



UTRECHT
Van Eysingalaan 10

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€525.000,-
Bouwjaar:	1961
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	355 m ³
Woonoppervlakte:	105 m ²
Perceeloppervlakte:	127 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	C

Omschrijving

Comfortabel wonen met volop ruimte én een uitstekende ligging!

Op zoek naar een royale gezinswoning waar je zo in kunt? Deze verrassend ruime woning van circa 105 m² woonoppervlakte combineert een fijne leefruimte met maar liefst vier slaapkamers, twee moderne badkamers en een royale achtertuin op het zuidwesten. Bovendien is de woning de afgelopen jaren op verschillende punten grondig vernieuwd. Zo is er in 2024 een dakopbouw gerealiseerd en zijn onder meer de begane grond, eerste verdieping, gevels, badkamers en cv-installatie vernieuwd.

Tel daarbij de centrale ligging in het levendige Transwijk op en je hebt een woning met ruimte, comfort én een uitstekende bereikbaarheid.

De locatie:

De woning ligt op een fijne en centrale plek in Transwijk, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Voor een wandeling of een rondje hardlopen ligt Park Transwijk op loopafstand. Ook winkelcentrum Nova, diverse sportvoorzieningen, horeca en medische faciliteiten bevinden zich dichtbij.

Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld: tram- en busverbindingen richting Utrecht Centraal vind je praktisch om de hoek. Stap je liever op de fiets? Binnen circa 10 minuten sta je midden in het bruisende centrum van Utrecht. Ook met de auto ben je goed onderweg dankzij de snelle aansluiting op de A2 en A12.

INDELING

Begane grond:

Via de hal met garderobenis kom je binnen. Hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de vernieuwde trapkast en meterkast en de toegang tot de kelderruimte.

Vanuit de hal leidt een schuifdeur naar de woonkamer. De lichte woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervol zitgedeelte met pelletkachel.

Aan de achterzijde ligt de halfopen keuken, voorzien van een 4-pits kookplaat, vaatwasser, oven en een losse koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in. De mooie houten vloer geeft de begane grond een warme en sfeervolle uitstraling.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van rolluiken. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.

Tweede verdieping:

Dankzij de dakopbouw uit 2024 is er ook een bijzonder ruimte tweede verdieping. De

overloop beschikt over een handige bergkast en een extra wasmachineaansluiting.

Hier vind je nog eens twee comfortabele slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde eveneens is voorzien van een rolluik. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede moderne badkamer met inloopdouche en wastafel. Een ideale verdieping voor bijvoorbeeld kinderen, thuiswerkers of logés.

Tuin:

De royale achtertuin beschikt over een terras en gazon en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achter in de tuin staat een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. De voortuin is volledig voorzien van sierbestrating en vraagt eveneens weinig onderhoud.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 105 m²
- Bouwjaar 1961
- Energielabel C
- Dakopbouw gerealiseerd in 2024
- Vier ruime slaapkamers
- Twee moderne badkamers
- Lichte woonkamer met pelletkachel
- Royale achtertuin op het zuidwesten
- Stenen berging en achterom
- Oplevering in overleg
- In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen

Benieuwd naar de ruimte, sfeer en mogelijkheden? Plan dan direct een bezichtiging in en kom deze woning zelf ervaren!

Comfortable living with plenty of space and an excellent location!

Looking for a spacious family home that is ready to move into? This surprisingly spacious property, offering approximately 105 m² of living space, combines generous living areas with no fewer than four bedrooms, two modern bathrooms and a spacious southwest-facing backyard. In addition, the property has been thoroughly updated in several areas in recent years. A roof extension was added in 2024, and the ground floor, first floor, façades, bathrooms and central heating system have also been renovated.

Combined with its central location in the lively Transwijk neighbourhood, this home offers space, comfort and excellent accessibility.

Location:

The property is situated in a convenient and central location in Transwijk, with everything you need close by. Park Transwijk is within walking distance, ideal for a relaxing walk or a morning run. Shopping centre Nova, various sports facilities, restaurants and cafés, and medical facilities are also nearby.

