

TE KOOP



Van Koetsveldstraat 103, Utrecht

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS



> Kenmerken

Woonoppervlakte
63 m²

Achtertuin
64 m²

Aantal slaapkamers
2

Energie label
A+++

> Omschrijving

Welkom aan de Van Koetsveldstraat 103 in Utrecht! Een lichte, karakteristieke en volledig gerenoveerde benedenwoning van ca. 63 m², gebouwd in 1938. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een moderne open keuken, twee slaapkamers en een bijzonder ruime, groene achtertuin van maar liefst ca. 64 m² op het zuidoosten.

In 2021 is de woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. En met volledig bedoelen we ook écht volledig. Van de elektra, vloeren, het stuc- en schilderwerk tot aan de keuken, het sanitair en de complete tuinaanleg: alles is aangepakt en vernieuwd. Het resultaat is een uitstekend afgewerkte woning waar je zonder te klussen direct kunt wonen.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning helemaal klaar voor de toekomst. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt onder andere over een all-electric warmtepomp, triple glas (HR+++), 11 zonnepanelen en vloerverwarming én vloerkoeling. Dit alles resulteert in het uitzonderlijk goede energielabel A+++. Niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder energiezuinig.

Een karakteristieke jaren '30 benedenwoning met het wooncomfort van nu, een heerlijke achtertuin en dat alles in de populaire wijk Nieuw Engeland, vlak bij de Utrechtse binnenstad.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 63 m² | bouwjaar 1938;
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2021;
- Het uitzonderlijk goede energielabel A+++;
- Volledig gasloos, met een huidige energierekening van slechts ca. € 35,- per maand;
- In 2026 tot € 30.000,- extra hypotheek mogelijk op basis van het energielabel, afhankelijk van de financieringssituatie;
- Mogelijkheid tot rentekorting op de hypotheek, afhankelijk van de geldverstrekker;
- All-electric warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling en 11 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ glas;
- 3-fasenaansluiting voor elektra aanwezig;





- Moderne open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Verzorgde badkamer en separaat toilet;
- Twee slaapkamers;
- Bijzonder ruime, groene achtertuin van ca. 64 m² op het zuidoosten, met berging en eigen achterom;
- Gelegen in de wijk Nieuw Engeland, op korte afstand van de Utrechtse binnenstad;
- Overdracht mogelijk op 30 december 2026.

WONEN

Via de entree kom je in de hal, met ruimte voor een garderobe en toegang tot de woonkamer. Direct valt op hoeveel natuurlijk licht er binnenkomt. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde heeft de doorzonwoonkamer een prettige, lichte uitstraling.

Aan de voorzijde vind je de zithoek, met voldoende ruimte voor een comfortabele bank en een gezellige zithoek. Aan de achterzijde is plaats voor een ruime eettafel voor vier tot zes personen, met aansluitend de moderne open keuken.

De keuken is in 2021 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, een koel-vriescombinatie, een combi-oven en een vaatwasser. Een fijne plek om uitgebreid te koken terwijl je contact houdt met de woonkamer en de eethoek.

In de hal bevinden zich daarnaast twee praktische vaste kasten. Eén kast biedt extra bergruimte en in de andere is de aansluiting voor de wasmachine ondergebracht.

Ook de afwerking verdient aandacht. De wanden zijn strak gestuct, het schilderwerk is verzorgd en de vloeren zijn modern afgewerkt. Bovendien is de gehele woning voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling, waardoor je het hele jaar door geniet van een aangename binnentemperatuur.

SLAPEN EN BADEN

De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Via de openslaande deuren heb je direct toegang tot de achtertuin. Op een mooie ochtend zet je de deuren open en geniet je meteen van het groen en de frisse buitenlucht.

De tweede slaapkamer wordt momenteel gebruikt als thuishok, maar is ook uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer. Daarmee is de indeling flexibel en geschikt voor verschillende woonwensen.

De badkamer is eveneens in 2021 vernieuwd en modern afgewerkt. Je vindt hier een ruime douche met regendouche, een wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Het separate toilet bevindt zich in de hal.

