



UTRECHT
Nicolaasweg 23

Vraagprijs
€ 525.000,- K.K.

Karakteristiek wonen midden in Oudwijk

vrij | makelaars
& adviseurs

Nicolaasweg 23 Utrecht

0345-779720 | info@vrij-makelaardij.nl
vrij-makelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1920

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
3

Inhoud:
240 m³

Woonoppervlakte:
60 m²

Perceeloppervlakte:
43 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:

-

Externe bergruimte:

-

Energie label
A



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	43 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	60 m ²
Inhoud	240 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Patio
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

INSTAPKLARE STADSWONING MET ENERGIELABEL A MIDDEN IN HET GELIEFDE OUDWIJK

Wonen in één van de meest gewilde wijken van Utrecht? Dan is deze charmante en uitstekend onderhouden tussenwoning aan de Nicolaasweg 23 een unieke kans. Deze instapklare woning beschikt over circa 60 m² woonoppervlakte, ligt op eigen grond, heeft een energielabel A, zonnepanelen en een fijne achterplaats met achterom. Bovendien is de woning per direct beschikbaar.

Gelegen in het hart van Utrecht Oost, in de populaire wijk Oudwijk, woon je hier op een toplocatie. De gezellige Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat liggen letterlijk om de hoek en bieden een uitgebreid aanbod aan hippe winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en supermarkten. Ook het geliefde Wilhelminapark en Park Lepelenburg bevinden zich op korte loopafstand. Het centrum van Utrecht, Utrecht Centraal en De Uithof zijn binnen tien minuten per fiets of met het openbaar vervoer bereikbaar, terwijl ook de uitvalswegen met de auto uitstekend toegankelijk zijn.

LICHTE WOONRUIMTE MET KARAKTER

Via de entree kom je in de hal met vernieuwde meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer voelt direct prettig aan dankzij het hoge plafond, de fraaie houten vloerafwerking en de grote raampartijen met HR-beglazing die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Een sfeervolle leefruimte waar comfort en karakter mooi samenkomen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het toilet (zwevend).

KEUKEN IN UITBOUW EN TOEGANG TOT DE BUITENRUIMTE

In de aanbouw is de keuken gesitueerd, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met volop werk- en bergruimte.

De keuken beschikt onder andere over:

- Natuurstenen werkblad.
- Natuurstenen vloerafwerking met vloerverwarming.
- Siemens vaatwasser.
- Miele 4-pits gasfornuis.
- Miele oven.
- Pelgrim afzuigkap.
- Spoelbak.

Via de keukendeur bereik je de gezellige achterplaats met achterom; een fijne plek om buiten te zitten of te genieten van een kop koffie.

TWEE SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER

De eerste verdieping biedt verrassend veel functionaliteit. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich een multifunctionele kamer die ideaal te gebruiken is als slaap-, werk- of studeerkamer. Daarnaast is er op de overloop een praktische kast met wasmachineaansluiting aanwezig.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van:

- Vloerverwarming.
- Wastafelmeubel met verlichte spiegel.
- Inloopdouche.
- Designradiator.
- Tweede zwevende toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Deze kamer beschikt over een handige bergvliering waar tevens de cv-ketel (circa 2011) is geplaatst.

DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG WONEN

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook klaar voor de toekomst. Dankzij de goede isolatie en energiebesparende voorzieningen woon je hier comfortabel en energiezuinig.

De woning beschikt onder andere over:

- Energielabel A.
- Isolatie.
- Volledig HR-glas.
- Zonnepanelen.
- Betonnen begane grondvloer.

oudwijk: ÉÉN VAN DE MOOISTE PLEKKEN VAN UTRECHT

Oudwijk behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Utrecht. De combinatie van karakteristieke bebouwing, sfeervolle straten, uitstekende voorzieningen en de nabijheid van zowel het centrum als het groen maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Winkels, supermarkten, speciaalzaken, restaurants en cafés bevinden zich op loopafstand.