Public transport is excellent, with tram and bus connections to Utrecht Central Station practically around the corner. Prefer to cycle? You can reach the vibrant city centre of Utrecht within approximately 10 minutes by bike. The A2 and A12 motorways are also easily accessible, providing excellent connections by car.

LAYOUT

Ground floor:

You enter the property through the hallway, which features a convenient wardrobe niche. The hallway provides access to the toilet with washbasin, the renewed storage cupboard and meter cupboard, as well as the basement.

A sliding door from the hallway leads into the living room. The bright living room features a cosy seating area at the front, complete with a pellet stove.

At the rear of the property is the semi-open kitchen, equipped with a 4-burner hob, dishwasher, oven and freestanding fridge-freezer combination. From the kitchen, you can step directly into the backyard.

The beautiful wooden flooring adds a warm and inviting atmosphere to the ground floor.

First floor:

The first floor features two spacious bedrooms, both fitted with exterior shutters. The modern bathroom is equipped with a walk-in shower, washbasin unit and washing machine connection. There is also a separate toilet with washbasin.

Second floor:

Thanks to the roof extension added in 2024, the second floor offers particularly generous space. The landing features a practical storage cupboard and an additional washing machine connection.

Here you will find two more comfortable bedrooms, one of which, at the rear of the property, is also fitted with exterior shutters. This floor also features a second modern bathroom with a walk-in shower and washbasin. An ideal floor for children, working from home or accommodating guests.

Garden

The spacious backyard features a terrace and lawn and has been designed to be largely low-maintenance. At the rear of the garden is a stone storage shed, ideal for storing bicycles and garden equipment. The rear access provides convenient access to the garden.

The front garden is fully paved with decorative paving and also requires very little maintenance.

Property features:

- Living area approximately 105 m²
- Year of construction: 1961
- Energy label C
- Roof extension added in 2024
- Four spacious bedrooms
- Two modern bathrooms
- Bright living room with pellet stove
- Spacious southwest-facing backyard
- Stone storage shed and rear access
- Completion in consultation
- An age clause and asbestos clause will be included in the purchase agreement

Curious to experience the space, atmosphere and possibilities of this home for yourself? Schedule a viewing and come and see what this property has to offer!





































