



Vraagprijs  
€ 549.000 k.k.

**45**

**NIJLDREEF**

**UTRECHT**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1968

**WOONOPPERVLAKTE:**  
120 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
410 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
175 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Kom kijken bij deze instapklare hoekwoning met aangebouwde garage en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De woning is stijlvol gerenoveerd en beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken, vier slaapkamers en een complete badkamer. De ruime berging met overkapping en de garage bieden volop opbergruimte. Deze woning biedt alles wat je nodig hebt voor het perfecte thuisgevoel!

De woning is gelegen in Overvecht-Noord, een groene en ruim opgezette wijk in Utrecht met diverse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen richting de A2, A12 en A27 zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ben je binnen korte tijd in het centrum van Utrecht waar je terecht kunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen.

## Indeling

### Begane grond:

Via de verzorgde voortuin kom je in de hal met garderobe, toiletruimte, trapopgang en trapkast met meterkast en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte met veel privacy.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met aansluitend de open keuken. De keuken heeft een praktische opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, twee combi-ovens, koelkast, vriezer, afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de zonnige achtertuin.

### Eerste verdieping:

Vanaf de brede overloop kom je bij twee slaapkamers aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime masterbedroom met een fijne inloopkast. De moderne badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en voorzien van een inloopdouche, ligbad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig op deze verdieping.

### Tweede verdieping:

De open zolderverdieping biedt een vierde slaapkamer en is dankzij de hoge ramen heerlijk licht. Verder bevinden zich hier de opstelplaats van de CV-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en bergruimte onder de schuine kap.

### Tuin:

De verzorgde en sfeervolle achtertuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met overkapping en via de poort is de achtergelegen steeg bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage, voorzien van een stalen kanteldeur, elektra en een waterpunt.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlak: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Berging: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 175 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- De achterzijde van de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Het dak geïsoleerd in 2019
- Badkamer en keuken gerenoveerd in 2019
- Dakbedekking van de garage vernieuwd in 2023
- Elektra en meterkast vervangen in 2019
- CV-ketel uit 2019
- Verzorgde tuin op het zuidwesten
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een ruime en instapklare woning met garage en een zonnige tuin? Neem dan contact op voor de mogelijkheden.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

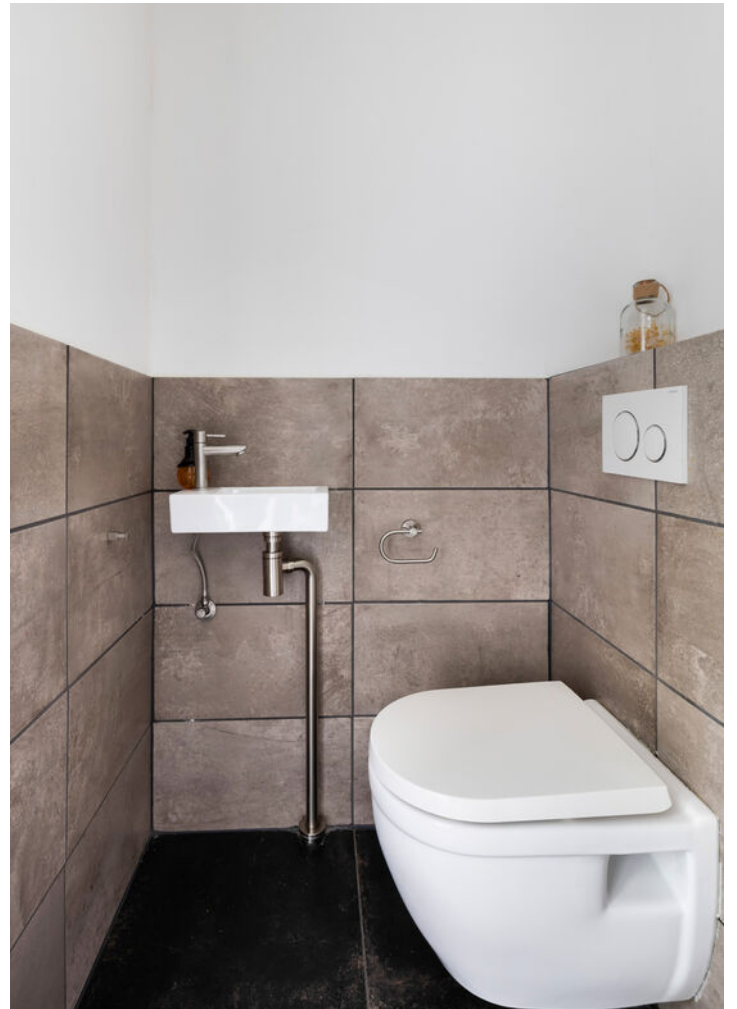
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



