

*Ingrid*

VAN ECK  
MAKELAARDIJ

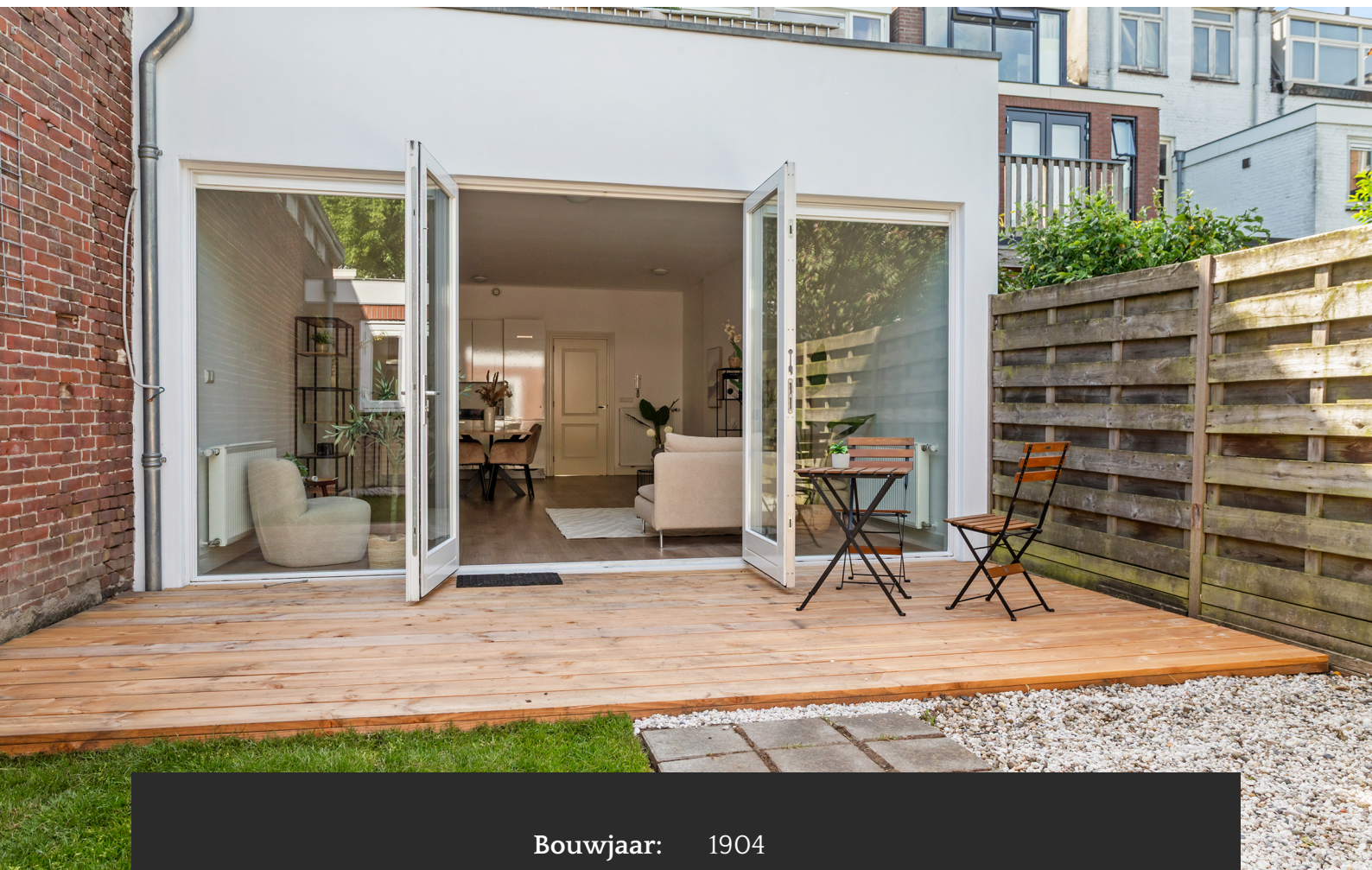


UTRECHT

Oudwijkerveldstraat 12

Vraagprijs € 495.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	1904
<b>Soort:</b>	benedenwoning
<b>Kamers:</b>	3
<b>Inhoud:</b>	252 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	volledig geïsoleerd
<b>Energie label:</b>	A



Verrassend ruime benedenwoning met tuinstudio en energielabel A

Sommige woningen moet je van binnen ervaren om te begrijpen hoeveel ruimte ze werkelijk bieden. Achter de karakteristieke gevel van de Oudwijkerveldstraat 12 gaat een verrassend ruime en uitstekend onderhouden beganegrondwoning schuil met maar liefst 76 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, een zonnige stadstuin én een multifunctionele tuinstudio.