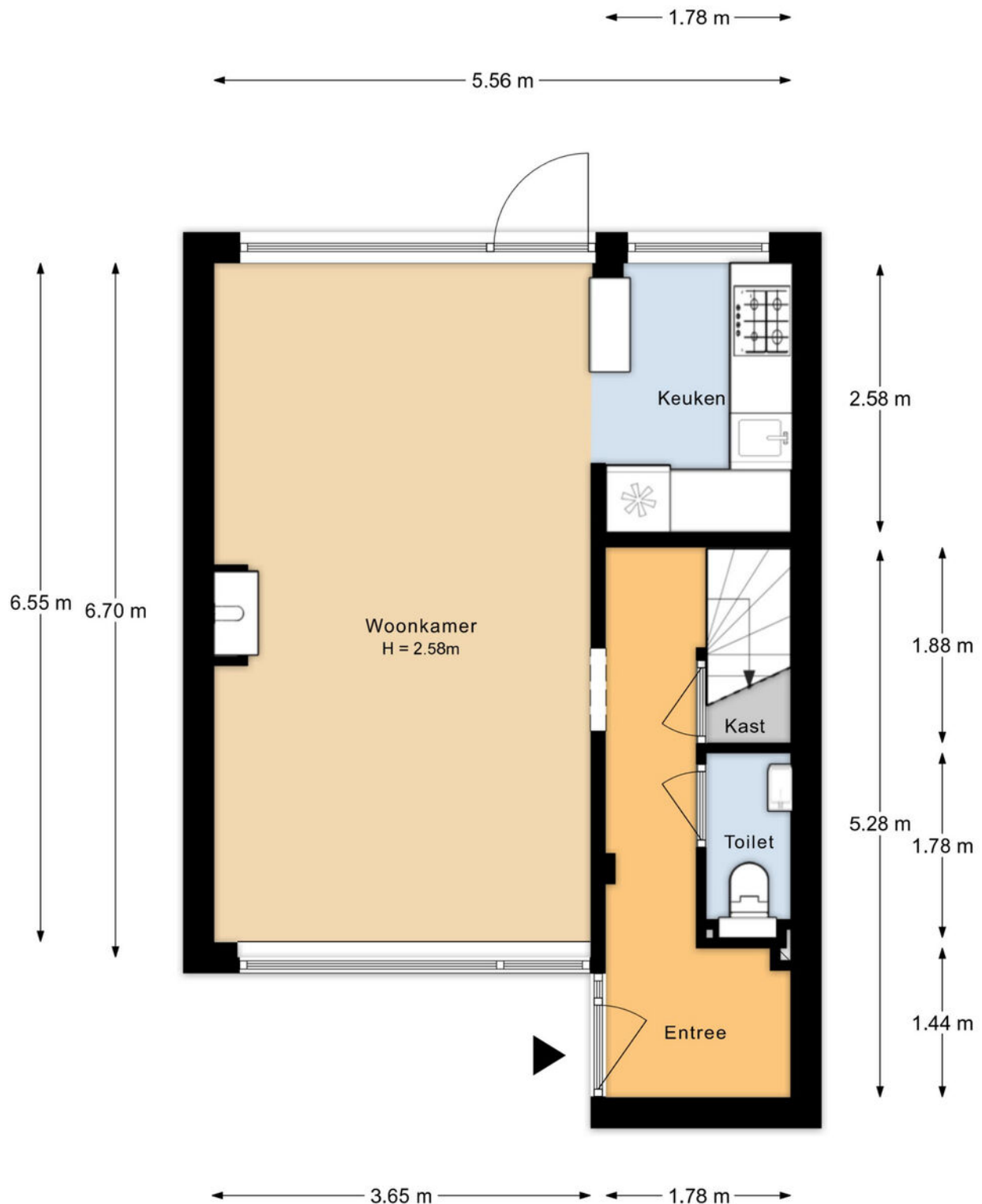






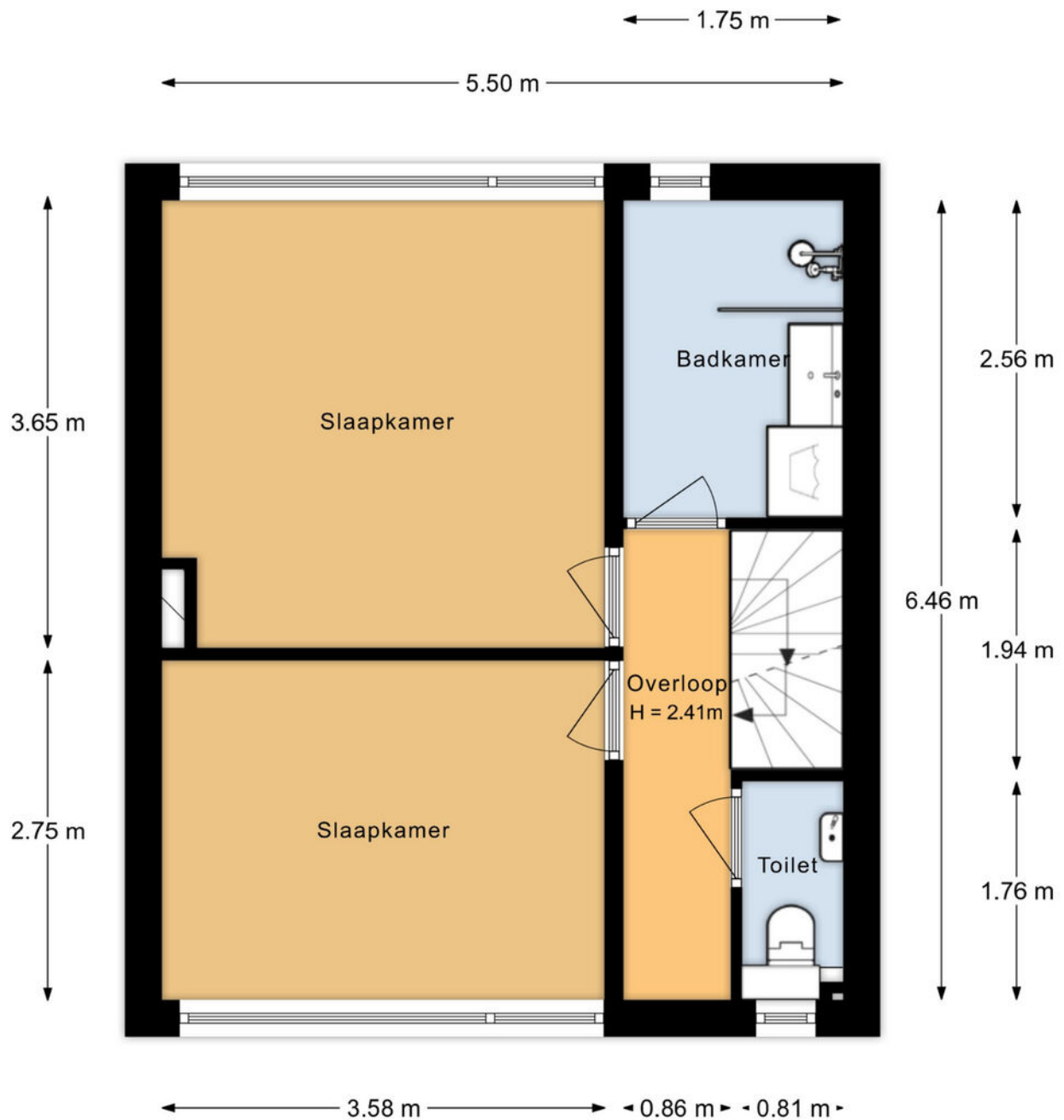


Begane grond



