De Koning makelaars ERA presenteren

Instapklare woning vol karakter, met een zonnige tuin en energielabel A



Woondromen waarmaken

Grevelingenstraat 3, UTRECHT

Vraagprijs € 740.000,- k.k.

De Koning makelaars ERA REAL ESTATE





Van authentieke charme tot modern comfort...

Wat een sfeervol en bijzonder compleet huis, midden in Utrecht!
Deze karakteristieke woning is de afgelopen jaren met veel aandacht gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij de fraaie authentieke details behouden zijn gebleven. De klassieke plafondlijsten en ornamenten geven het huis karakter, terwijl de moderne woonkeuken met kookeiland, de verrassend ruime masterbedroom met vrijstaand bad en de eigentijdse afwerking zorgen voor een heerlijk wooncomfort.
Ook op het gebied van duurzaamheid is flink geïnvesteerd, met als resultaat een uitstekend energielabel A!

Via de entree kom je in de royale hal, waar het sfeervolle bankje direct zorgt voor een warm welkom. De begane grond biedt een royale en sfeervolle leefruimte, met een fijne indeling tussen het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, waar openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. De moderne open keuken (2021) met kookeiland en hoogwaardige apparatuur vormt een centraal onderdeel van de leefruimte.

Op de eerste verdieping bevindt zich een bijzonder ruime masterbedroom met en-suitedeuren, veel kastruimte en een vrijstaand bad. Naast de royale masterbedroom bevindt zich op de eerste verdieping een tweede slaapkamer, met toegang tot het zonnige balkon op het zuiden. Vanaf hier kijk je mooi uit over het rustige, groene hofje aan de achterzijde.

Ook de moderne badkamer bevindt zich op deze verdieping en is in 2024 vernieuwd. Deze is voorzien van vloerverwarming, een dubbele regendouche, een wastafelmeubel en een fraaie spiegel met geïntegreerde verlichting, evenals een (tweede) toilet.

De tweede verdieping biedt daarnaast nog eens drie kamers, momenteel ingericht als twee werkkamers en een sfeervolle logeerkamer. Een ideale verdieping voor wie thuiswerkt of behoefte heeft aan extra ruimte.





Buitenleven & alle feiten op een rij

De achtertuin is verzorgd, groen en gelegen op het zuiden. Dankzij het vele groen geniet je hier niet alleen van de zon, maar ook van opvallend veel rust en privacy. Aan de achterzijde is het heerlijk stil; je hoort hier vooral de vogeltjes fluiten!

Ook de ligging maakt het geheel aantrekkelijk. De woning staat in een gemoedelijk straatje in de geliefde Rivierenwijk, met het buurthuis en het Drakenplein met speeltuin vrijwel voor de deur. Het groene Wielingenplein ligt eveneens dichtbij. Voor een gezellig hapje of drankje kun je terecht in de eigen wijk, maar ook het levendige Rotsoord en de terrassen en restaurants rond het Ledig Erf liggen op korte afstand. En voor wie graag buiten is, vormt de lange groenstrook langs het Merwedekanaal een heerlijke plek voor een wandeling of een rondje hardlopen. Een fijne combinatie van karaktervol wonen, rust en de levendigheid van de stad binnen handbereik!

Alle feiten op een rij:
- Karakteristieke, volledig instapklare woning met fraaie authentieke details, waaronder klassieke plafondlijsten en ornamenten;
- Ruime woonkamer met zit- en eetgedeelte, openslaande deuren naar de tuin en moderne open keuken met kookeiland (2021);
- Keuken voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder Bora, Siemens, Quooker en Bosch;
- Royale masterbedroom met en-suitedeuren, vrijstaand ligbad en maatwerk kasten;
- Moderne badkamer (2024) met dubbele regendouche, wastafelmeubel en toilet;
- Tweede verdieping met drie kamers, momenteel ingericht als twee werkkamers en een logeerkamer, plus een ruim berg- en washok;
- Verzorgde, groene achtertuin op het zuiden met vrijstaande houten schuur;
- Energielabel A met volledige vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, aangevuld met energiezuinige radiatoren op zolder;
- Dubbele vloerisolatie, vernieuwde leidingen en elektra, 8 zonnepanelen en 3-fasenaansluiting aanwezig;
- Vernieuwde kozijnen (2021) met triple glas en HR++ glas.

