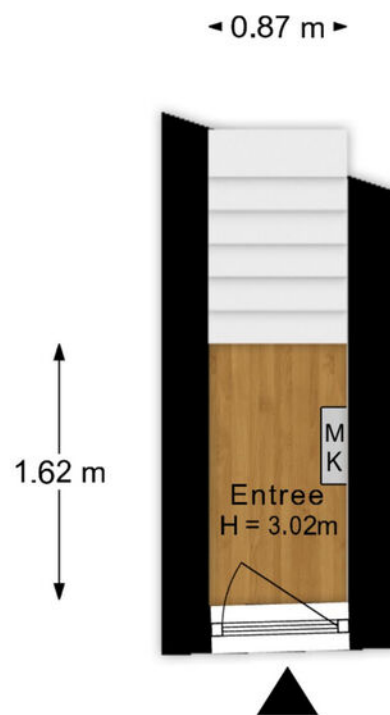






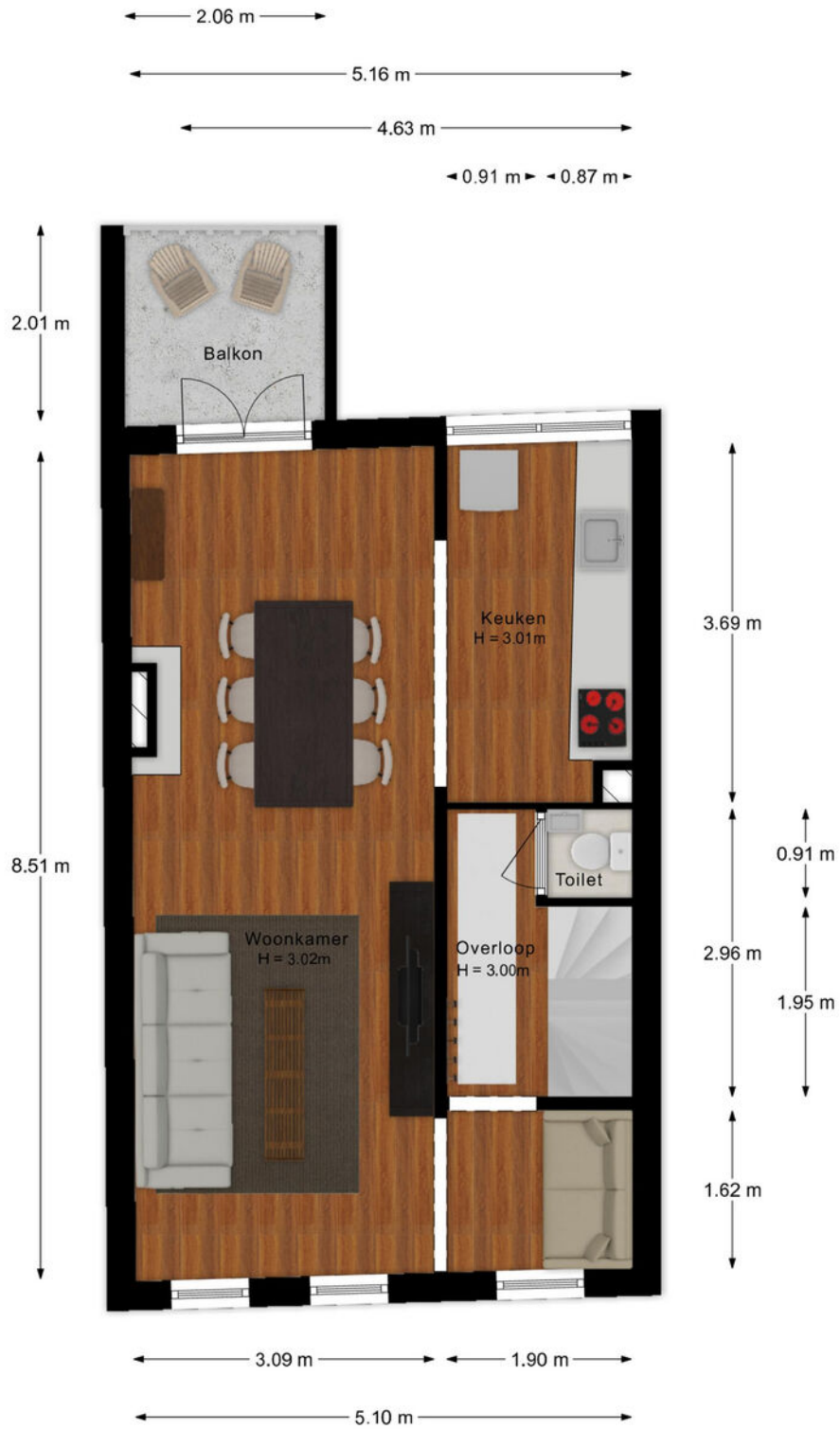


> Entree



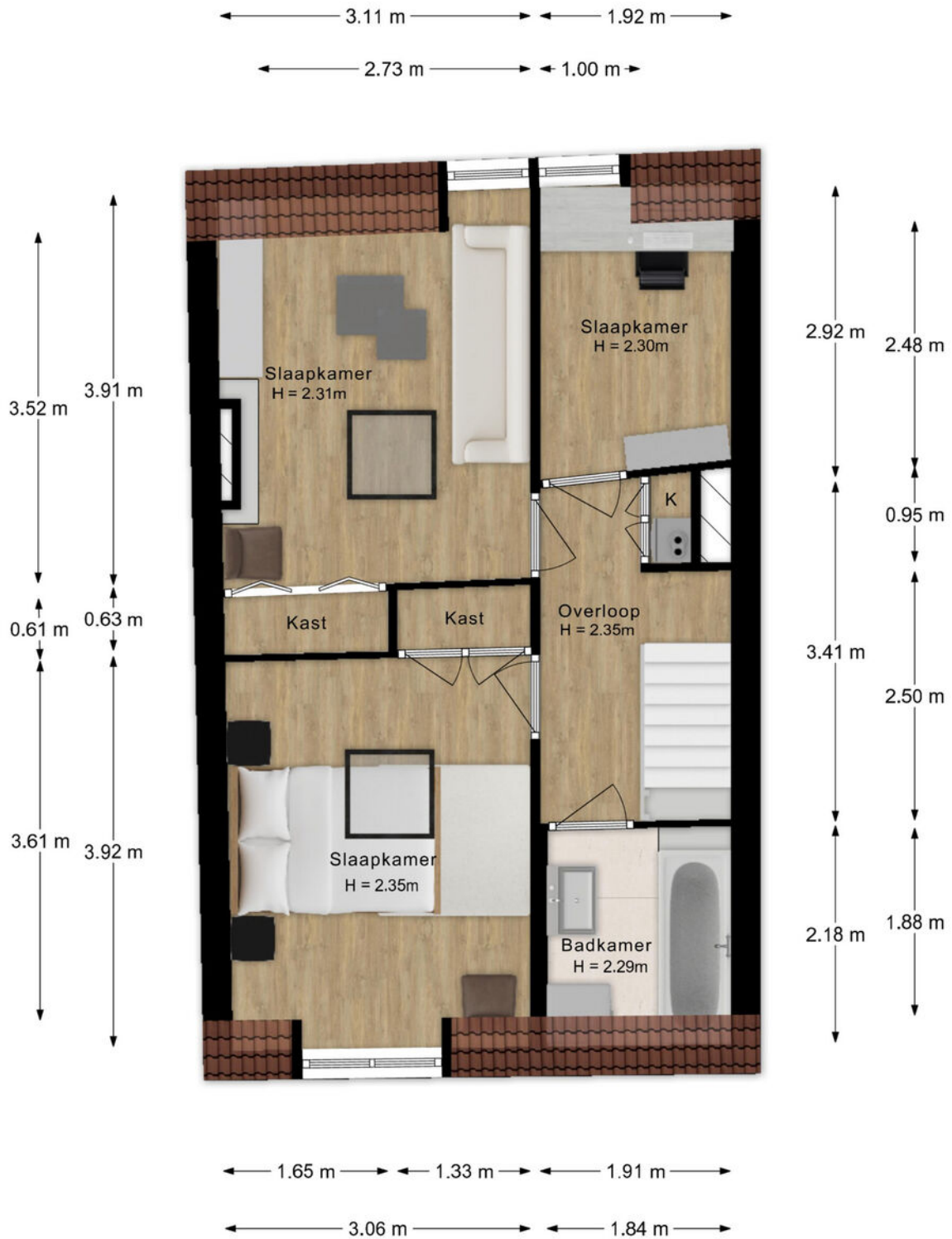
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> 1e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> 2e verdieping