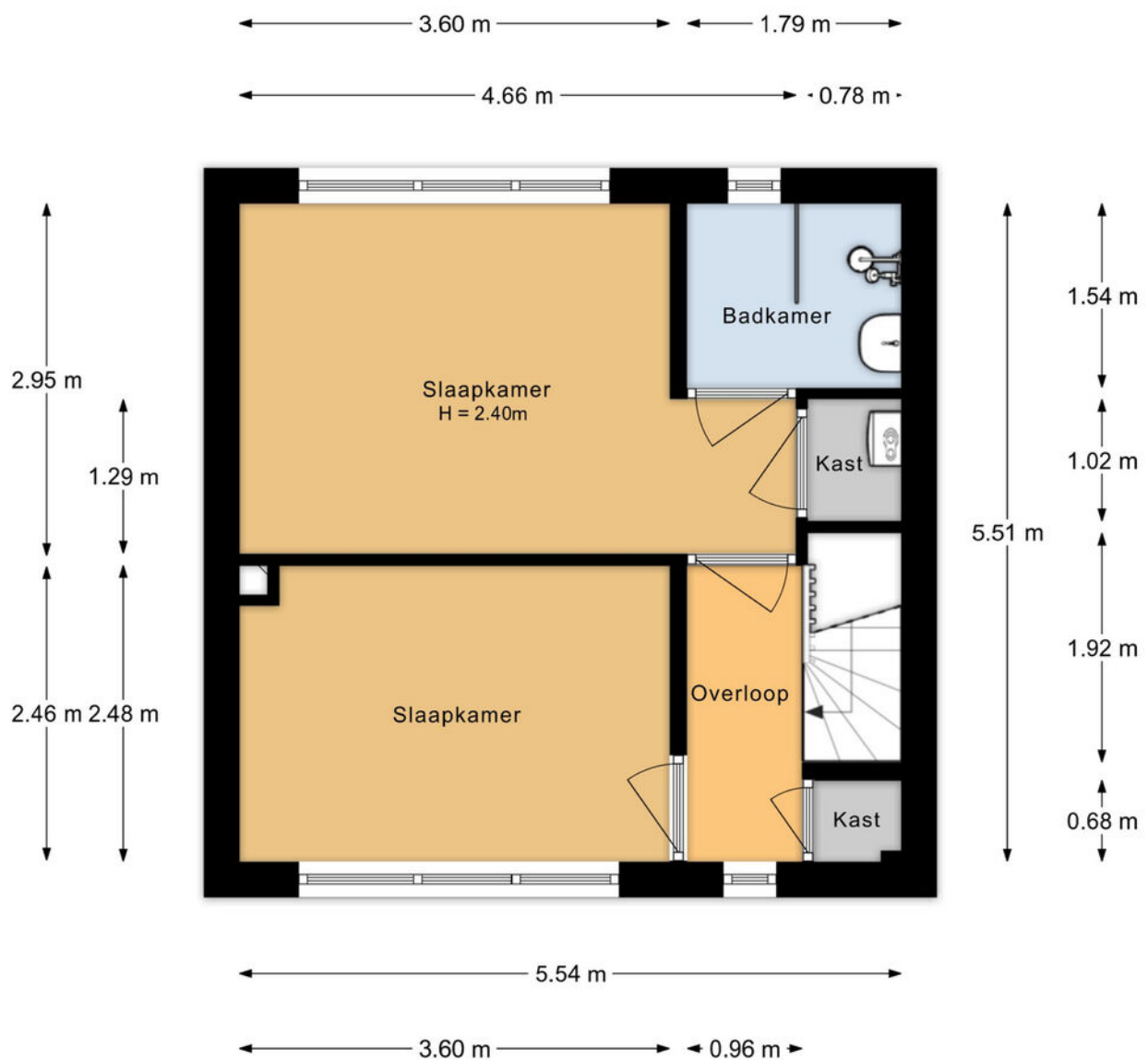
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



