

TE KOOP



Walcheren 118, Utrecht

Vraagprijs € 535.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

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



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



> Kenmerken

Woonoppervlakte
95 m²

Perceeloppervlakte
141 m²

Aantal slaapkamers
3

Energie label
B



> Omschrijving

Welkom aan de Walcheren 118 in Utrecht. Een goed onderhouden eengezinswoning met drie slaapkamers, een werkkamer, een ruime woonkamer en een verrassend diepe achtertuin in het groene Lunetten.

Binnen heb je verdeeld over drie verdiepingen volop ruimte om te wonen, werken en slapen. Buiten wacht een achtertuin van maar liefst ca. 14 meter diep. De twee dakkapellen uit 2024 zorgen bovendien voor extra ruimte en licht op de tweede verdieping.

En de locatie? Je woont hier rustig en groen, met station Utrecht Lunetten in de wijk en de binnenstad op ongeveer 15 minuten fietsen. Een fijn huis voor wie ruimte zoekt, maar Utrecht graag dichtbij houdt.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 95 m² | Bouwjaar 1984
- Energie label B
- Drie slaapkamers en één werkkamer
- Twee dakkapellen uit 2024 met HR++ glas
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Voortuin van ca. 23 m²
- Diepe achtertuin van ca. 57 m² op het zuidoosten, met berging en achterom
- Station Utrecht Lunetten in de wijk
- Binnenstad op ca. 15 minuten fietsen

WONEN

Via de ruime voortuin stap je binnen in de hal, met aansluitend de open keuken. Hier heb je genoeg werk- en kastruimte om uitgebreid te koken en alles netjes op te bergen. De donkere kastfronten en het lichte werkblad geven de keuken een rustige uitstraling. Je beschikt over een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Tussen de keuken en woonkamer is volop plek voor een grote eettafel. Zo ontstaat een fijne en open leefruimte.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en biedt genoeg ruimte voor een royale



zithoek. De ingebouwde kast zorgt voor extra bergruimte zonder veel plek in te nemen. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de achtertuin en loop je gemakkelijk naar buiten.

Vanuit de woonkamer bereik je ook de hal met het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en de badkamer. De master bedroom ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde en is bijvoorbeeld geschikt als kinder-, werk- of lozeerkamer.

De badkamer is neutraal afgewerkt en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. In 2024 zijn hier aan beide zijden dakkapellen geplaatst, waardoor deze verdieping een stuk ruimer en lichter is geworden. Je vindt hier een aparte slaapkamer en een werkkamer. Daarnaast is er plek voor de wasmachine en droger en biedt de vaste bergruimte uitkomst voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

BUITEN

Met zowel een voor- als achtertuin heb je ook buiten lekker de ruimte. In de voortuin parkeer je gemakkelijk je fiets dicht bij de voordeur.

De achtertuin is ca. 14 meter diep en ligt op het zuidoosten. Genoeg plek dus voor een grote eettafel, een loungehoek én flink wat groen. Op zonnige dagen wordt de tuin zo al snel een verlengstuk van de woonkamer.

In de tuin staat een berging van ca. 7 m² voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Via de achterom loop of fiets je gemakkelijk de tuin in en uit.

WONEN IN LUNETTEN

In Lunetten woon je midden in het groen zonder de stad achter je te

laten. De wijk is opgezet met autoluwe woonerven, kronkelende straten en opvallend veel groen tussen de woningen.

Het Beatrixpark en Park de Koppel liggen vlakbij en verspreid door de wijk vind je volop plekken om te wandelen, sporten of met kinderen naar buiten te gaan. Tegelijkertijd fiets je in ongeveer vijftien minuten naar de binnenstad.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit.

Winkelcentrum Lunetten ligt centraal en heeft onder andere twee supermarkten, een kaas- en notenwinkel, fietswinkels en verschillende andere winkels. Er zijn verschillende eetgelegenheden in Lunetten te vinden waaronder Tayba, waar je voor Syrisch eten terecht kan.