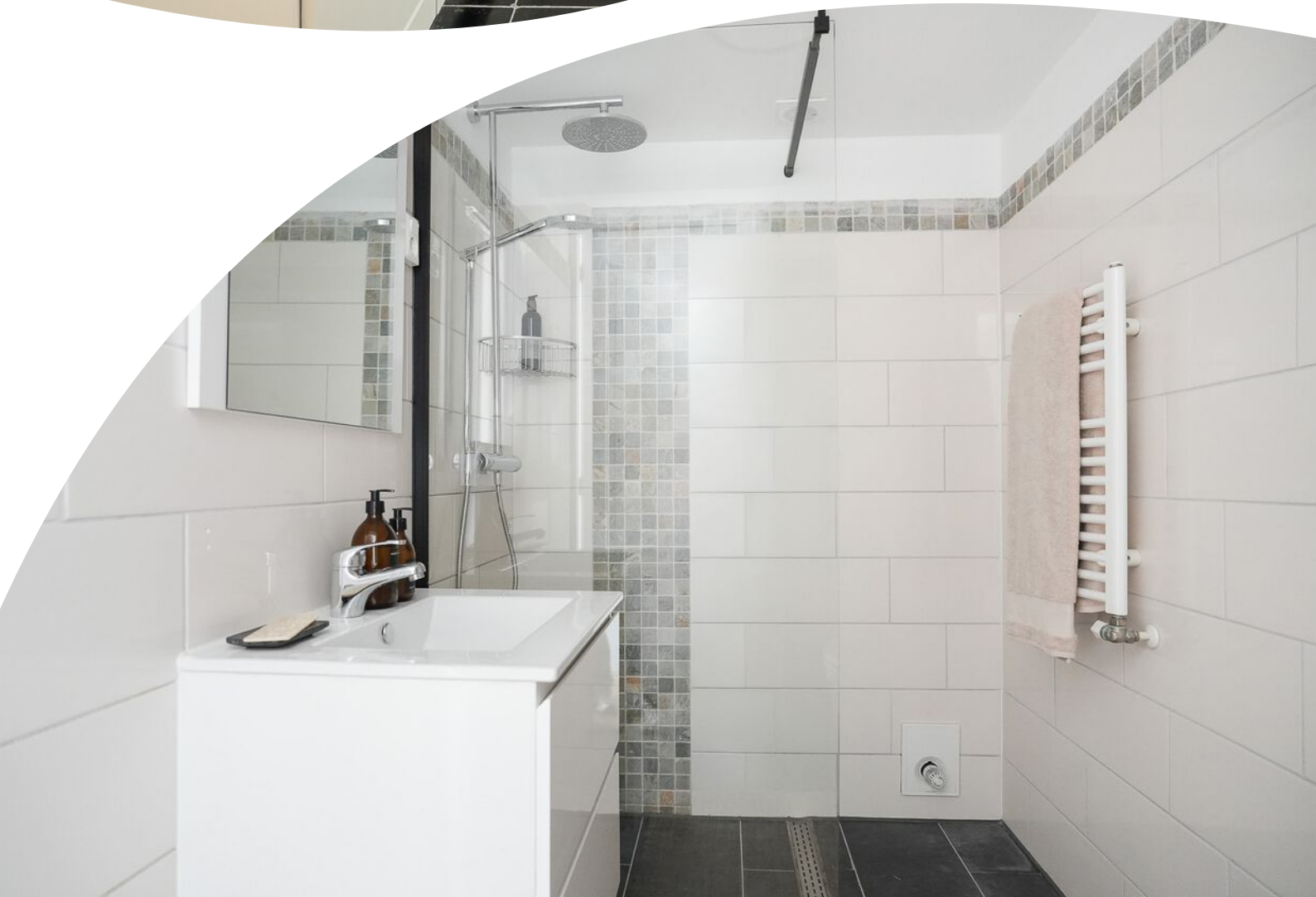
Daarnaast wandel je binnen enkele minuten naar het Wilhelminapark of Park Lepelenburg voor ontspanning, sport, goede lunch of een gezellige picknick.

