

# Te koop



**Van Swindenstraat 73 BS**  
Utrecht

Vraagprijs € 650.000 k.k.

**wij**  
MAKELAARDIJ

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



# KENMERKEN

<b>Woonoppervlakte</b>	109 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	112 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	397 m <sup>3</sup>
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Bouwjaar</b>	1929
<b>Energie label</b>	C



Unieke bovenwoning met weids uitzicht over het Griftpark!

Wonen in Tuinwijk is altijd een goed idee, maar deze bovenwoning van maar liefst 109 m<sup>2</sup> maakt het écht bijzonder. De ligging is simpelweg perfect: aan de achterzijde heb je een prachtig vrij uitzicht over het Griftpark, waardoor je vanuit de woonkamer en vanaf het balkon elke dag kunt genieten van het park. Aan de voorzijde bevindt de woning zich in een breed gedeelte van de straat, wat niet alleen zorgt voor een ruimtelijk gevoel, maar ook de mogelijkheid biedt om op een zonnige dag een picknicktafel op je stoep te zetten en te genieten van de middag avond zon. Binnen ademt de woning ruimte, sfeer en karakter door de vele authentieke jaren '30 details, zoals kamer en suite, twee originele natuurstenen schouwen, een granitovloer en prachtige paneeldeuren. Dit alles maakt het een woning die niet alleen ruim en licht is, maar ook vol warmte en charme zit.

#### Indeling

Via de entree op de begane grond kom je op een ruime overloop op de eerste verdieping die toegang geeft tot de verschillen vertrekken, het toilet en de trapopgang naar de tweede etage. De Royale woonkamer met kamer en suite zorgt voor een fijne scheiding tussen de leefruimtes. Aan de voorzijde van de woning heb je een fijne zitkamer. Aan de achterkant bevindt zicht de eetkamer die mooi

aansluit aan de open keuken en balkon aan de achterzijde. De keuken beschikt over inbouw apparatuur zoals een magnetron, oven, vaatwasser, combi koelkast en vriezer en 4 pits inductie kookplaat en geeft eveneens toegang tot het balkon. Het balkon is gelegen op het zuid oosten met uitzicht over het Griftpark waar je s 'ochtends en s' middags optimaal kunt genieten van de zon. Verder vindt je op de eerste verdieping twee slaapkamers waarvan één voorzien is van een vaste kast.

De tweede verdieping verrast met een grote open ruimte, die nu als woonkamer wordt gebruikt, maar ook perfect kan dienen als ruime slaapkamer (ter inspiratie hebben we foto's toegevoegd toen het was ingericht als slaap/ werkkamer), werkkamer of zelfs opgesplitst kan worden in meerdere kamers en mogelijkheid om de ruimte nog te vergroten aan de achterkant met gevel optrek of dakkapel. Op de tweede verdieping bevindt zich ook de badkamer, compleet met een ligbad, douche, tweede toilet en wastafel.

Deze woning is niet alleen ruim en sfeervol, maar ligt ook op een toplocatie. Met het Griftpark als achtertuin en alle voorzieningen van Tuinwijk en het centrum van Utrecht op loopafstand, is dit een plek waar je je direct thuis zult voelen. Kom langs en ervaar het zelf!



## Wonen in de ruim opgezette en groene wijk Tuinwijk!

Tuinwijk is een wijk in Noordoost Utrecht en wordt gezien als een van de meest aantrekkelijke woonwijken van Utrecht. Het is een ruim opgezette wijk met veel groenvoorziening. De wijk zelf is van alle faciliteiten voorzien: naast de Albert Heijn en de DA vind je ook diverse speciaalzaken. Er zijn diverse leuke horecagelegenheden in de buurt zoals restaurant Badhuis, eetcafé bij Guusjes, koffiezaak Rocking Chair of ijszaak Il Mulino. Het Bosshardtplantsoen (inclusief speeltuin) maar ook het Griftpark ligt op loopafstand van de woning. Een mooie combinatie van groen en levendigheid! Verder zijn er gezondheidscentra, sportscholen en een bibliotheek in de directe omgeving te vinden. In de buurt bevindt zich rivier de Vecht. Wandel gezellig langs het water en strijk neer bij de sluisjes van de Bemuurde Weerd of fiets langs de Vecht naar Fort aan de Klop of het dorpje Oud Zuilen.

