



Woondromen
waarmaken

Patrimoniumstraat 45
Utrecht

€ 459.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1946
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	D

Energie label

D

KENMERKEN

Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	121 m ²
Inhoud	292 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

BIJZONDERHEDEN

Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing;

Ligging

In de geliefde wijk Zuilen!



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Op zoek naar een **instapklare** woning op een **aantrekkelijke** locatie in Utrecht?

EDan is deze charmante tussenwoning aan de Patrimoniumstraat 45 in de geliefde wijk Zuilen precies wat je zoekt!

De woning is in 2018 volledig gerenoveerd en beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren, een moderne open keuken, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom en een vrijstaande houten berging voorzien van elektra. Dankzij de kunststof kozijnen met HR-beglazing, (deels) gevelisolatie en volledige vloerisolatie is de woning goed geïsoleerd en bijzonder comfortabel.

De wijk Zuilen staat bekend om zijn groene karakter en de perfecte balans tussen stad en natuur. Je woont op loopafstand van het mooie Slot Zuylen en het omliggende groen van Oud Zuilen – een heerlijke omgeving om te wandelen langs de Vecht of te fietsen richting de Maarsseveense Plassen. Voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn volop aanwezig. Binnen 15 minuten fietsen ben je in de binnenstad van Utrecht, en ook de uitvalswegen A2 en A27 zijn eenvoudig bereikbaar.

De woning biedt een woonoppervlakte van ca. 82 m² en is gelegen op een perceel van 121 m² (eeuwigdurend afgekochte erfpacht).

De bouw stamt uit 1946, maar dankzij de renovatie voldoet het geheel aan de eisen van nu.

Benieuwd naar deze sfeervolle woning in Zuilen? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging – we laten je de woning graag van binnen zien!

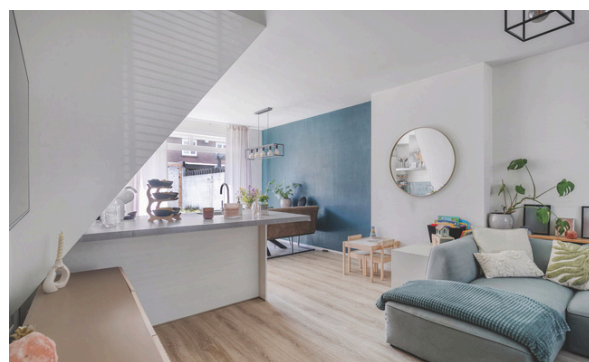
Jouw unieke
makelaar



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Begane grond

Via de nette en onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de entree met hal, meterkast en verhoogd toilet. De lichte woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de tuin en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel. De aangrenzende open L-vormige keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een royaal werkblad met eetfunctie. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra bergruimte.





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Tuin

De zonnige achtertuin van ca. 45 m², gelegen op het zuidoosten, beschikt over een achterom, een vrijstaande houten berging met elektra en voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Aan de achtergevel is een grote zonwering geplaatst over de volle breedte van de woning – ideaal op warme dagen.

Tijdens de renovatie in 2018 zijn onder andere de plafonds vernieuwd, de wanden glad gestuukt, de groepenkast vervangen en de kruipruimte geïsoleerd met een Tonzon vloerisolatie. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer.



Jouw unieke
makelaar



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

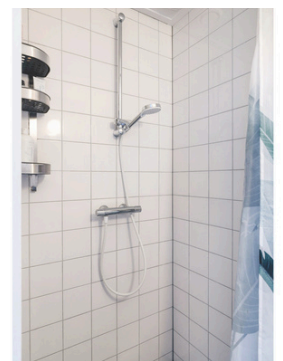
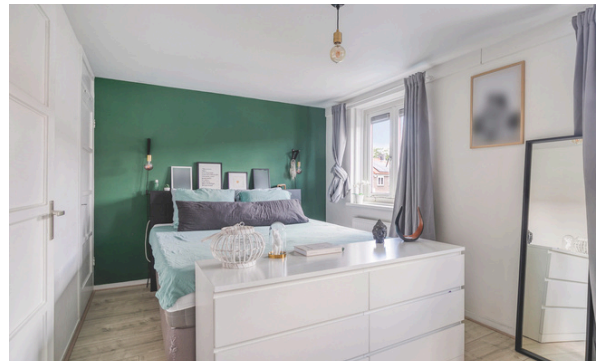
Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer (ca. 15,5 m²) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast.

