

365makelaardij



UTRECHT
Croesestraat 31

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€
Bouwjaar:	1906
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	295 m ³
Woonoppervlakte:	74 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Perceeloppervlakte:	85 m ²
Verwarming:	C.v.-ketel, open haard
Isolatie:	Dubbel glas
Energielabel:	F

Omschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met karakter, een heerlijke tuin en een rustige ligging dichtbij het centrum van Utrecht? Dan is deze charmante tussenwoning aan de Croesestraat precies wat je zoekt.

Ligging

De woning ligt in de geliefde Rivierenwijk, een van de meest karakteristieke en prettige stadswijken van Utrecht. De wijk is gebouwd in het begin van de 20e eeuw en staat bekend om de sfeervolle architectuur, gezellige straten en de centrale ligging. Het is hier rustig wonen met de levendigheid van de stad vlakbij.

Om de hoek vind je station Utrecht Vaartsche Rijn, waarmee je binnen enkele minuten op Utrecht Centraal bent. De Oosterkade, het Ledig Erf en het populaire Rotsoord liggen op loopafstand. Plekken waar je volop kunt genieten van goede koffie, lekker eten en gezellige terrassen aan het water. Ook de Twijnstraat, de oudste winkelstraat van Utrecht met haar speciaalzaken en delicatessenzaken, ligt op slechts een paar minuten fietsen.

Daarnaast is er in de directe omgeving veel groen: het Wilhelminapark en het Beatrixpark liggen beide op korte afstand, en langs de Vaartsche Rijn kun je heerlijk wandelen of fietsen richting het centrum.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen vijf minuten fiets je naar de binnenstad en in ongeveer dezelfde tijd rijd je de snelwegen A12, A27 of A2 op. Er zijn meerdere busverbindingen in de buurt en parkeren in de straat is mogelijk via een vergunning. De wijk heeft daarnaast een prettige, ontspannen sfeer met een mix van jonge gezinnen, stellen en starters.

Indeling

Begane grond:

Entree met hal, met toegang tot de woonkamer. De woonkamer, voorzien van nieuwe laminaatvloer, is licht en sfeervol dankzij de grote ramen aan de voorzijde en de open haard. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer.

Aan de achterzijde ligt de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een houten werkblad. Achter de keuken bevinden zich de bijkeuken en de badkamer met douche, wastafel en toilet. Vanuit de keuken stap je de achtertuin van circa 22 m² in, waar je heerlijk van de ochtend- en middagzon kan genieten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers, beide met veel natuurlijk lichtinval. De slaapkamer gelegen aan de achterzijde is voorzien van een toilet en wastafel.

Vliering:

Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze extra ruimte van circa 5,9 m² is ideaal te gebruiken als berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1906, vol karakter en charme
- Woonoppervlakte circa 73 m²
- Tuin van circa 22 m² met nieuwe schutting
- Kozijnen voor en achter recentelijk geschilderd
- Binnen volledig opnieuw geschilderd
- Nieuwe regenpijp aan voorzijde woning
- Twee slaapkamers
- Gelegen in de geliefde Rivierenwijk, vlak bij het centrum
- Station Utrecht Vaartsche Rijn op loopafstand
- In de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewonings-, asbest- en oudersomsclausule opgenomen
- Oplevering in overleg

Interesse? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging van Croesestraat 31.

