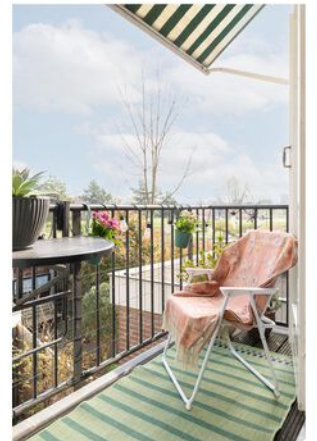
Met de fiets ben je in vijf minuten in het midden van het bruisende Utrechtse stadscentrum. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer en is de aansluiting op diverse snelwegen (A2, A12, A27 en A28) uitstekend. In de buurt zijn er diverse busverbindingen naar het centrum van Utrecht met al zijn stedelijke voorzieningen zoals gezellige restaurantjes maar ook Hoog Catharijne en het centraal station van Utrecht.

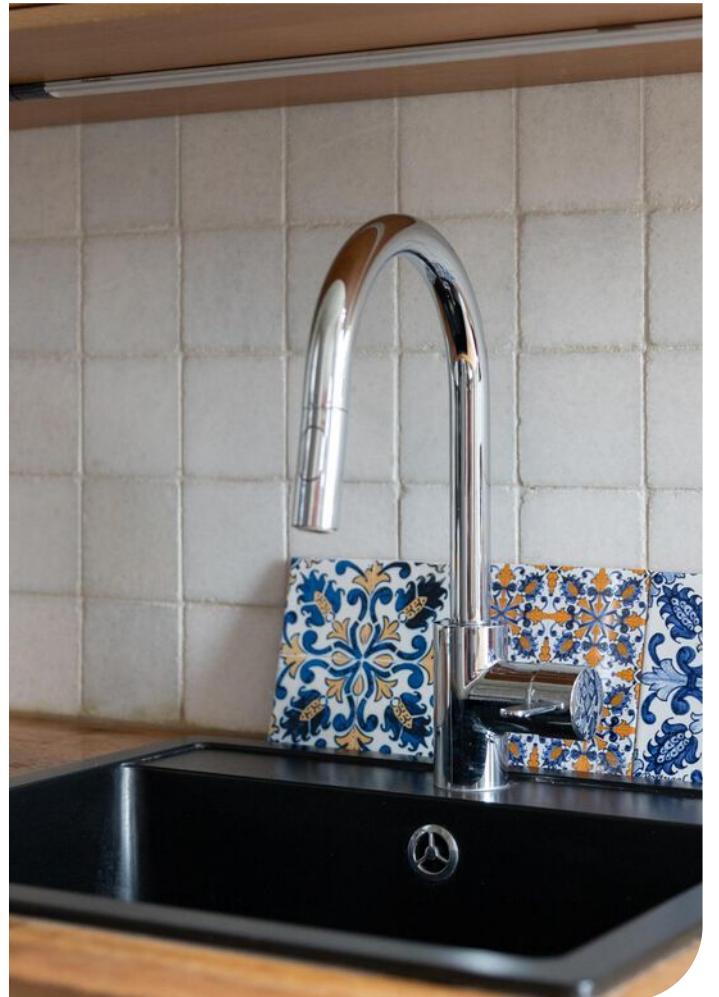
Kortom, Tuinwijk is een fijne, groene en rustige buurt met een hoog wooncomfort waar het heerlijk wonen is!

