TE KOOP



UTRECHT

Koppestokstraat 83

Vraagprijs € 725.000 k.k.

ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

Wordt de woning aan de Koppestokstraat 83 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.
Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.
Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Sfeervolle jaren ’30-eindwoning uit 1931, dit jaar volledig gemoderniseerd met maar liefst 132 m2 woon-oppervlakte.

De badkamer is luxe en tijdloos afgewerkt met grote lichte tegels en geborsteld koperen accenten.







Omschrijving

De sfeer en het karakter van een jaren '30 woning, en het comfort van nu. Deze royale eindwoning uit 1931 in Zuilen brengt beide samen. De woning is dit jaar volledig gemoderniseerd, met strak stucwerk, stijlvolle vloeren, een moderne keuken en een badkamer met de uitstraling van een luxe hotel. Tegelijkertijd zijn de karakteristieke details met zorg behouden gebleven: o.a. de originele deuren, de fraaie originele entree en het glas in lood. Het resultaat is een woning die je niet vaak tegenkomt. De woning biedt volop ruimte, met maar liefst 132 m2 woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een werkkamer op de begane grond, twee balkons, een besloten achtertuin en een eigen garage. Een hobbykamer, een logeerkamer of een eigen kamer voor ieder kind: hier is veel mogelijk, bovendien is alles al gedaan. De woning is volledig instapklaar, dus je kunt direct verhuizen. Ook de ligging is uitstekend. Vanuit Zuilen fiets je in korte tijd naar het centrum van Utrecht, en winkels, scholen, het station en het groen langs de Vecht liggen dichtbij. Een karakteristiek huis, volledig instapklaar, in een van de meest gewilde wijken van Utrecht: een woning die je gezien moet hebben.
Vervolg

Kenmerken

Woonoppervlakte en inhoud:
132 m² / 508 m³

Perceeloppervlakte:
102 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

De woning heeft energielabel B. Voor een woning uit 1931 is dat een sterk label. Je woont hier met het comfort van nu, met behoud van het karakter van toen. Ben jij ook al enthousiast over deze gemoderniseerde, royale jaren '30 woning, neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging.

INDELING:

Begane grond

Je komt binnen via de karakteristieke originele voordeur in de hal. Hier bevinden zich de trap naar de verdieping, de toegang tot de kelder (circa 8 m2) en het toilet met fontein. Aan de voorzijde ligt een eigen werkkamer, ideaal op de begane grond. De woonkamer is een doorzonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker voor veel daglicht en biedt een mooie plek voor de eettafel. Aan de achterzijde geven openslaande deuren met glas in lood toegang tot de tuin. In het midden van de kamer staat een strak gestucte schouw. De nieuwe vloer en het glas in lood in de bovenlichten laten zien hoe goed het karakter van toen en de afwerking van nu hier samengaan. De moderne keuken ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een eigen deur naar de tuin. De lichte, strakke fronten in combinatie met het houtlook werkblad en de achterwand geven de keuken een frisse en moderne uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van resp. 14,4 m2; 11,5 m2 en 4,7 m2 groot en de luxe badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar een balkon. Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar een eigen balkon. Tussen beide kamers bevinden zich praktische inbouwkasten. De derde slaapkamer is uitstekend geschikt als kinderkamer of als thuiswerkplek. De overloop is ruim van opzet en heeft hier een sfeervol glas in lood raam, waardoor het licht in verschillende tinten binnen valt. De badkamer is luxe en tijdloos afgewerkt, met grote lichte tegels. De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een inloopdouche met een nis, een houten wastafelmeubel met een waskom en een zwevend toilet. De kranen en accessoires zijn uitgevoerd in geborsteld koper, wat de badkamer een warme en exclusieve uitstraling geeft. Hier bevindt zich ook in een aparte kast de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping liggen nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht, met een hoog plafond tot in de nok en een breed raam met vrij uitzicht. De tweede slaapkamer heeft een raam aan de zijkant en is goed te gebruiken als opbergkamer. Hier bevindt zich de opstelplaats van de C.V.-ketel.

Tuin en garage

De besloten achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met strakke tegels, wit geschilderde muren en beplante borders. Achter in de tuin staat de stenen garage (circa 13,9 m2), die vanuit de tuin bereikbaar is. De garage is geschikt om te parkeren, als fietsenstalling of als extra bergruimte. Een eigen garage is in Zuilen een bijzonder pluspunt.