Lunetten heeft bovendien een eigen treinstation, Utrecht Lunetten en verschillende busverbindingen. Op 2 minuten loopafstand van de woning vind je een bushalte die je direct naar de binnenstad brengt. Met de auto zit je via de Waterlinieweg snel op de A12 of A27. Handig als je regelmatig de stad uit moet.





















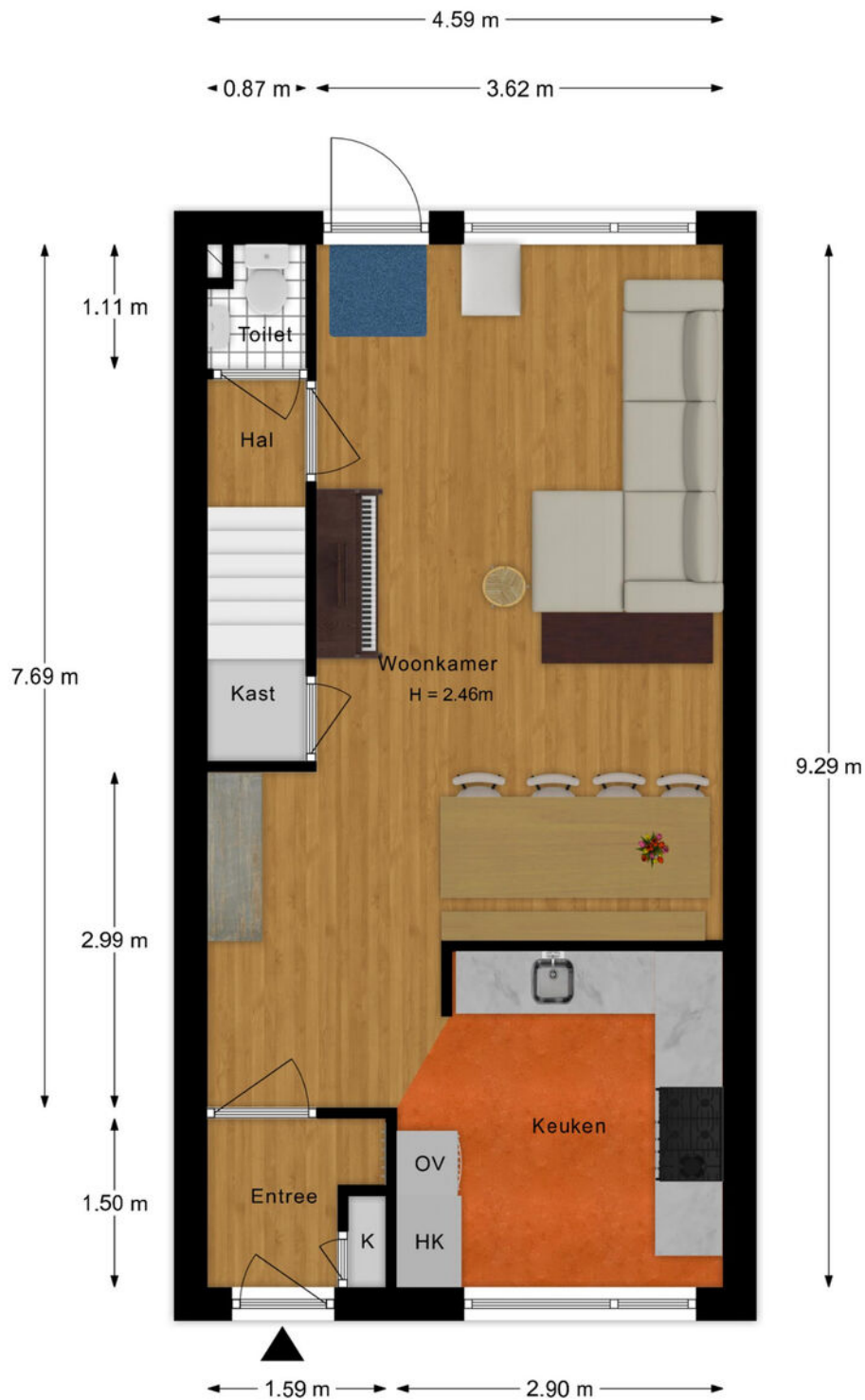