"Een woning kopen? Neem je eigen aankoopmakelaar mee!"

Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken

Wonen & Koken

- Sfeervolle woonkamer met een fijne indeling tussen het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, voorzien van openslaande deuren naar de zonnige tuin;
- Fraaie authentieke details, zoals klassieke plafondlijsten en ornamenten, gecombineerd met eigentijds wooncomfort, een mooie PVC-vloer en vloerverwarming;
- Moderne open keuken met kookeiland (2021), voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Siemens combi-oven, Quooker en Bosch vaatwasser.











Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







Eerste verdieping: slapen & baden

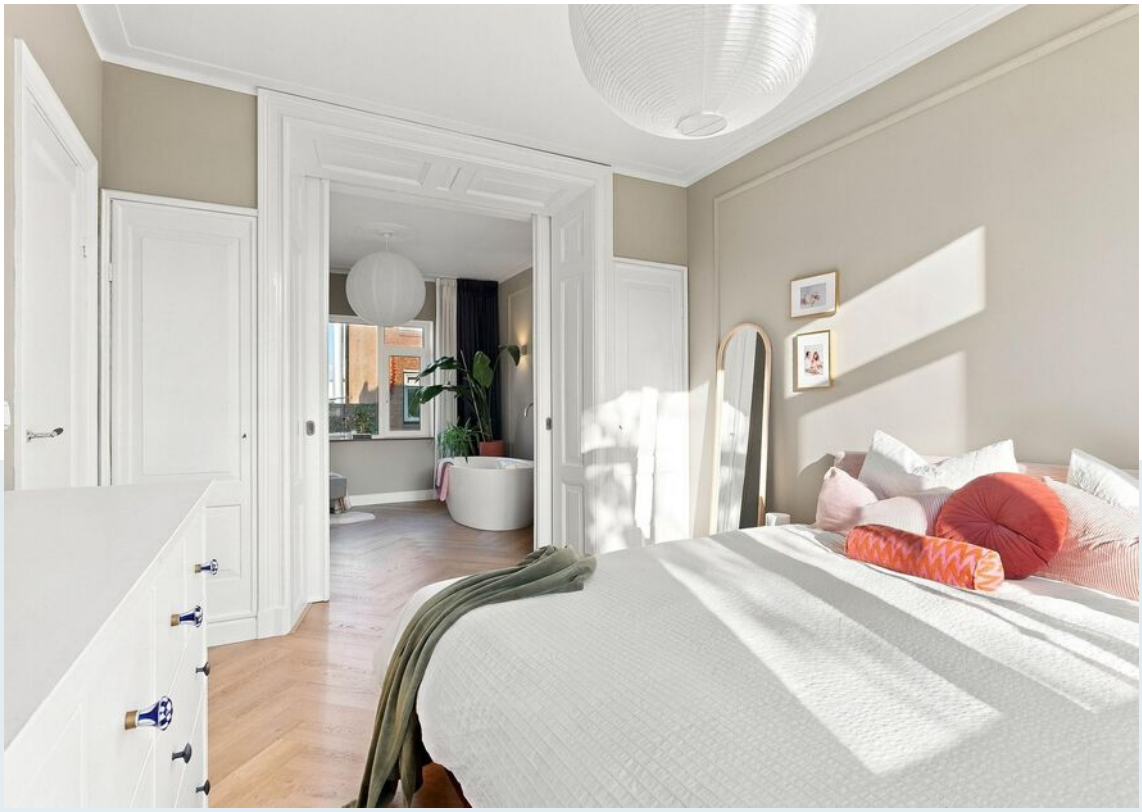
- Bijzonder ruime masterbedroom met en-suitedeuren, een vrijstaand ligbad en volop kastruimte dankzij de op maat gemaakte kastenwand;
- Tweede slaapkamer met toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, met een fraai uitzicht over het rustige, groene hofje aan de achterzijde;
- Vernieuwde kozijnen (2021) met HR++ en triple glas voor uitstekende isolatie en optimale geluidsdemping;
- De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief;
- De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van zonwering.





Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken











Woondromen waarmaken

Eerste verdieping: badkamer

- Moderne, in 2024 vernieuwde badkamer met comfortabele vloerverwarming, een ruime dubbele regendouche en een stijlvol wastafelmeubel;
- De fraaie spiegel boven het wastafelmeubel is voorzien van geïntegreerde verlichting;
- Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet;
- Zowel mechanische als natuurlijke ventilatie is aanwezig. Dankzij het raam aan de voorzijde valt er bovendien prettig daglicht naar binnen, wat de badkamer heerlijk licht maakt.

