

Te koop



Overloopwissel 3 Utrecht

Vraagprijs € 700.000 k.k.



Antonius Matthaesuslaan 19 \\ 3515 AN Utrecht \\ 030 - 271 00 04 \\
info@wijmakelaardij.nl \\ www.wijmakelaardij.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	417 m ³
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2022
Energie label	A++++



Overloopwissel 3 is een moderne en ruime maisonnette van ca. 106 m² in de populaire wijk Wisselspoor in Utrecht op maar vijf minuten fietsen is naar de binnenstad. De woning is hoogwaardig afgewerkt, beschikt over twee slaapkamers met de mogelijkheid tot een derde, en biedt volop licht en ruimte dankzij de plafondhoogte van 3,17 meter op de begane grond. Grote raampartijen en een slimme indeling zorgen voor een open en aangename leefruimte.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex dat is ontwikkeld als CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In dit type project hadden de eerste bewoners veel invloed op de indeling en afwerking van hun woning. Daardoor is geen enkele woning in het gebouw hetzelfde en woon je hier in een huis met een eigen karakter en unieke uitstraling.

Aan de voorzijde beschik je over 1,5 meter gebruikersruimte en een balkon op de eerste verdieping, waar je heerlijk kunt zitten in de middag- en avondzon. Aan de achterzijde ligt een privé achtertuin, direct grenzend aan een groene en verzorgde gemeenschappelijke binnentuin. Zo is er op elk moment van de dag een fijne buitenplek om te ontspannen of te genieten van het zonlicht.

Kortom een unieke kans om licht, duurzaam en comfortabel te wonen op een toplocatie in Utrecht met volop buitenruimte en een woning die echt iets bijzonders heeft.

Indeling

Begane grond met plafond hoogte van 3,17!

Je stapt binnen in de ruime hal, waar volop plek is voor een garderobe en schoenenkast. Vanuit hier kom je direct in het eetgedeelte met open keuken. Deze vormt het hart van de begane grond. De keuken is op maat gemaakt door timmerbedrijf Rijksen en uitgerust met hoogwaardige apparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combioven, tweede oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker met ingebouwde zeepomp.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, waar de hoge schuifpui van drie meter niet alleen veel daglicht binnenbrengt, maar in combinatie met het extra hoge plafond ook een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft. Je kijkt uit op de achtertuin op het oosten, waar je tot het middaguur van de zon geniet. Achter de tuin ligt een goed onderhouden gemeenschappelijke tuin van circa 40 m². Er is ook een achterom aanwezig. In de woonkamer is een handige trapkast, ideaal voor extra opbergruimte.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Middels een ruime overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is eenvoudig te splitsen in twee aparte kamers. Elektra, lichtpunten en ventilatie zijn hier al op voorbereid. Naast de ruime slaapkamer is er een inloopkast gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het balkon op het westen. Een fijne plek om nog even in de middagzon te zitten.

De badkamer is modern en comfortabel ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel (maatwerk door Rijksen), toilet en designradiator. Verder is er een aparte technische ruimte met bergruimte en wasmachineaansluiting.

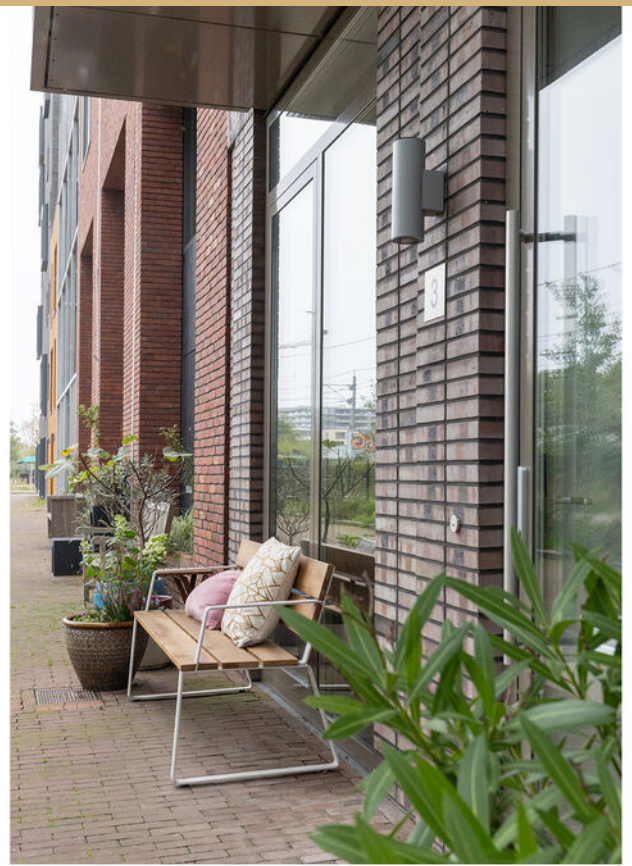
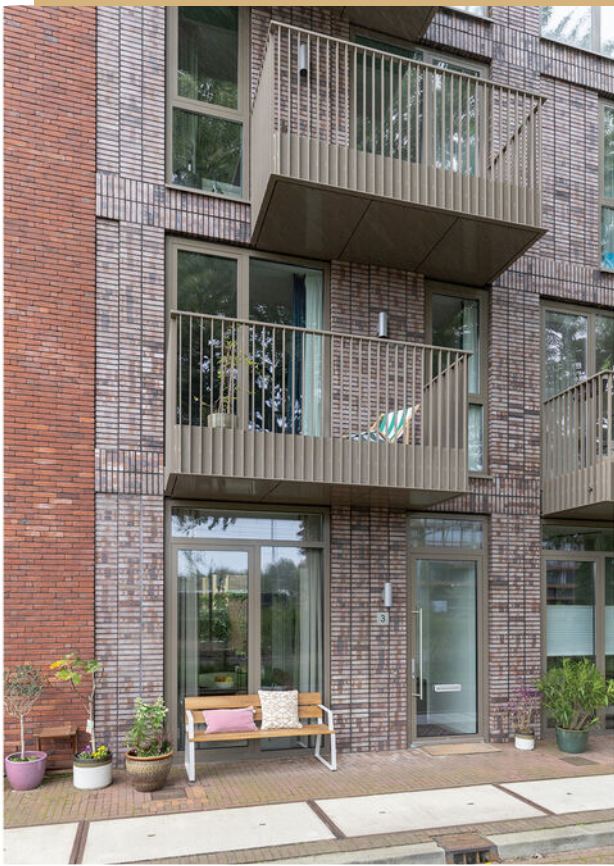
Bijzonderheden

