



Vraagprijs
€ 549.000 k.k.

45

NIJLDREEF

UTRECHT

KENMERKEN

SOORT WONING:
hoekwoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1968

WOONOPPERVLAKTE:
120 m²

INHOUD:
410 m³

PERCELOPPERVLAKE:
175 m²



OMSCHRIJVING

Kom kijken bij deze instapklare hoekwoning met aangebouwde garage en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is stijlvol gerenoveerd en beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, vier slaapkamers en een complete badkamer. De ruime berging met overkapping en de garage bieden volop opbergruimte. Deze woning biedt alles wat je nodig hebt voor het perfecte thuisgevoel!

De woning is gelegen in Overvecht-Noord, een groene en ruim opgezette wijk in Utrecht met diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen richting de A2, A12 en A27 zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ben je binnen korte tijd in het centrum van Utrecht waar je terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen.

Indeling

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin kom je in de hal met garderobe, toiletruimte, trapopgang en trapkast met meterkast en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met veel privacy.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met aansluitend de open keuken. De keuken heeft een praktische opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, twee combi-ovens, koelkast, vriezer, afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping:

Vanaf de brede overloop kom je bij twee slaapkamers aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime masterbedroom met een fijne inloopkast.

De moderne badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en voorzien van een inloopdouche, ligbad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig op deze verdieping.

Tweede verdieping:

De open zolderverdieping biedt een vierde slaapkamer en is dankzij de hoge ramen heerlijk licht. Verder bevinden zich hier de opstelplaats van de CV-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en berging onder de schuine kap.

Tuin:

De verzorgde en sfeervolle achtertuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met overkapping en via de poort is de achtergelegen steeg bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage, voorzien van een stalen kanteldeur, elektra en een waterpunt.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlak: ca. 120 m²
- Berging: ca. 9 m²
- Garage: ca. 16 m²
- Perceeloppervlak 175 m²
- Energielabel C
- De achterzijde van de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Het dak geïsoleerd in 2019
- Badkamer en keuken gerenoveerd in 2019
- Dakbedekking van de garage vernieuwd in 2023
- Elektra en meterkast vervangen in 2019
- CV-ketel uit 2019
- Verzorgde tuin op het zuidwesten
- Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING

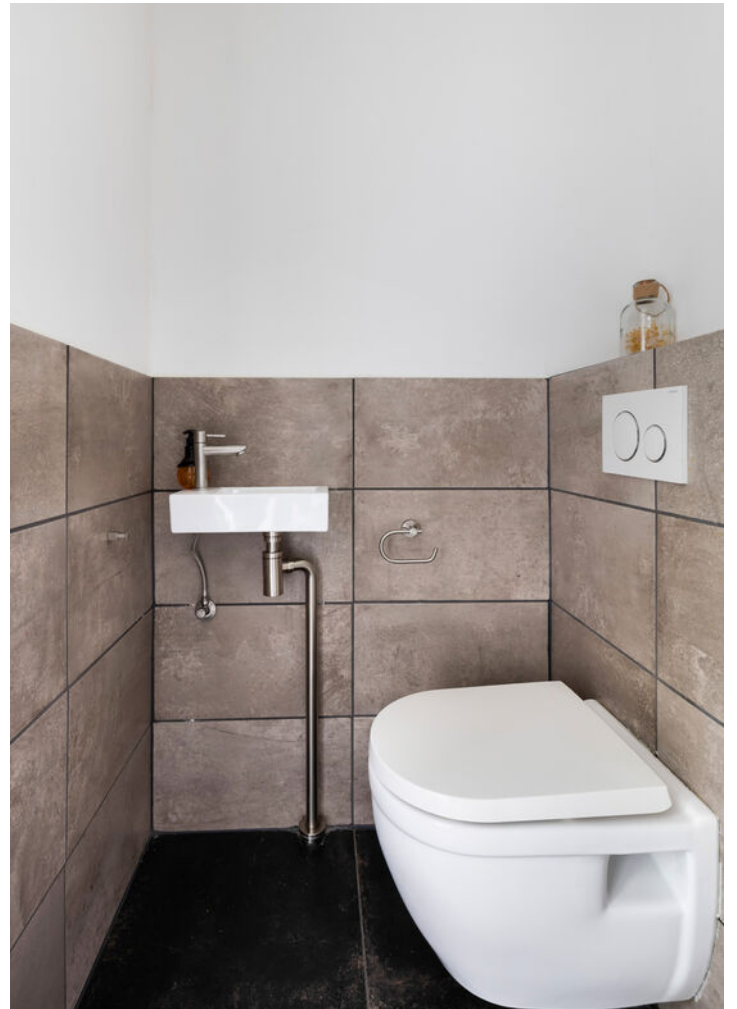
Ben je op zoek naar een ruime en instapklare woning met garage en een zonnige tuin? Neem dan contact op voor de mogelijkheden.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.