LIGGING

Zuilen is een van de populairste wijken van Utrecht. Op loopafstand ligt de Amsterdamsestraatweg, met supermarkten, bakkers, speciaalzaken en restaurants. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving. Station Utrecht Zuilen ligt op korte afstand, en Utrecht Centraal en de binnenstad zijn per fiets snel bereikbaar. Met de auto ben je in korte tijd op de A2. Voor ontspanning kun je terecht in het Julianapark of langs de Vecht, waar ook Slot Zuylen ligt.

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle jaren '30 eindwoning uit 1931, dit jaar volledig gemoderniseerd.
- Maar liefst 132 m2 woonoppervlakte.
- Instapklaar: strak stucwerk, stijlvolle vloeren en een moderne keuken met inbouwapparatuur.
- Originele karakteristieke details behouden, zoals o.a. de deuren, de entree en het glas in lood.
- Lichte doorzonwoonkamer met erker en openslaande tuindeuren met glas in lood.
- Eigen werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken.
- Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen.
- Twee balkons, aan de voor- en achterzijde.
- Luxe badkamer met o.a. een vrijstaand ligbad, inloopdouche en geborsteld koperen accessoires.
- Aparte kast voor wasmachine en droger in de badkamer.
- Kelder van circa 8 m2 voor extra opbergruimte.
- Besloten, onderhoudsvriendelijke achtertuin.
- Eigen stenen garage van circa 13,9 m2, een bijzonder pluspunt in Zuilen.
- Energielabel B.
- Gewilde ligging in Zuilen, nabij het centrum van Utrecht.
- Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond; in de koopovereenkomst wordt onder andere een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en "as is, where is"-clausule opgenomen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **132 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m²**

Overige inpandige ruimte: **8 m²**

Externe bergruimte: **14 m²**

Perceeloppervlakte: **102 m²**

Inhoud: **508 m2**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet, wasmachine en droger aansluiting**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel**

Energie

Energielabel: **B (einddatum: 2036-09-09)**

Isolatie: **Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Intergas kombi compact 2026 (2026, eigendom)**

Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwvorm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1931**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Berging**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Betaald parkeren, parkeervergunningen**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**



BEGANE GROND **woonkamer**







Lichte doorzon-woonkamer met erker en openslaande tuindeuren met glas in lood.

Eigen werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken.







De moderne keuken ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een eigen deur naar de tuin.

De keuken is voorzien van diverse inbouw-apparatuur en voldoende opbergruimte.



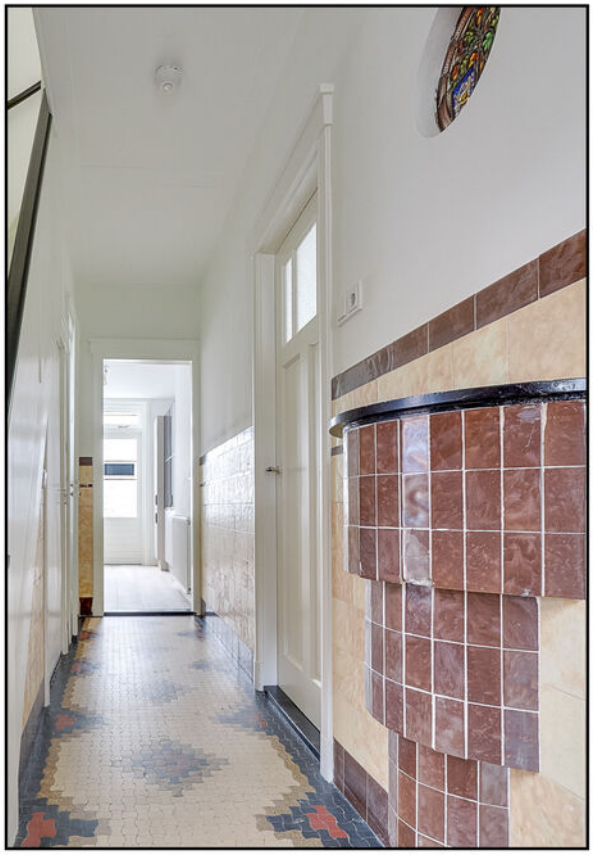




Authentiek glas-in-lood van het gerenommeerde Rotterdamse Atelier G. van Geldermalsen. Een zeldzaam, karakteristiek detail in de hal.