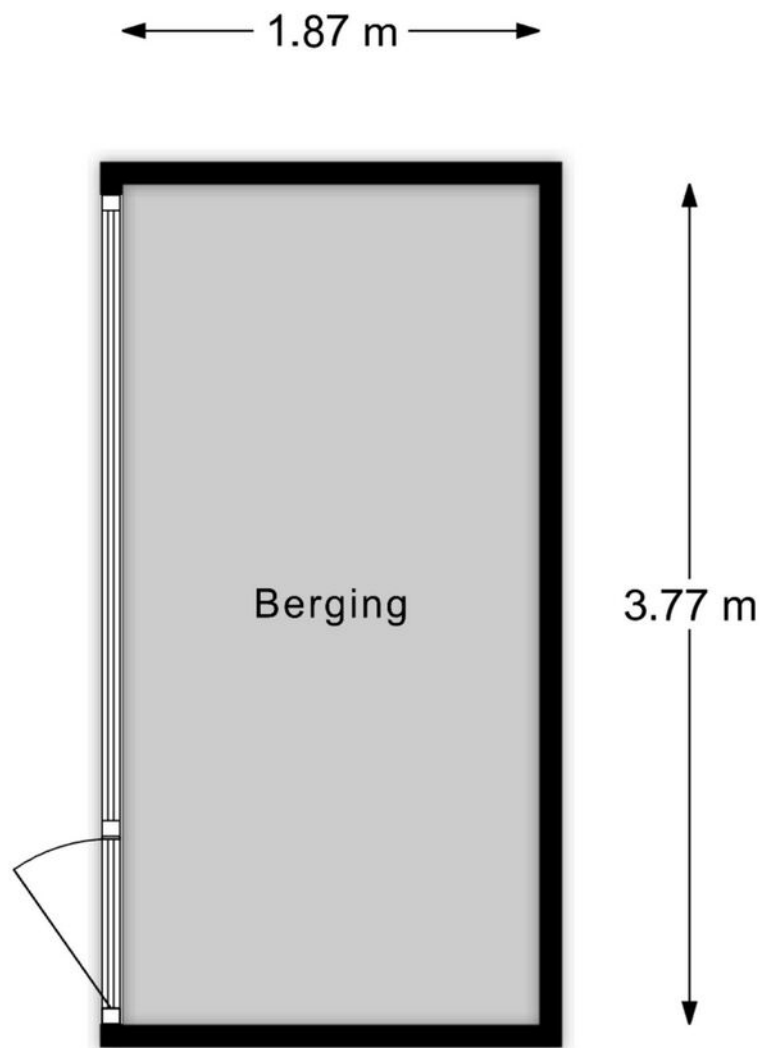
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie S