**"Instapklare
en ruime
hoekwoning
met garage"**





















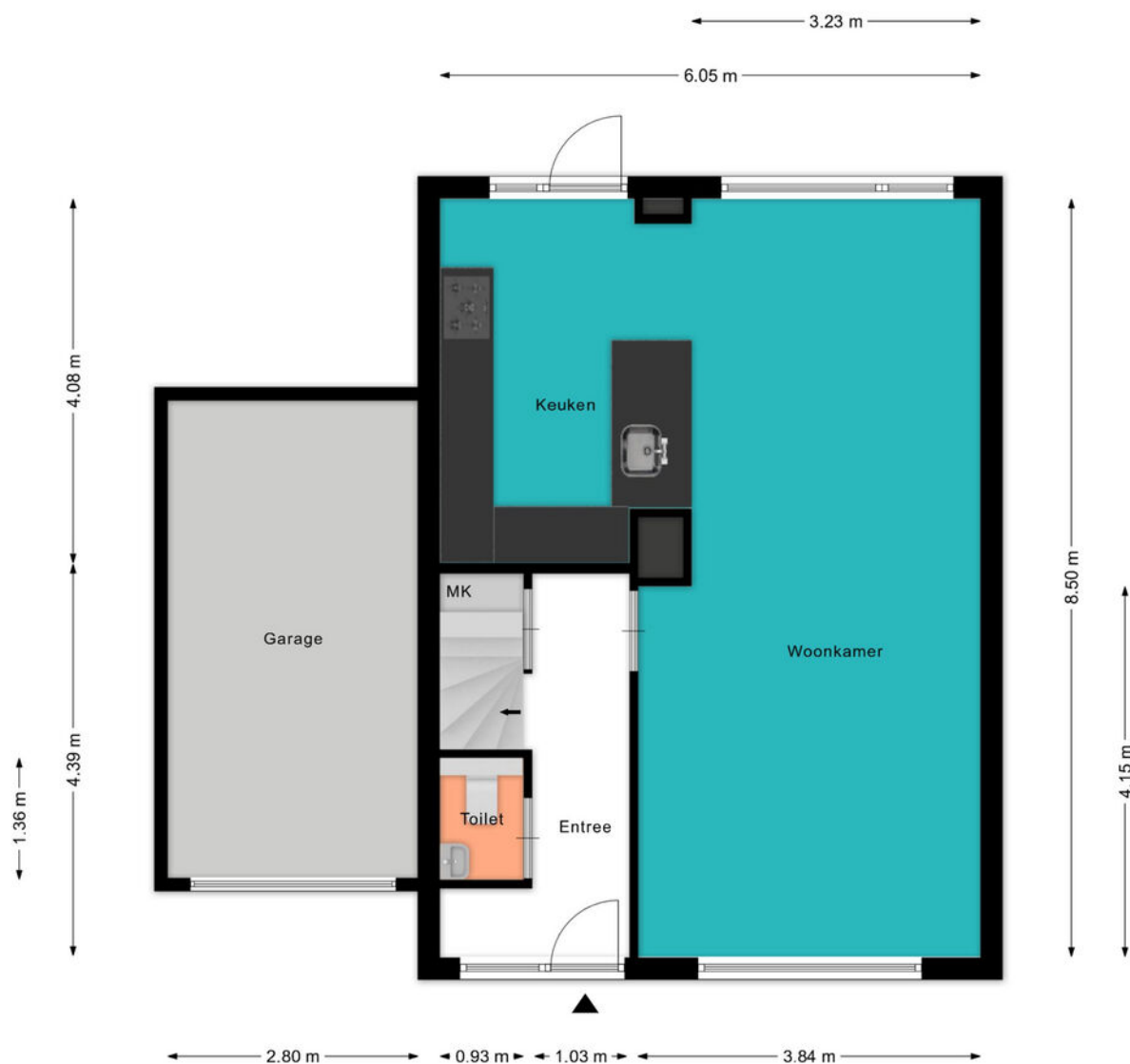