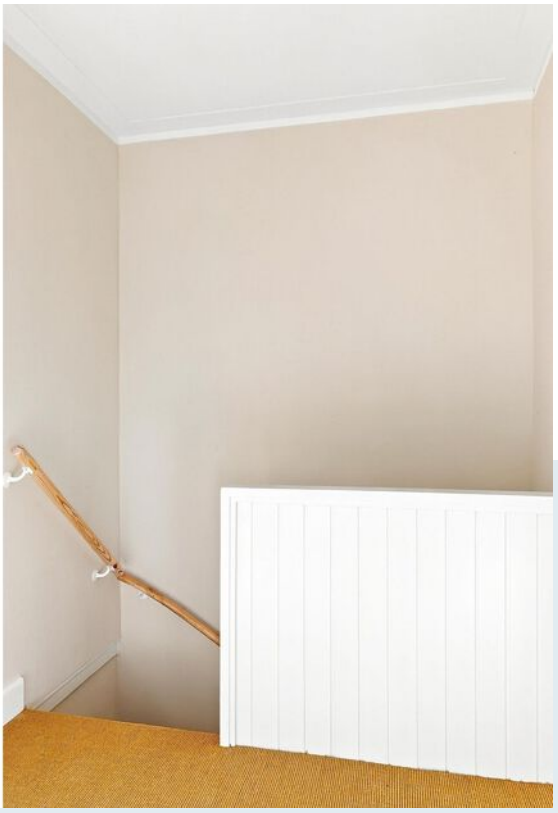




Woondromen waarmaken









Tweede verdieping

- Verrassend ruime verdieping met drie kamers, momenteel ingericht als twee praktische werkkamers en een sfeervolle logeerkamer met een ingebouwd logeerbed;
- De logeerkamer beschikt over handige bergruimte onder het bed, een karakteristiek balkenplafond én een open bergvliering;
- De verdieping is afgewerkt met een fraaie houten parketvloer in visgraatmotief;
- Daarnaast is er een ruime berg- en wasruimte met volop plek voor de wasmachine, droger en extra opslag.





Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken

Tuin & Omgeving

- Verzorgde, groene achtertuin op het zuiden, met schuur en volop ruimte om van de zon en het buitenleven te genieten;
- Dankzij de groene inrichting ervaar je hier opvallend veel rust en privacy. Aan de achterzijde kijk je uit over het groen en hoor je vooral de vogeltjes fluiten;
- Gelegen in een gemoedelijk straatje in de geliefde Rivierenwijk, met een karakteristiek buurthuis en het Drakenplein met speeltuin om de hoek; ook het levendige Rotsoord, met zijn gezellige horeca, creatieve bedrijvigheid en terrassen aan het water, ligt op korte afstand, net als natuurlijk de binnenstad van Utrecht!





Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken










Kenmerken

Vraagprijs	€ 740.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Isolatievormen	volledig geïsoleerd, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple/HR++ glas
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	77 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m²
Inhoud	422 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping
Type CV	Nefit
Bouwjaar	2011
Eigendom	eigendom
Zonnepanelen	8 zonnepanelen
Overige voorzieningen	3-fasenaansluiting