EEN WONING OM DIRECT VAN TE GENIETEN

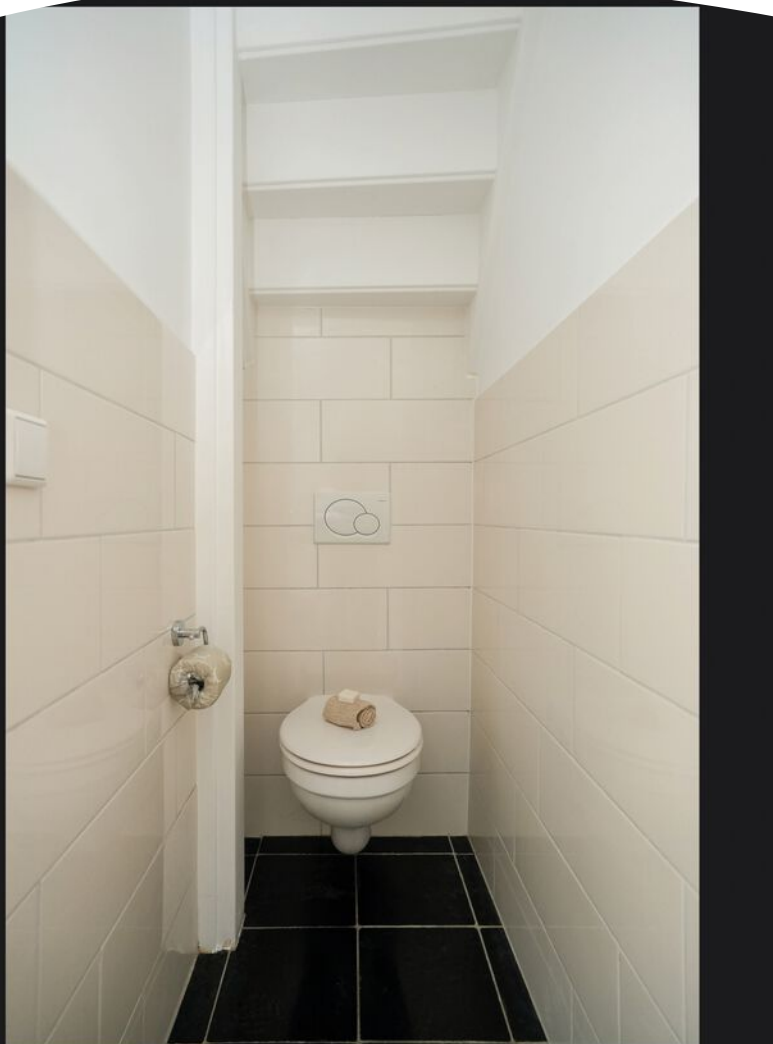
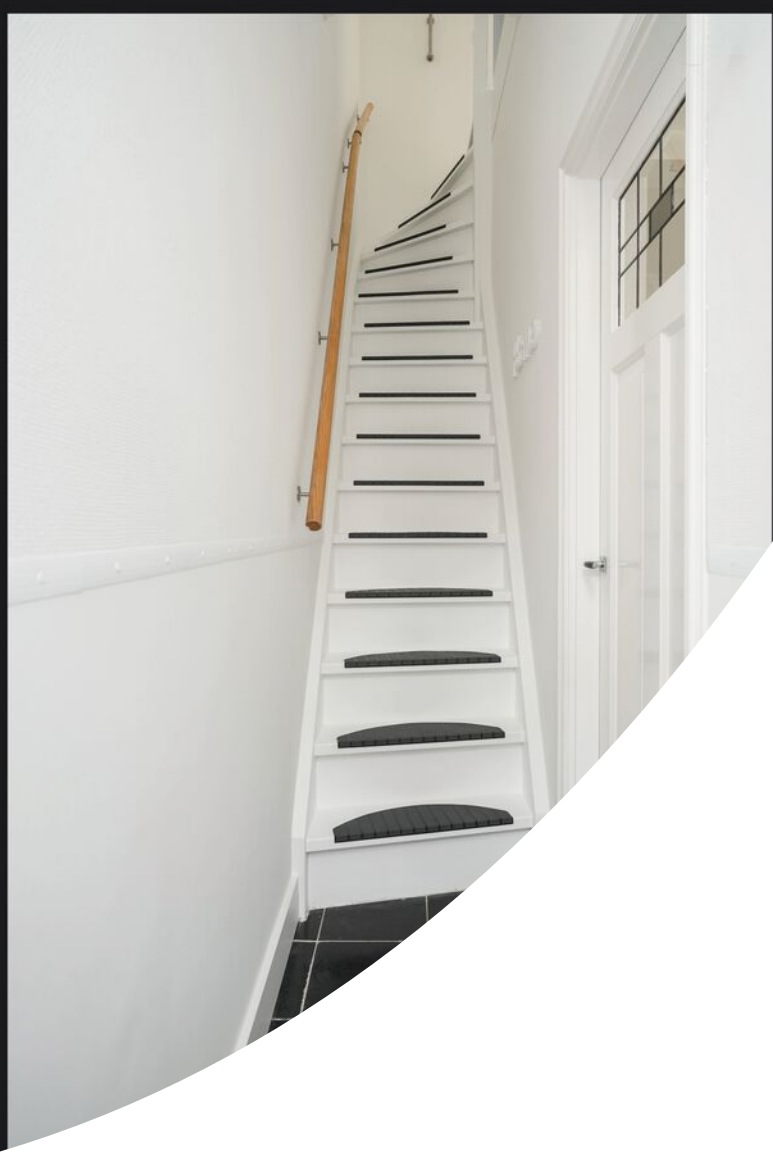
Ben je op zoek naar een instapklare, energiezuinige woning op een toplocatie in Utrecht Oost? Dan biedt Nicolaasweg 23 precies wat je zoekt: comfortabel wonen, een fijne buitenruimte, lage energielasten en alle voorzieningen binnen handbereik. Verkoper heeft het verkochte niet zelf in gebruik gehad. De woning wordt in de staat waarin het zich tijdens bezichtiging en oplevering ("as is, where is") bevindt verkocht en overgedragen.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de charme van deze sfeervolle stadswoning in het hart van Oudwijk.

