



Woondromen
waarmaken

Nicolaas
Ruychaverstraat 82
Utrecht

€ 509.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Nicolaas Ruychaverstraat 82, Utrecht

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eindwoning
Bouwjaar	1931
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dak-, Muur-, Vloerisolatie & HR ++ Glas
Energie label	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	100 m ₂
Perceeloppervlakte	77 m ₂
Inhoud	359 m ₃
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel & Gedeeltelijk vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achtertuint
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

C

BIJZONDERHEDEN

Charmante jaren '30 woning met de perfecte mix van authentieke details.

Ligging

Rustige en goed bereikbare locatie in Utrecht!



Nicolaas Ruychaverstraat 82, Utrecht

Instapklare jaren '30 eindwoning met tuin op het **zuiden**, nabij **groen** en **stadse** levendigheid

Zoek je een woning met de charme van de jaren '30, maar dan met alle modern comfort? Dan hoef je niet verder te zoeken! Bij binnenkomst word je direct verrast door de hoge plafonds, karakteristieke elementen en lichte, open woonkamer. Dit komt door de prachtige openslaande deuren aan de achterzijde en de erker aan de voorzijde, die de ruimte vullen met natuurlijk licht. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en grenst aan de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Op de begane grond vind je ook de badkamer. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere ruime slaapkamers. De zolderverdieping herbergt een heerlijke master bedroom met een luxe ensuite met prachtig glas-in-lood

De woning ligt in een rustige straat in de wijk Zuilen, een ideale locatie voor wie zowel van groen als stadse levendigheid wil genieten. De Vecht en het Julianapark liggen op loopafstand, en met de fiets ben je in 15 minuten in hartje Utrecht. Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn allemaal dichtbij.

De woning is goed geïsoleerd met muur-, dak-, vloerisolatie en gedeeltelijk HR ++ glas en heeft energielabel C. Het huis, gebouwd rond 1931, heeft een woonoppervlakte van circa 100 m².

Ben jij op zoek naar een woning die de charme van de jaren '30 combineert met het comfort van nu? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek deze prachtige woning!

Jouw unieke
makelaar



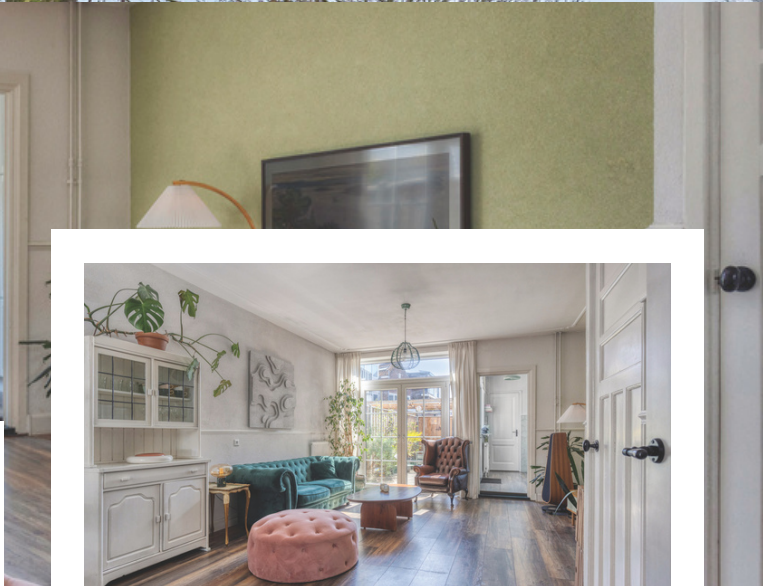
Nicolaas Ruychaverstraat 82

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de sfeer van de jaren '30 op. De hal is voorzien van een prachtige tussendeur met glas-in-loodramen. Vanuit de hal heb je toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de lichte en ruime woonkamer. De erker aan de voorzijde zorgt voor extra sfeer, terwijl het plafond in de woonkamer is afgewerkt met elegante sierlijsten. Aan de achterzijde van de woonkamer vind je mooie openslaande deuren die zorgen voor een fijne verbinding met de tuin.