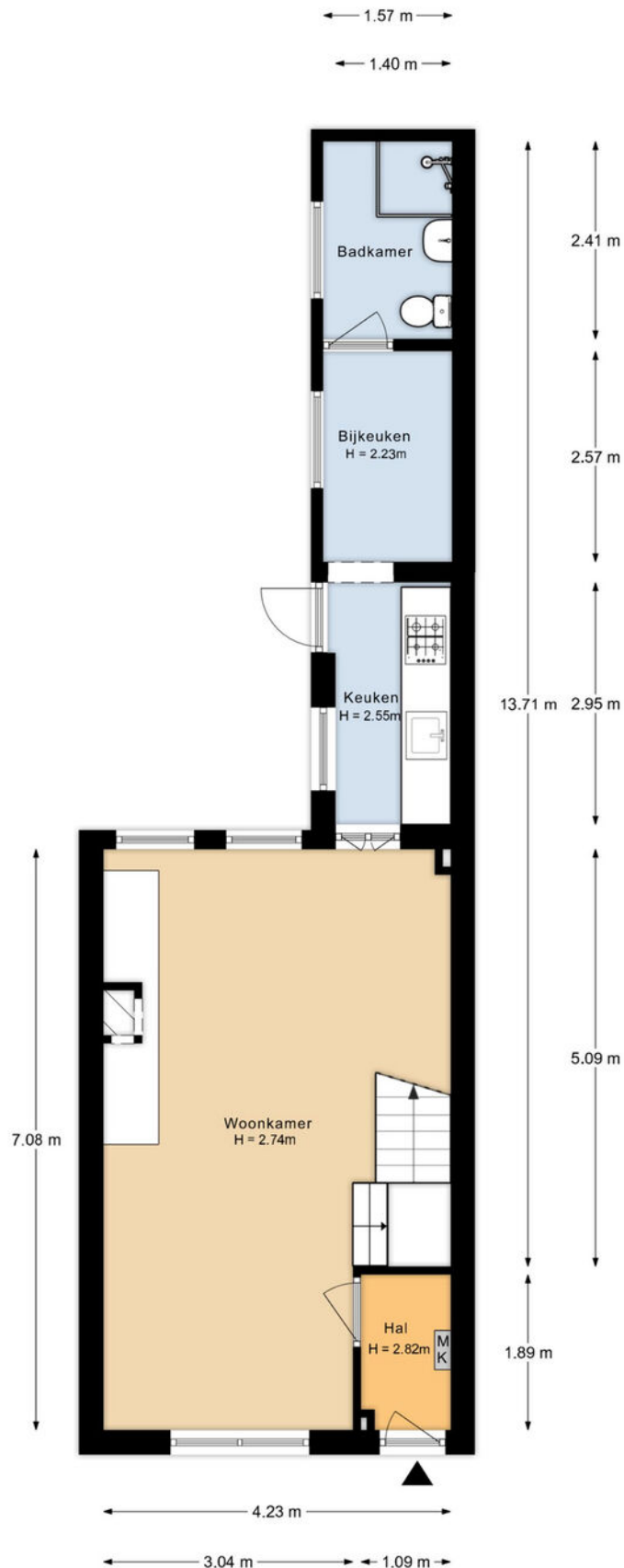






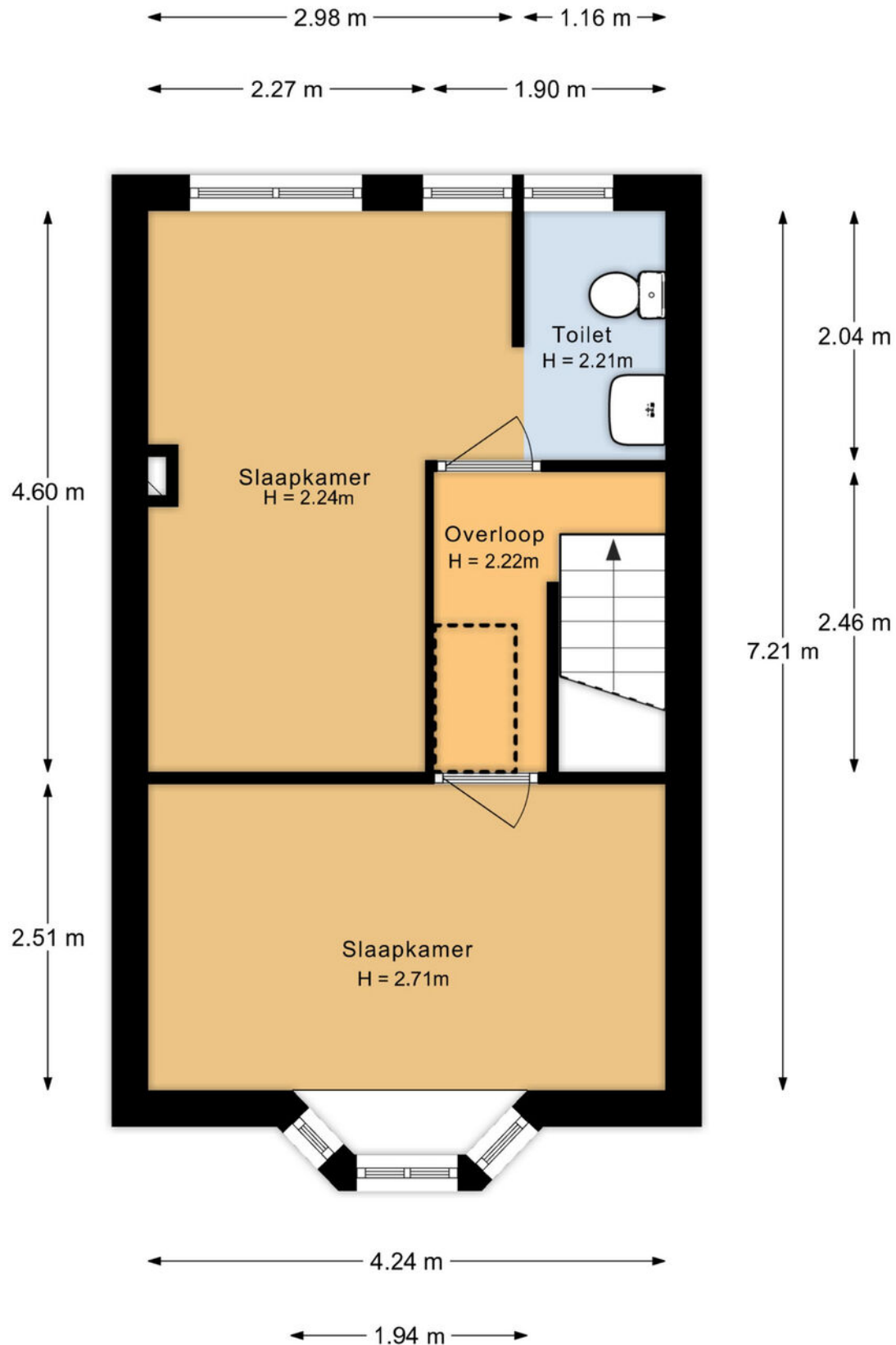


Begane grond