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.
Oplevering: per direct beschikbaar.





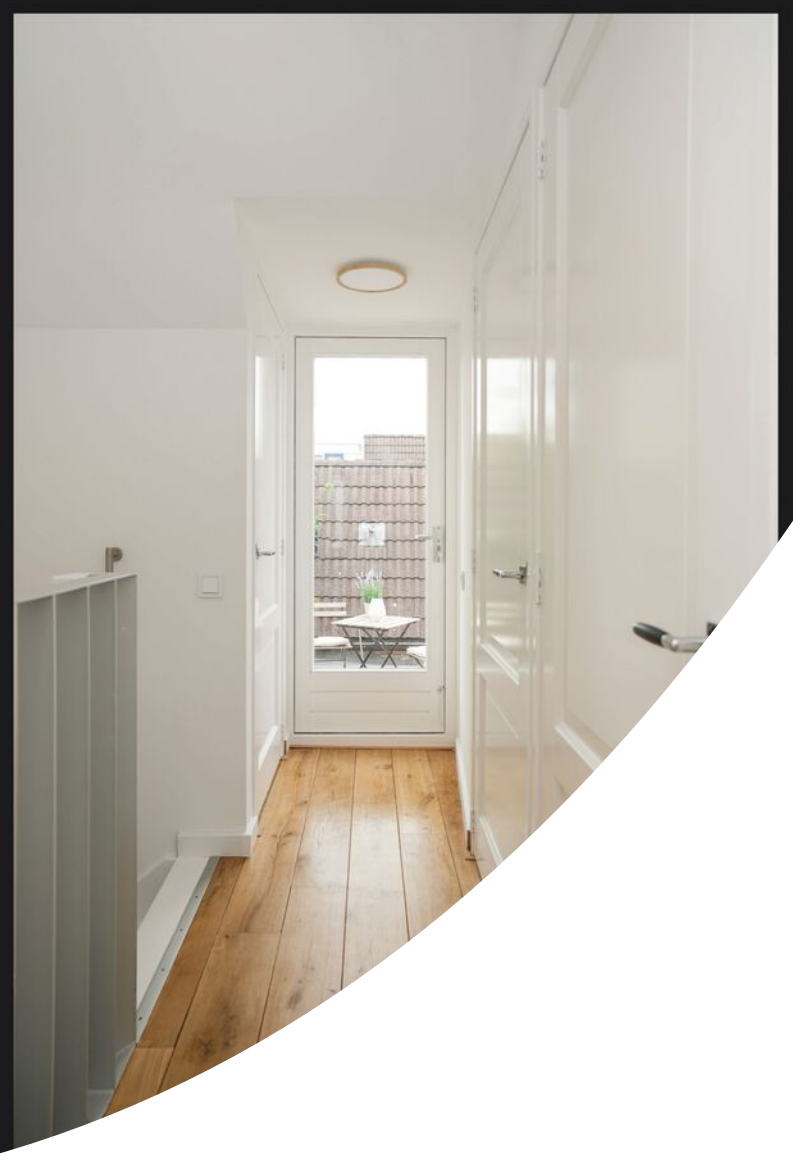


























Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nicolaasweg 23



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