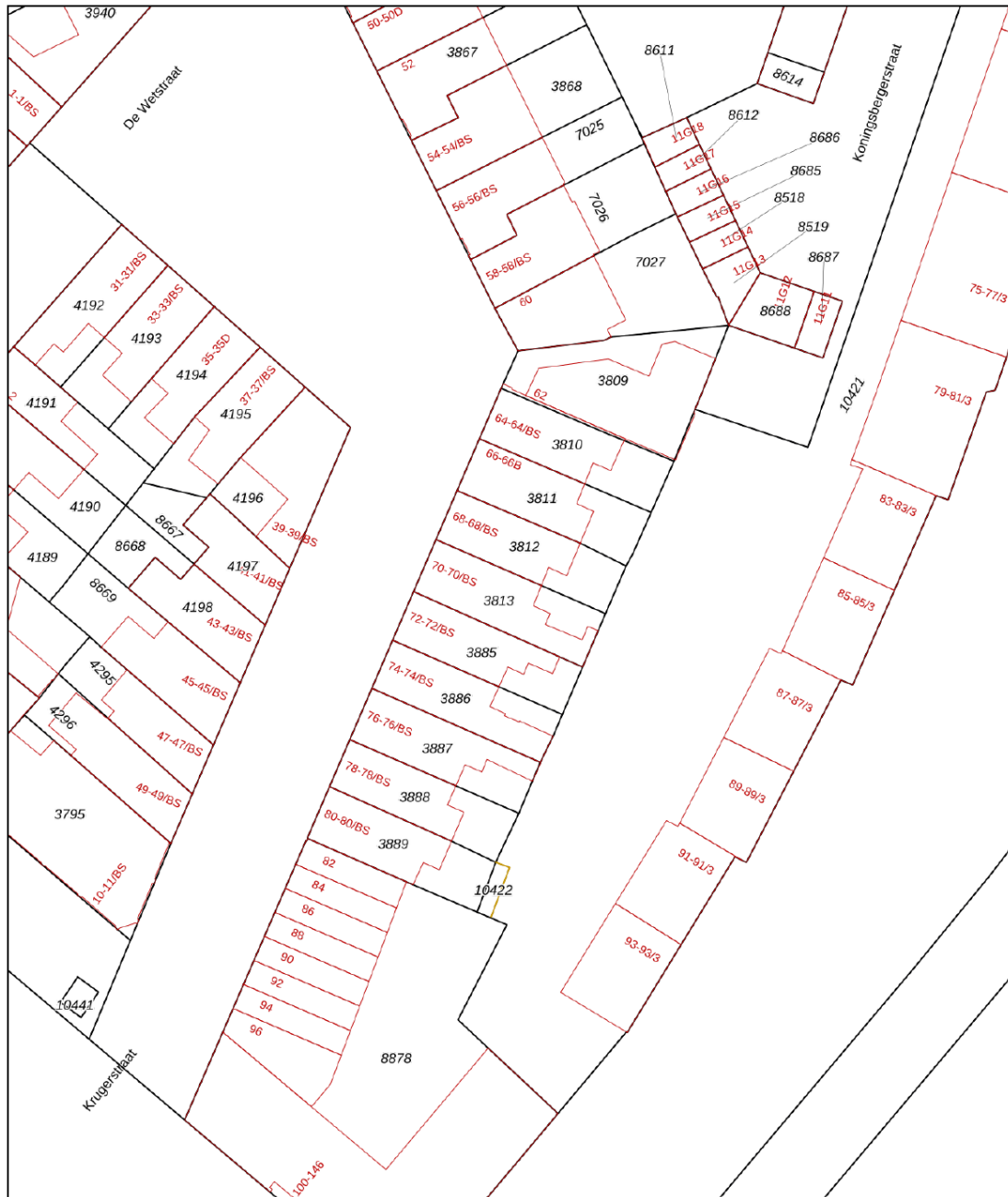



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