Hier woon je volledig gelijkvloers, met een moderne afwerking, energielabel A en een heerlijke tuin midden in een van de meest geliefde delen van Utrecht. De combinatie van karakter, comfort en extra ruimte maakt dit een woning die je zelden tegenkomt. De vrijstaande tuinstudio beschikt over een eigen toilet en biedt bovendien de mogelijkheid voor een keukenblok en wasmachineaansluiting, waardoor deze ruimte voor uiteenlopende doeleinden gebruikt kan worden.

### **LIGGING**

De woning is gelegen in de populaire wijk Abstede/Oudwijk, op steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van Utrecht. In de directe omgeving vind je tal van gezellige cafés, restaurants, speciaalzaken en supermarkten. Ook het Wilhelminapark, het Ledig Erf, Rotsoord en de Twijnstraat liggen op korte afstand.

Met de fiets bereik je binnen enkele minuten Utrecht Centraal Station, Utrecht Science Park en de binnenstad. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

### **INDELING**

#### **BEGANE GROND**

Entree, hal met toegang tot de verschillende vertrekken.

De ruime woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en vormt samen met de open keuken het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettige verbinding tussen binnen en buiten.



De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met vaste kastenwand.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en designradiator.

Daarnaast beschikt de woning over een separate toiletruimte.

### **TUINSTUDIO**

Een absoluut pluspunt van deze woning is de vrijstaande tuinstudio van circa 13 m<sup>2</sup>. Deze volledig geïsoleerde ruimte beschikt over een eigen toiletruimte en biedt daarnaast de mogelijkheid voor het realiseren van een keukenblok en een wasmachineaansluiting.

Hierdoor is de ruimte uitermate geschikt als thuiswerkplek, atelier, praktijkruimte, hobbyruimte, logeerkamer of comfortabele plek voor inwonende familie. De studio vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt mogelijkheden die je bij een gemiddelde stadswoning zelden tegenkomt.

### **BUITENRUIMTE**

De zonnige achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. Het royale houten terras biedt volop ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek, terwijl het gazon en de groene aankleding zorgen voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Dankzij de openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten en ontstaat een fijne plek om te ontspannen, te werken of gezellig met vrienden en familie te genieten van lange zomeravonden.

### **BIJZONDERHEDEN**

- Energielabel A
- 76 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen
- Vrijstaande, volledig geïsoleerde tuinstudio van circa 13 m<sup>2</sup>
- Eigen toiletruimte in de tuinstudio
- Mogelijkheid voor keukenblok en wasmachineaansluiting in de tuinstudio
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Badkamer voorzien van ligbad én separate douche
- Zonnige achtertuin met royaal terras



- Kleinschalige VvE (3 appartementen), ingeschreven bij de KvK en voorzien van onderhoudsplanning
- Servicekosten ca. € 110,- per maand
- CV-ketel Remeha Tzerra uit 2017
- Gelegen in een van de leukste wijken van Utrecht, op loopafstand van park, winkels en horeca
- Voor indeling en maatvoering, zie plattegrond
- Levering via projectnotaris Aitton Notarissen te Tiel
- Er is geen vragenlijst deel B en lijst van zaken
- Oplevering in overleg, kan snel.

**In de koopovereenkomst zullen de volgende extra clausules worden opgenomen:**

- verkoper heeft de woning niet zelf bewoond (niet - zelfbewoningsclausule);
- een ouderdomsclausule.