De moderne half open keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast, vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin, wat de buitenruimte nog toegankelijker maakt.

De badkamer, te bereiken via de keuken, is luxe afgewerkt met mooie tegels en beschikt over een ligbad met douche, toilet, wastafel en een handdoekradiator. Een fijne ruimte om tot rust te komen.





Nicolaas Ruychaverstraat 82

Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Gelegen op het zuiden kun je hier het hele jaar door van de zon genieten. Er is een charmante overkapping waar je een heerlijke loungehoek kunt creëren. Vanuit de tuin bereik je de berging, perfect als opbergruimte of voor het stallen van fietsen. Daarnaast is er een achterom, wat extra gemak biedt.



Jouw unieke
makelaar



Nicolaas Ruychaverstraat 82

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, een berging met wasruimte en een toiletruimte. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is circa 12,2 m² en voorzien van een kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde is circa 9 m². De verdieping is voorzien van een mooie vloer en strak afgewerkte muren, wat bijdraagt aan de prettige en ontspannen sfeer op de verdieping.





Nicolaas Ruychaverstraat 82

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt veel extra ruimte, mede dankzij de dakkapellen die zorgen voor een lichte en open sfeer. Hier bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste ongeveer 18 m² groot is. De kleinere kamer van circa 7 m² wordt momenteel gebruikt als walk-in closet. Bovendien is de verdieping voorzien van schitterende glas-in-lood ensuite. De grote slaapkamer is uitgerust met airconditioning en elektrische zonnewering, zodat je ook op warme zomerdagen optimaal kunt genieten van comfort.



Jouw unieke
makelaar



Nicolaas Ruycaverstraat 82

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/Buitenberging				x
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast	x			
Zonnepanelen				x

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x

WARMWATERVERVOEREN / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning	x			
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen	x			
Rolgordijnen	x			

ZONWERING, TE WETEN:

Rolluiken / Zonwering	x			
-----------------------	---	--	--	--

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Parketvloer / Laminaat	x			
------------------------	---	--	--	--

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Nicolaas Ruychaverstraat 82

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast	x			
Wasmachine				x
Wasdroger				x

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)	x			
Boeken / legplanken	x			
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletassecoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN & OVERIGE TE WETEN:

Radiatorafwerking	x			
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen	x			

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Nicolaas Ruychaverstraat 82

Begane grond



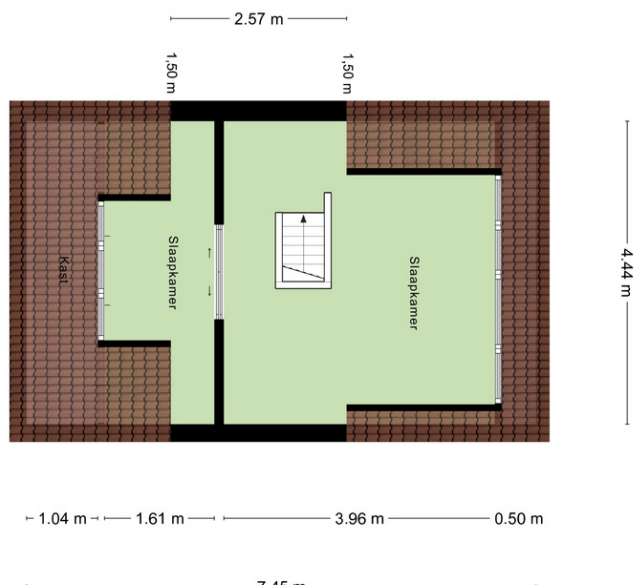
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Nicolaas Ruychaverstraat 82