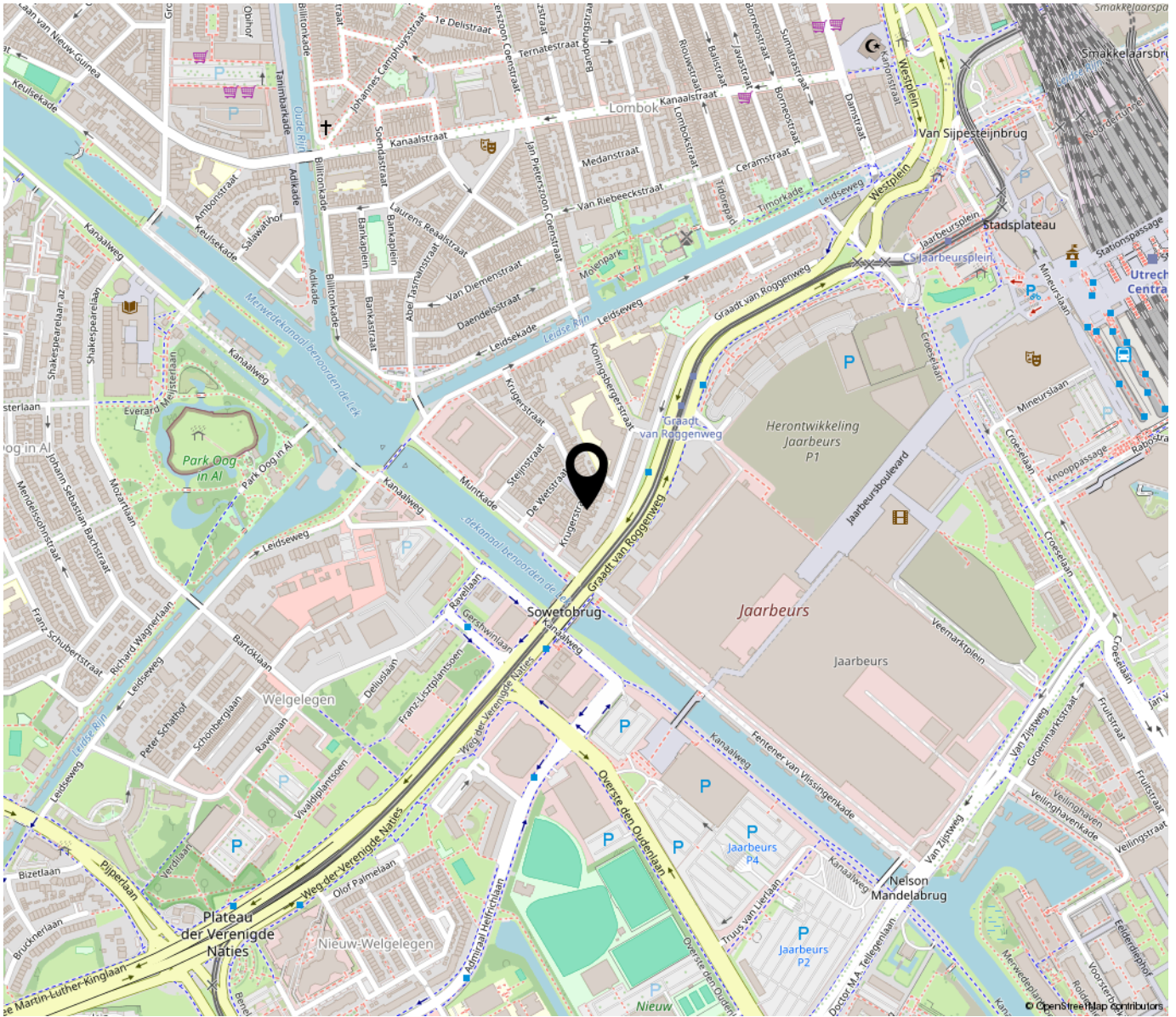
> Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grift