Huurrecht voor één parkeerplaats inbegrepen, met mogelijkheid tot huren van een tweede plek in de nabijgelegen parkeergarage
Energie label A++++, volledig gasloos, voorzien van grondgebonden warmtepomp, vloerverwarming en -koeling, zes zonnepanelen en triple glas
Vijf plekken in de gemeenschappelijke fietsenstalling.

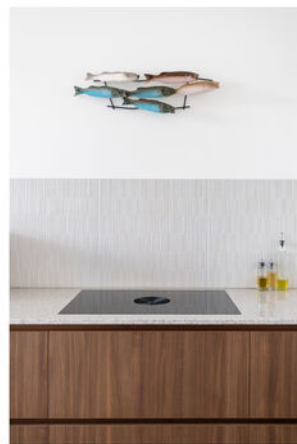
Wijk informatie – (wisselspoor) 2e Daalsedijk en omgeving
Wisselspoor is een jonge stadswijk met karakter, gelegen aan de 2e Daalsedijk in het noordwesten van Utrecht. Op het voormalige NS-terrein is een levendige woonomgeving ontstaan die industrieel erfgoed en eigentijdse architectuur op een verrassende manier verbindt. De sfeer is creatief en ontspannen met ruimte voor ontmoeten ondernemen en stedelijk wonen. Blikvanger in de buurt is De Hondenkop, een caférestaurant in een oude fabriek dat perfect past bij de rauwe en eigenzinnige uitstraling van de wijk. Wisselspoor maakt deel uit van de buurt 2e Daalsedijk en omgeving waar alleenstaanden stellen en jonge gezinnen zich thuis voelen. Op loopafstand ligt de vernieuwde Amsterdamsestraatweg met winkels horeca en dagelijkse levendigheid. Ook winkelcentrum De Plantage is dichtbij. Voor een groene pauze is het Julianapark altijd in de buurt. Station Utrecht Zuilen is het dichtstbijzijnde NS-station en ook Utrecht Centraal is goed bereikbaar. Hier woon je in een dynamisch stukje stad dat nog volop in ontwikkeling is met alles binnen handbereik. Een fijne plek om thuis te komen.

Nieuwsgierig geworden?

Plan snel een bezichtiging. We laten je deze stijlvolle, duurzame en verrassend ruime woning graag zien!





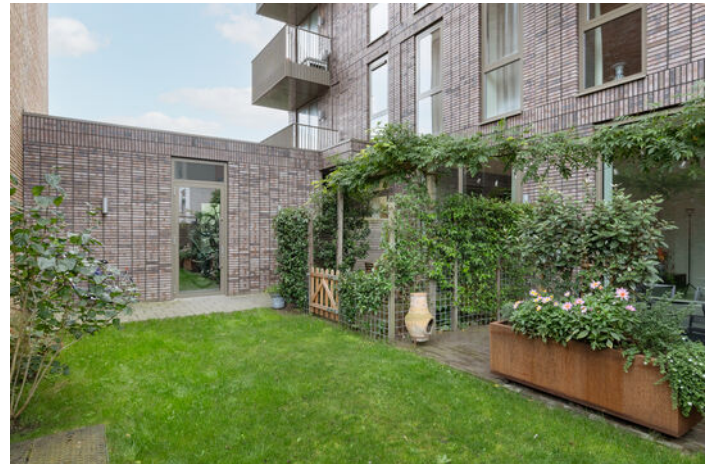
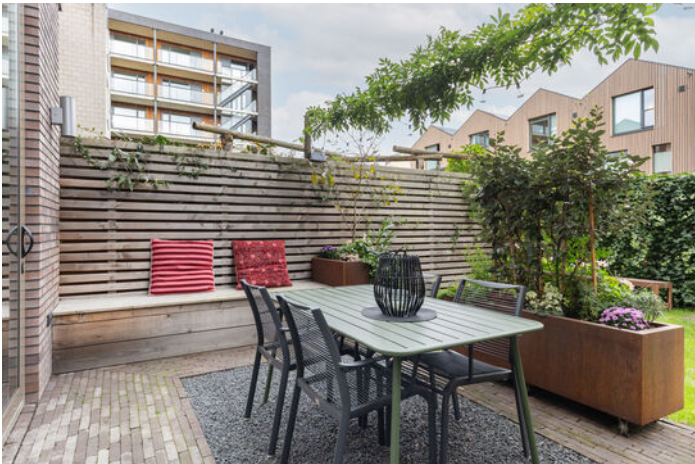








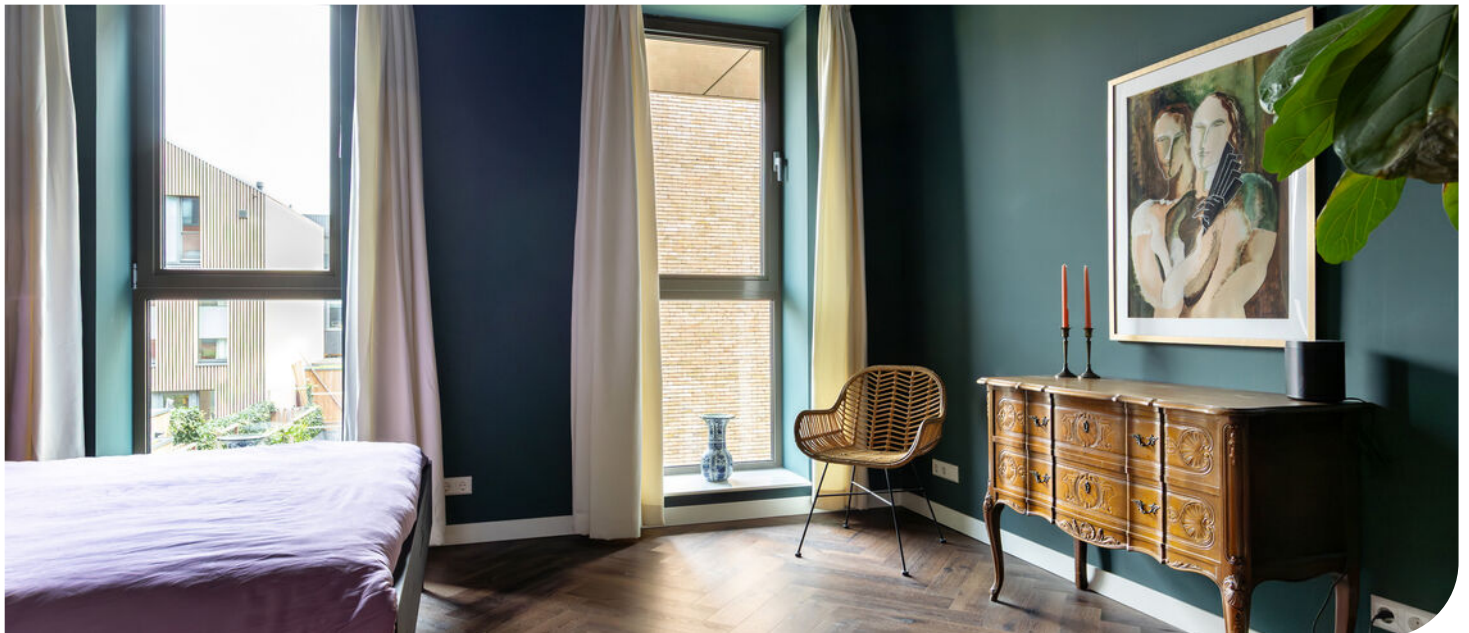
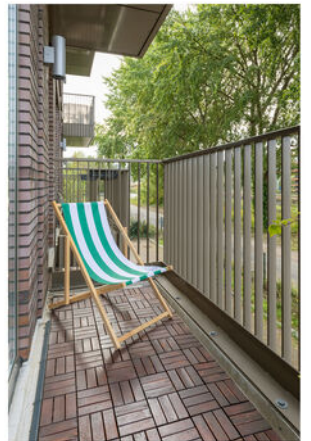


