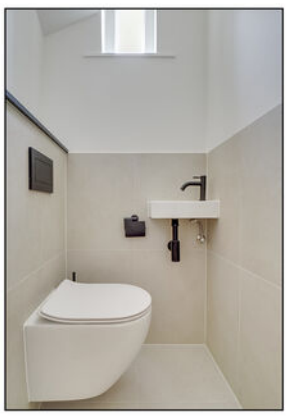


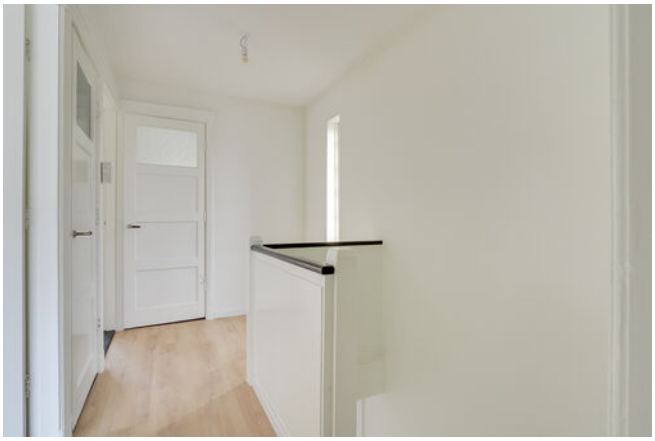


















De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van resp. 14,4 m2; 11,5 m2 en 4,7 m2 groot en de luxe badkamer.















De badkamer beschikt over een vrijstaand ligbad, een inloopdouche met een nis, een houten wastafelmeubel met een waskom en een zwevend toilet.



Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers.





achtertuin en garage











De besloten achtertuin is keurig aangelegd en beschikt over een eigen garage!

Gesitueerd in de populaire wijk Zuilen met alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving, maar ook het groen om de hoek. Een fijne plek om te wonen.

