



UTRECHT
Auriollaan 78

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 335.000,- k.k.
Servicekosten	€ 143,75
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, tussenverdieping
Woonlaag	4e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	90,2 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	71,2 m ²
Inhoud	238 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,2 m ²

Indeling

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

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging In woonwijk

Energieverbruik

Energielabel C
Energie-index 1,6

CV ketel

CV ketel Intergas
Warmtebron Gas
Bouwjaar 2017
Combiketel Ja
Eigendom Eigendom

Uitrusting

Warm water CV-ketel
Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Heeft een balkon Ja
Heeft schuur/berging Ja
Heeft ventilatie Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK Ja
Jaarlijkse vergadering Ja
Periodieke bijdrage Ja
Reservefonds Ja
Onderhoudsverwachting Ja
Opstal verzekering Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Erfpacht zonder opstalvergoeding



Omschrijving

Licht, ruimtelijk en verrassend compleet: een heerlijk appartement met twee slaapkamers én twee balkons aan de brede Auriollaan!

Op zoek naar een licht en prettig ingedeeld appartement met volop leefruimte én maar liefst twee balkons? Dan is dit appartement aan de Auriollaan zeker het bekijken waard. De woning beschikt over een ruime doorzonwoonkamer, een separate keuken, twee slaapkamers, een royale badkamer en een praktische inpandige berging. Dankzij de twee balkons kun je bovendien op verschillende momenten van de dag heerlijk van het buitenleven genieten.

Begane grond

Via de gemeenschappelijke entree bereik je het trappenhuis en de postvakken. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich de groene, gemeenschappelijke binnentuin. Hier zijn tevens de gemeenschappelijke, afgesloten fietsenstallingen gesitueerd. Iedere woning beschikt over twee fietsplekken.

Vierde verdieping

Via het trappenhuis bereik je de vierde verdieping. Achter de voordeur wacht een ruime, centrale hal, van waaruit alle vertrekken van het appartement bereikbaar zijn. Vanuit de hal heb je toegang tot de lichte doorzonwoonkamer, de separate keuken, beide slaapkamers, de badkamer en de praktische inpandige berging.

De ruime doorzonwoonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden is dit een heerlijk lichte en sfeervolle ruimte met een prettige ruimtelijke uitstraling. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. Of je nu rustig wilt ontspannen met een kop koffie of uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden: hier kan het allemaal.

De separate keuken ligt direct naast de woonkamer en is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, kookplaat en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je direct het balkon aan de achterzijde op. Dit balkon kijkt uit over het groene, gemeenschappelijke binnenterrein en is een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van de ochtend- en middagzon.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. Beide kamers zijn flexibel in te delen en bieden volop mogelijkheden als hoofdslaapkamer, kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Vanuit één van de slaapkamers is het tweede balkon rechtstreeks bereikbaar. Een heerlijk extraatje: ook na een werkdag kun je hier nog lekker van de zon genieten.

De royale badkamer is praktisch uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel en toilet. Het aanwezige raam zorgt niet alleen voor prettig daglicht, maar biedt ook natuurlijke ventilatie.

Een extra praktische ruimte is de inpandige berging, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ideaal voor het uit het zicht opbergen van spullen en het creëren van een opgeruimde woonomgeving.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel en beschikt over mechanische ventilatie.

Locatie

De ligging aan de brede Auriollaan combineert het gemak van veel voorzieningen in de directe omgeving met een prettige woonomgeving. Supermarkten, winkels en horecagelegenheden bevinden zich op loopafstand, terwijl ook het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. Ook voor gezinnen en actieve bewoners heeft de buurt veel te bieden, met diverse scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen in de nabijheid. De openbare ruimte in de wijk heeft de afgelopen jaren bovendien een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Er is ingezet op een groenere en verkeersveiliger leefomgeving. Zo zijn straten anders ingericht, zijn oversteken veiliger gemaakt en zijn extra groene plekken gerealiseerd. Ook is op het plantsoen aan de Bernadottelaan een klimaatfontein aangelegd.

Kortom: een heerlijk licht en compleet appartement met twee slaapkamers, twee balkons en een fijne ligging. Een woning met volop ruimte om comfortabel te wonen én te genieten van het buitenleven. Een heerlijke plek om thuis te komen!