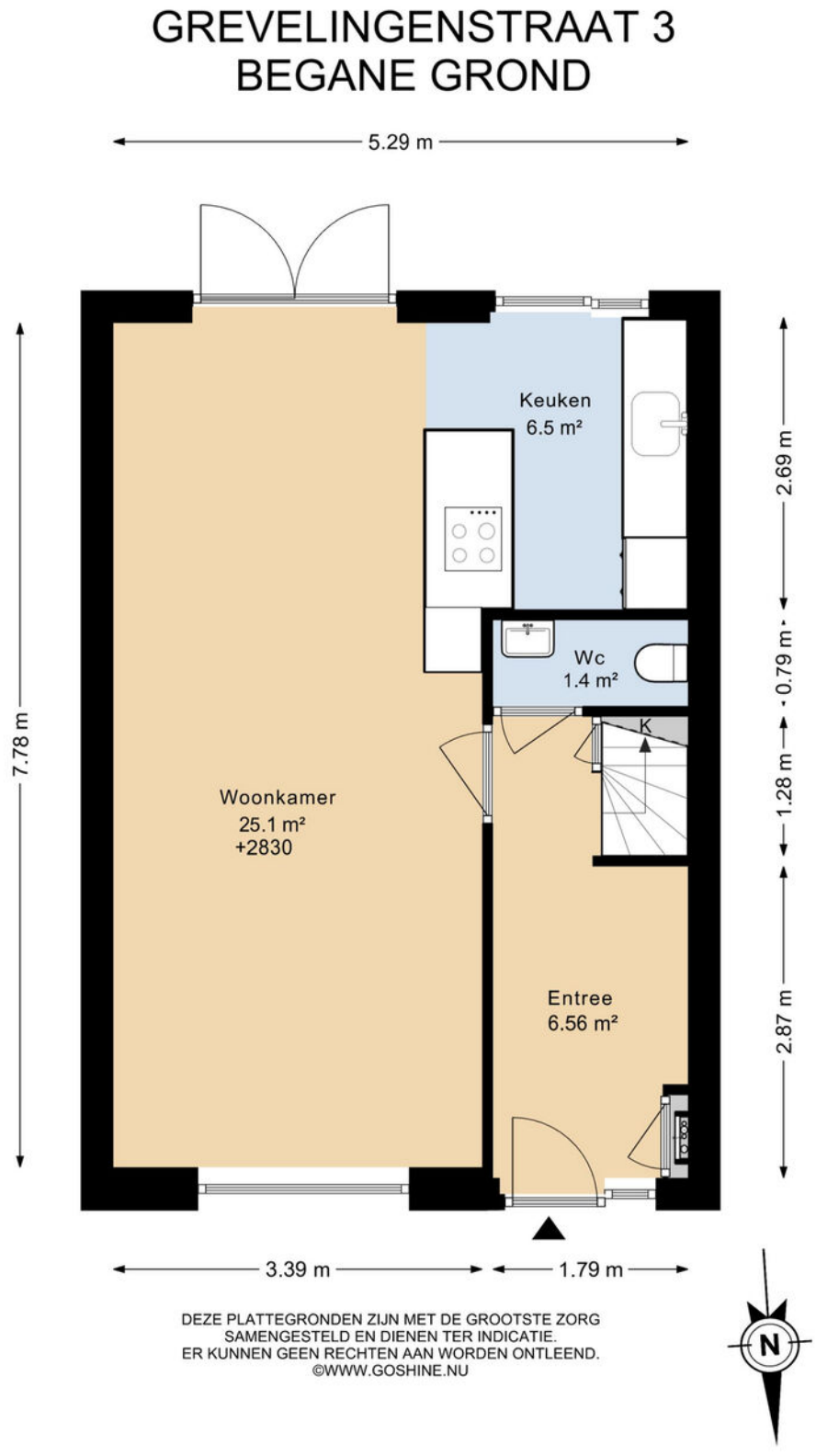
Tuin

Type	achtertuin
Ligging tuin	zuid
Achterom	nee
Soort berging	vrijstaand hout
Voorzieningen berging	voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	betaald parkeren, parkeervergunningen