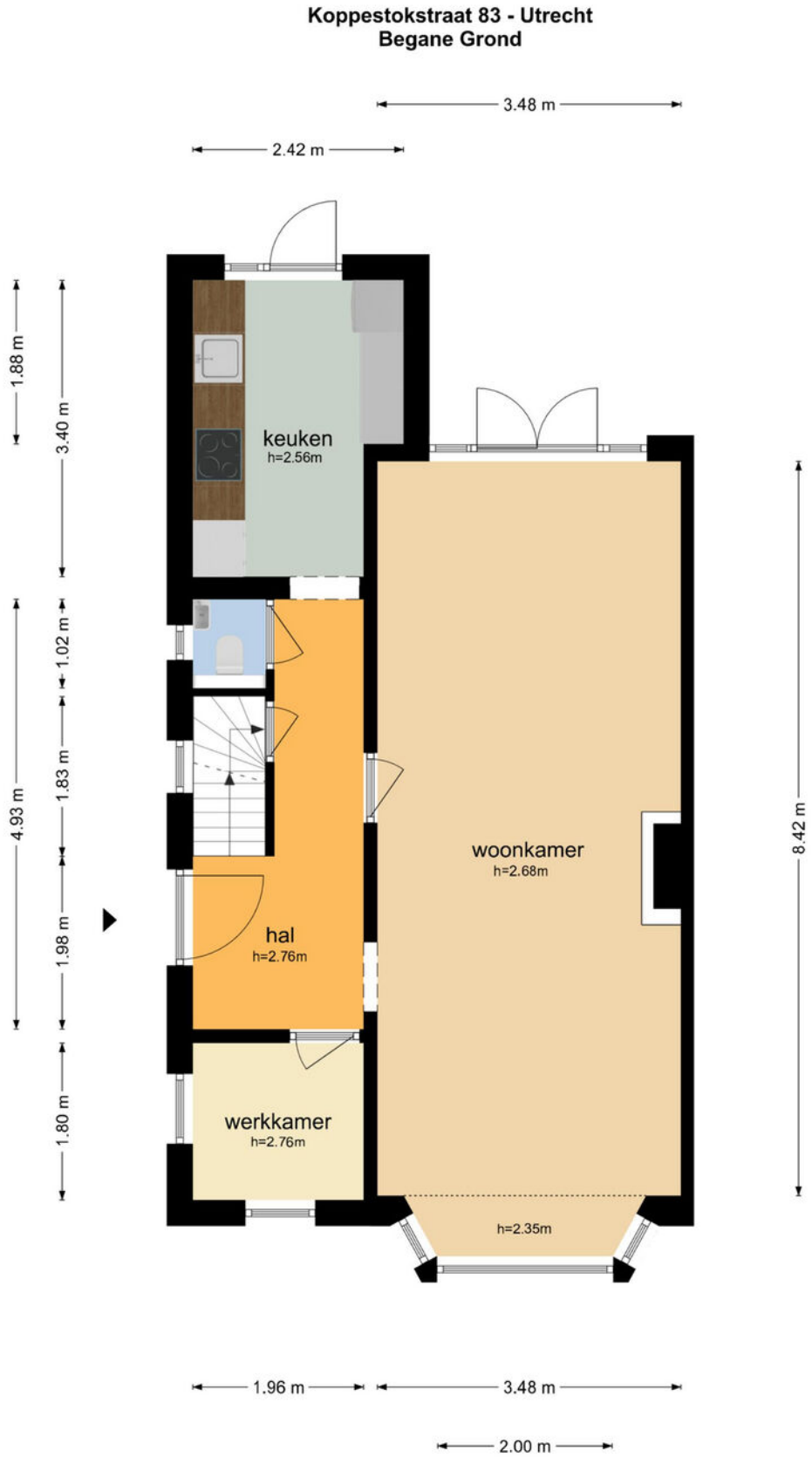








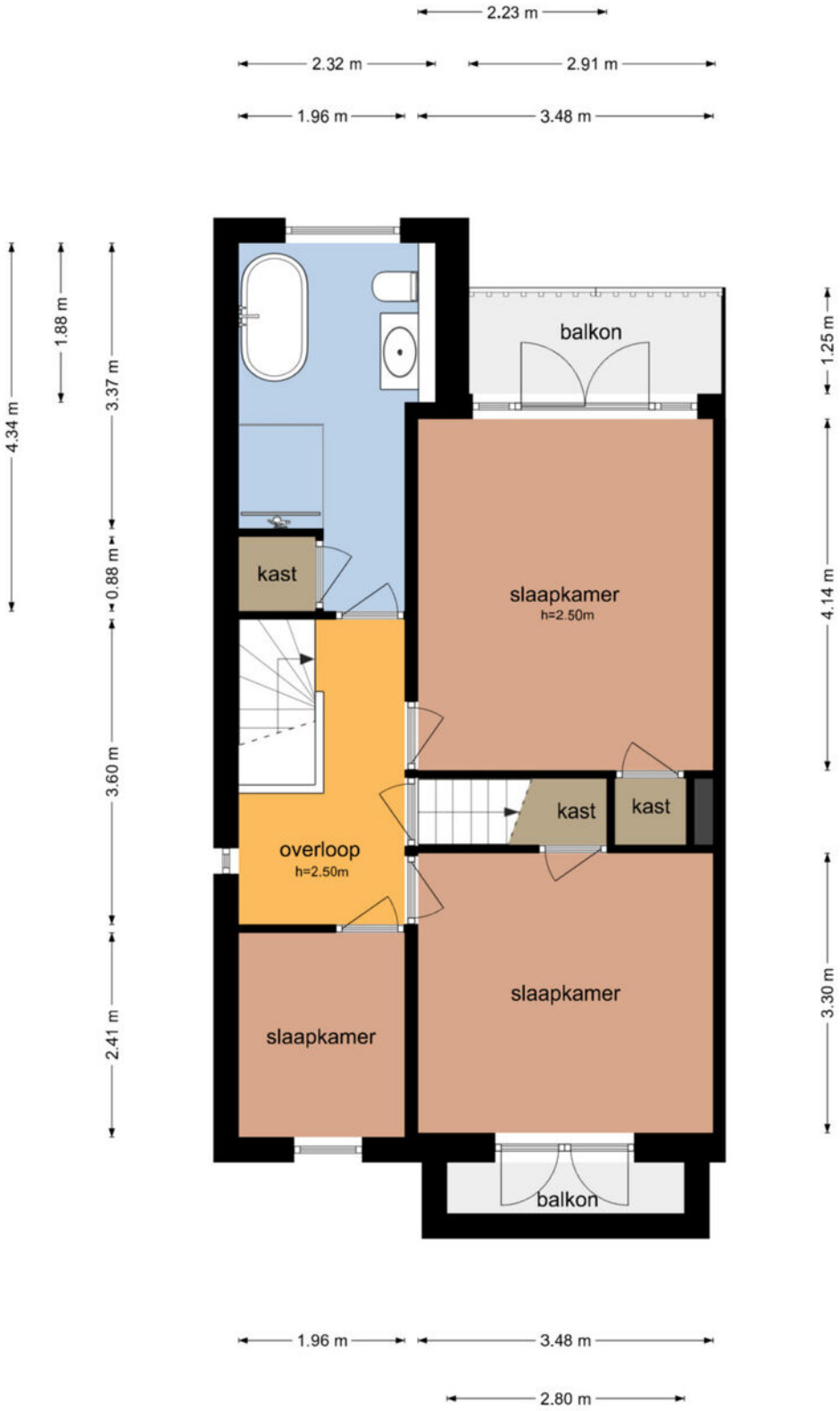
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

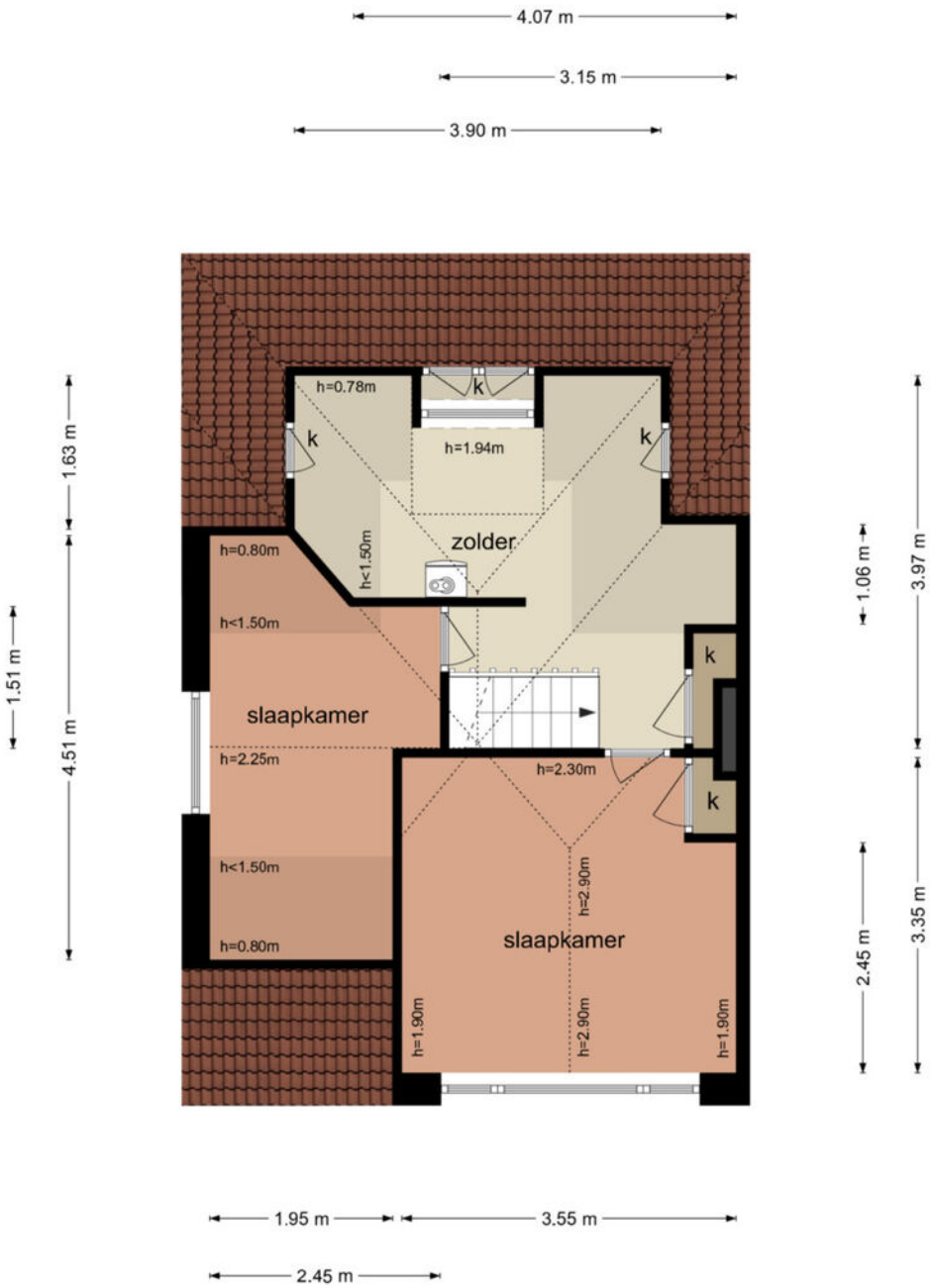
Koppestokstraat 83 - Utrecht
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

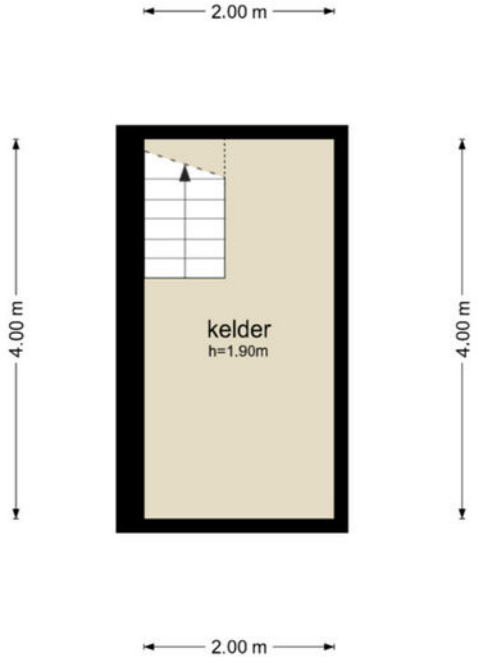
Koppestokstraat 83 - Utrecht
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

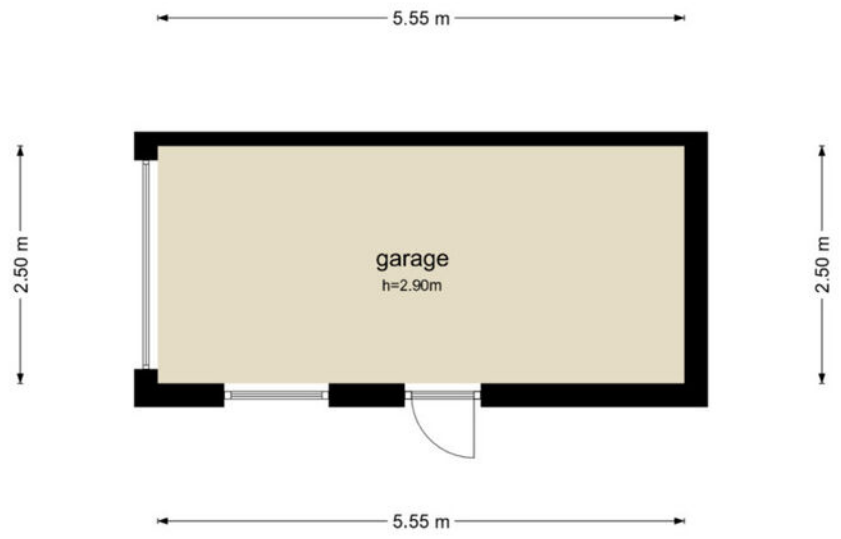
Koppestokstraat 83 - Utrecht
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

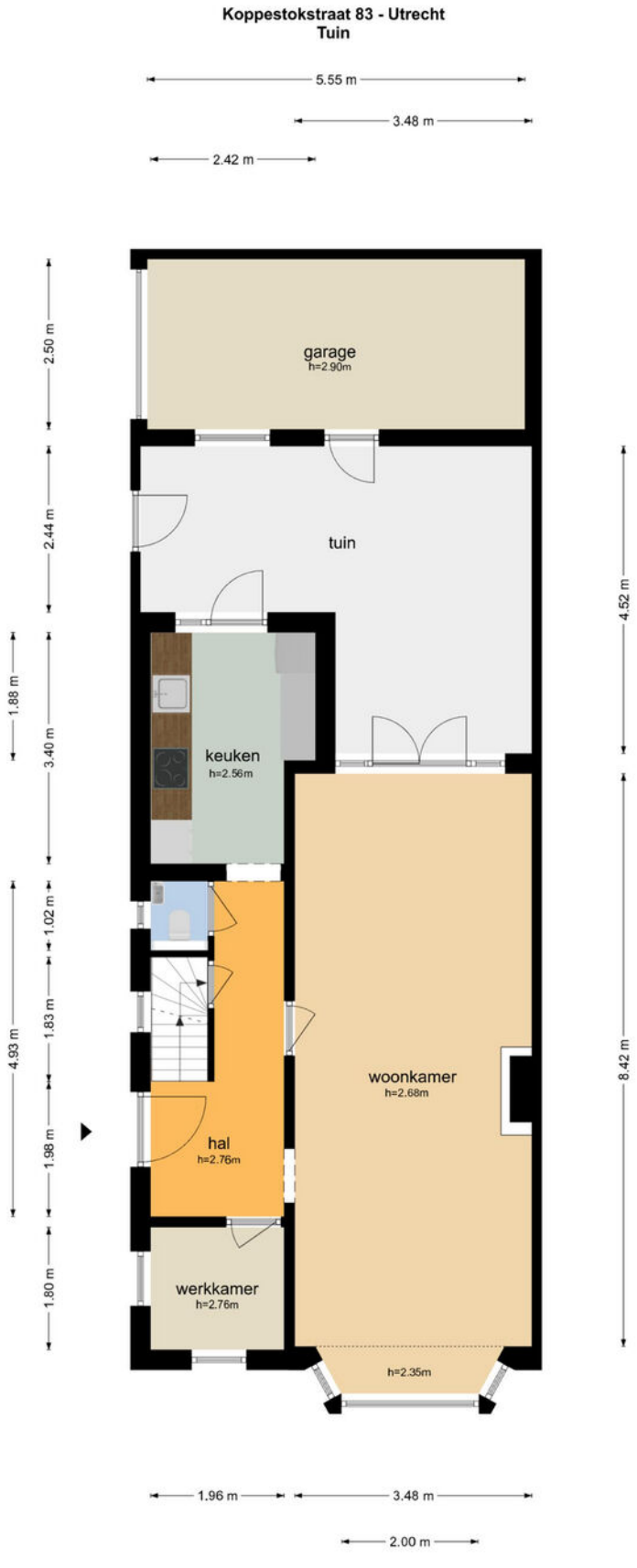
PLATTEGROND

Koppestokstraat 83 - Utrecht
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

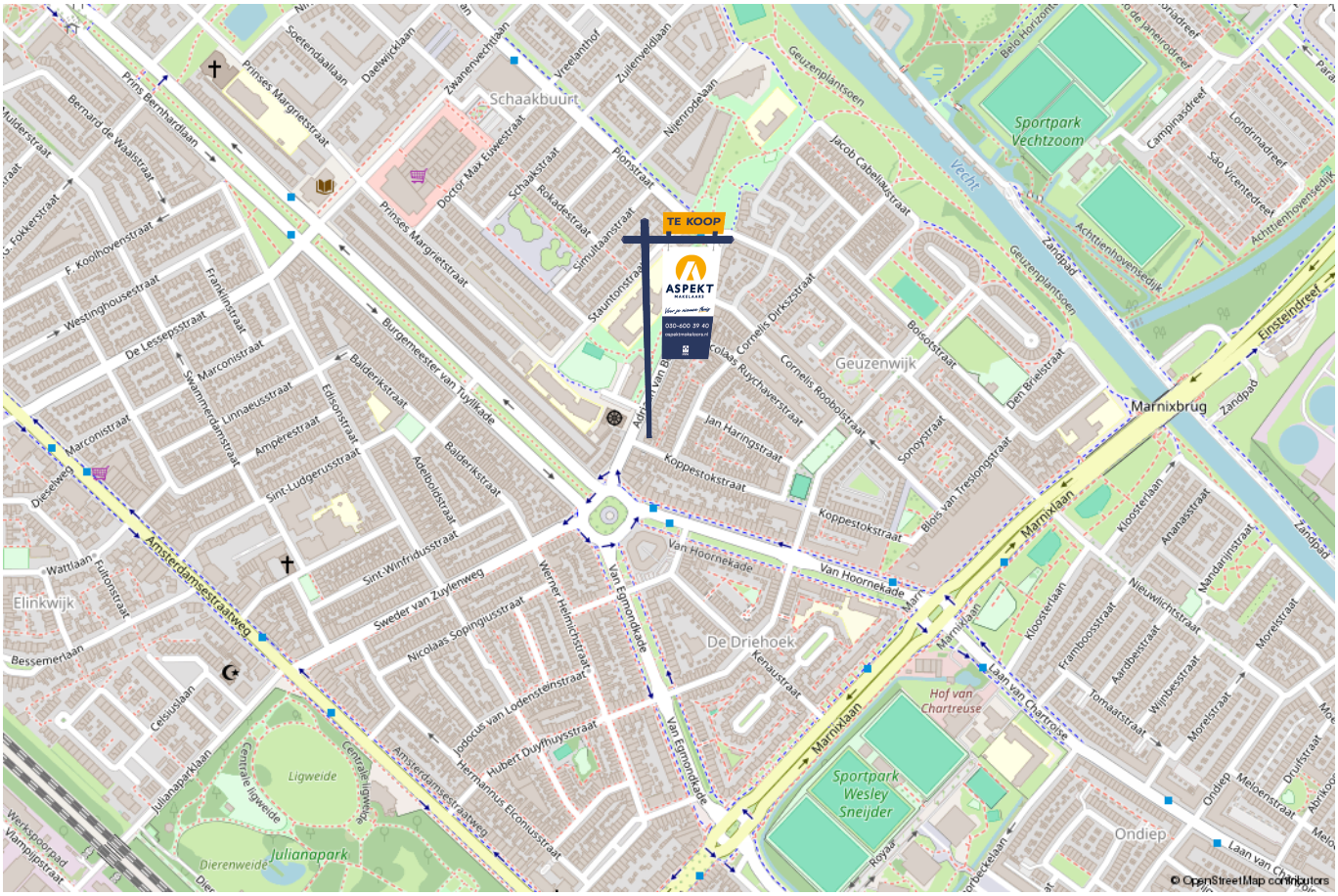
Schaal 1: 500

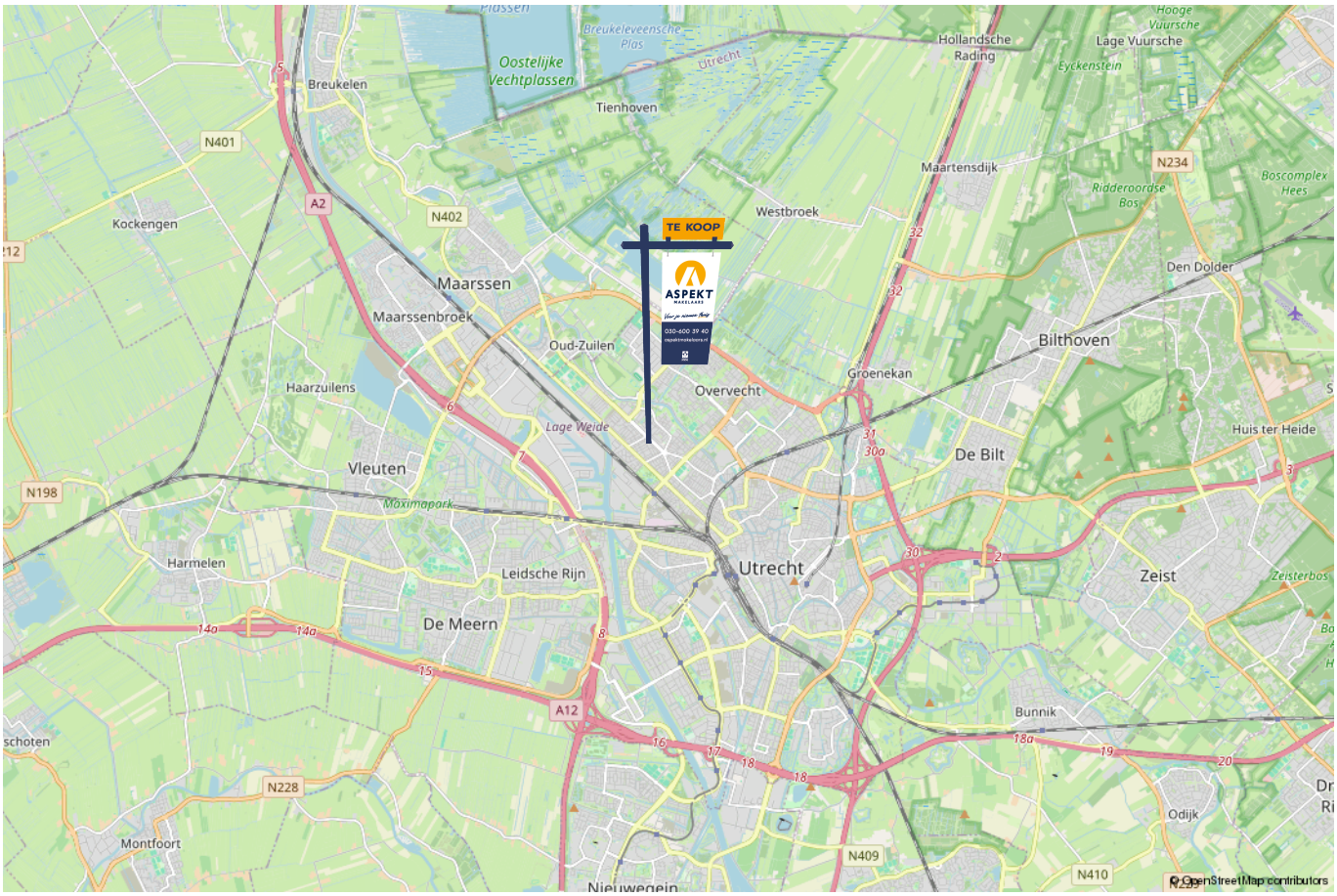
Kadastrale gemeente	Zuilen
Sectie	C
Perceel	1658

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.

kadaster

LOCATIE **op de kaart**





lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				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
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– toilet				X
– toiletrolhouder				X
– toiletborstel(houder)				X
–				X
–				X
Woning – Exterieur/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
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding
Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoortijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?
Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is
Neem contact met ons op voor een gratis waardebepaling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.
Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebepaling.

Gratis waardebepaling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code



Notities


ASPEKT
MAKELAARS
Tel.: 030 - 600 39 40



VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

ASPEKT
MAKELAARS

Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

NVM