BUITEN

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de achtertuin. Met een oppervlakte van maar liefst ca. 64 m² beschik je hier over opvallend veel buitenruimte voor een benedenwoning in de stad.

De tuin ligt op het zuidoosten en is in 2021 volledig opnieuw aangelegd. Er is een ruim terras waar je heerlijk buiten kunt eten of ontspannen, gecombineerd met veel groen. De prachtige magnolia en de grote Japanse esdoorn springen direct in het oog en maken de tuin net even bijzonderder.

Ook aan de praktische zaken is gedacht. Zo beschikt de tuin over twee buitenkranen, buitenstopcontacten en tuinverlichting. Achter in de tuin staat een berging die niet alleen is voorzien van elektra, maar ook van een water- en internetaansluiting. Via de eigen achterom bereik je bovendien gemakkelijk de straat, ideaal voor bijvoorbeeld je fiets.



















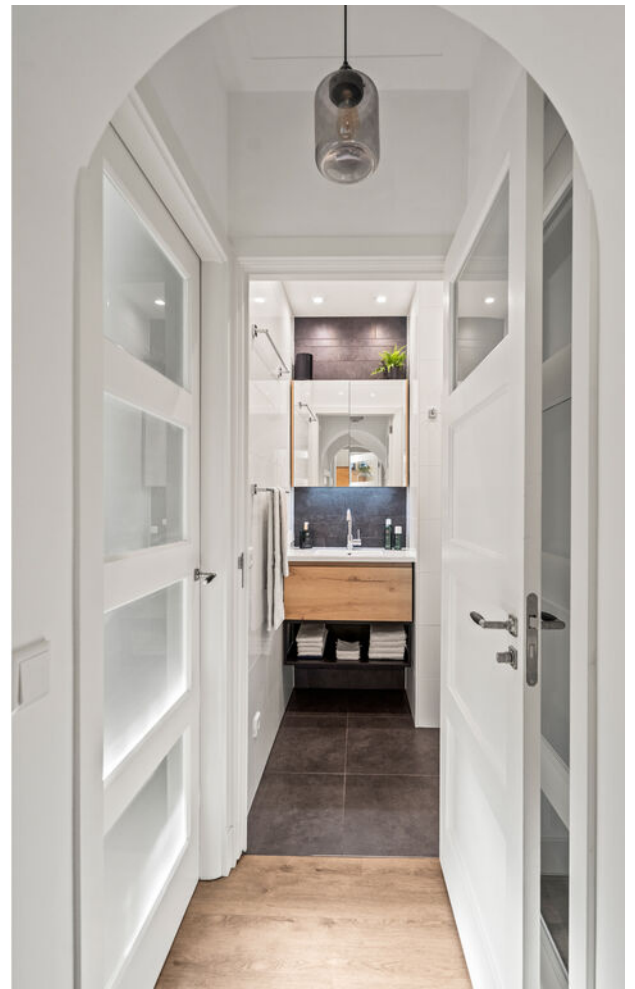


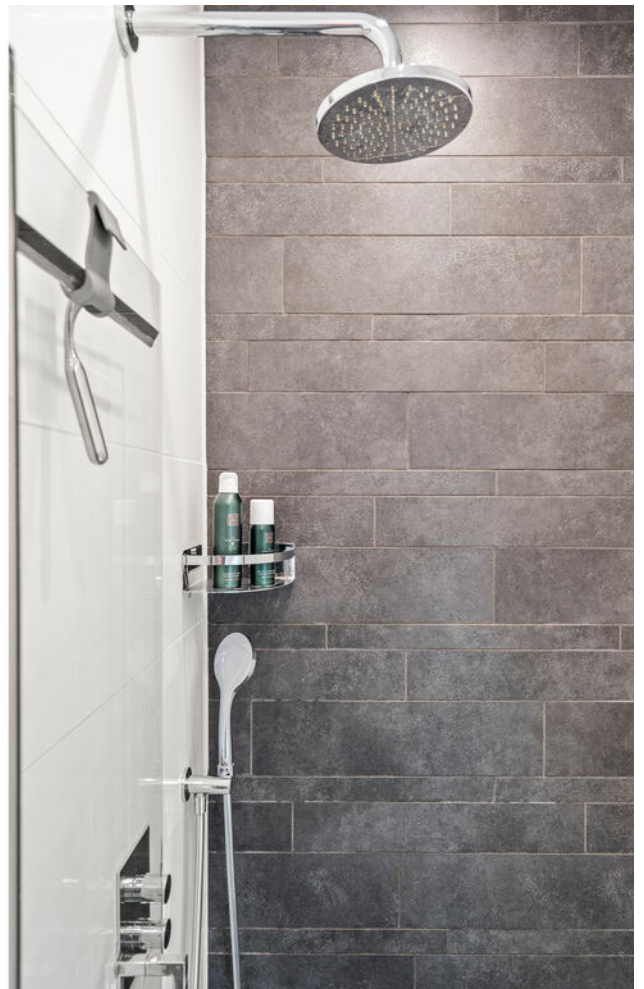


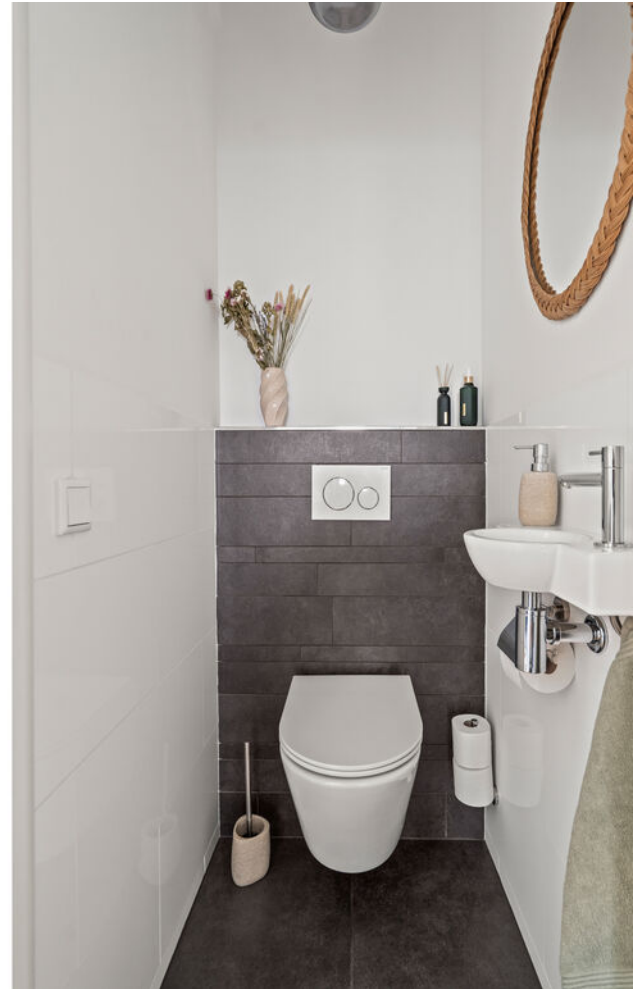












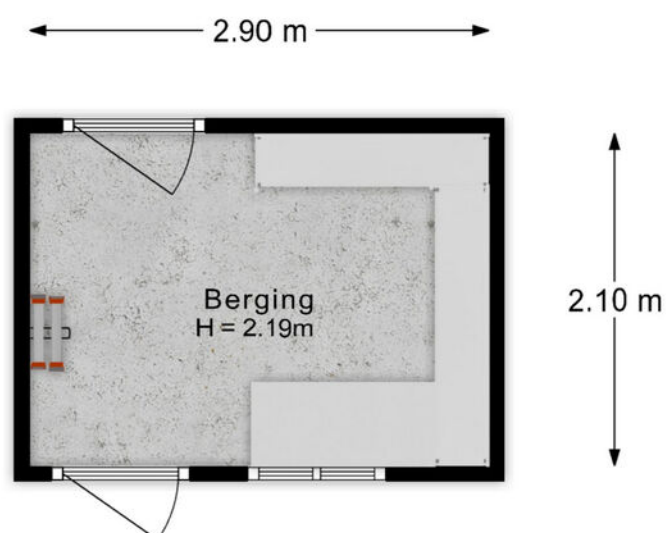


> Benedenwoning



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

> Berging



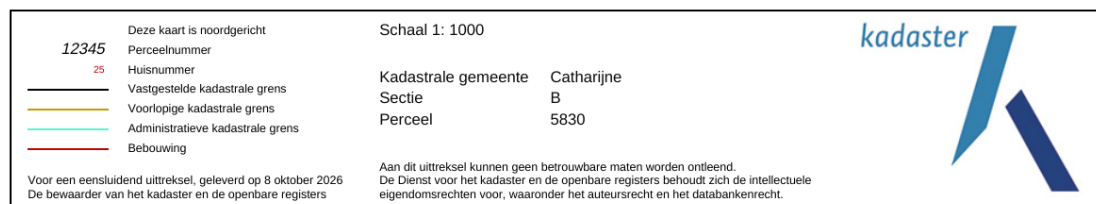
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