**Wil je deze woning zelf ervaren? Plan gerust een bezichtiging!**

















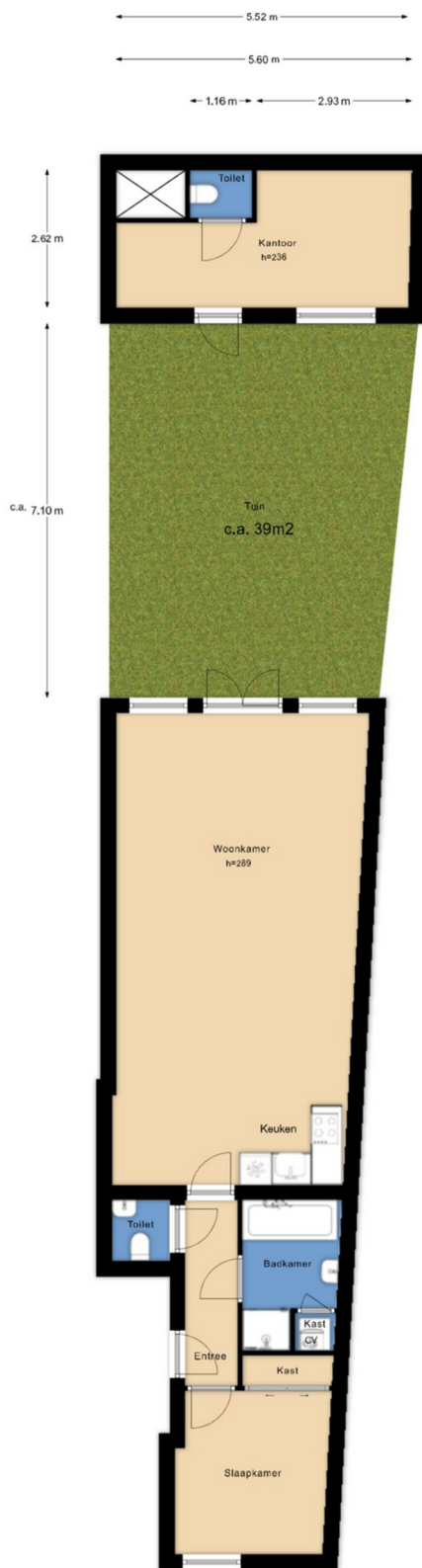






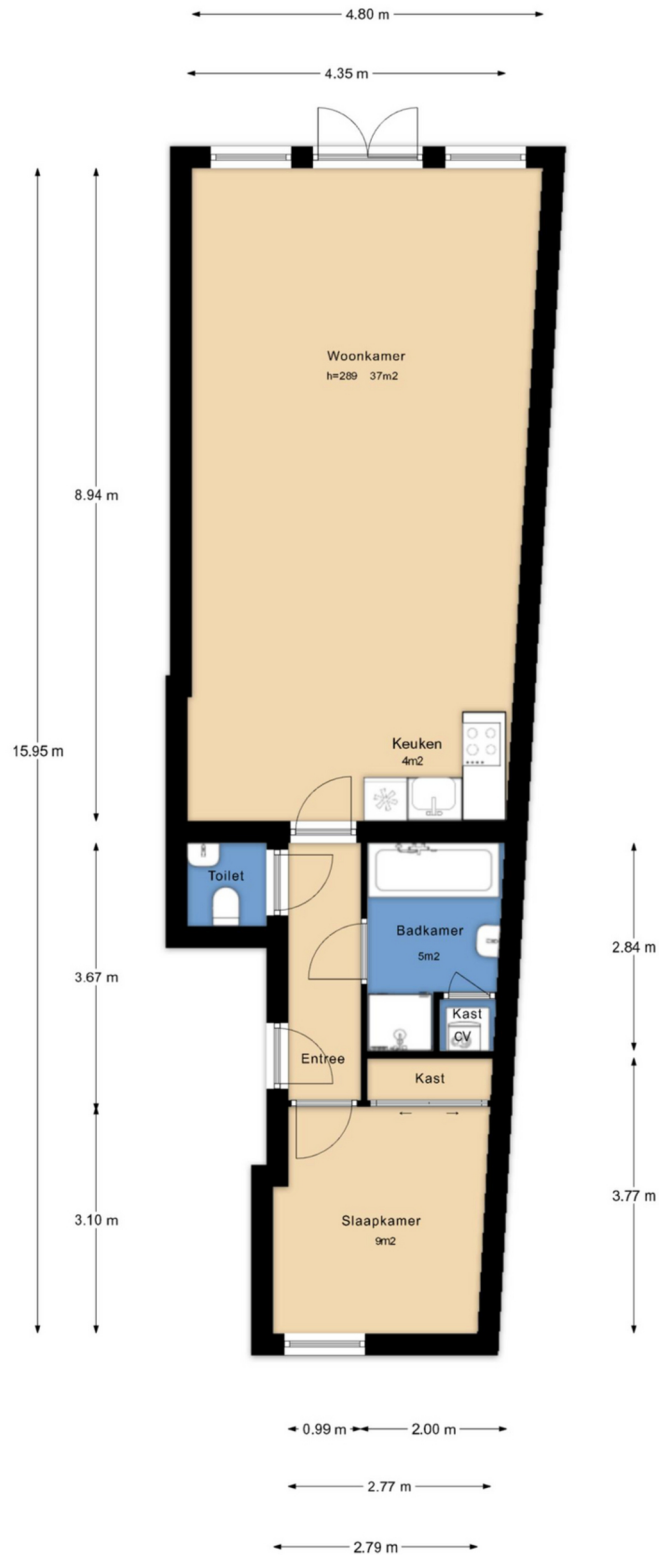