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 335.000,- k.k.;
- Royale woonkamer met prettig daglicht;
- Balkon aan voor- en achterzijde;
- Twee slaapkamers;
- Gemeenschappelijke afsluitbare fietsenstalling;
- Energielabel C;
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 143,75;
- VvE wordt professioneel beheerd;
- Openbaar parkeren in de straat;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Notaris keuze verkoper, Caminada Notarissen te Rijswijk;
- Oplevering in overleg, doch per snel.

Zelf de woning bekijken? Een afspraak voor het bezichtigen van de woning is gemakkelijk te maken met ons kantoor. Wij kijken er naar uit u te mogen rondleiden.

Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden. Verkoper behoudt zich ten allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een Vastgoed Nederland koopakte, waarin extra clausules worden opgenomen onder andere: de Meetinstructie, het Energielabel, nutsbedrijven, ouderdomsclausule en 'As is, Where is', niet-zelfbewoningsclausule.





















Plattegronden

Auriollaan 78 - Utrecht Vierde Verdieping



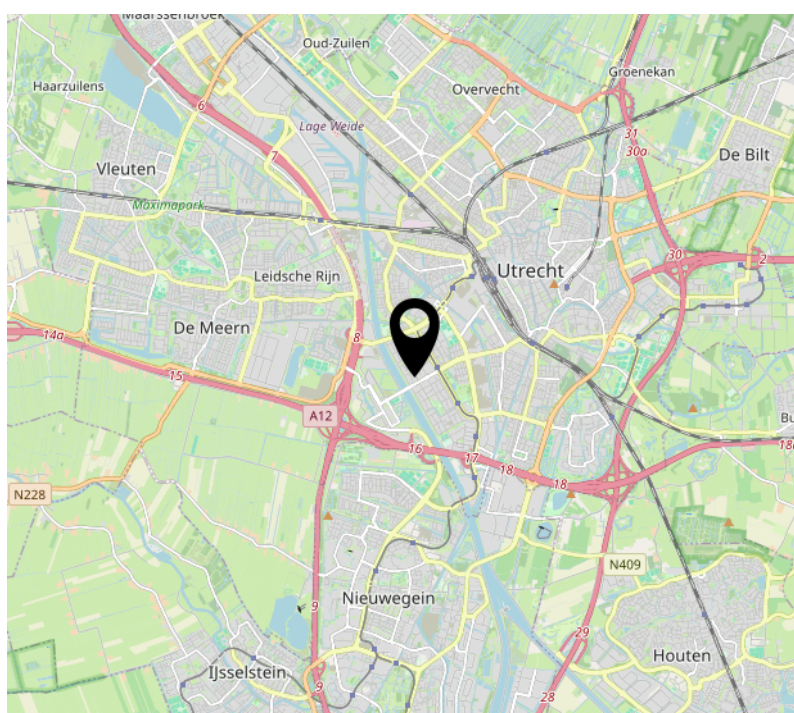
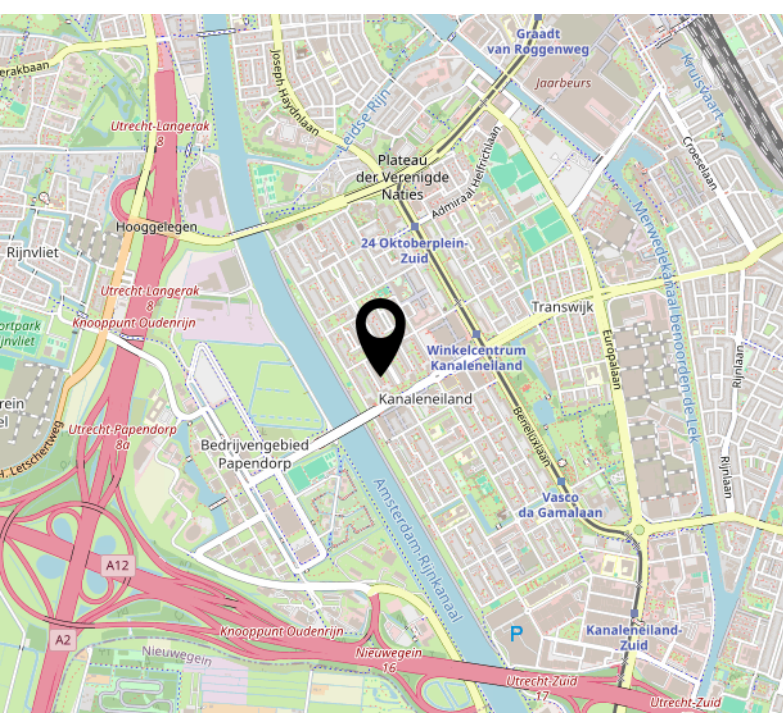
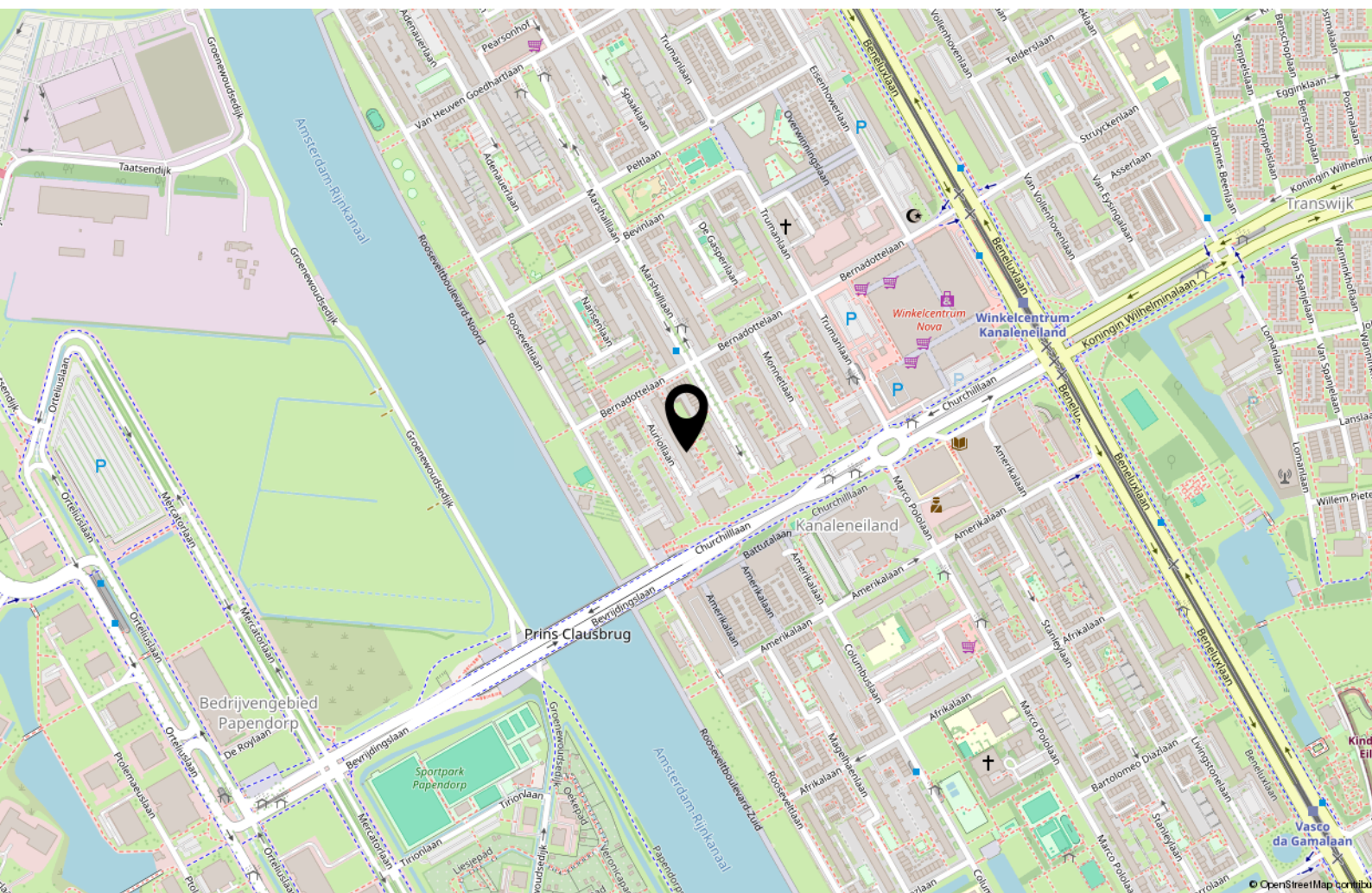
Kadastrale kaart

Uw referentie: STEK



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

www.makelaardijstek.nl



Auriollaan 78, Utrecht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



Pauwstraat 30
3512 TG Utrecht

030-2072667
info@makelaardijstek.nl
makelaardijstek.nl