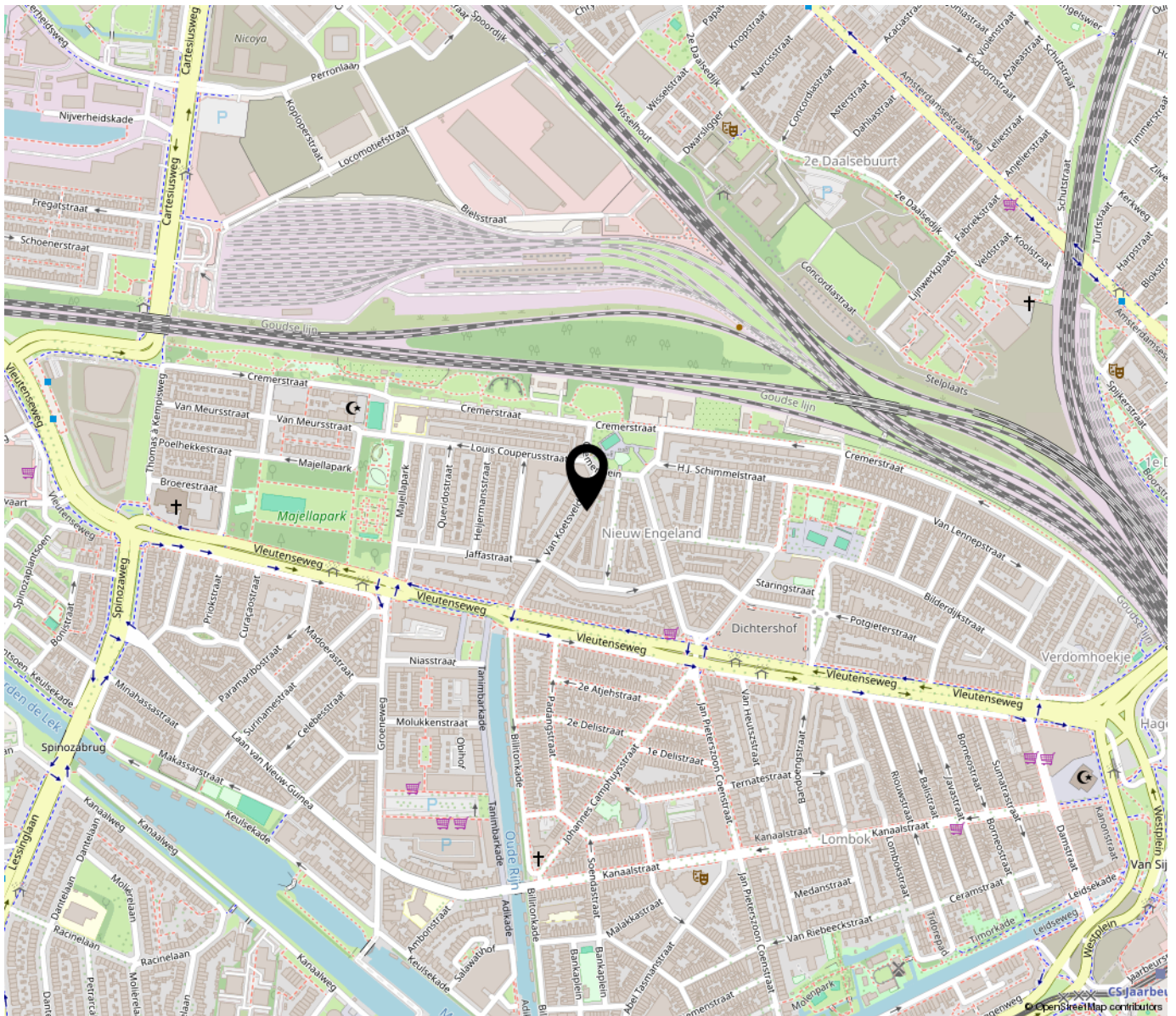
> Overzicht



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Uw referentie: Van Koetsveldstraat

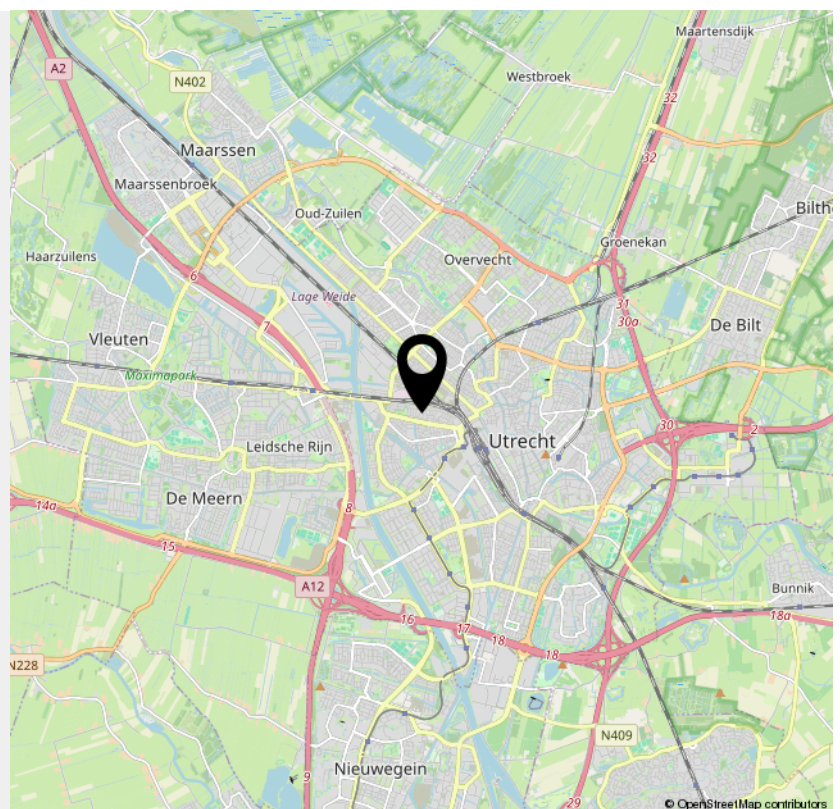




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De woning ligt in de populaire wijk Nieuw Engeland, een gezellige en karakteristieke woonomgeving op korte afstand van de Utrechtse binnenstad. Je woont hier tussen de sfeervolle stadswoningen en met het Majellapark om de hoek.

Voor een goede kop koffie, een gezellige lunch of een avond uit hoeft je niet ver van huis. Zowel in Nieuw Engeland als in het aangrenzende Lombok vind je tal van leuke cafés, restaurants en andere horecagelegenheden.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
- Kastplanken	X			
- Kastplanken vloerverwarming-verdeler ruimte	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Infrarood paneel	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Zonneschermen achtergevel elektrisch				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Duettes	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Regendouche	X			
- Handdoeken rek & handdoekhaakjes				X
Woning - Extérieur/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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp (warmwater, verwarming en koeling)	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Pergola	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Legplanken berging in tuin		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Grift en Gracht Makelaars &
Taxateurs

030-8999212
<https://www.griftengracht.nl/>
info@griftengracht.nl



Grift en Gracht
MAKELAARS & TAXATEURS