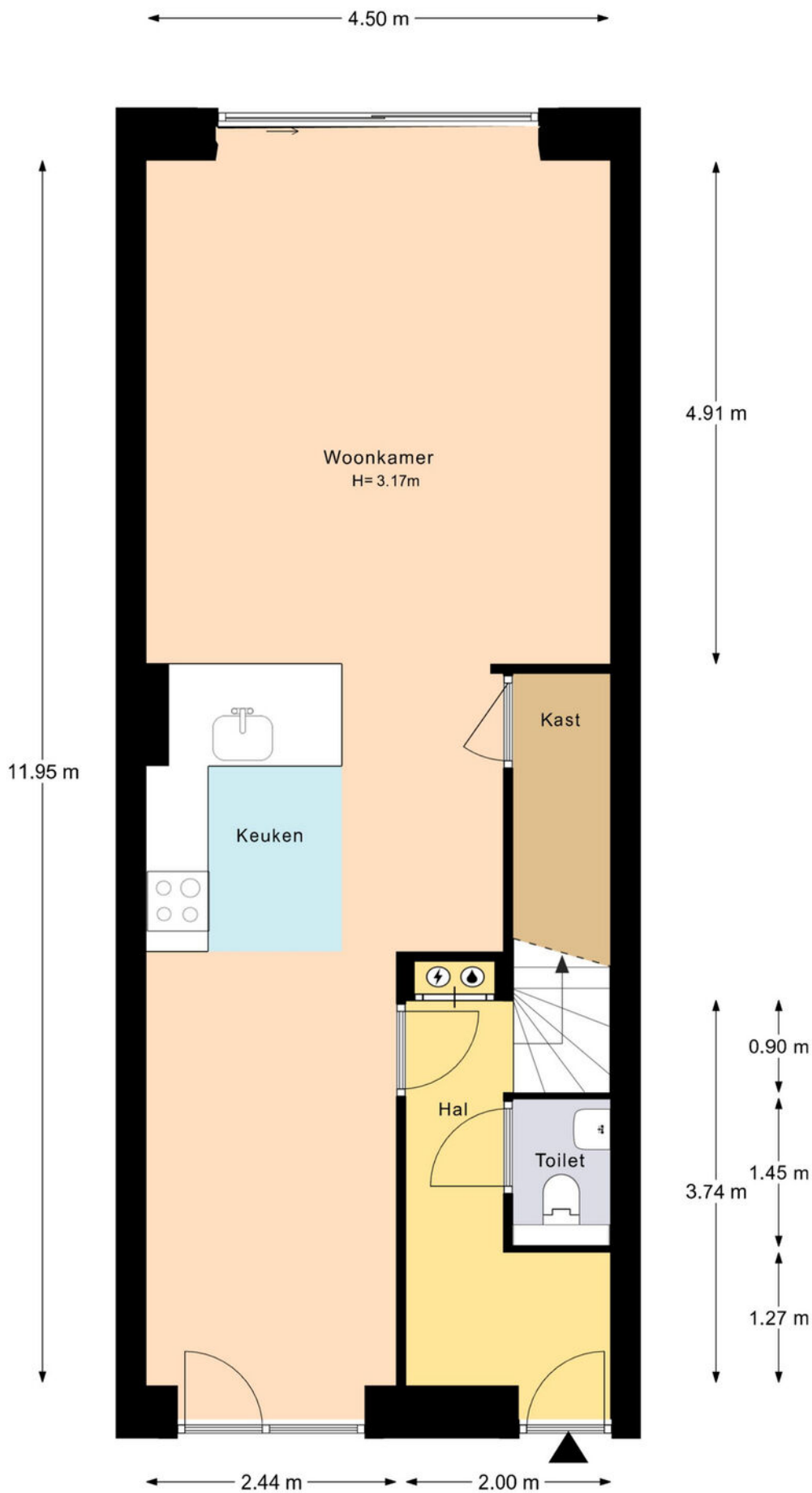








PLATTEGROND

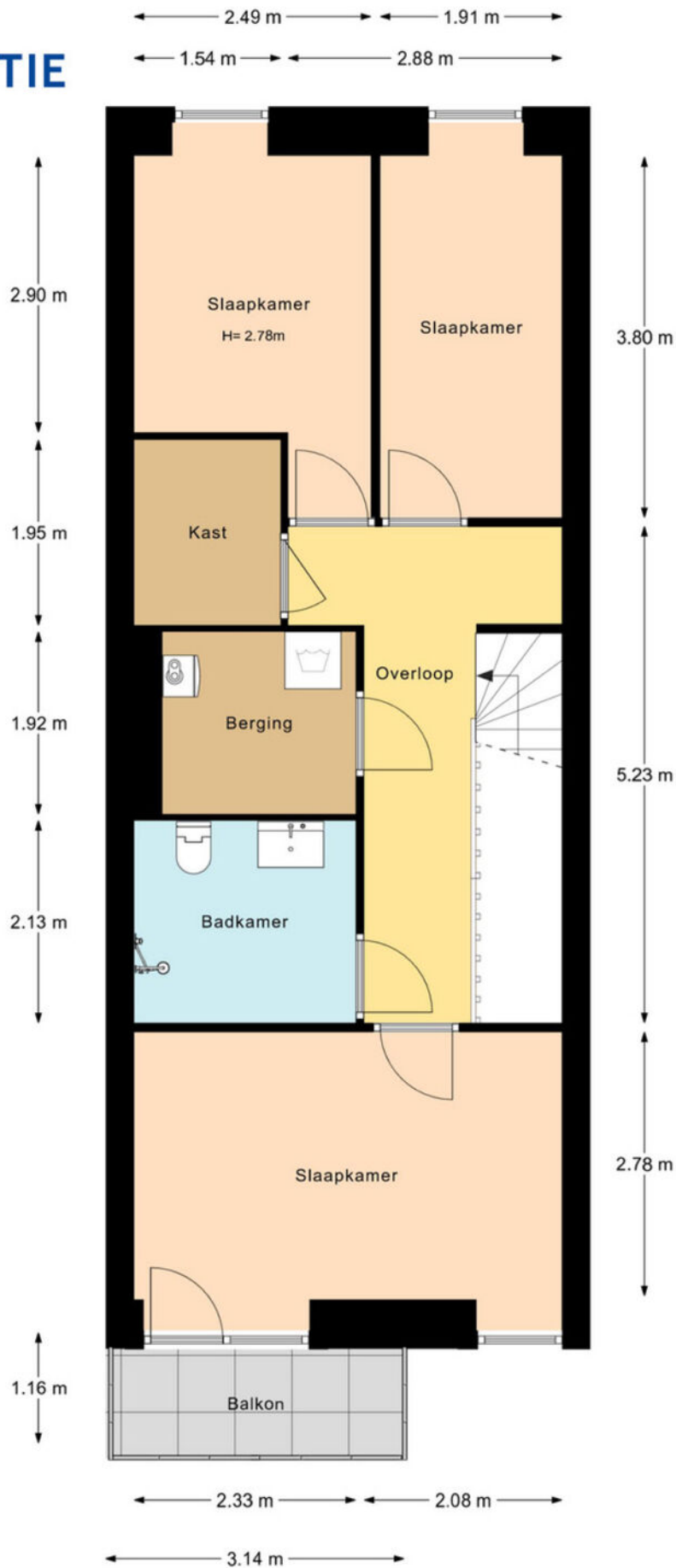


PLATTEGROND

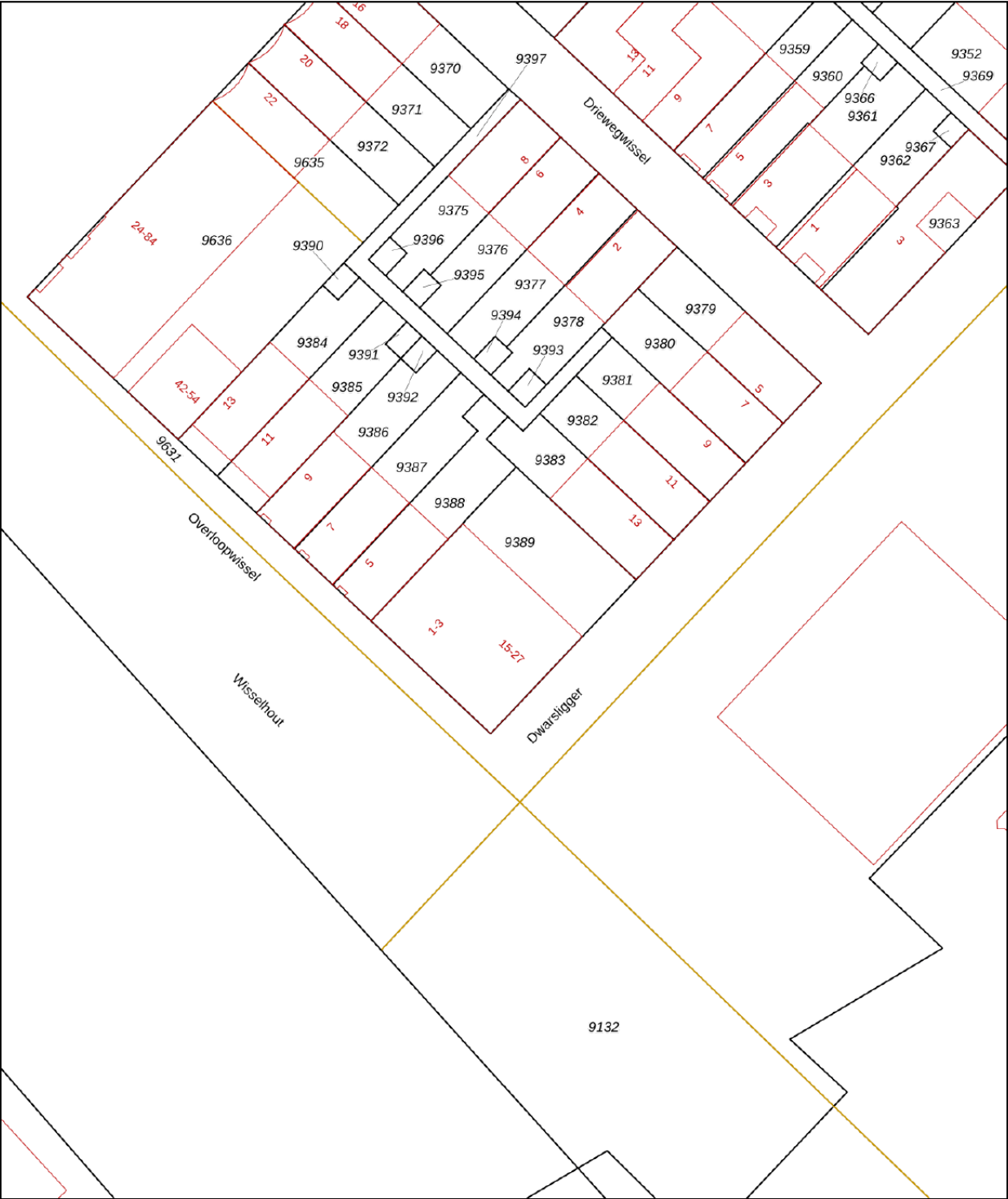


PLATTEGROND

OPTIE



PLATTEGROND



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

