

TE KOOP

Smaragdplein 33

3523 EB Utrecht · Tolsteeg

Instapklaar en recent verduurzaamd driekamerappartement

52 m² · 2 slaapkamers · energielabel A · balkon en eigen berging

Vraagprijs **€ 335.000 k.k.**

ROTSVAST
verhuur, verkoop & vastgoedbeheer

SMARAGDPLEIN 33

Instapklaar, tegenover Rotsoord

Smaragdplein 33 is een licht driekamerappartement op de eerste verdieping, in 2020 gemoderniseerd en in 2026 verduurzaamd. Je kunt er zo in: sleutel omdraaien, dozen uitpakken, klaar.

Nieuwe kunststof kozijnen met drielaags glas (2026), een HR-combiketel uit 2023 en energielabel A: de grote posten zijn hier al gedaan. Het drielaags glas doet daarbij dubbel werk: het houdt de warmte binnen en het geluid van het plein buiten.

De indeling is helder. De woonkamer ligt aan de voorzijde met uitzicht over het plein, de keuken met balkon aan de achterzijde. Daartussen twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet. In de onderbouw heb je een eigen berging van ruim 9 m² voor fietsen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt. En de stad? Het Ledig Erf en station Vaartsche Rijn liggen op een paar minuten fietsen.

52 m² woonoppervlakte	**172 m³** inhoud	**1959** bouwjaar, verduurzaamd 2026
A energielabel	**2** slaapkamers	**9 m²** eigen berging






Woonkamer





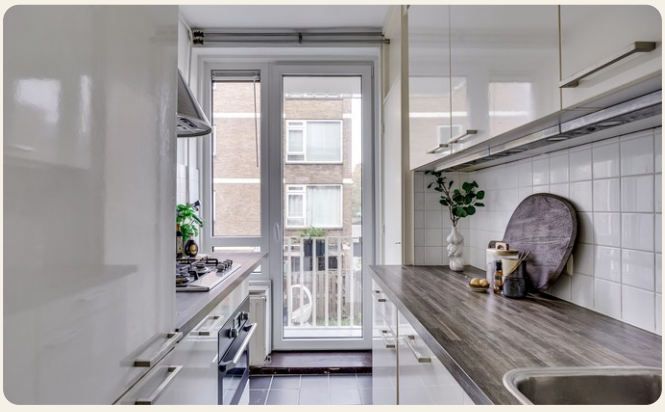
INDELING

Woonkamer en keuken

Via het afgesloten portiek kom je op de eerste verdieping in de hal met meterkast. De woonkamer van ruim 17 m² ligt aan de voorzijde en heeft een raampartij over de volle breedte, met plaats voor een zithoek én een eettafel. De laminaatvloer loopt door het hele appartement.

De keuken aan de achterzijde heeft een lang aanrecht en inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Hier zit ook de aansluiting voor de wasmachine. Via de keuken stap je het balkon op, dat uitkijkt op het groen achter het complex.











Keuken met balkon aan de achterzijde

INDELING

Slapen en baden

De hoofdslaapkamer van circa 11 m² ligt aan de voorzijde en biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en kledingkasten. De tweede kamer, circa 7 m² aan de achterzijde, heeft een inbouwkast en is net zo goed werkkamer, logeerkamer of babykamer.

De badkamer is licht betegeld en heeft een douchecabine, een wastafelmeubel met spiegel en verlichting en een designradiator. Het toilet met fonteintje is apart.













Tweede slaapkamer





BUITEN

Balkon, berging en parkeren

Het balkon ligt aan de achterzijde, op afstand van het plein. In de onderbouw van het complex, bereikbaar via de centrale entree, heb je een eigen afgesloten berging van ruim 9 m² met elektra.

Parkeren doe je voor de deur met een bewonersvergunning van circa € 41 per kwartaal. Betaald parkeren geldt alleen van 06.00 tot 11.00 uur; daarbuiten en in het weekend is het vrij. Voor bezoek is er een digitale bezoekersregeling.







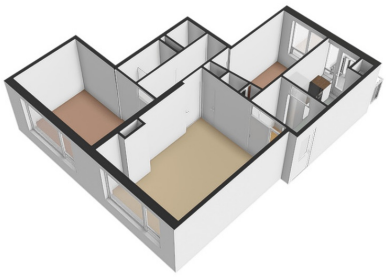
PLATTEGROND

Appartement

Smaragdplein 33 - Utrecht
Eerste Verdieping



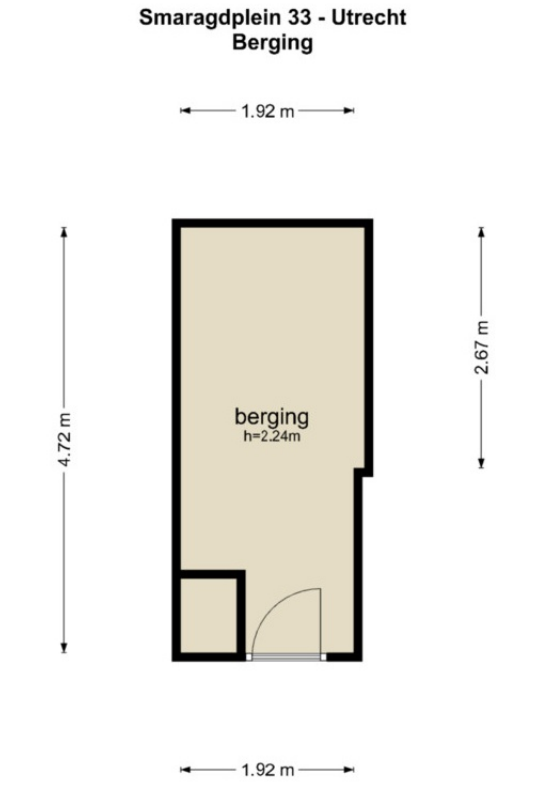
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



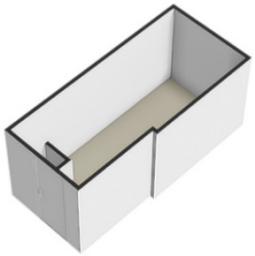
Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Berging



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



Plattegronden en 3D-weergave zijn indicatief;
aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

OVERZICHT

Kenmerken

Vraagprijs	€ 335.000 kosten koper
Soort woning	Appartement (portiekflat), eerste verdieping
Bouwjaar	1959, gemoderniseerd in 2020 en verduurzaamd in 2026
Woonoppervlakte	52 m² (NEN 2580-meetrapport Object&co)
Inhoud	172 m³
Kamers	3: woonkamer en 2 slaapkamers
Sanitair	Badkamer met douche, apart toilet
Balkon	Aan de achterzijde, circa 2 m²
Berging	Eigen berging in de onderbouw, circa 9 m²
Energielabel	A · geldig tot april 2036
Isolatie	Drielaags glas in kunststof kozijnen (2026)
Verwarming	HR-combiketel Nefit Proline NxT (2023)
VvE-bijdrage	Circa € 235 per maand
Parkeren	Openbare weg, bewonersvergunning
Ligging	Tolsteeg, tegenover Rotsoord
Oplevering	In overleg, kan snel

BIJZONDERHEDEN

- In 2020 gemoderniseerd en in 2026 verduurzaamd: instapklaar
- Energielabel A dankzij drielaags glas in nieuwe kunststof kozijnen (2026)
- HR-combiketel Nefit Proline NxT uit 2023
- Balkon aan de achterzijde en eigen berging van circa 9 m² met elektra
- Winkelcentrum Smaragdplein en de weekmarkt aan de overkant, Rotsoord om de hoek
- Tram, bus en station Vaartsche Rijn op loopafstand; A12, A2, A27 en A28 snel bereikbaar







LIGGING

De buurt

Tolsteeg ligt tegen de zuidrand van de binnenstad, tegenover Rotsoord met WT Urban Kitchen, Klein Berlijn, LE:EN en Camping Ganspoort; koffiebar Tinto zit om de hoek. Het Ledig Erf, de Twijnstraat en de restaurants aan de Ooster- en Westerkade liggen op een paar minuten fietsen. Voor de dagelijkse boodschappen steek je over naar winkelcentrum Smaragdplein, waar op dinsdag ook de markt staat, en voor taart ga je naar Banketbakkerij Wammes. Wandelen doe je in Amelisweerd en Rhijnauwen. Tram, bus en station Vaartsche Rijn zijn te lopen, Utrecht Centraal en het Utrecht Science Park zijn dichtbij en de A12, A2, A27 en A28 zijn snel bereikbaar.

Kortom: een instapklaar en energiezuinig driekamerappartement met balkon en eigen berging, op fietsafstand van de binnenstad en met alle voorzieningen aan de overkant.





Nieuwsgierig geworden?

Ik laat het je graag zien. Plan je bezichtiging:

Robert Kraaij

Eigenaar en makelaar · Rotsvast Utrecht

Mobiel 06 53 11 87 97 · kantoor 030 214 43 46

r.kraaij@utrecht-rotsvast.nl · www.rotsvast.nl

Burgemeester Reigerstraat 84, 3581 KW Utrecht

ROTSVAST

verhuur, verkoop & vastgoedbeheer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud, maatvoering en afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend; de informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.