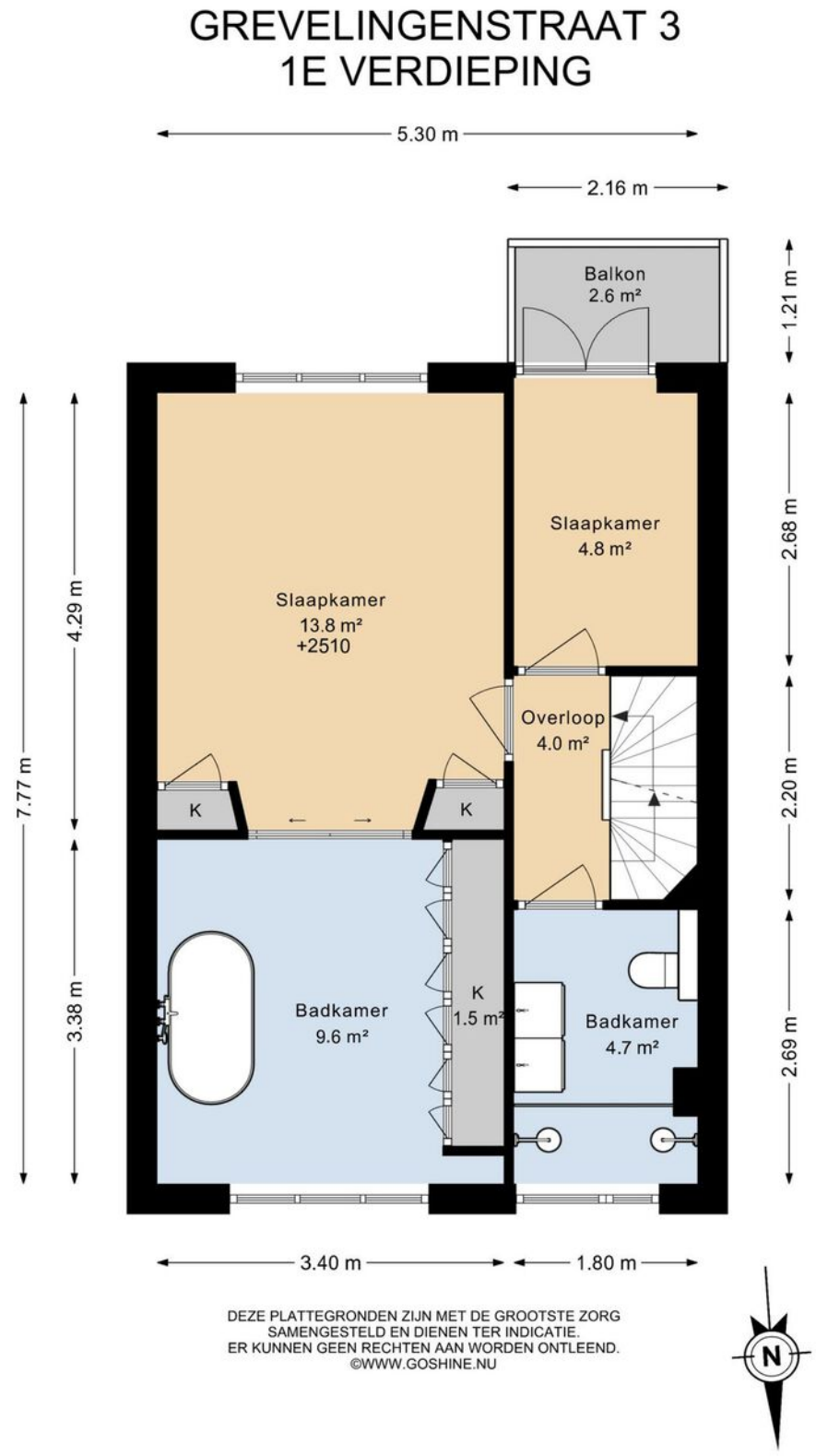
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