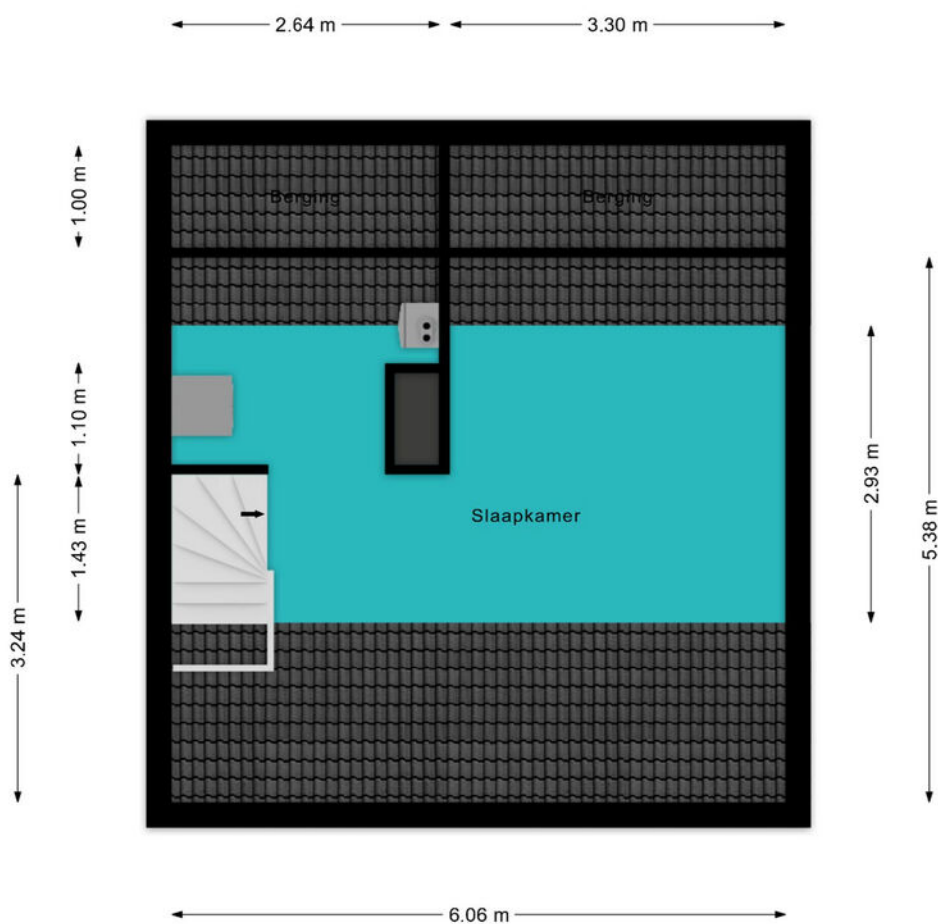
PLATTEGROND



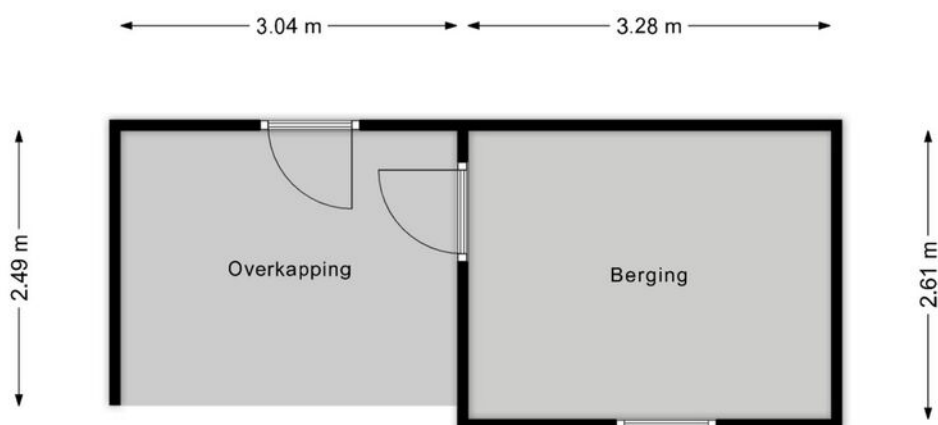
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



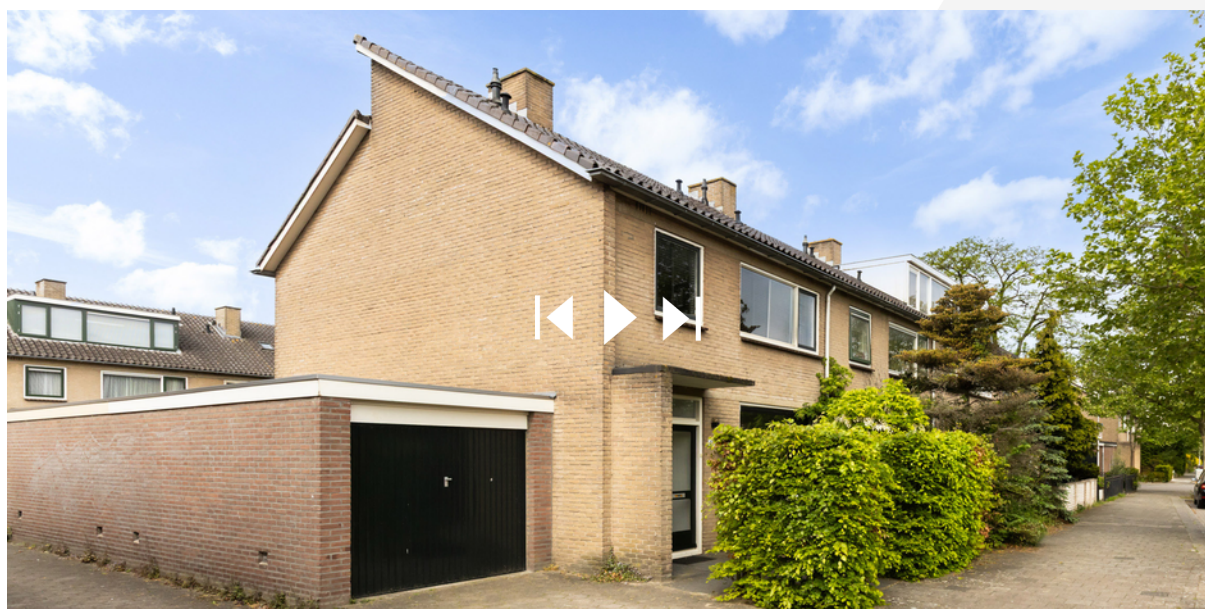
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht Sectie F Perceel 1534</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