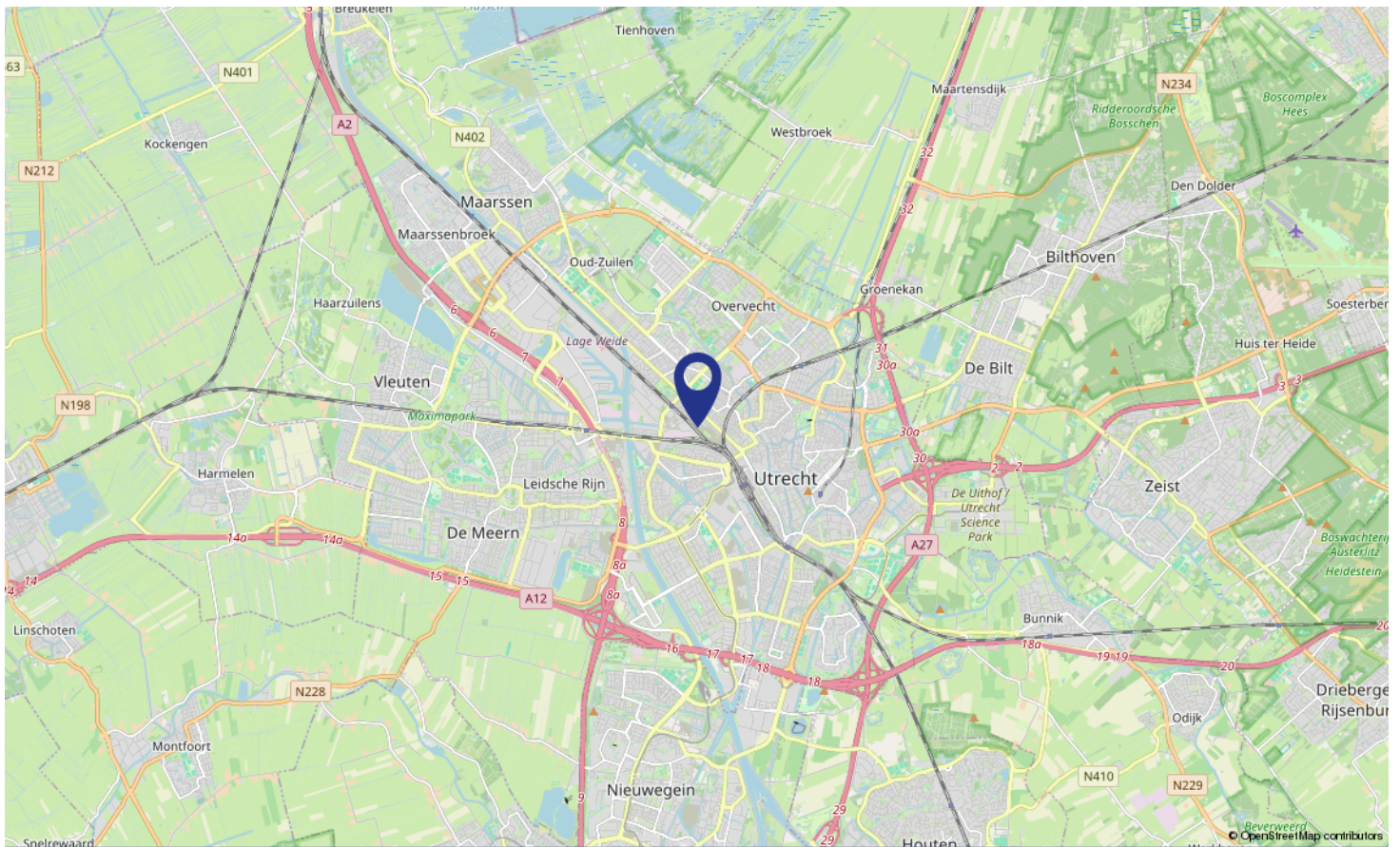
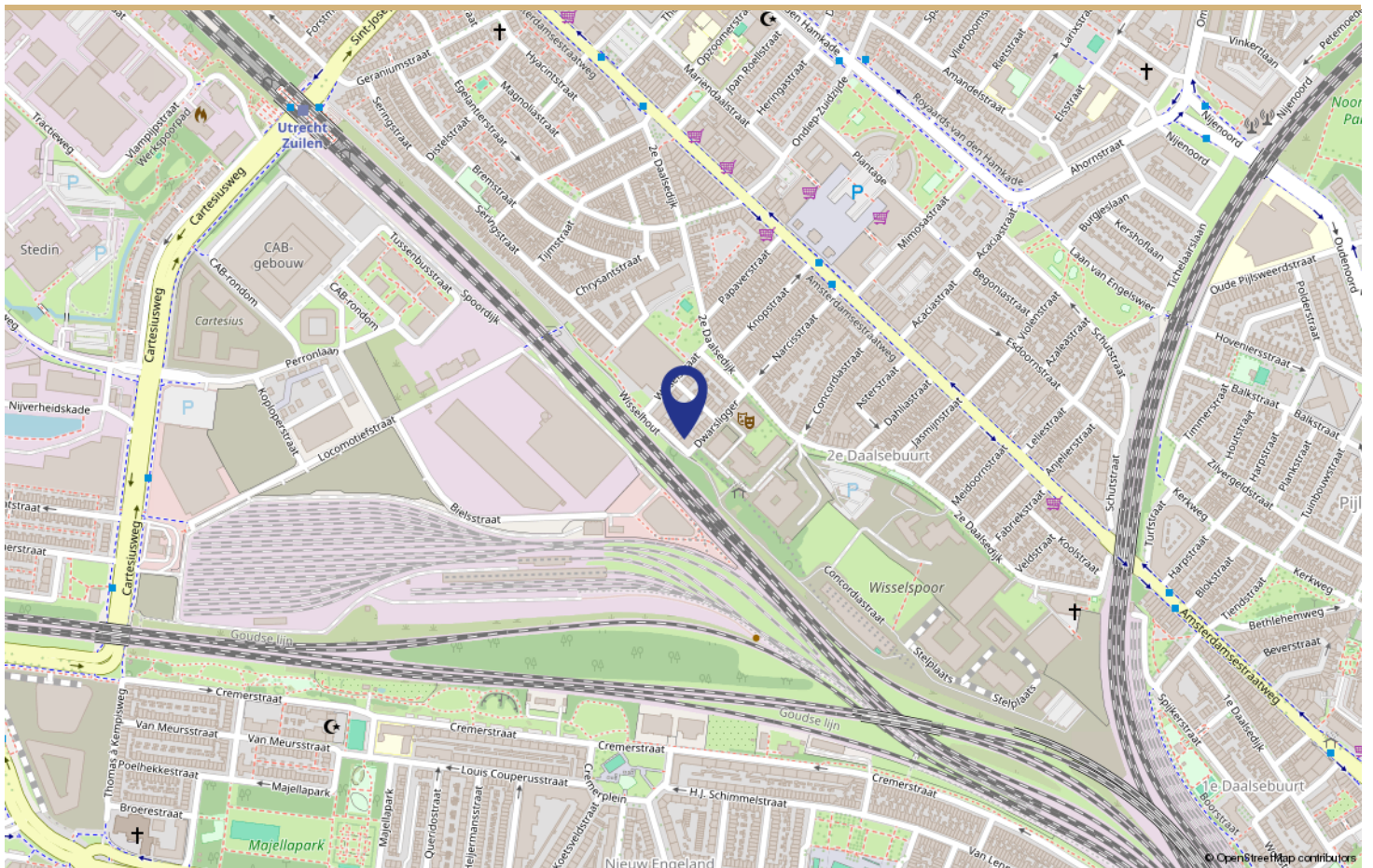
Sectie B