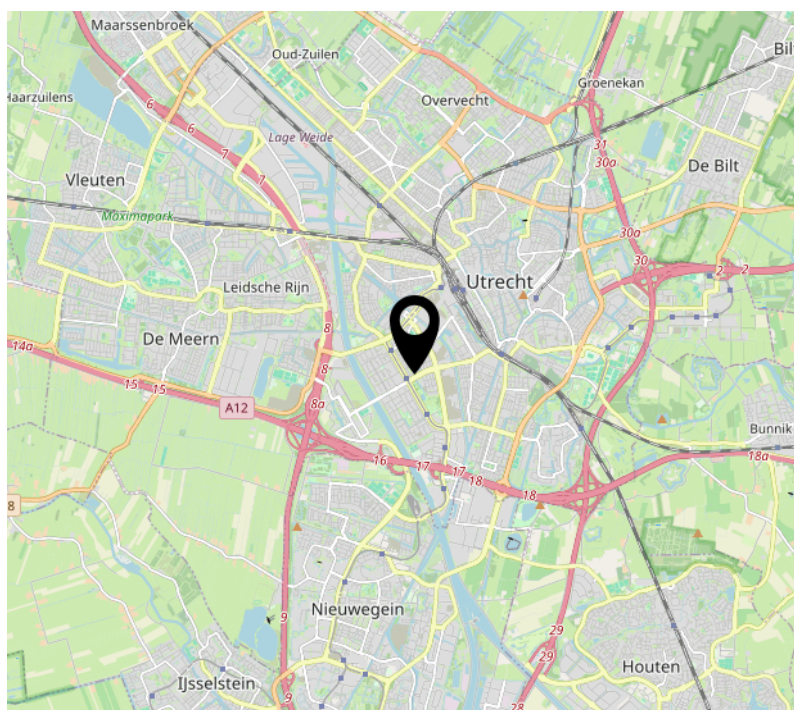
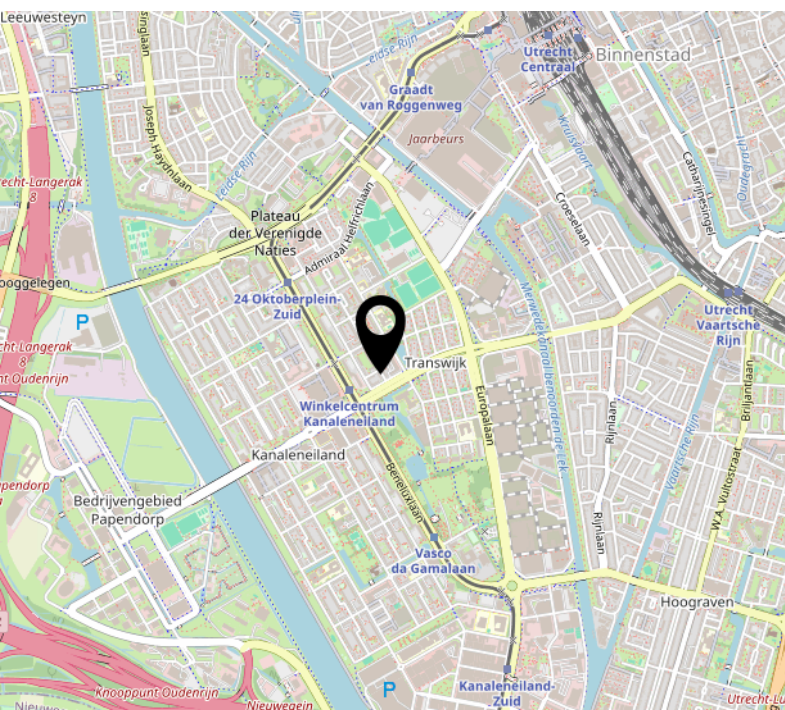
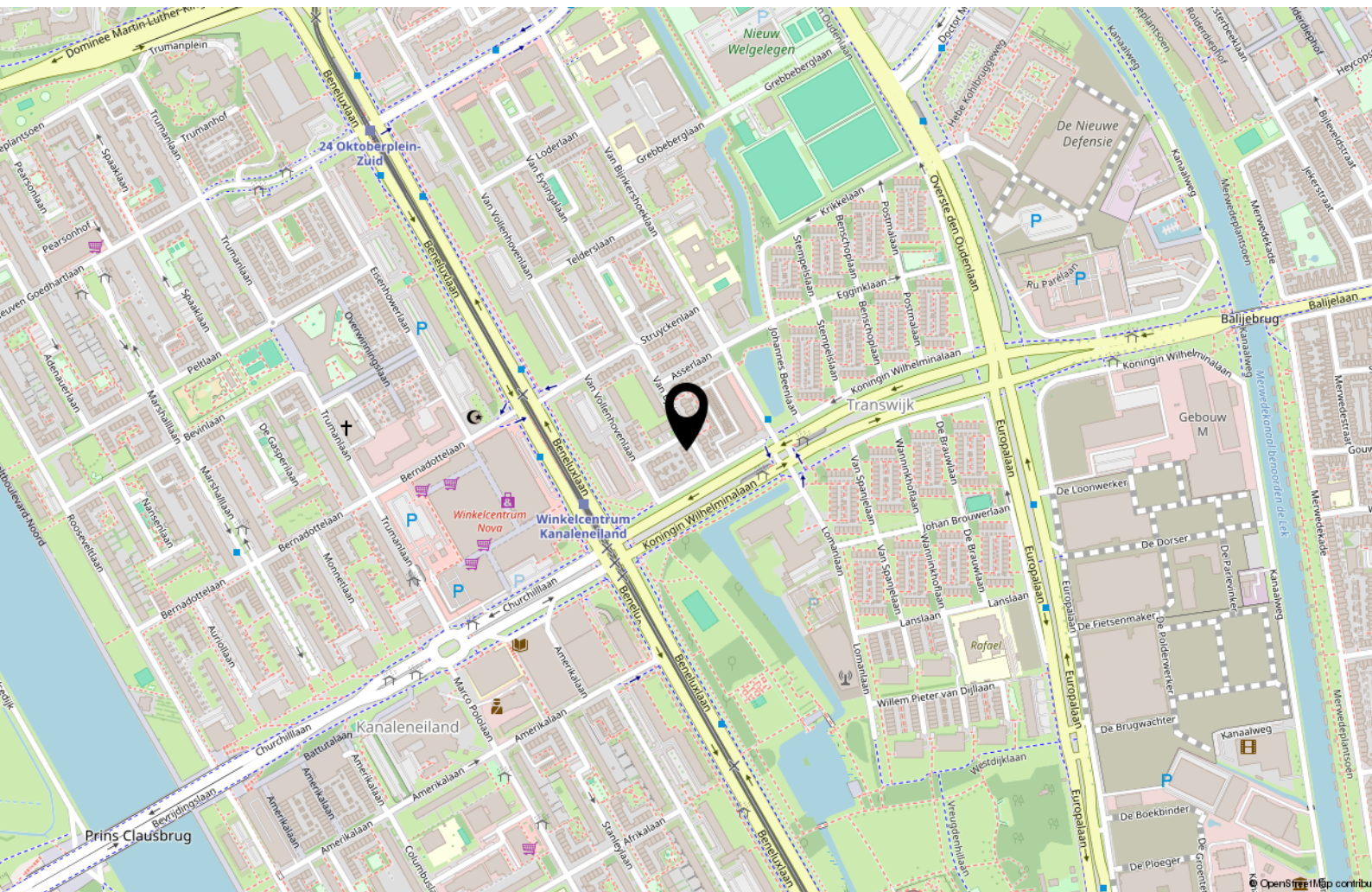
Perceel 398

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juli 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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX kast in slaapkamer + kast in gang 1e verd.	X		
- legplanken in keuken en woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- hose + accessories	X		
- mowers	X		

Interesse?

365makelaardij

Euclideslaan 64
3584 BN Utrecht

030-2070010
info@365makelaardij.nl
www.365makelaardij.nl