**WONEN IN**  
Tuinwijk

































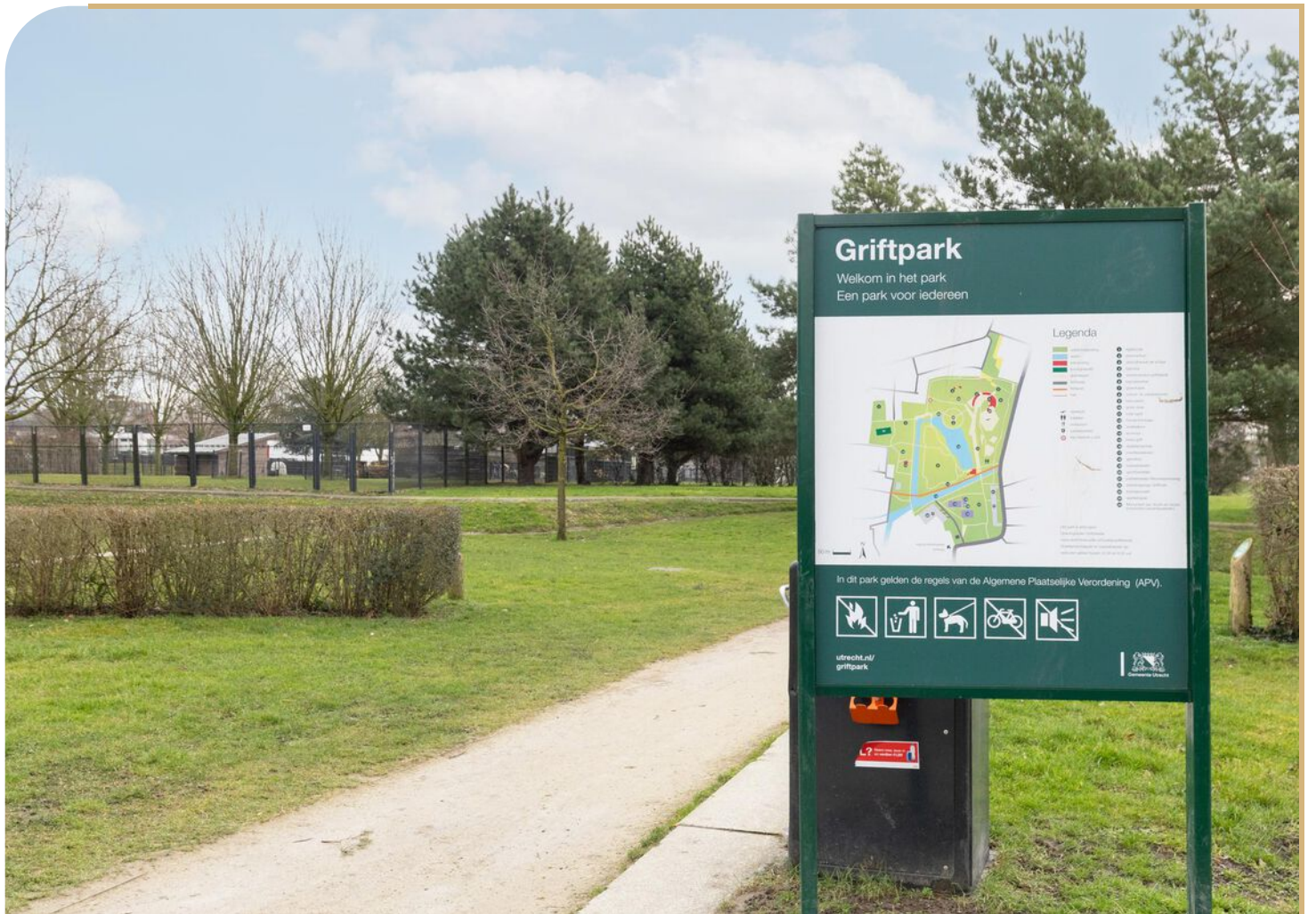








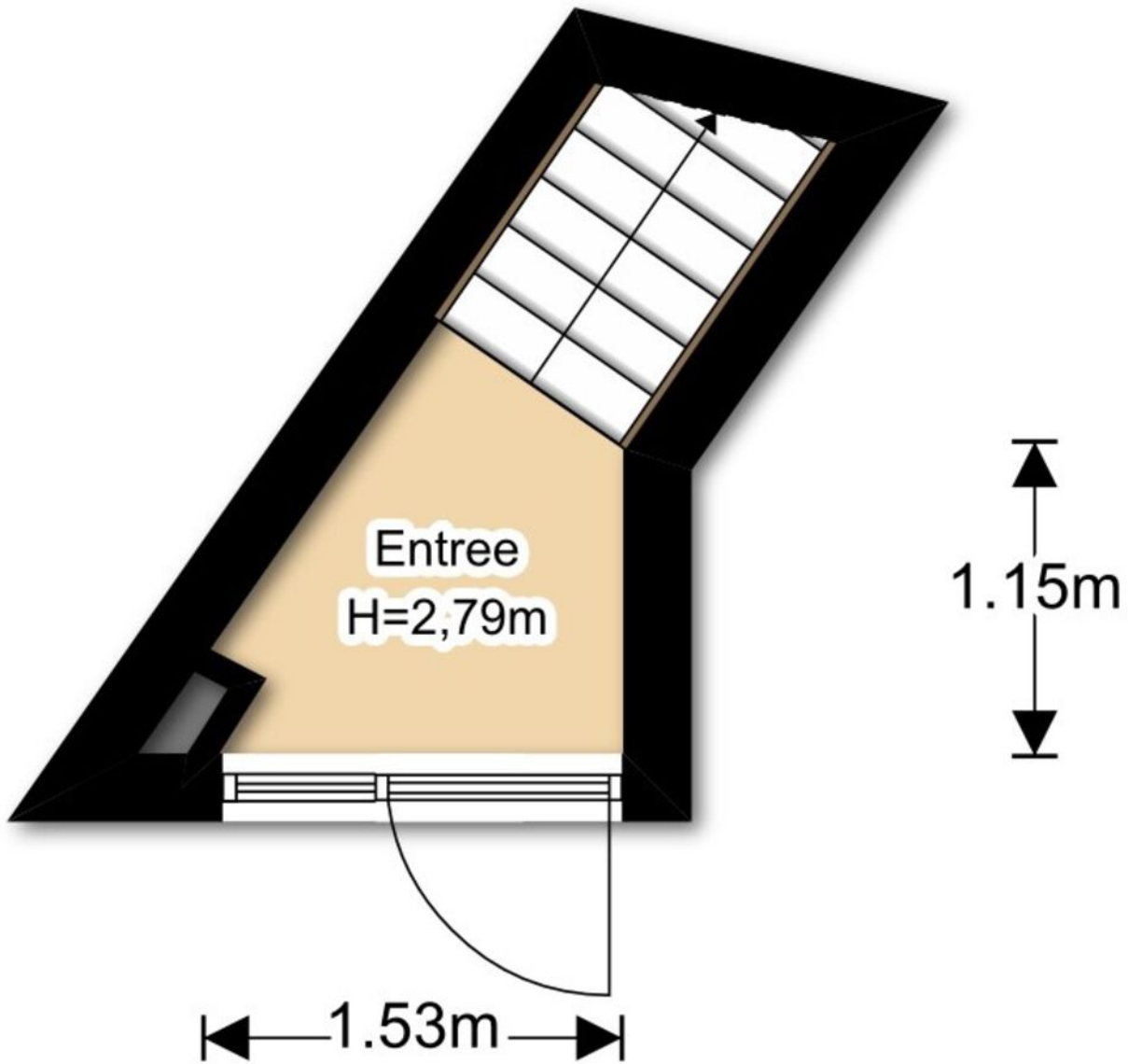








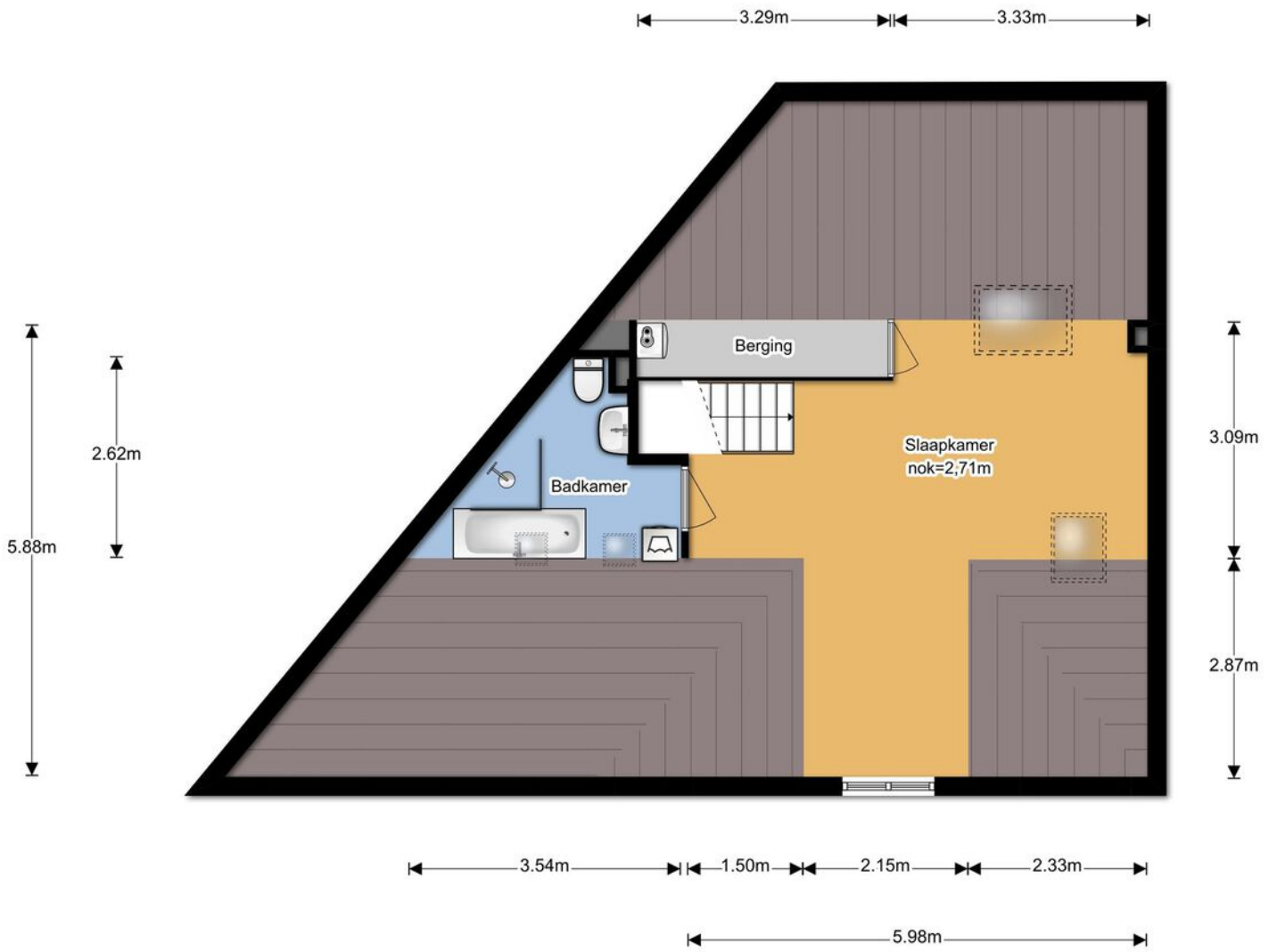




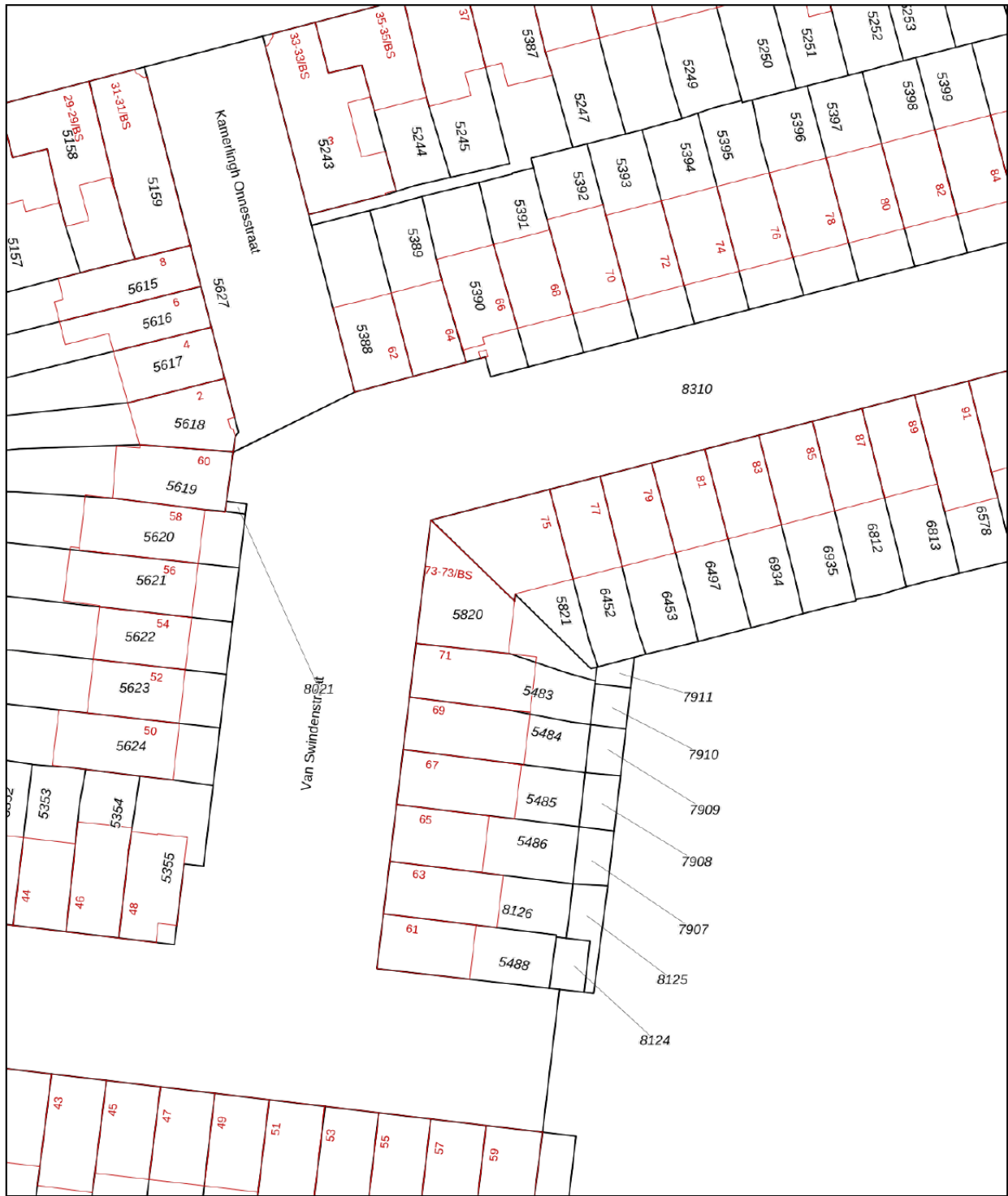