Perceel 9389

kadaster

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.

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



Utrecht voelt als thuiskomen

Utrecht is het kloppende hart van Nederland, een stad waar historie en moderniteit moeiteloos samenkomen. Wandel door de sfeervolle binnenstad en ontdek unieke grachten met werfkelders die nergens anders ter wereld te vinden zijn. Hier geniet je van gezellige cafés, boetiekjes en culturele hotspots, allemaal op loopafstand. Het Domplein, met de iconische Domtoren, herinnert aan de rijke geschiedenis van deze stad die al sinds de Romeinse tijd bestaat.

Wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt, is haar menselijke schaal. Of je nu door de wijken fietst, een festival bezoekt of neerstrijkt in een stadspark, alles voelt dichtbij en toegankelijk. Bovendien is de stad een knooppunt: binnen 30 minuten sta je in Amsterdam of Rotterdam, terwijl Utrecht zelf alles biedt wat je nodig hebt. Hier woon je centraal, zonder in te leveren op sfeer en charme.

Naast de historische binnenstad biedt Utrecht ook moderne wijken zoals Leidsche Rijn en de creatieve hub Rotsoord. Deze combinaties maken de stad geliefd bij gezinnen, jonge professionals en studenten. In Utrecht vind je karakteristieke herenhuizen, knusse appartementen en duurzame nieuwbouwwoningen.

Voor ieder wat wils! De stad investeert continu in innovatie en leefbaarheid. Denk aan nieuwe fietsbruggen, vergroening van buurten en autoluwe zones. Utrecht is daarnaast de thuisbasis van topuniversiteiten, innovatieve bedrijven en een bruisend cultureel leven. Concerten, theaters en musea: het is allemaal binnen handbereik.

Kortom, Utrecht is niet zomaar een stad, het is een plek waar je thuiskomt. Hier woon je niet alleen; je leeft, geniet en groeit.

WONEN IN UTRECHT

Buurtinformatie - Utrecht / Utrecht Science Park

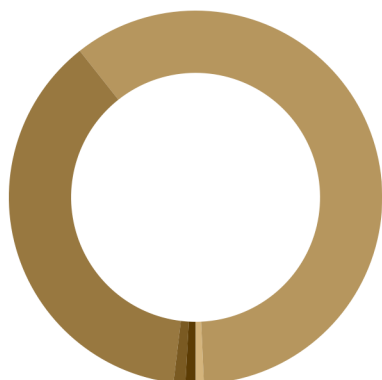


43%



57%

Leeftijd



0 - 14: 0%

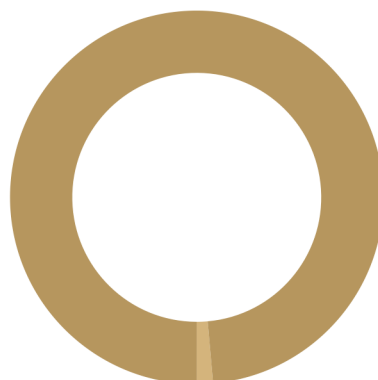
15 - 24: 61%

25 - 44: 38%

45 - 64: 1%

65+: 0%

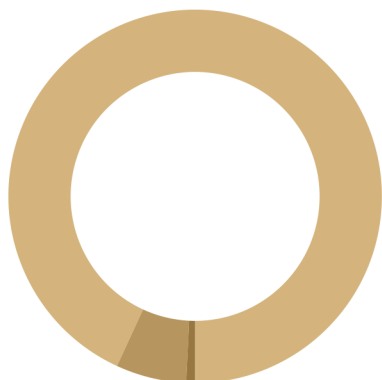
Koop / huur



Koop: 1%

Huur: 99%

Huishoudens



Eenpersoons: 94%

Zonder kinderen: 6%

Met kinderen: 0%



0,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-

STATISTIEKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
- Plafondlamp badkamer			X
- Plafondlampen gang			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Verschillende kasten kunnen worden overgenomen na overleg			X
- Legplanken inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
- PVC-vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Verwarmde spiegel met verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinbank met opslag	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Cortenstalen bloembakken	X		