lindamakelaardij.nl/nijldreef-45



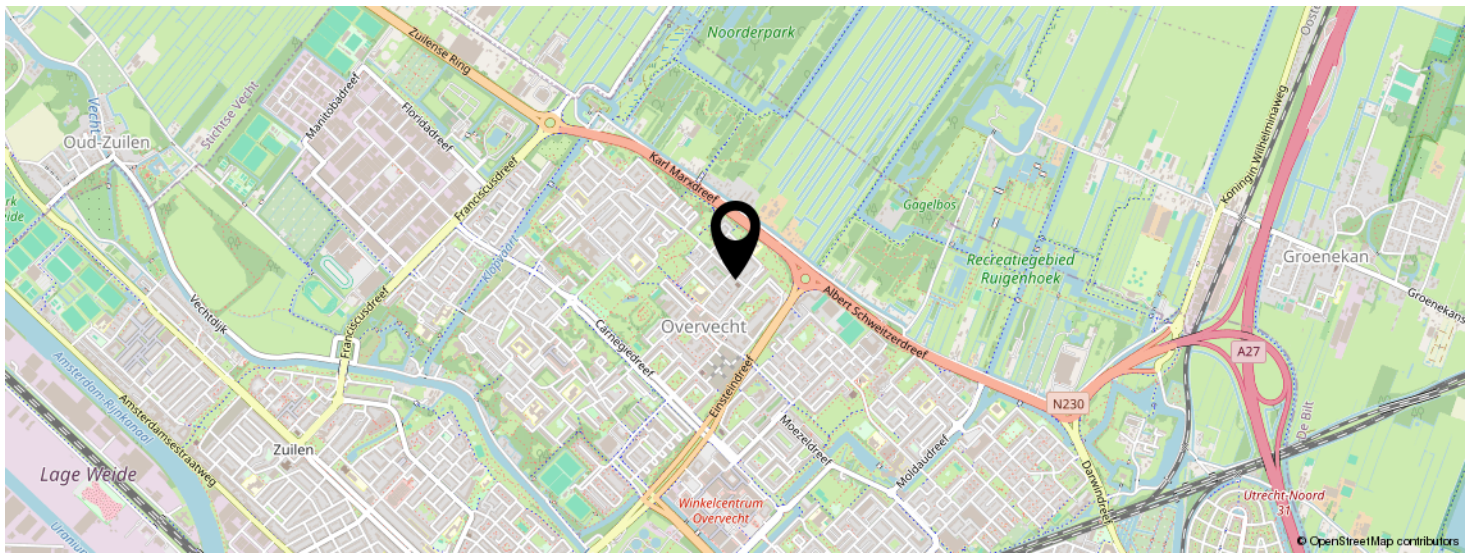
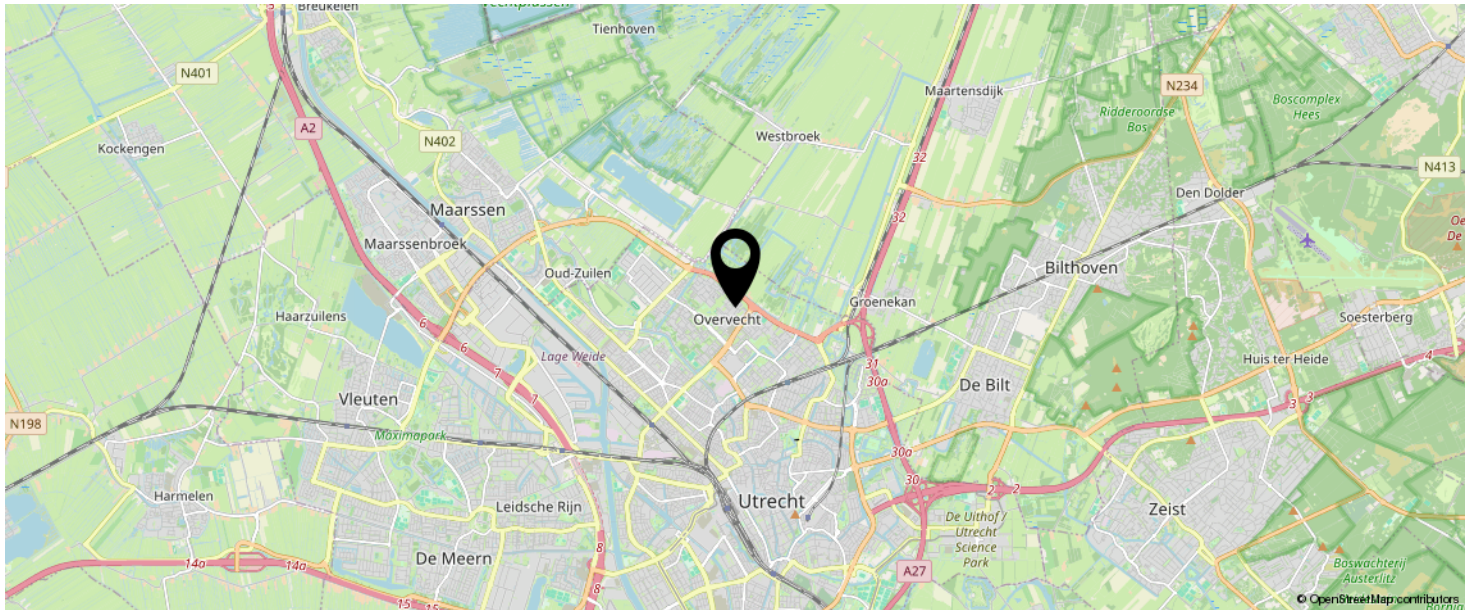
Nijldreef 45, Utrecht



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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				
- kasten inloopkast (4x)	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				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				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			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Koel-vriescombinatie schuur		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- roede voor keukengerei	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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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			
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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
losse potten met beplanting			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuys/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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 vrijblijvend
contact met ons op!

Linda Makelaardij B.V.

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

info@lindamakelaardij.nl

www.lindamakelaardij.nl



LINDA
MAKELAARDIJ