"Instapklare  
en ruime  
hoekwoning  
met garage"





















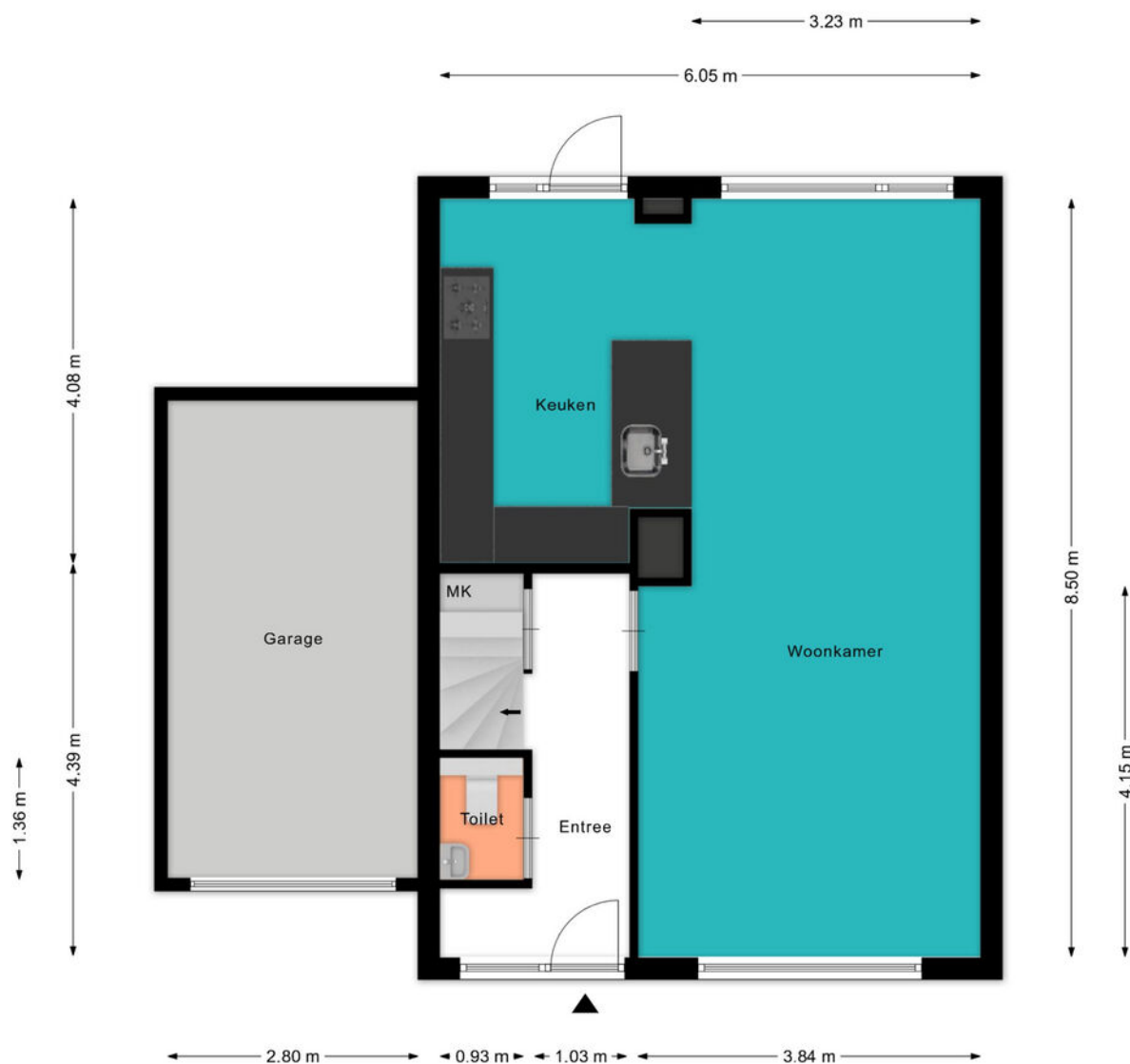