# Plattegrond



BG overzicht

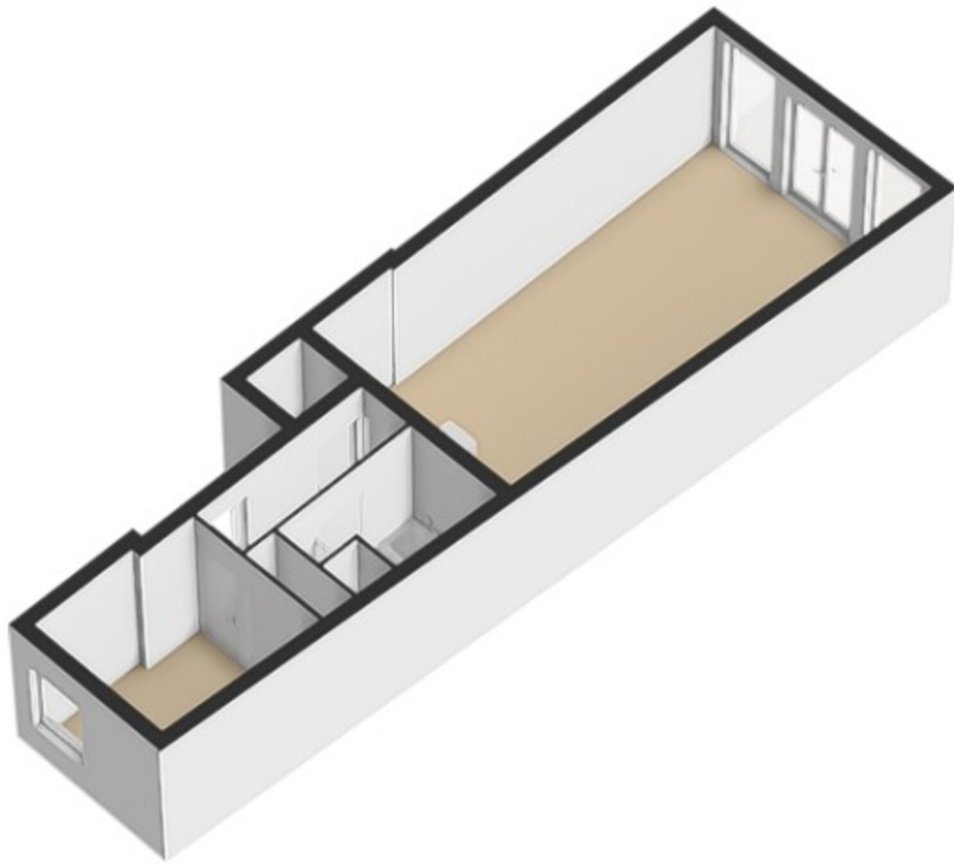
# Plattegrond



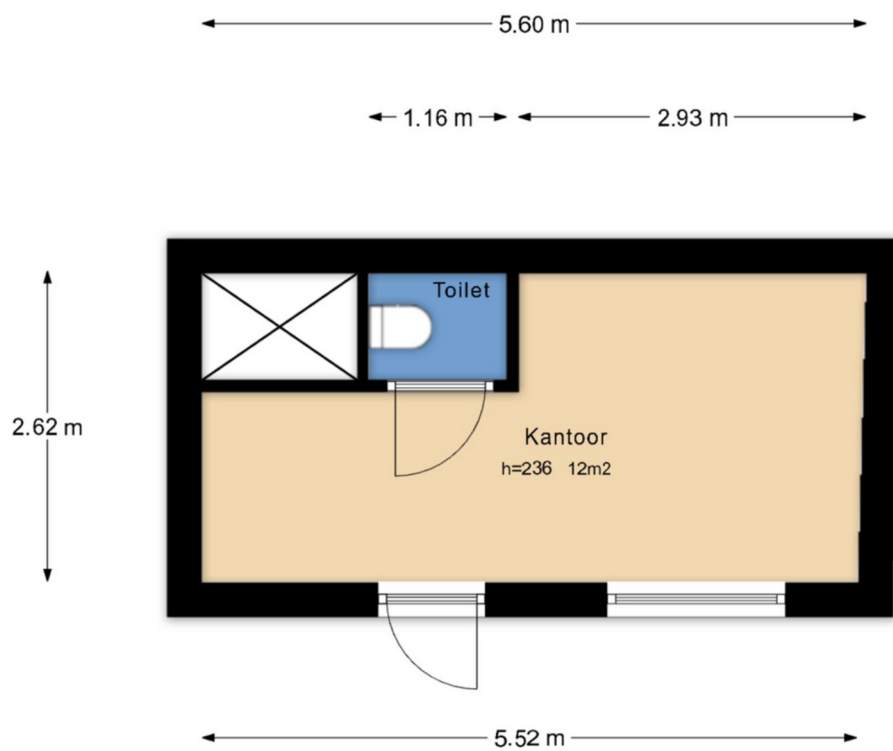
## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