LIJST VAN ZAKEN

Overdracht	
Vraagprijs	€ 700.000,-
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Bijdrage VvE	€156,-
Bouw	
Soort appartement	maisonnette
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Soort dak	
Oppervlakte en inhoud	
Woonoppervlakte	106 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	417 m ³
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	2
Gelegen op	1
Voorzieningen	schuifpui, glasvezel kabel
Energie	
Energielabel	A+++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, elektrische verwarming, warmte terugwininstallatie
Warm water	-
Buitenruimte	tuin
Ligging	noordoost
Balkon/dakterras	balkon
Bergruimte	
Schuur/berging	ja
Parkeergelegenheid	
Soort	parkeergarage

KENMERKEN



"Wij zeggen wat wij doen, en wij doen wat wij zeggen"

Aangenaam, wij zijn Wij Makelaardij

Als makelaar verkopen, kopen en/of verhuren wij graag jouw woning in Utrecht en omgeving. Wij doen dit uitsluitend met full-service dienstverlening omdat we dan de maximale resultaten voor jou kunnen behalen.

En als professionals zijn wij actief als aankoopmakelaar, verkoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur in Utrecht en omgeving.

Voor de verkoop, aankoop en/of verhuur van jouw woning heb je te maken met een van onze makelaars, Gerrit Jan, Arnoud of Kyras. Heb je een taxatie nodig dan is Kyras onze taxateur.

De makelaars worden ondersteund door Moniek en Lieke als office managers.



WIE ZIJN WIJ



Gerrit-Jan van der Sluijs

Makelaar

gj@wijmakelaardij.nl

06 - 20 39 30 14



Kyras Dimitopoulos

Makelaar - Taxateur

kyras@wijmakelaardij.nl

06 - 19 67 93 88



Arnoud Jonkers

Makelaar

arnoud@wijmakelaardij.nl

06 - 23 90 29 86



Lieke Gorter & Moniek Pouls

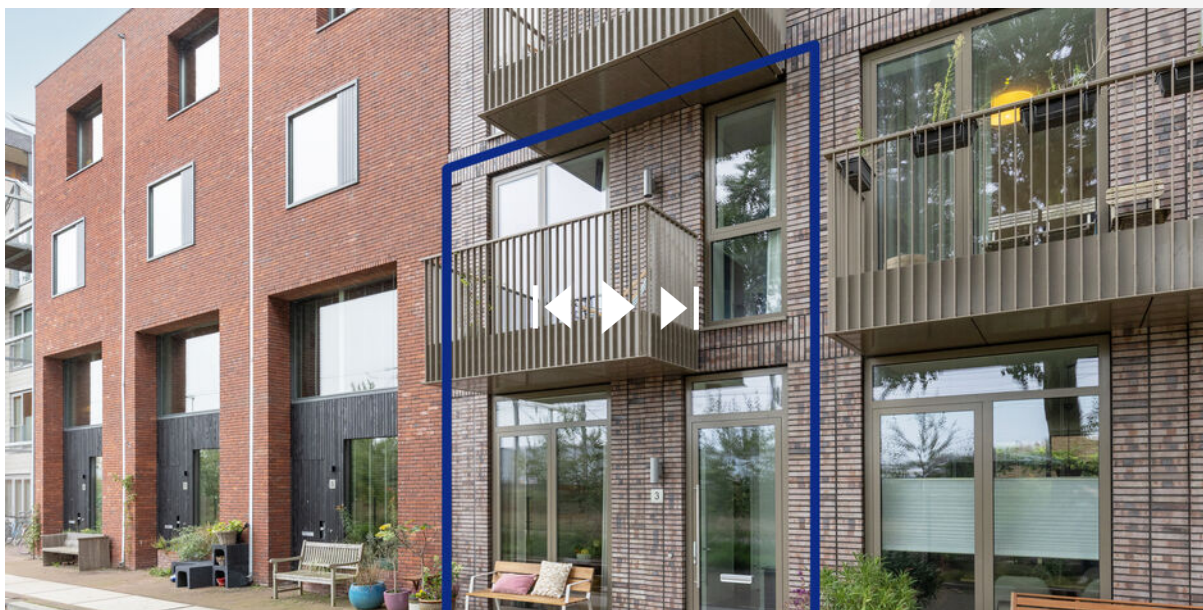
Office Managers

lieke@wijmakelaardij.nl &

moniek@wijmakelaardij.nl

030 - 217 00 04

WIJ ZIJN WIJ MAKELAARDIJ



overloopwissel3.nl

Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



**BEKIJK DEZE WONING
ONLINE!**

Interesse

in deze mooie woning?