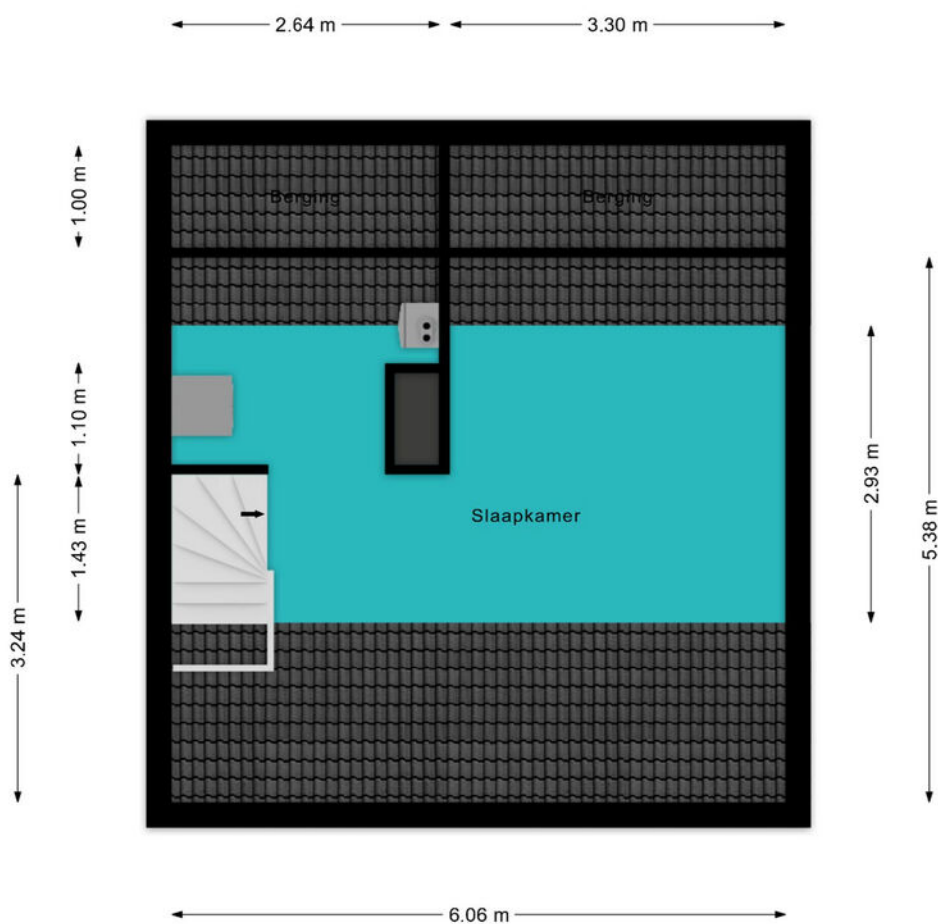
# PLATTEGROND



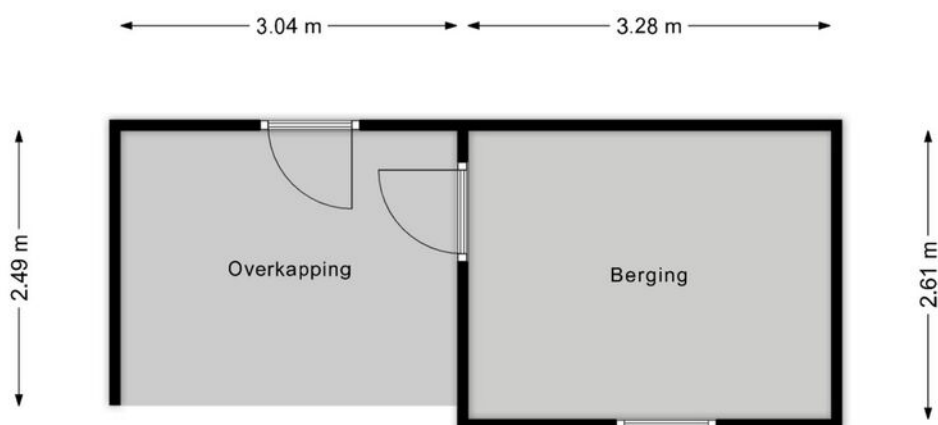
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

