



UTRECHT  
Van Swindenstraat 3

# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€775.000,-
Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	597 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	134 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	72 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	31 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	D

# Omschrijving

Direct een bezichtiging inplannen? Dat kan 24/7 via onze eigen website!

Wonen, werken én leven op een van de mooiste plekken van Tuinwijk

Sommige woningen zijn niet in een hokje te plaatsen. Dit is er zo één. Een karakteristiek, royaal herenhuis met inpandige garage, vier slaapkamers, een multifunctionele begane grond én een fantastische ligging aan het geliefde Willem van Noortplein. Als kers op de taart geniet je vanuit de ramen aan de achterzijde van een prachtig uitzicht op de iconische Domtoren. Een uitzicht dat je er iedere dag weer aan herinnert dat je midden in het mooiste stukje Utrecht woont.

De woning, gebouwd onder architectuur in de stijl van de Amsterdamse School, onderscheidt zich door haar royale maatvoering, hoge plafonds, grote raampartijen en verrassende indeling. Een huis dat met je meebeweegt, of je nu een kantoor aan huis zoekt, een praktijkruimte wilt creëren of een fijne plek voor een zelfstandig wonende tiener.

## Locatie

Tuinwijk is niet voor niets één van de meest geliefde woonwijken van Utrecht. Groen, gezellig en bijzonder kindvriendelijk, terwijl alle levendigheid binnen handbereik ligt. Je dagelijkse boodschappen doe je letterlijk om de hoek bij Albert Heijn, de warme bakker of de Vershoek. Ook gezellige horecagelegenheden, een drogisterij, apotheek en bloemenwinkel liggen aan het plein.

Het geliefde Griftpark, voor veel Utrechters dé stadstuin van de wijk, ligt op slechts twee minuten lopen. Hier vind je volop groen, speelvoorzieningen, een kinderboerderij en gezellige horeca. Ideaal als verlengstuk van je woonkamer wanneer je wilt genieten van het buitenleven.

## Indeling

### Begane grond:

Via de centrale entree stap je binnen in een bijzonder veelzijdige woonlaag. Aan de rechterzijde bevindt zich een royale ruimte van circa 20 m<sup>2</sup>, momenteel ingericht als kantoor. Dankzij de aangrenzende badkamer met douche en toilet is deze ruimte op talloze manieren te gebruiken. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, praktijkruimte, atelier, logeerkamer of een zelfstandige studio voor een tiener of au pair.

Aan de linkerzijde ligt de inpandige garage met elektrische roldeur, ruimte voor een auto én meerdere fietsen. Daarnaast is er een praktische berging en een aparte wasruimte.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping vormt het sfeervolle hart van de woning. De ruime U-vormige

woonkamer baadt dankzij de brede raampartijen in het daglicht en biedt een prachtig uitzicht over het levendige Willem van Noortplein.

De moderne open keuken is compleet uitgevoerd en vormt een fijne plek om samen te koken en te genieten. De royale eet- en zithoek biedt volop ruimte voor het hele gezin.

Via de grote schuifpui stap je het zonnige balkon op. Hier kun je desgewenst de hele dag van de zon genieten. Liever wat schaduw? Dan draai je eenvoudig het zonnenscherm uit. Vanaf het balkon kijk je uit over de groene achterliggende tuinen; een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur. Twee grote lichtkoepels zorgen hier voor aangenaam daglicht.

Tweede verdieping:

Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een kastenkamer en een moderne badkamer.

De royale hoofdslaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup> strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en biedt, dankzij de ramen aan beide zijden, eenvoudig de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.

Aan de voorzijde ligt nog een ruime tweede slaapkamer. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Kortom, een zeldzame kans om te wonen op een toplocatie in Tuinwijk, met verrassend veel ruimte, talloze mogelijkheden en een uitzicht op de Domtoren dat iedere dag opnieuw bijzonder is.