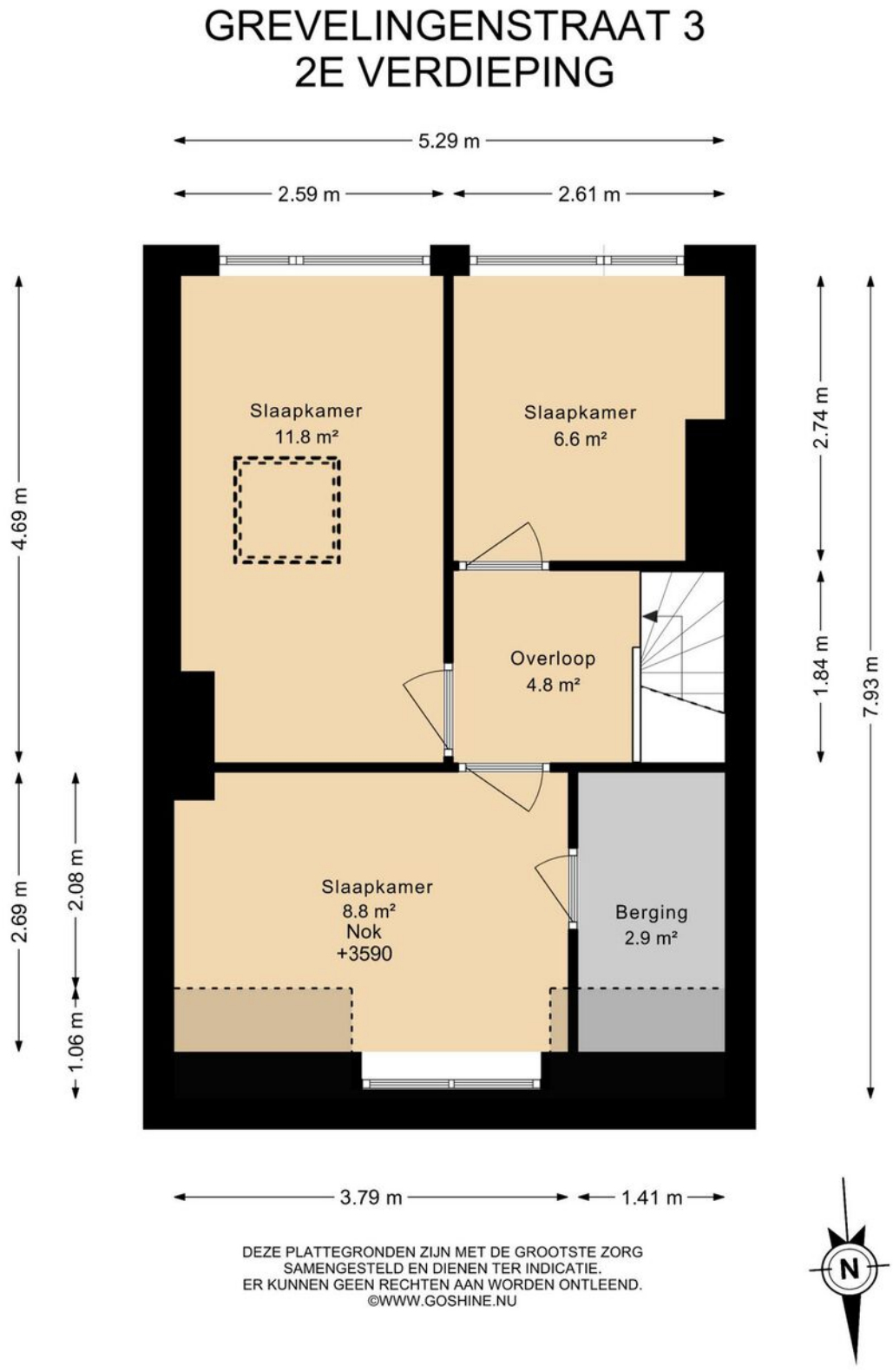
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond

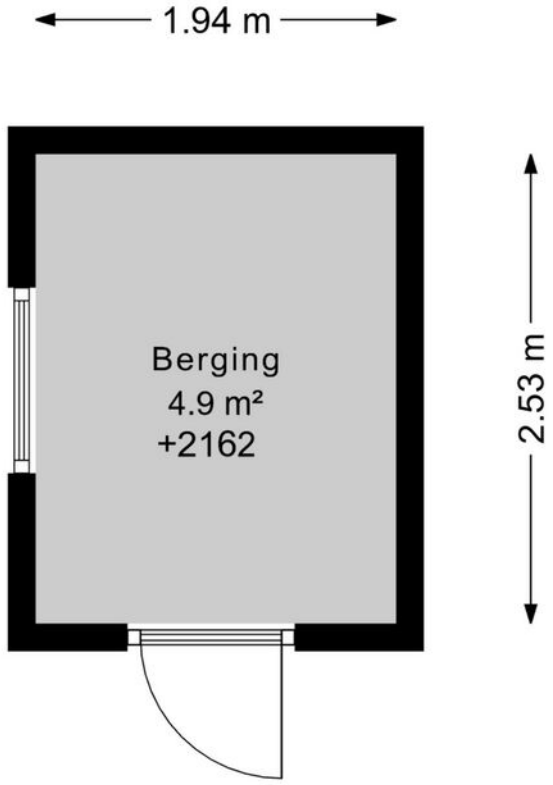


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond

GREVELINGENSTRAAT 3
BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	D
Perceel	5143

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025
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.

kadaster

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

ERA



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars ERA staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Sanne Rietdijk, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T 030 - 666 11 05
E demeern@dekoningwonen.nl
W dekoningwonen.nl

dekoningmakelaarsdemeern
dekoningmakelaarsdemeern

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars ERA maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars ERA noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.
Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars ERA in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars ERA

De Koning makelaars
ERA REAL ESTATE
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk