



UTRECHT

Croesestraat 77

Vraagprijs: € 500.000 k.k.

www.croesestraat77.nl





WELKOM AAN DE
Croesestraat 77



VRAAGPRIJS

€ 500.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

157 m²



PERCEELOPPERVLAKE

84 m²



AANTAL KAMERS

7 (6 slaapkamers)



BOUWJAAR

1906



ENERGIELABEL

F

Karakteristiek en royaal herenhuis op een geliefde plek in de Dichterswijk.

Sommige huizen hebben direct iets bijzonders. Croesestraat 77 is zo'n woning. Het markante hoekpand uit 1906 valt op door de karakteristieke rode bakstenen gevel, hoge raampartijen en de karakteristieke hoek-dakkapel. Binnen beschik je over circa 157 m² woonoppervlak en een inhoud van circa 517 m³. Een royaal stadshuis dus, op een locatie waar rust en het Utrechtse stadsleven bijzonder prettig samenkomen..

Een huis met karakter én ruimte
De uitstraling van het pand verradt direct zijn bouwperiode. De hoekligging, brede gevel en kapconstructie geven het huis een statige uitstraling, terwijl de vele ramen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht.
Met drie woonlagen en circa 157 m² woonoppervlak is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een groot gezin, werken aan huis, logees of een combinatie hiervan.
Op de begane grond bevindt zich een berging en daarnaast beschikt de woning over een balkon op het zuiden. Ook technisch is er de afgelopen jaren het nodige aangepakt. Zo zijn de platte daken in 2023/2024 vernieuwd. De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.
Daarnaast is het riool in 2024 volledig vernieuwd en is datzelfde jaar een nieuwe mechanische ventilatie in de badkamer geplaatst.

Locatie: rustig wonen, met de stad om de hoek
De Croesestraat is zo'n straat waar je

snel voor valt: karakteristieke woningen, groen en een rustige sfeer, terwijl vrijwel alles wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt dichtbij ligt.
Voor de dagelijkse boodschappen wandel je gemakkelijk naar de Albert Heijn en ook aan de Rijnlaan en op het Smaragdplein vind je diverse winkels en speciaalzaken. Voor een hapje of drankje liggen onder andere Rotsoord, het Ledig Erf en de gezellige Twijnstraat op korte afstand. Station Vaartsche Rijn bevindt zich eveneens vlakbij.
Ook met de fiets ben je binnen enkele minuten in de historische binnenstad. Juist die combinatie maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woonplek: rustig thuiskomen in een karakteristieke woonstraat, terwijl winkels, horeca, openbaar vervoer en het centrum van Utrecht vrijwel om de hoek liggen.

Kortom: een woning voor wie ruimte zoekt, karakter waardeert en graag op een rustige plek woont met heel Utrecht binnen handbereik. Kom kijken en ontdek wat hier allemaal mogelijk is.

Indeling

Begane grond:

Ruime entree/hal met toegang tot de berging, woonkamer, keuken, 2 slaapkamers en badkamer. Trapopgang naar de 1e verdieping.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de 2e woonkamer met pantry en toegang tot de tweede overloop. Vanaf deze overloop is er toegang tot het balkon, de 3e slaapkamer en het tweede toilet met fontein.
Trapopgang naar de 2e verdieping.





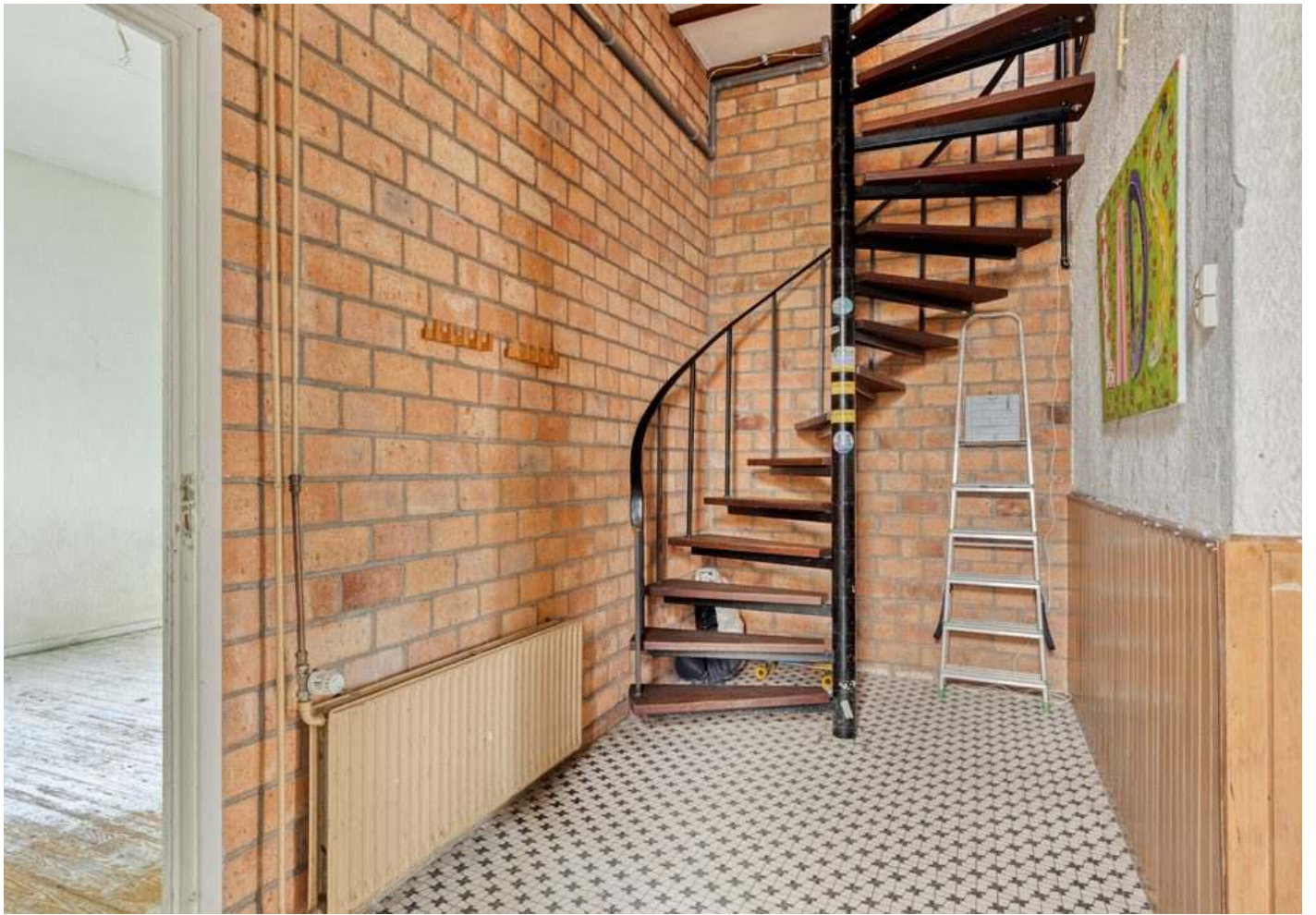
2e verdieping:

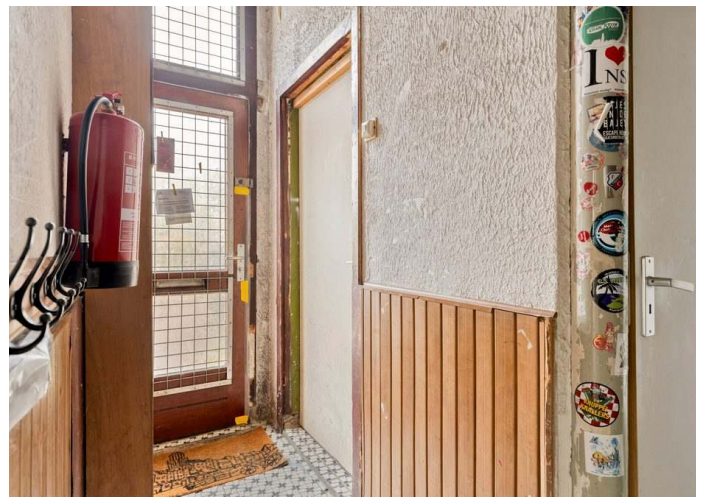
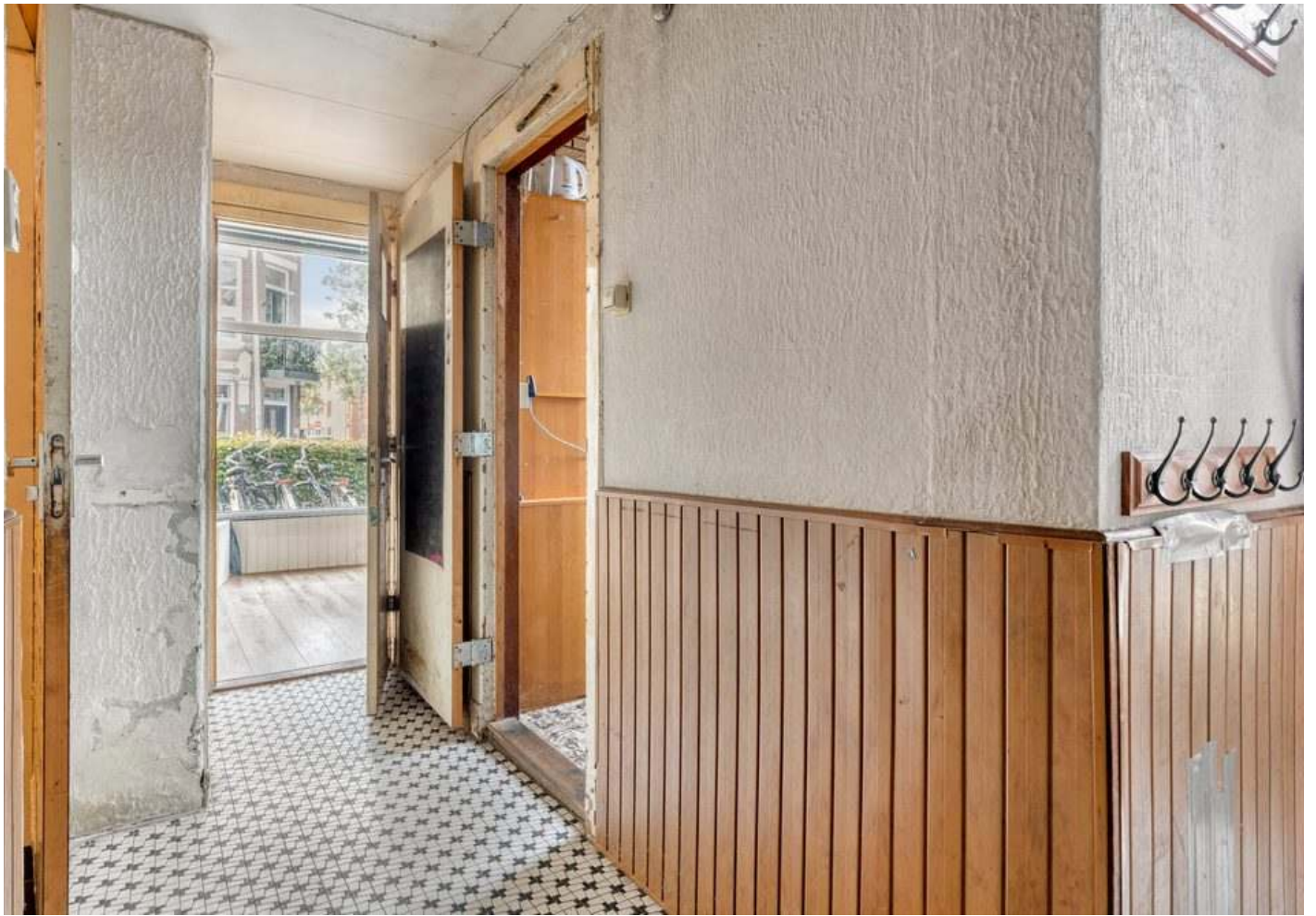
Overloop met toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van dakramen en een dakkapel.

Bijzonderheden:

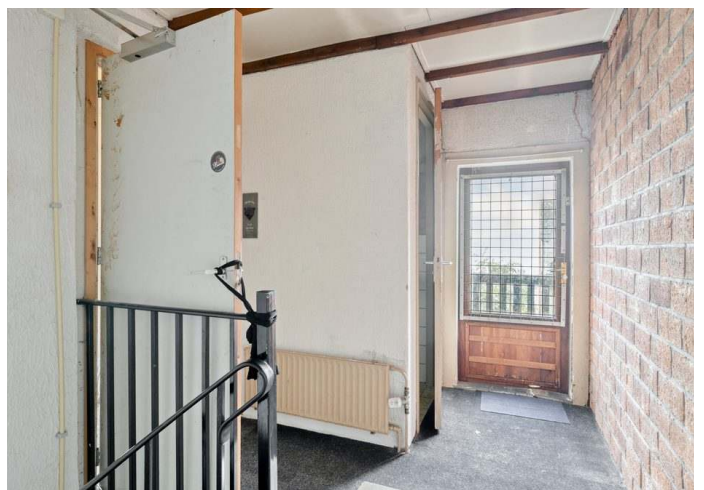
- Karakteristiek herenhuis/hoekpand, bouwjaar 1906;
- Circa 157 m² woonoppervlak en een inhoud van circa 517 m³;
- pand is in het verleden verhuurd geweest (kamerverhuur);
- Geschikt voor verschillende woonvormen en biedt mogelijkheden om de woning weer als één royaal herenhuis te gebruiken;
- Balkon op het zuiden;
- Berging op de begane grond;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Platte daken vernieuwd in 2023/2024;
- Riolering in 2024 volledig vernieuwd;
- Vernieuwde mechanische ventilatie in de badkamer (2024);
- CV-installatie: Nefit Proline HRC30 CW5 (2013);
- Voorzien van definitief energielabel F;
- Betaald parkeren: 1e bewonersparkeervergunning € 42,27 per 3 maanden, oftewel € 169,08 per jaar; 2e bewonersparkeervergunning € 105,72 per 3 maanden, oftewel € 422,88 per jaar;
- Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond;
- Gunstige ligging nabij winkels, Rotsoord, Ledig Erf, Twijnstraat en station Vaartsche Rijn;
- Oplevering in overleg, kan snel.



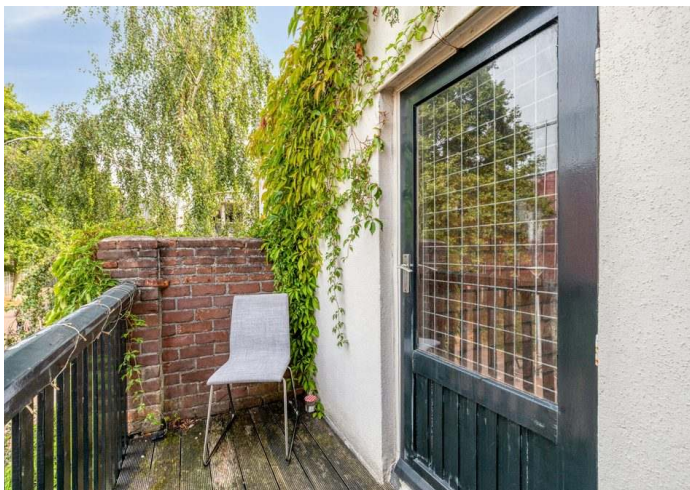
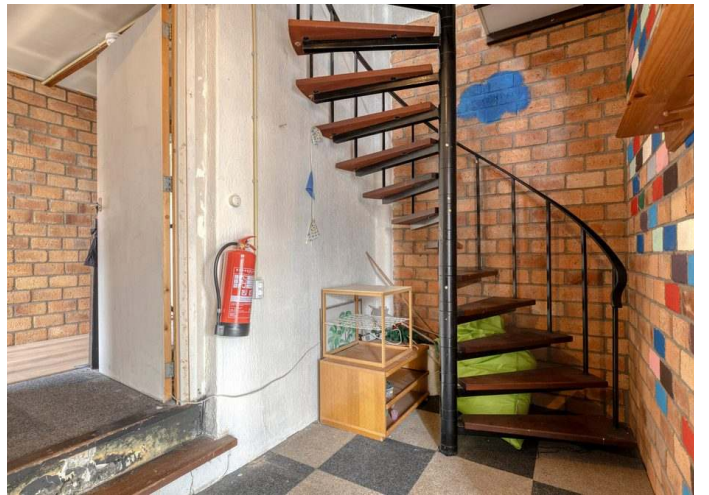




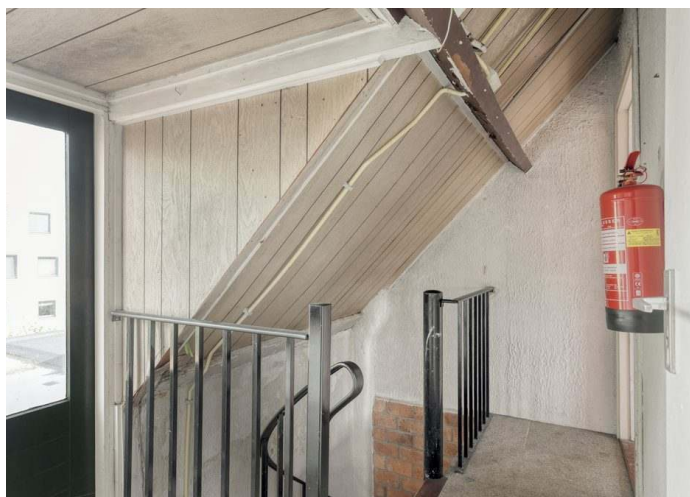




















Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.



Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1
3401 BS IJsselstein
030-6883480
info@aarendonk.nl
www.aarendonk.nl