Bijzonderheden:

- Uniek en karakteristiek herenhuis in de stijl van de Amsterdamse School
- Toplocatie aan het geliefde Willem van Noortplein
- Royale en lichte woning met hoge plafonds
- Multifunctionele begane grond met eigen badkamer; ideaal als kantoor, praktijk, studio of slaapkamer
- Inpandige garage met elektrische roldeur
- Zonnig terras met vrij uitzicht over de achterliggende tuinen en de Domtoren
- Parkeren kan rondom de woning of in de inpandige garage; in de directe omgeving zijn mogelijkheden voor elektrisch laden
- Hoogwaardige visgraat PVC-vloer (ca. 5 jaar oud)
- Nieuw dak voorzien van 6 zonnepanelen (2023)
- Energielabel D
- Het Griftpark ligt op circa 2 minuten loopafstand
- Binnen circa 15 minuten lopen sta je in de Utrechtse binnenstad
- Oplevering in overleg

















































# Begane grond



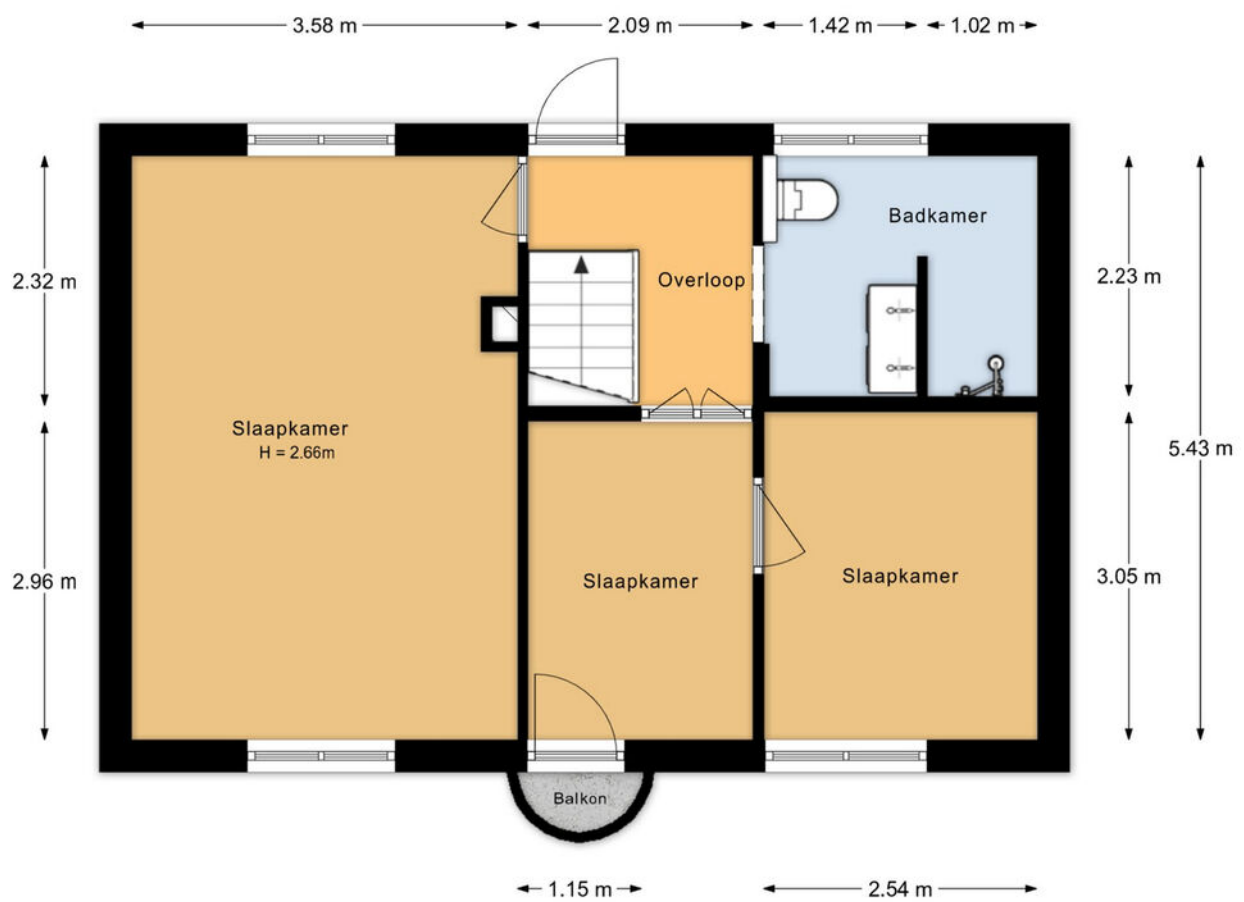
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