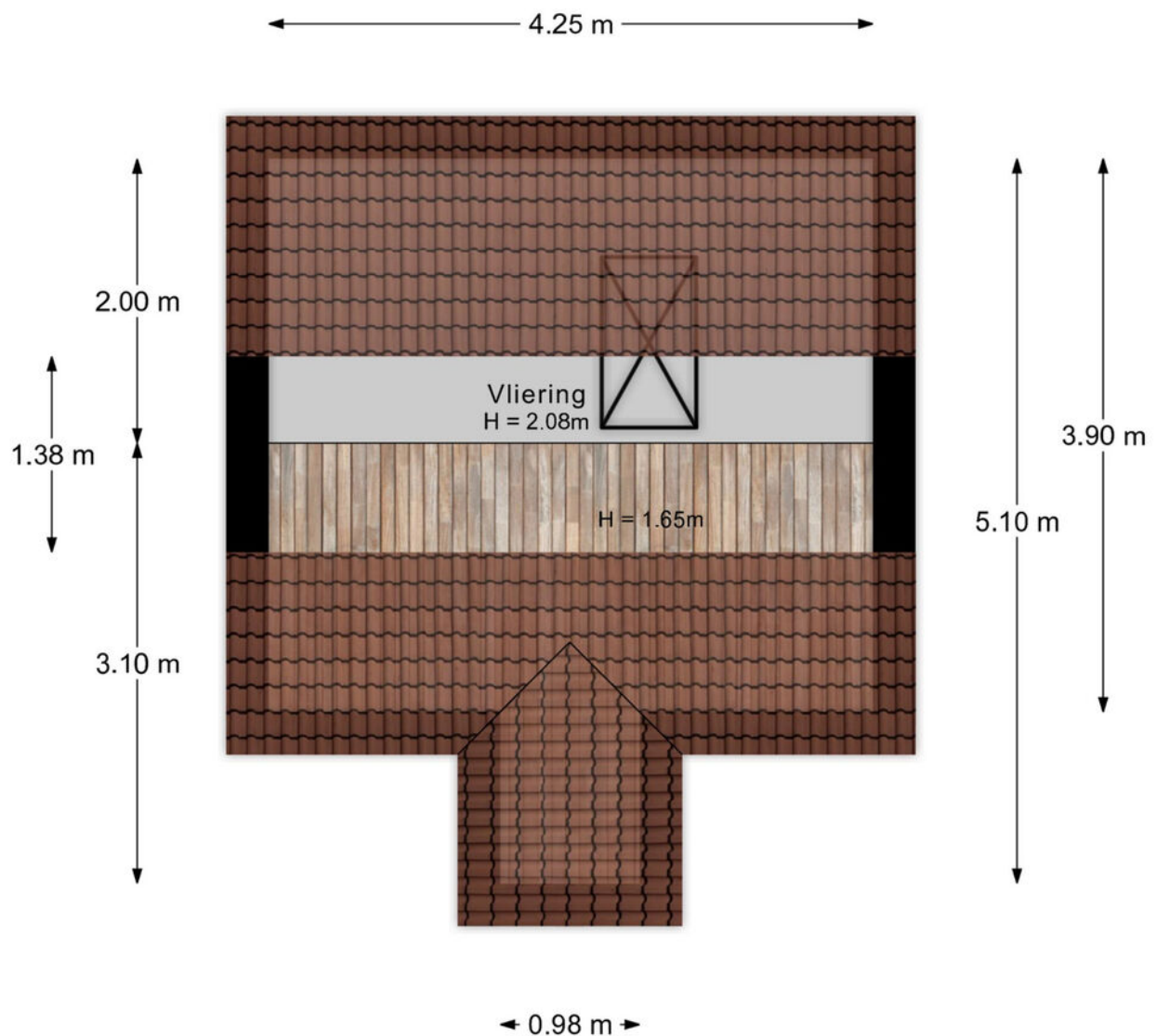
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