0

5

10

15

20

25m

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Abstede

C

765

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

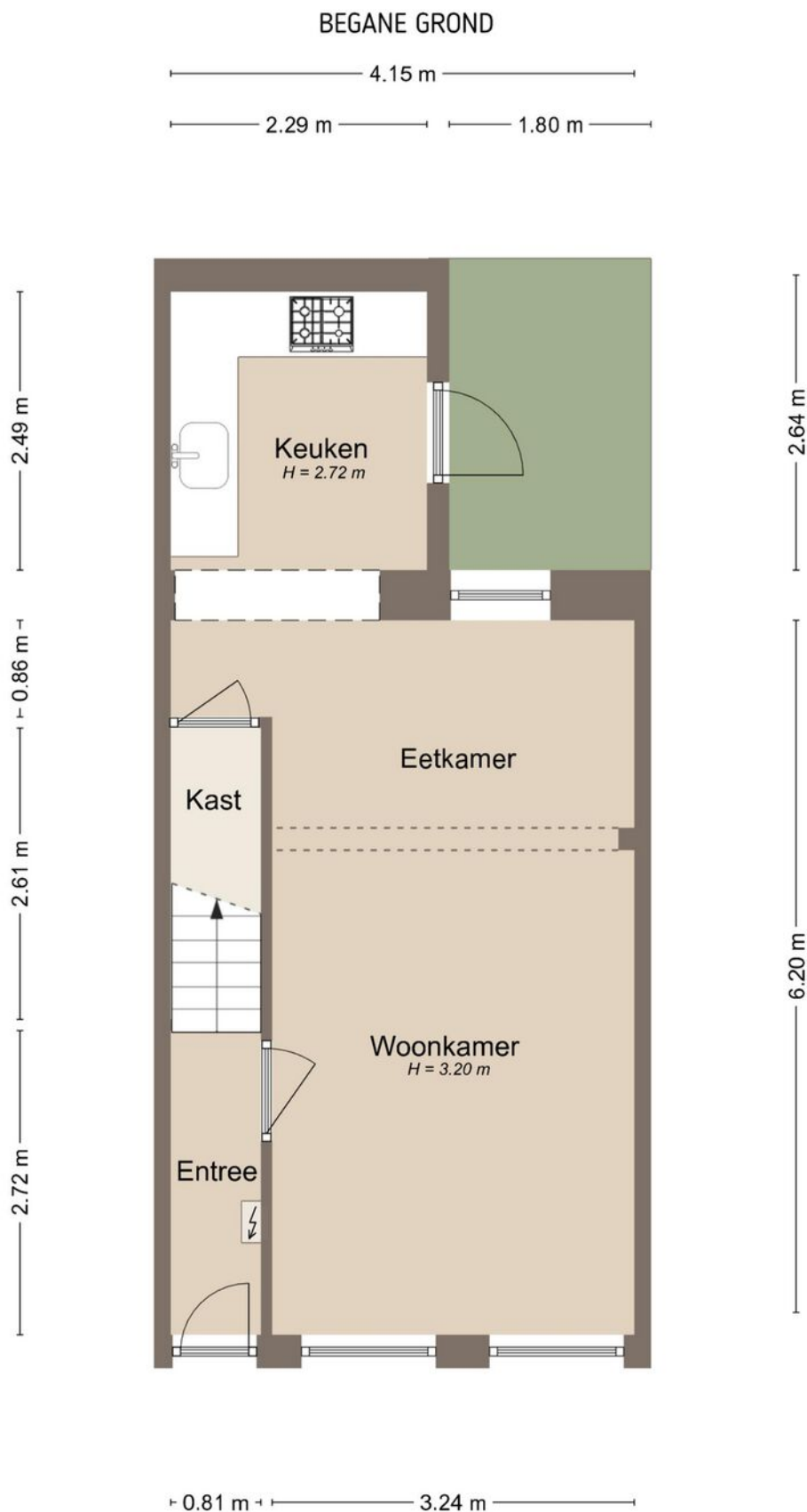
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