De twee slaapkamers aan de voorzijde meten elk ca. 8,5 m². De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel met meubel.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder met een stahoogte van ca. 2,15 meter. Hier bevinden zich de CV-installatie (Remeha, 2018) en de mechanische ventilatie-unit. Deze verdieping is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je uit het zicht wilt bewaren.





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

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			
Vijfer				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x
Zonwering	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

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

WARMWATERVERVOERZIENING / 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:

Jaloezieën		x		
Gordijnen begane grond	x			
Gordijnen eerste verdieping		x		

VLOERDECORATIE, TE WETEN:

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

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Lijst van zaken

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

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Fornuis	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	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			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, 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



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Begane grond





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Begane grond + tuin





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Verdieping





Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd in 2018;
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met achterom en berging;
- Verwarming en warm water via CV-combiketel (Remeha, 2018);
- Volledig vernieuwde groepenkast (2018);
- Tonzon vloerisolatie in de kruipruimte!



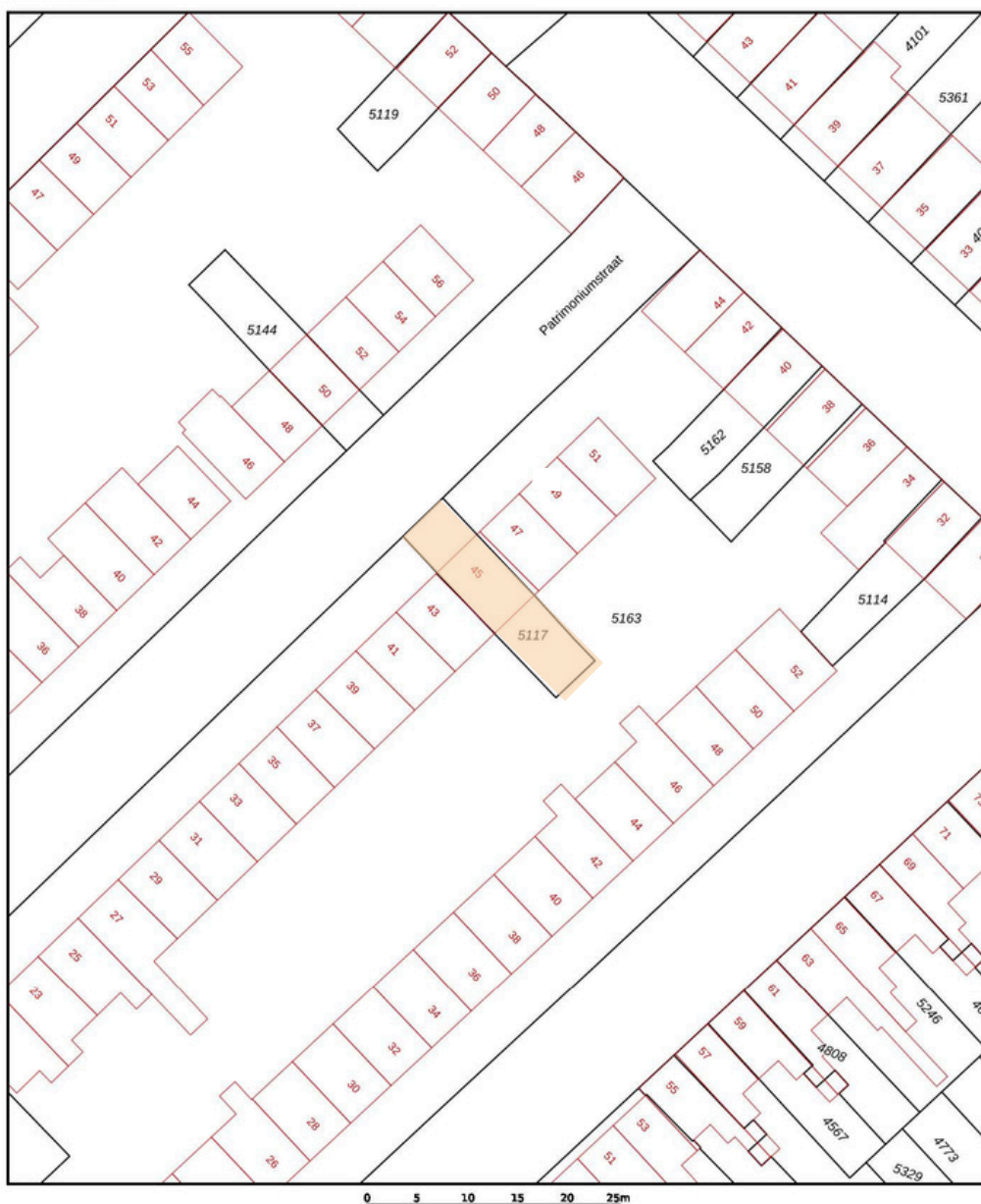
Jouw unieke
makelaar

Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zuilen
	Huisnummer	Secție	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5117
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Patrimoniumstraat 45, Utrecht

Over Utrecht

In het hart van Nederland ligt Utrecht, een levendige en karaktervolle stad met een rijke geschiedenis en een centrale ligging die haar tot een belangrijk knooppunt maakt. De stad wordt doorkruist door de iconische Oudegracht en de singels, die samen met de historische werfkelders zorgen voor een uniek stadsbeeld. Het middeleeuwse centrum, met de imposante Domtoren als blikvanger, is al eeuwenlang het kloppende hart van Utrecht en ademt nog altijd de sfeer van vervlogen tijden.



In Utrecht kunt u heerlijk winkelen in gezellige winkelstraten en zijn er talloze horecagelegenheden waar u kunt genieten van diverse culinaire verrassingen. De stad combineert het bruisende stadsleven met groene oases, zoals de vele parken en de nabijgelegen Utrechtse Heuvelrug.

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



Utrecht heeft een uitstekend openbaar vervoersnetwerk, met een centraal station dat goed verbonden is via trein, tram en bus naar de rest van het land en de regio. Kortom, Utrecht biedt een dynamische en comfortabele leef- en werkomgeving, perfect gelegen in het hart van Nederland!



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

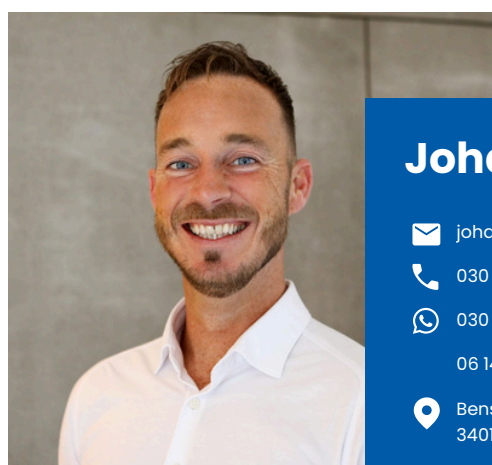
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJSSELSTEIN UT



Johan Leenheer

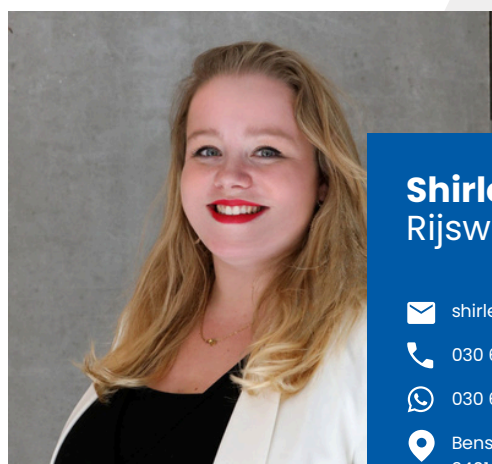
✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