Eerste verdieping



Tweede verdieping

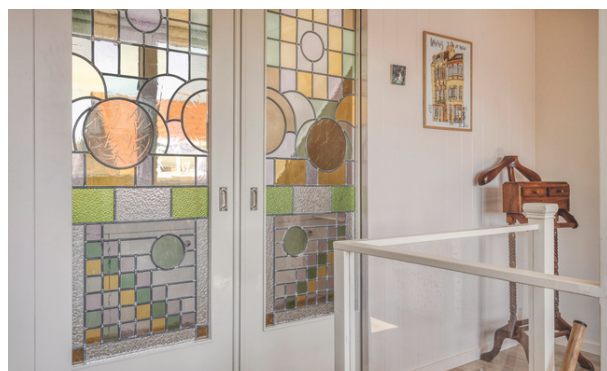




Nicolaas Ruychaverstraat 82

Bijzonderheden

- Charmante jaren '30 woning met de perfecte mix van authentieke details met modern comfort;
- Lichte en open woonkamer;
- Moderne keuken voorzien van alle gemakken;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping;
- Meerdere glas-in-loodramen door de woning heen;
- Vier slaapkamers, waaronder een zolder die is uitgerust met airconditioning en elektrische zonwering
- OV naar diverse bestemmingen op loopafstand;
- Winkels, horeca, scholen en natuur in de nabije omgeving;
- Rustige en goed bereikbare locatie in Utrecht!



Jouw unieke
makelaar

Nicolaas Ruychaverstraat 82

Over de buurt

Deze fijne woning is gelegen in de charmante wijk Zuilen, een levendige en groene buurt die zich steeds verder ontwikkelt. Zuilen combineert de rust van een woonwijk met de voordelen van het stadsleven, waardoor het een ideale plek is voor zowel jong als oud. De woning bevindt zich in een rustige straat, maar biedt toch alle gemakken van het stadsleven op een steenworp afstand.



In de buurt zijn tal van voorzieningen te vinden, zoals gezellige cafés, lokale winkels en restaurants die de wijk een warm en gastvrij karakter geven. Het station van Zuilen is dichtbij, wat het gemakkelijk maakt om het centrum van Utrecht en de rest van de stad te bereiken.

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Het historische hart van Utrecht, met zijn pittoreske grachten en levendige sfeer, is slechts enkele minuten fietsen of een korte busrit verwijderd. Bovendien biedt Zuilen voldoende groene ruimte en parken voor ontspanning en recreatie.

Met zijn perfecte mix van rust, bereikbaarheid en voorzieningen is Zuilen een ideale locatie voor iedereen die wil genieten van het Utrechtse stadsleven zonder in de drukte van het centrum te zitten.

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

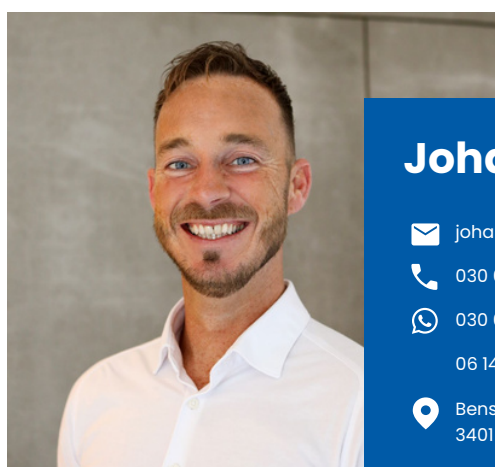
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJSSELSTEIN UT



Johan Leenheer

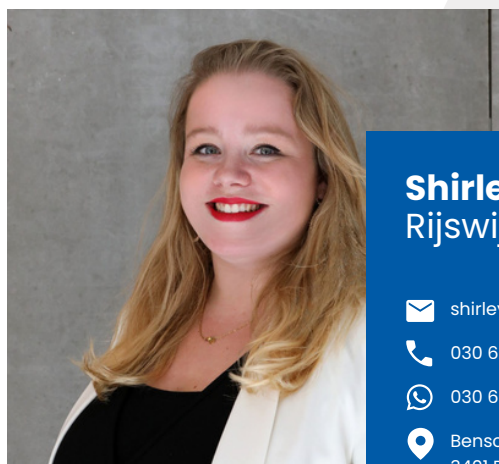
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJSSELSTEIN UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJSSELSTEIN UT