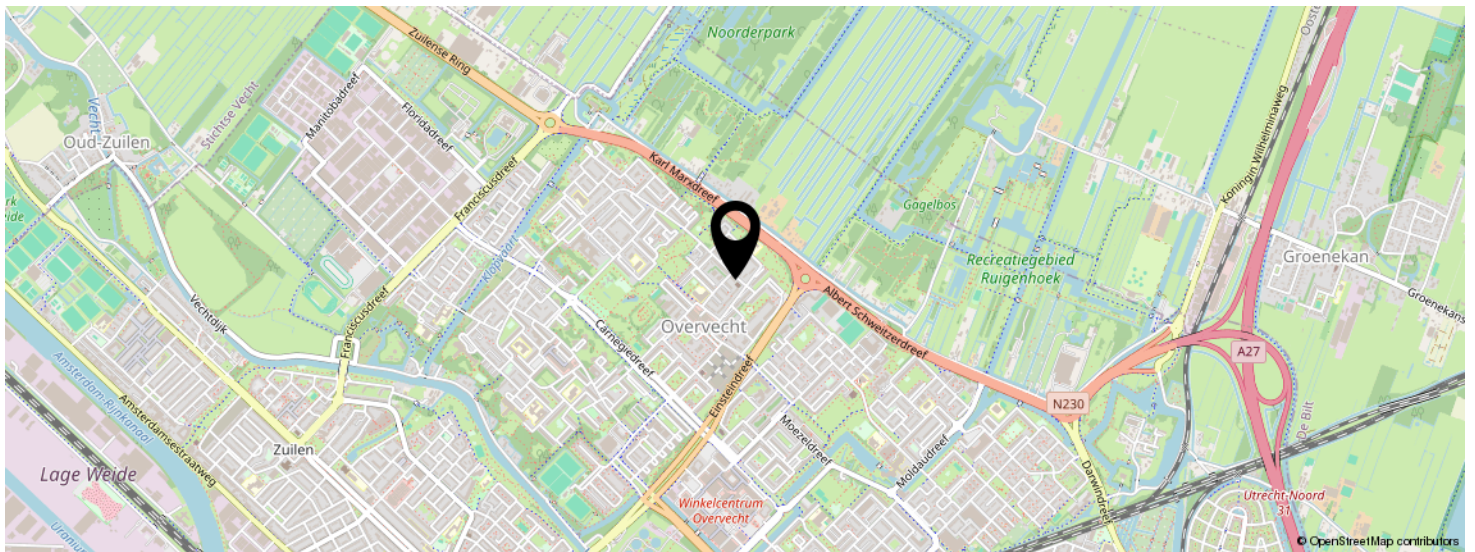
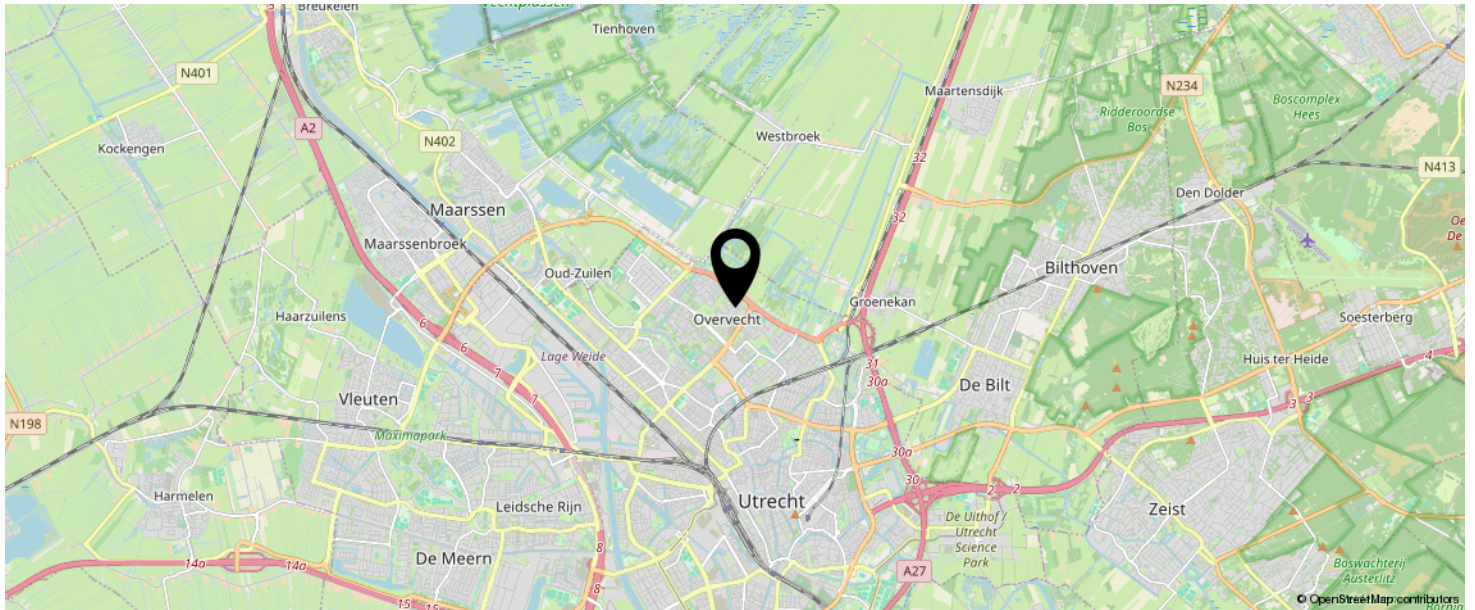
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1534</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>	
---	---	---

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten inloopkast (4x)	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			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Koel-vriescombinatie schuur		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- roede voor keukengerei	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse potten met beplanting			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/nijldreef-45](https://lindamakelaardij.nl/nijldreef-45)



Nijldreef 45, Utrecht



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Linda Makelaardij B.V.**

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

[info@lindamakelaardij.nl](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LINDA**  
MAKELAARDIJ