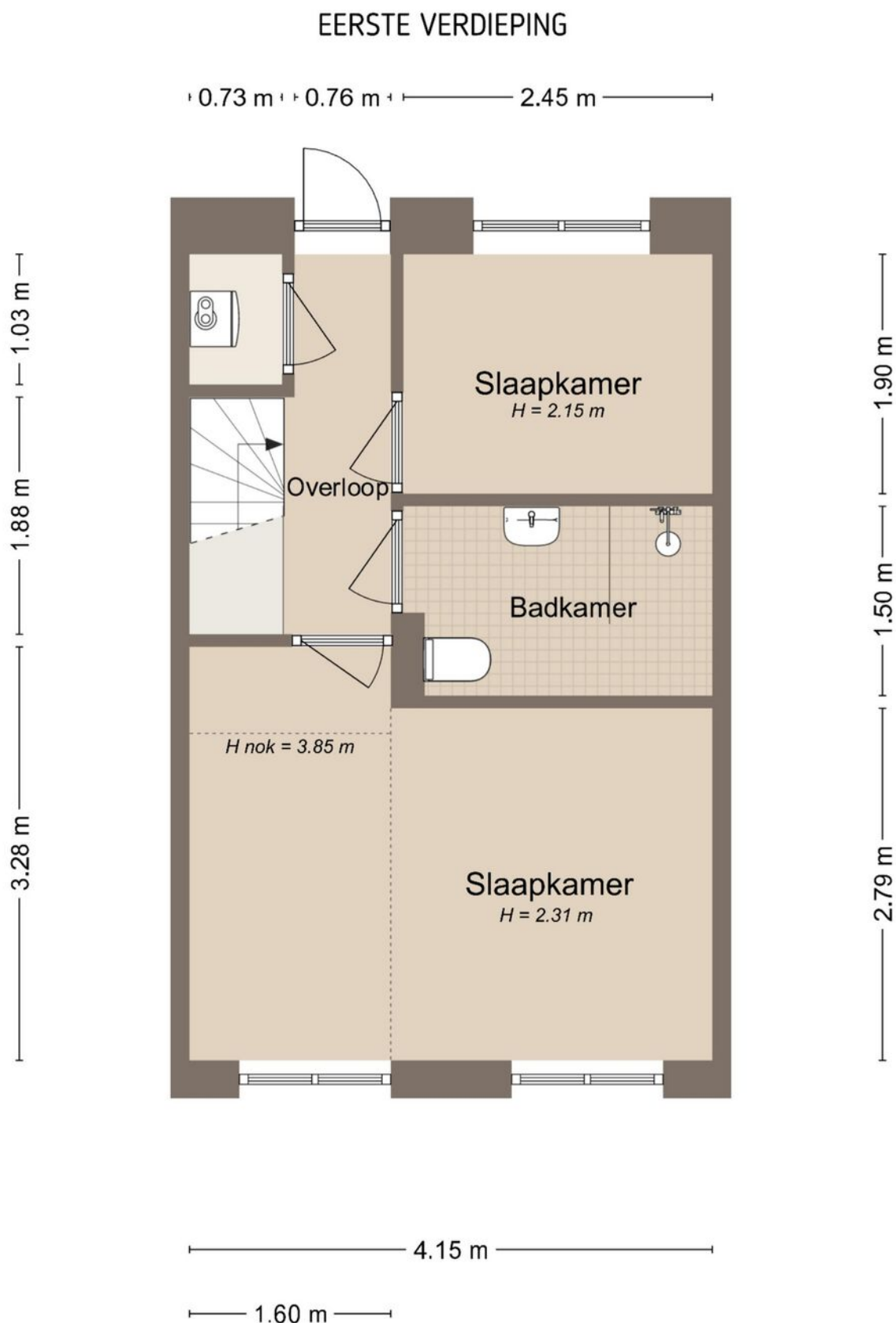
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