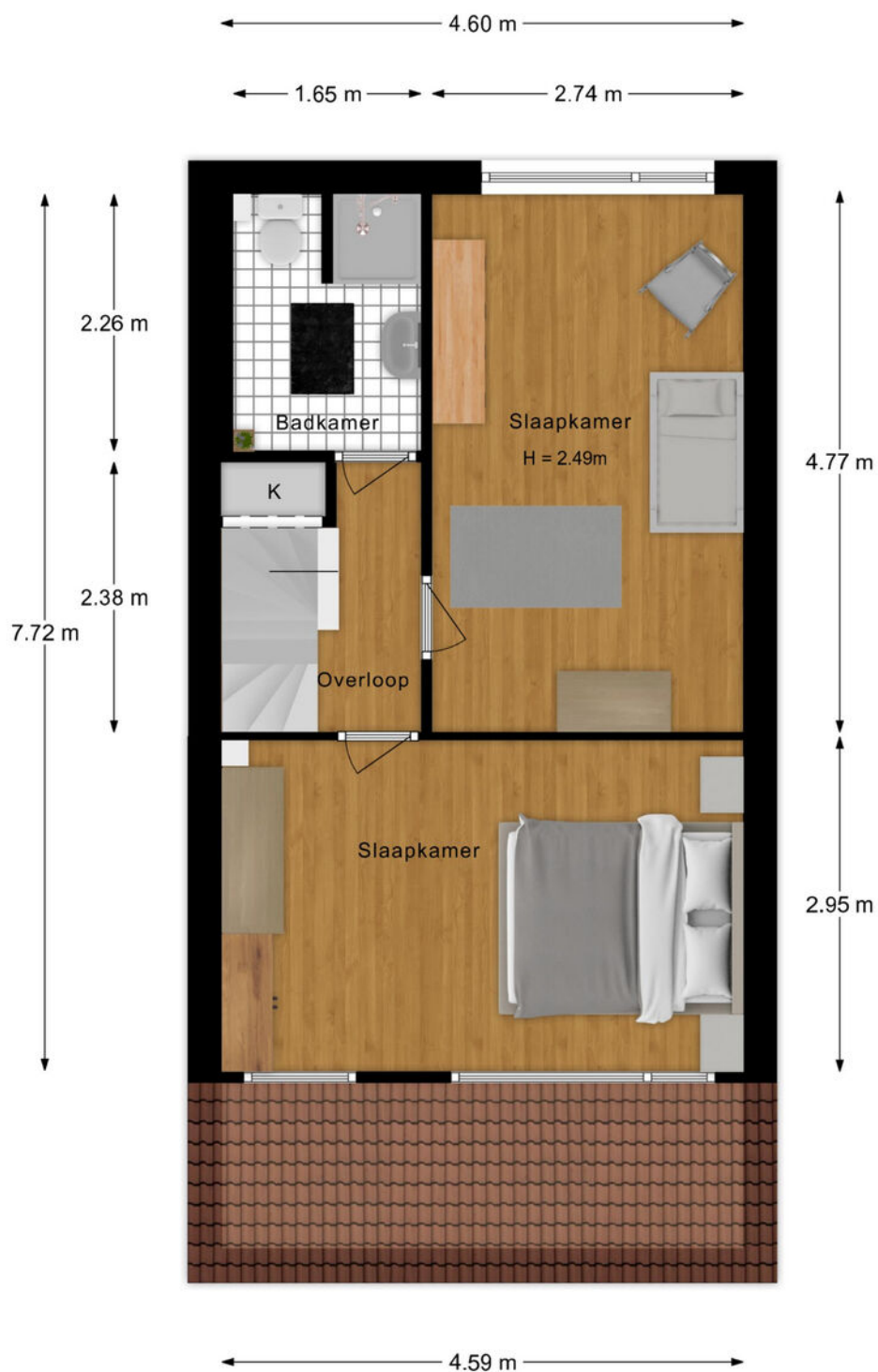


Begane grond



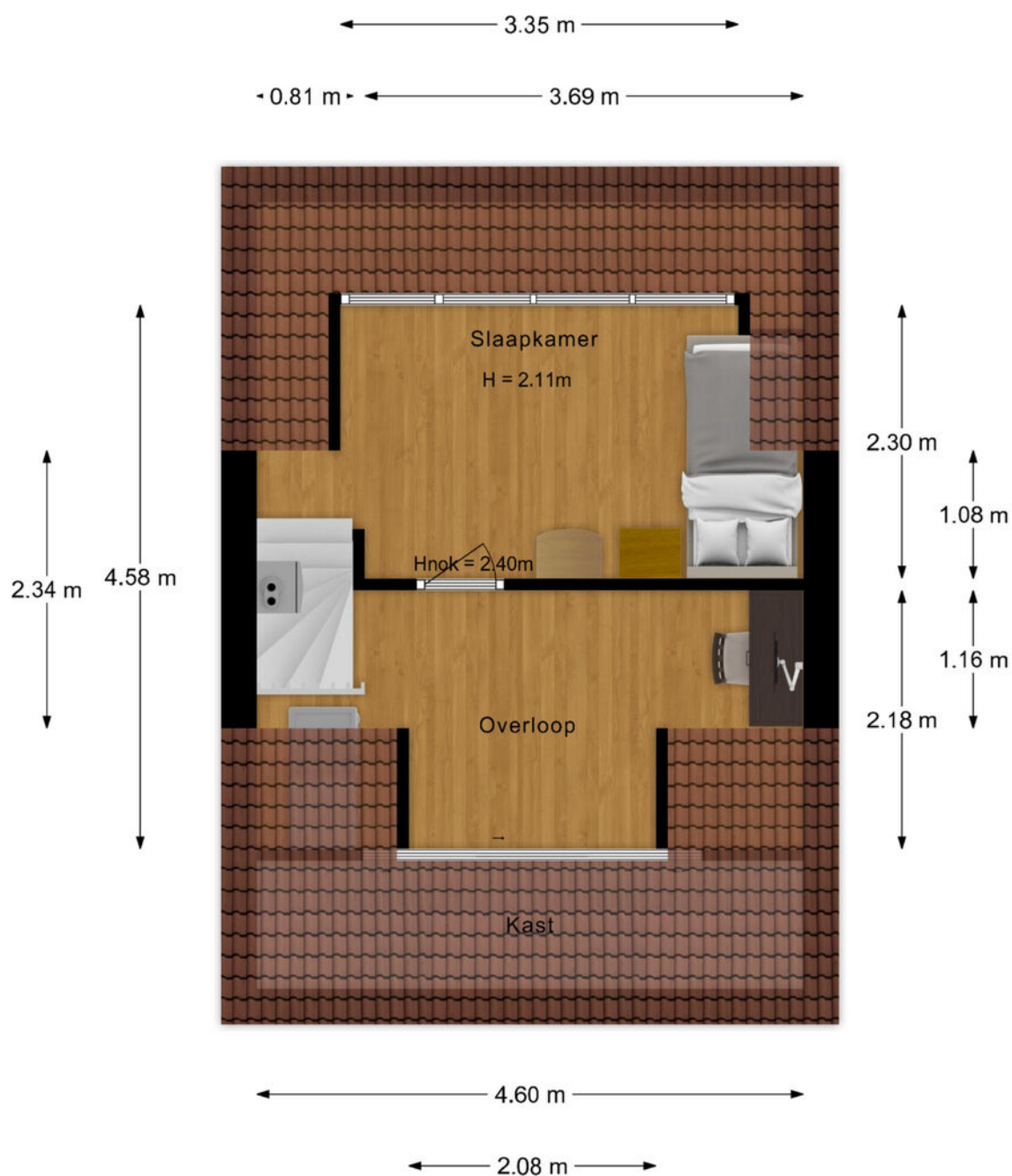
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

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



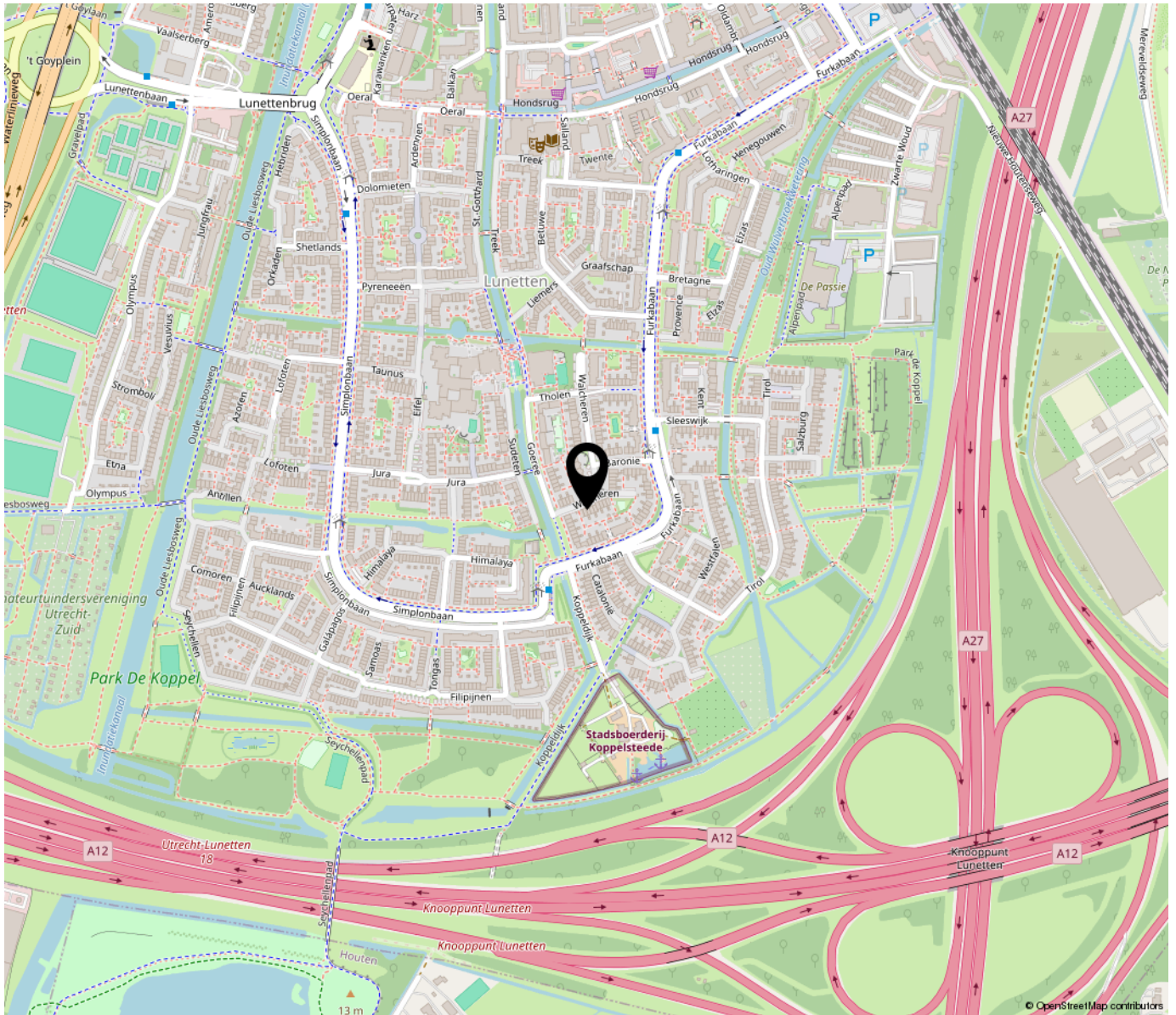
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Overzicht