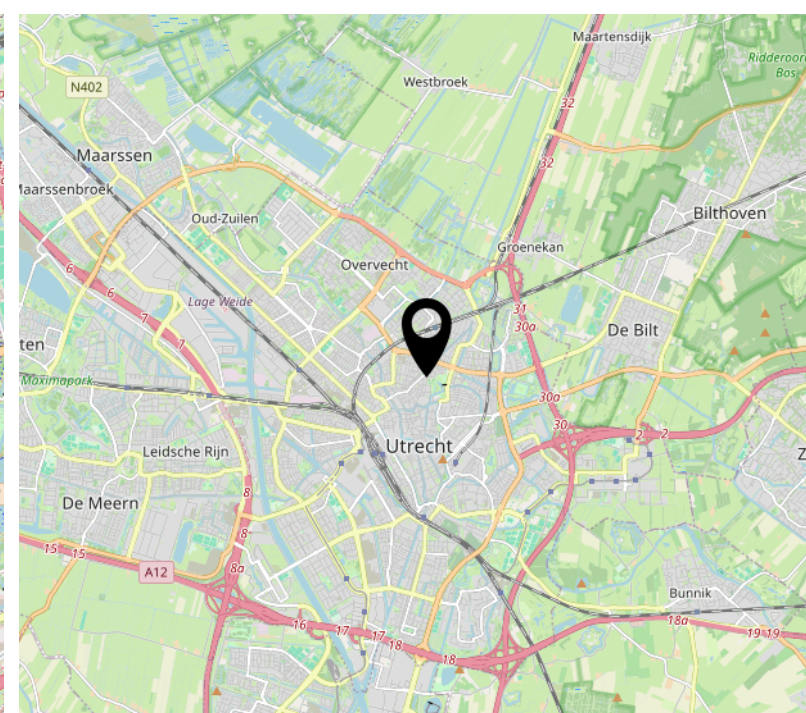
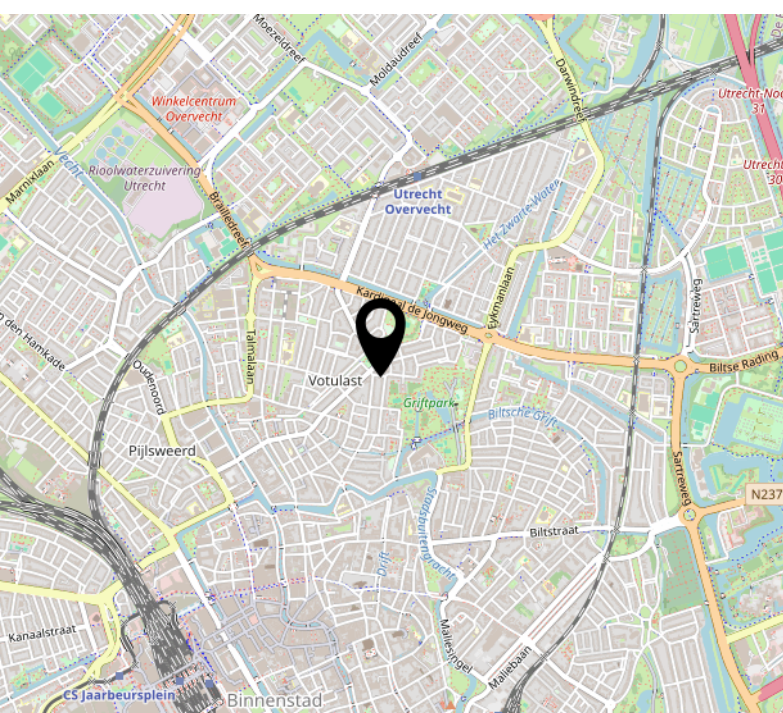
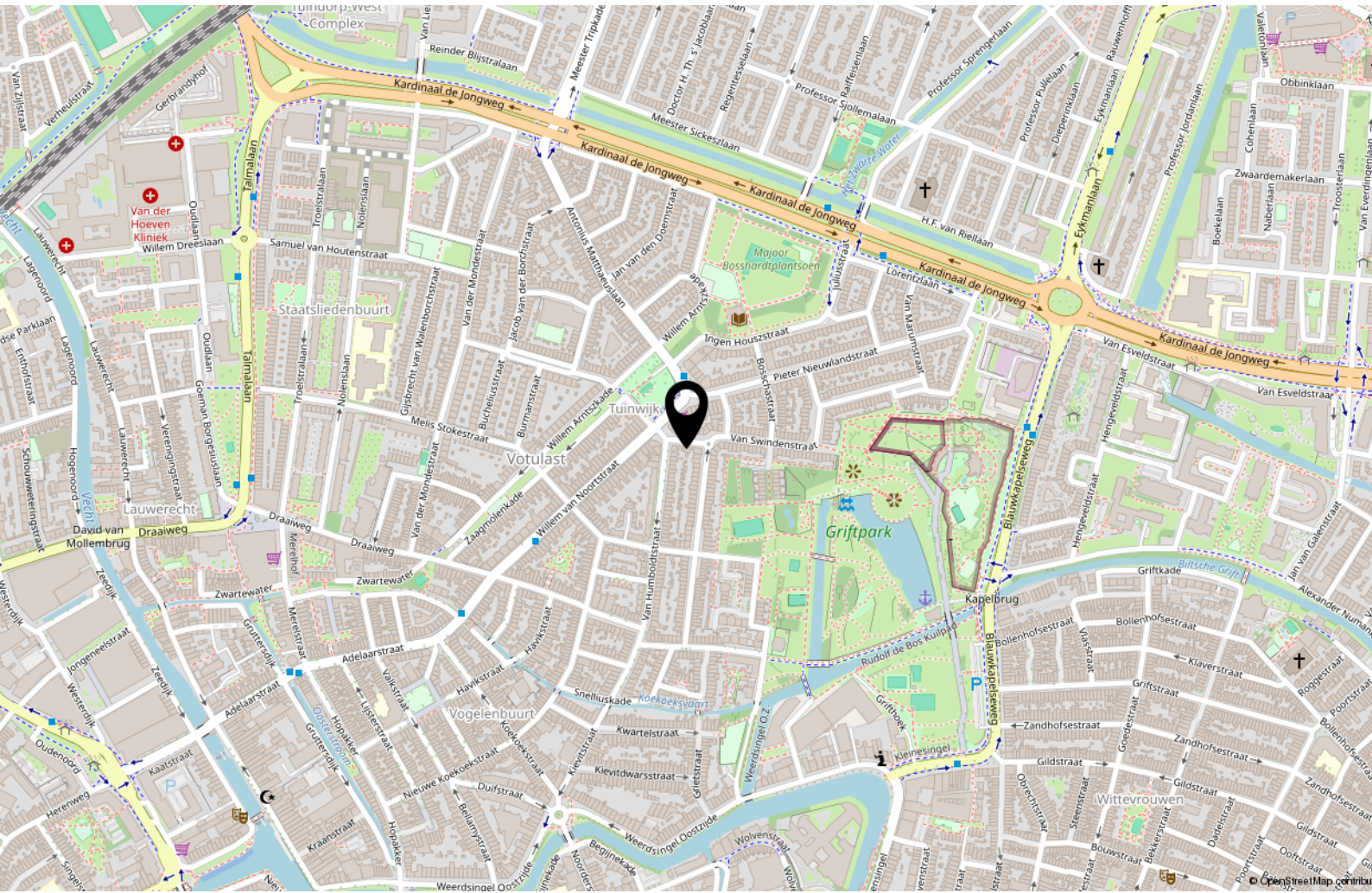
# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten grote slaapkamer	X		

# Interesse?

**365makelaardij**

Euclideslaan 64  
3584 BN Utrecht

030-2070010  
[info@365makelaardij.nl](mailto:info@365makelaardij.nl)  
[www.365makelaardij.nl](http://www.365makelaardij.nl)