**PLATTEGROND**




# PLATTEGROND

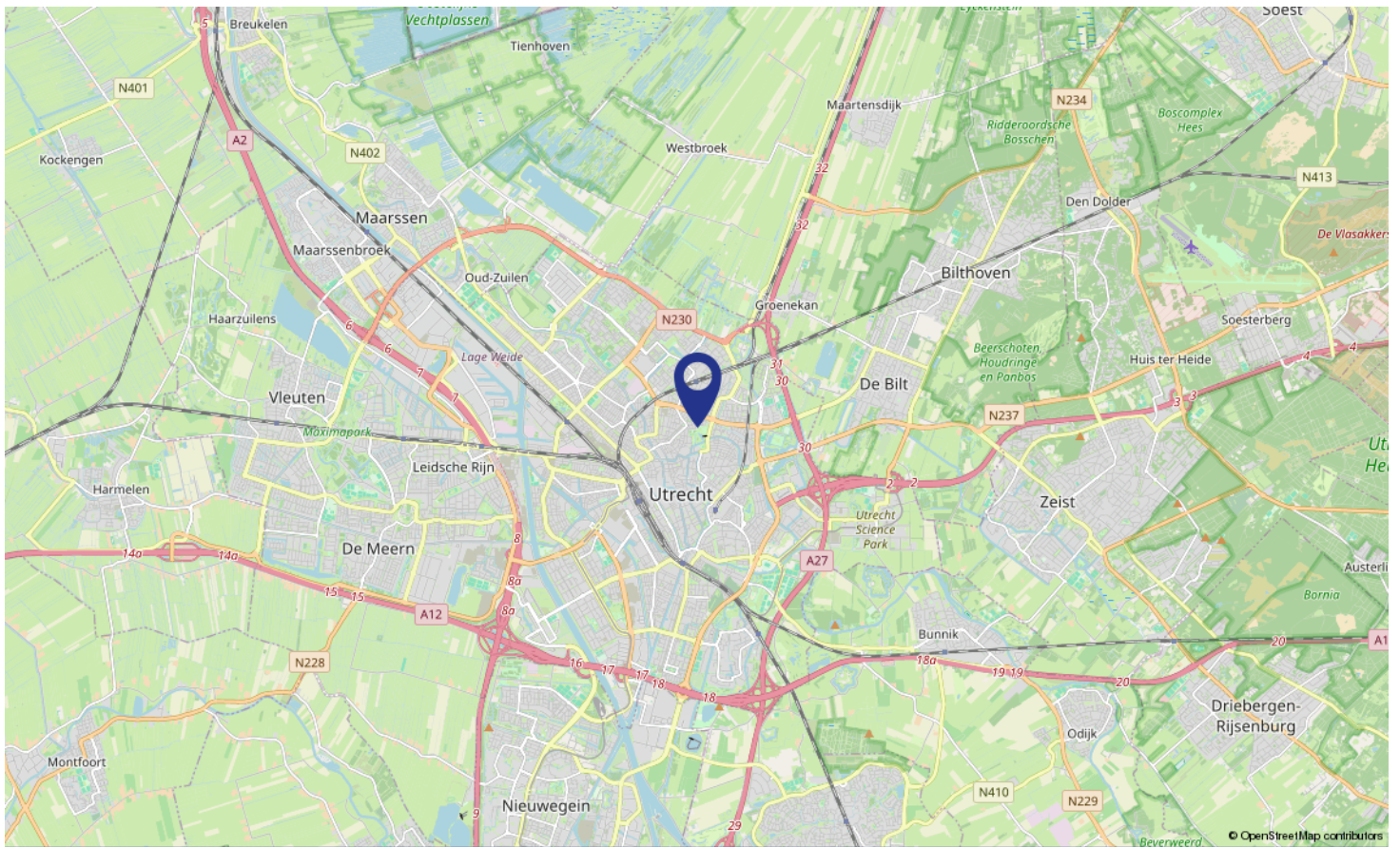
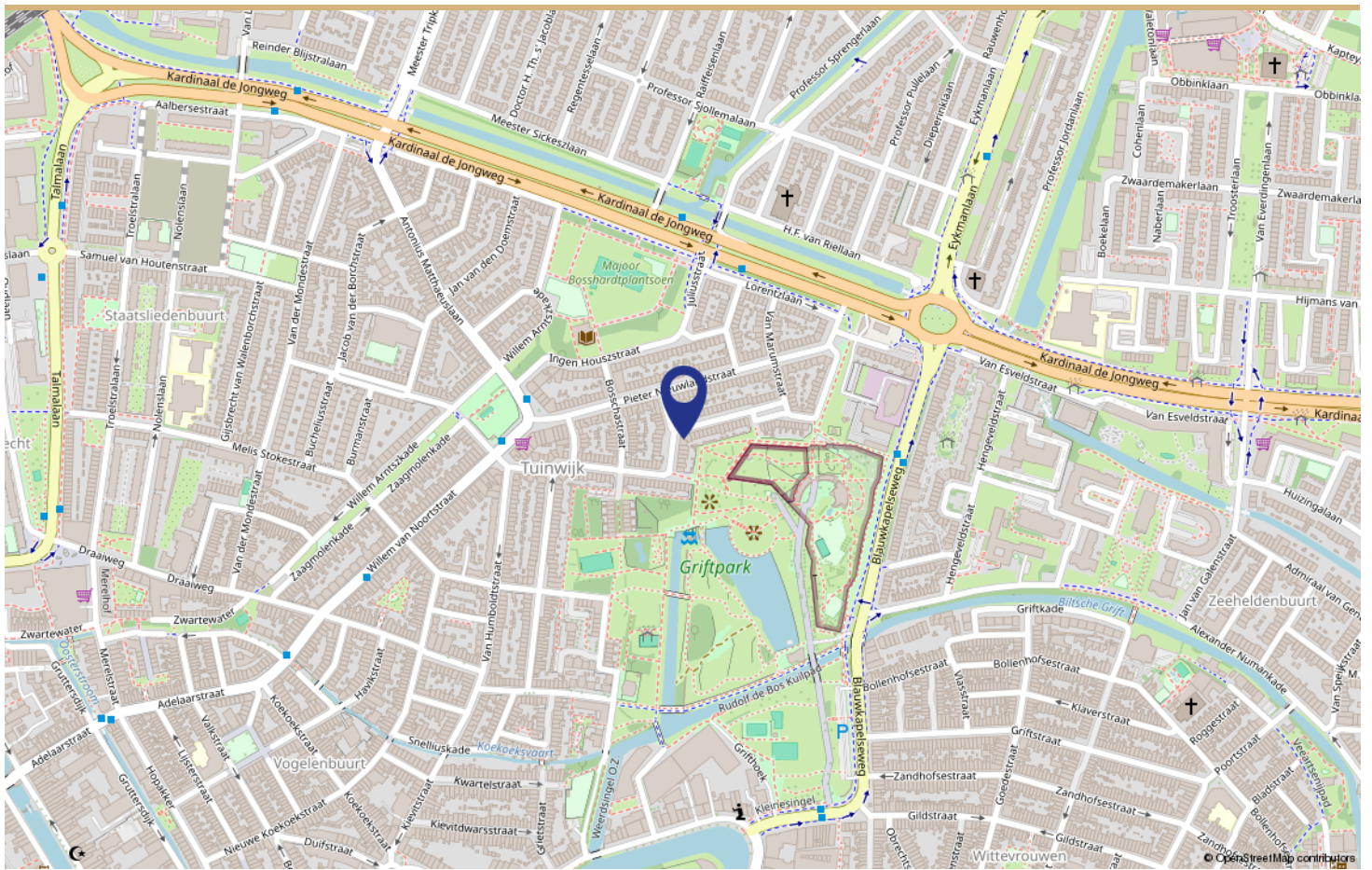


# PLATTEGROND



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>                     Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2024                      De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                 </p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lauwerecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5820</p> <p>                     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.                 </p>	
--	---	---

# KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen		X	
- Gordijnen keuken en zolder	X		
- Gordijnen slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkastje badkamer	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Digitale radiatorknoppen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN



"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.

**wij**  
MAKELAARDIJ

**WIE ZIJN WIJ**



[van swindenstraat73 bs.nl](http://van.swindenstraat73.bs.nl)

Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**BEKIJK DEZE WONING  
ONLINE!**

# Interesse

in deze mooie woning?