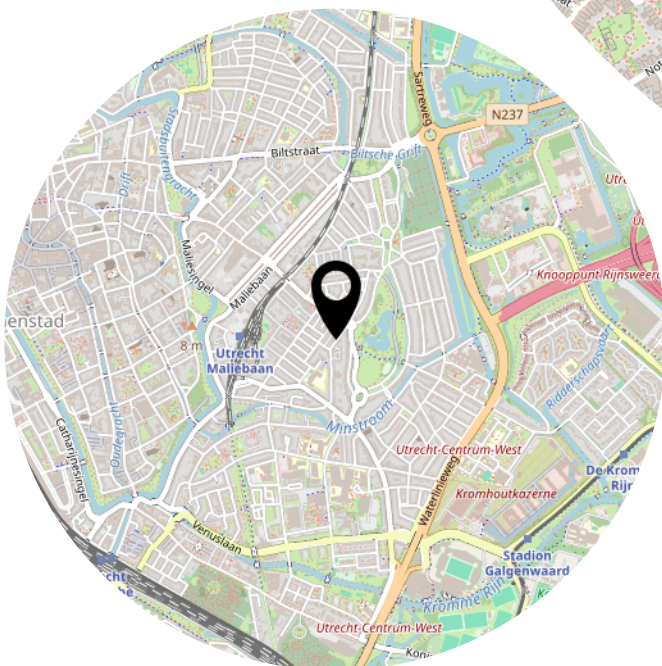
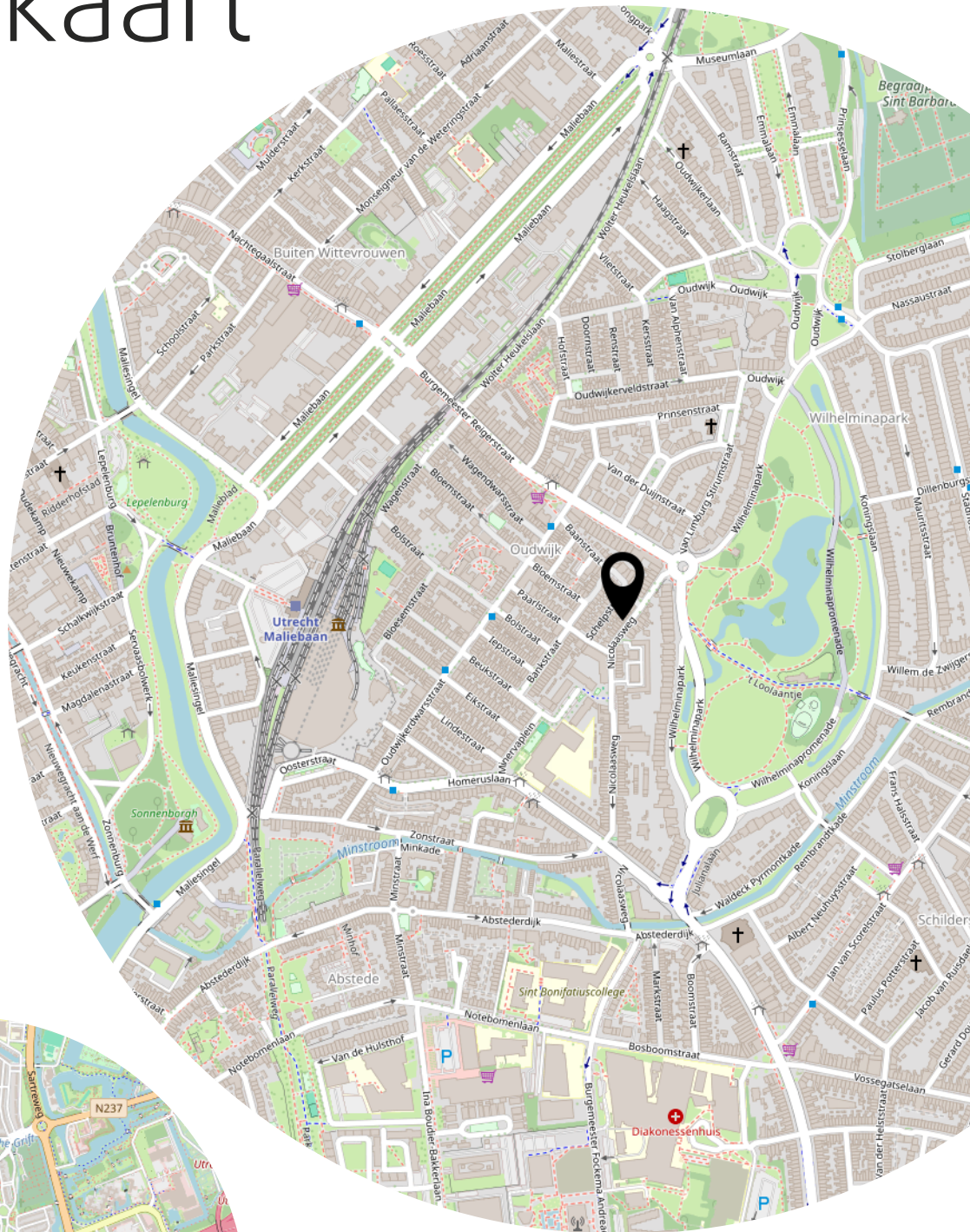
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

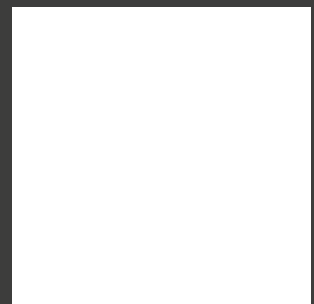
webpace.yisual.com/nicolaasweg23

vrij makelaars
adviseurs

Nicolaasweg 23, Utrecht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u
interesse?

vrij | makelaars
& adviseurs

Pascalweg 5 02
4104 BE Culemborg

0345-779720
info@vrij-makelaardij.nl
vrij-makelaardij.nl