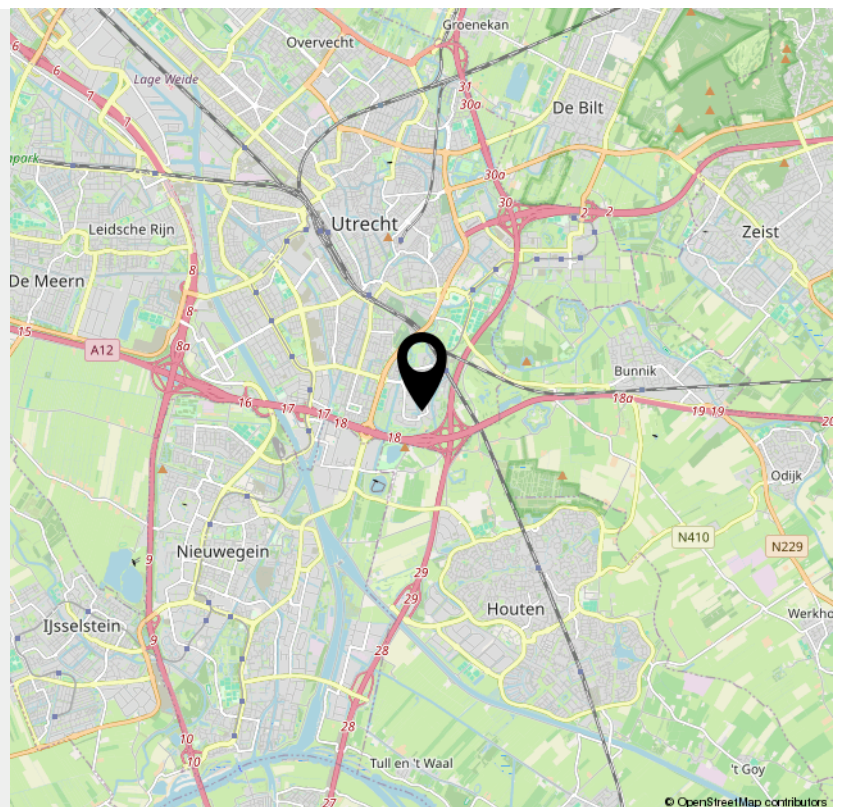
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

In Lunetten woon je midden in het groen zonder de stad achter je te laten. De wijk is opgezet met autoluwe woonerven, kronkelende straten en opvallend veel groen tussen de woningen. Het Beatrixpark en Park de Koppel liggen vlakbij en verspreid door de wijk vind je volop plekken om te wandelen, sporten of met kinderen naar buiten te gaan. Tegelijkertijd fiets je in ongeveer vijftien minuten naar de binnenstad.



> 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				
- Inbouwkasten	X			
- Planken en kastje in trapkast beneden				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- plisse gordijnen slaapkamer en	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vouwgordijn slaapkamer 2			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	
- toomrek woonkamer		X		
- TP-Link EAP615-WALL wifi + PoE adapter			X	
- Kapstok			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		
- Uittrekbare kraan	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
-				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		
-				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			

> 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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Keukenboiler	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			
losse planten in potten		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
Pergola	X			
Schommel		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

Diclaimer

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.