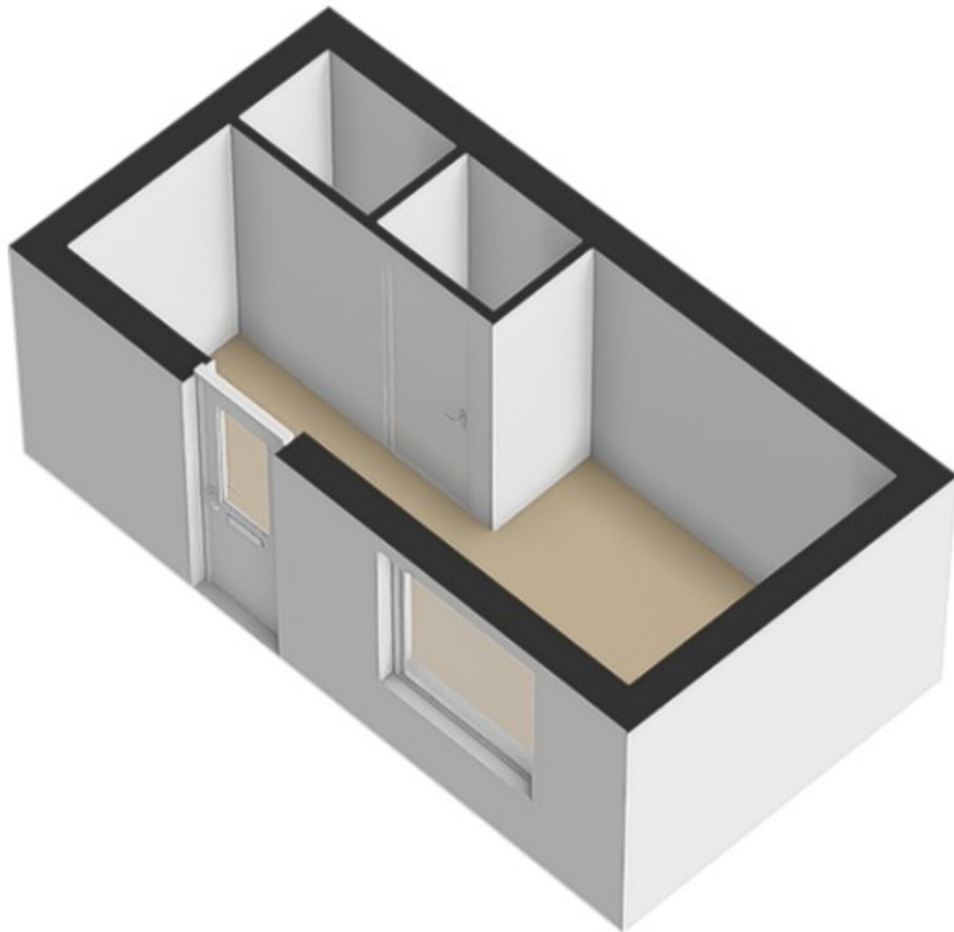
# Plattegrond



## Kantoor

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudw.veldstraat 12

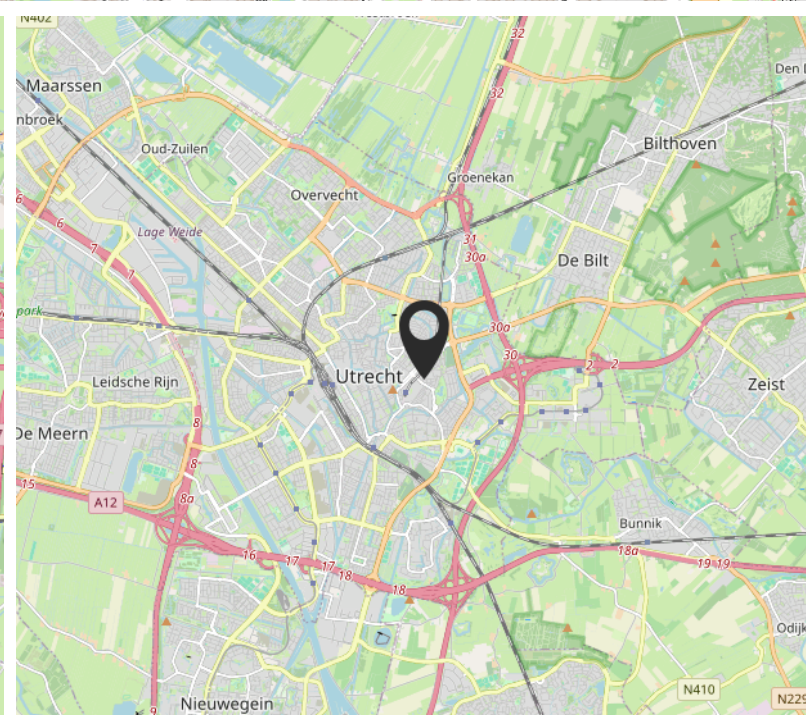
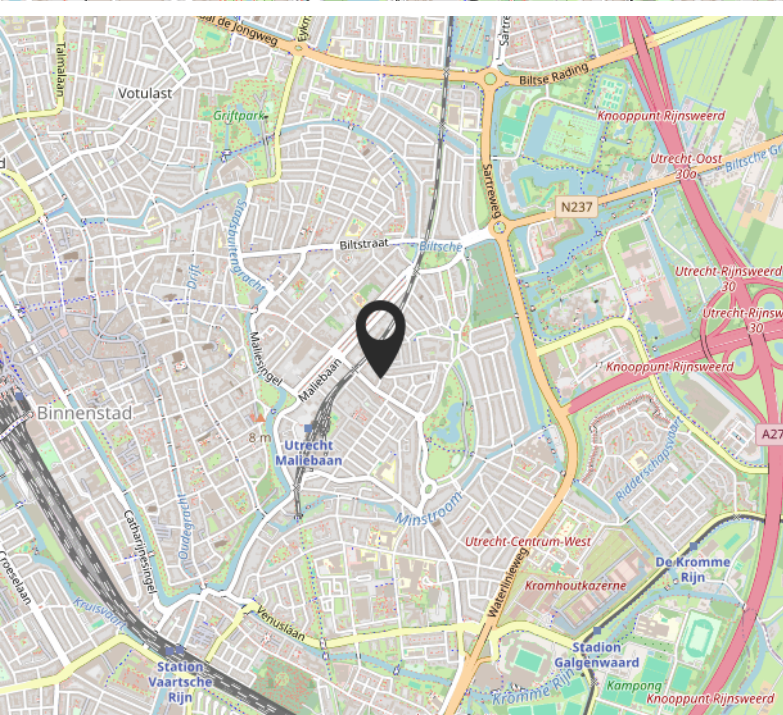
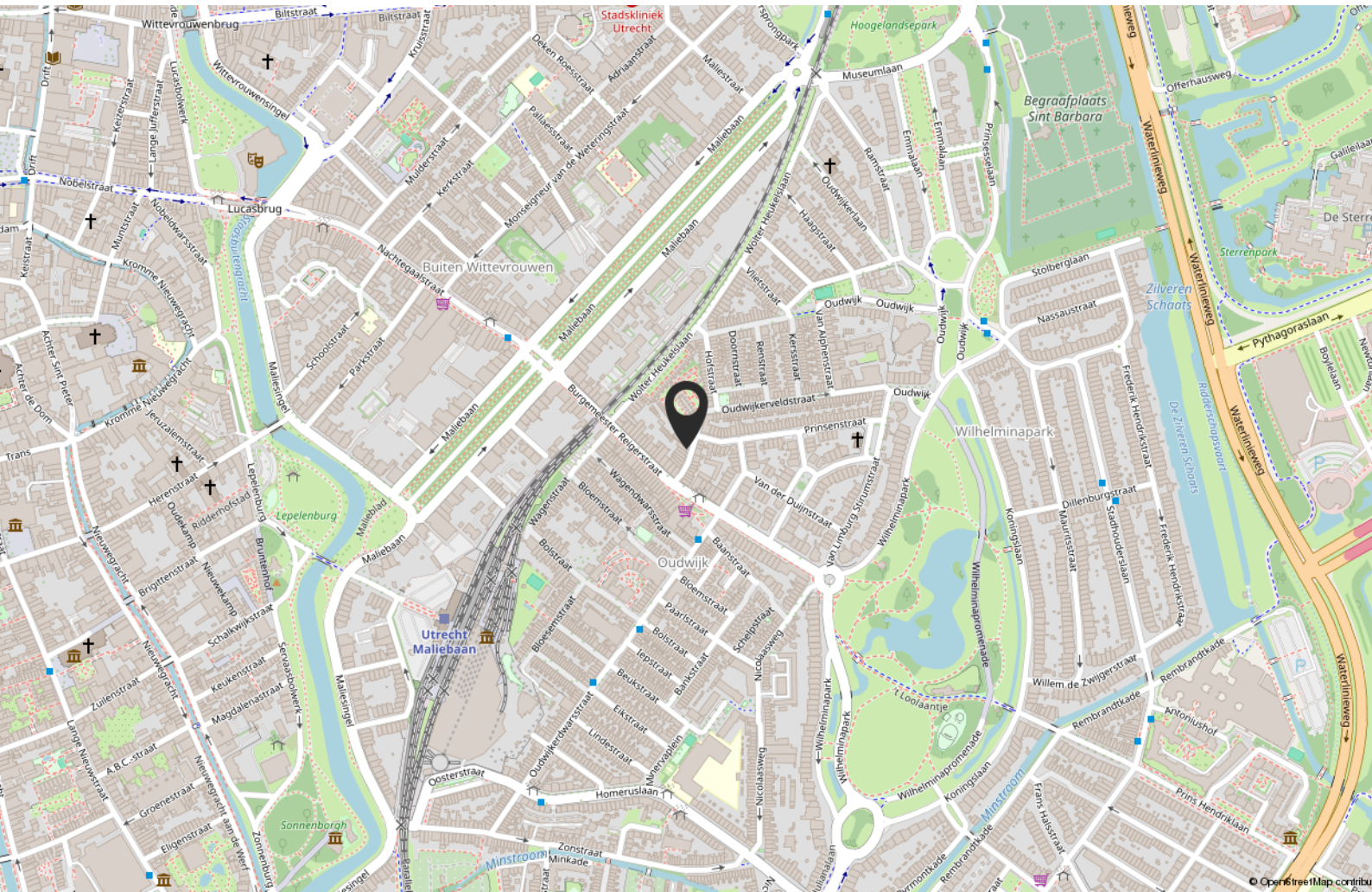


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Abstede</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2029</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 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 op de kaart



De reis naar...  
de koop van uw woning!



1

Is dit uw  
droomhuis?



2

Een bod  
uitbrengen



3

In onderhandeling  
of niet?



4

In onderhandeling



5

Mondelinge  
overeenstemming



6

Bouwtechnische  
keuring?



7

Koopovereenkomst



8

Verkocht onder  
voorbehoud



9

Taxatie voor  
de financiering



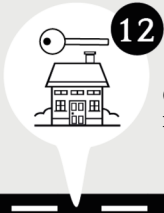
10

Financiering  
is rond



11

Inspectie



12

Overdracht  
notaris



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



*Ingrid*  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1  
3531 WR Utrecht

06 402 363 34  
[info@ingridvaneckmakelaardij.nl](mailto:info@ingridvaneckmakelaardij.nl)  
[www.ingridvaneck.nl](http://www.ingridvaneck.nl)