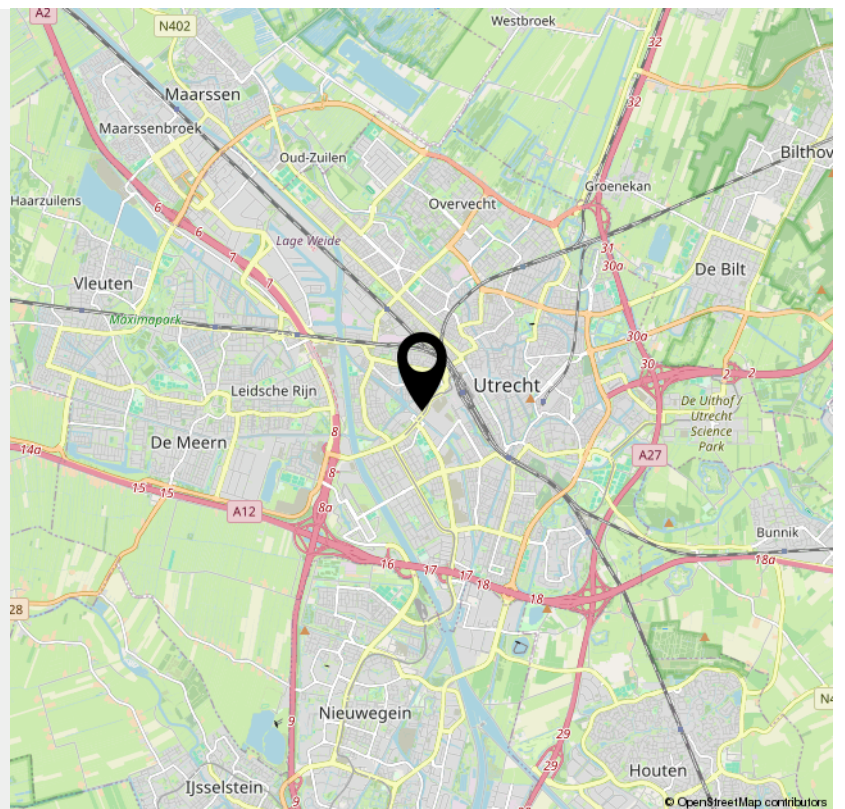


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne Sectie D Perceel 3813</p> <p>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.</p>	
---	--	---



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Direct naast de Utrechtse binnenstad ligt het levendige Lombok: een populaire stadswijk vol karakter, cultuur en gezellige hotspots. Hier woon je tussen historische straatjes, speciaalzaken en horeca, terwijl je binnen enkele minuten fietsen op Utrecht Centraal en in de binnenstad bent. De wijk staat bekend om de gezellige Kanaalstraat, lokale winkels en plekken zoals Molen de Ster. Ook de bereikbaarheid richting de A2 en A12 is uitstekend.



> 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				
- Hoge opbergkast kantoor			X	
- Lage opbergkasten linker 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
- Mosterdbruine bank zithoek			X	
- Houten servieskast			X	
- Ingebouwd bureau	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
- Spiegel			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
- Spiegel met plank			X	
- Wasmachine	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			
(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
				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
				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.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1994)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.