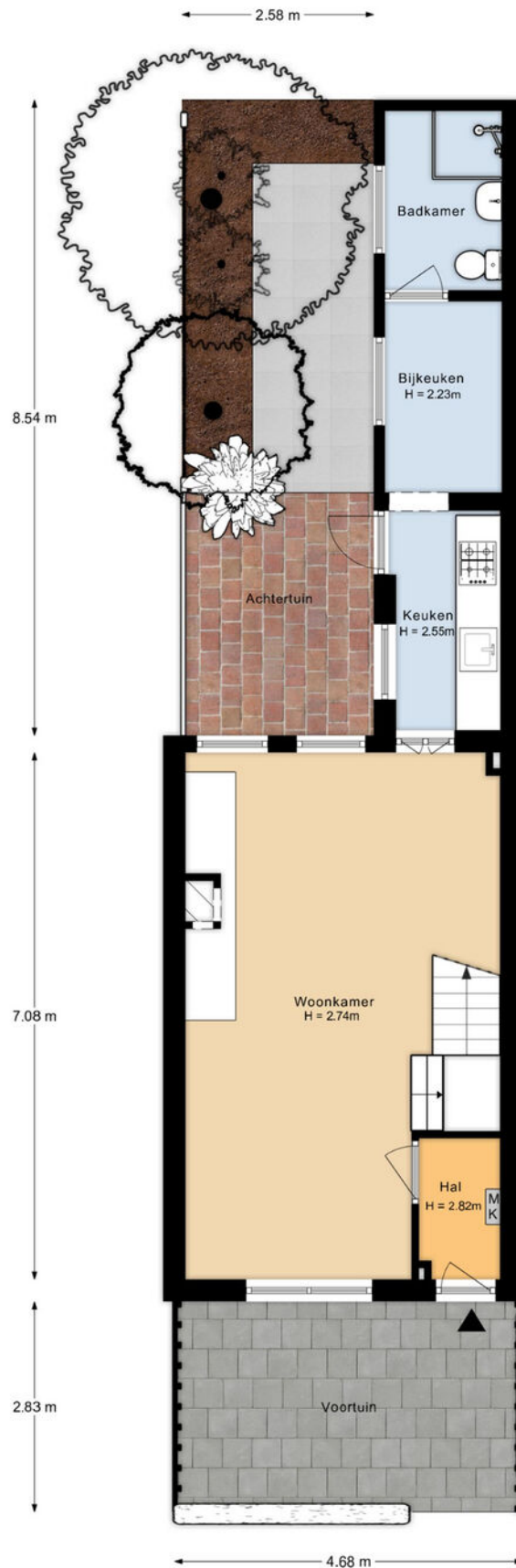
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie

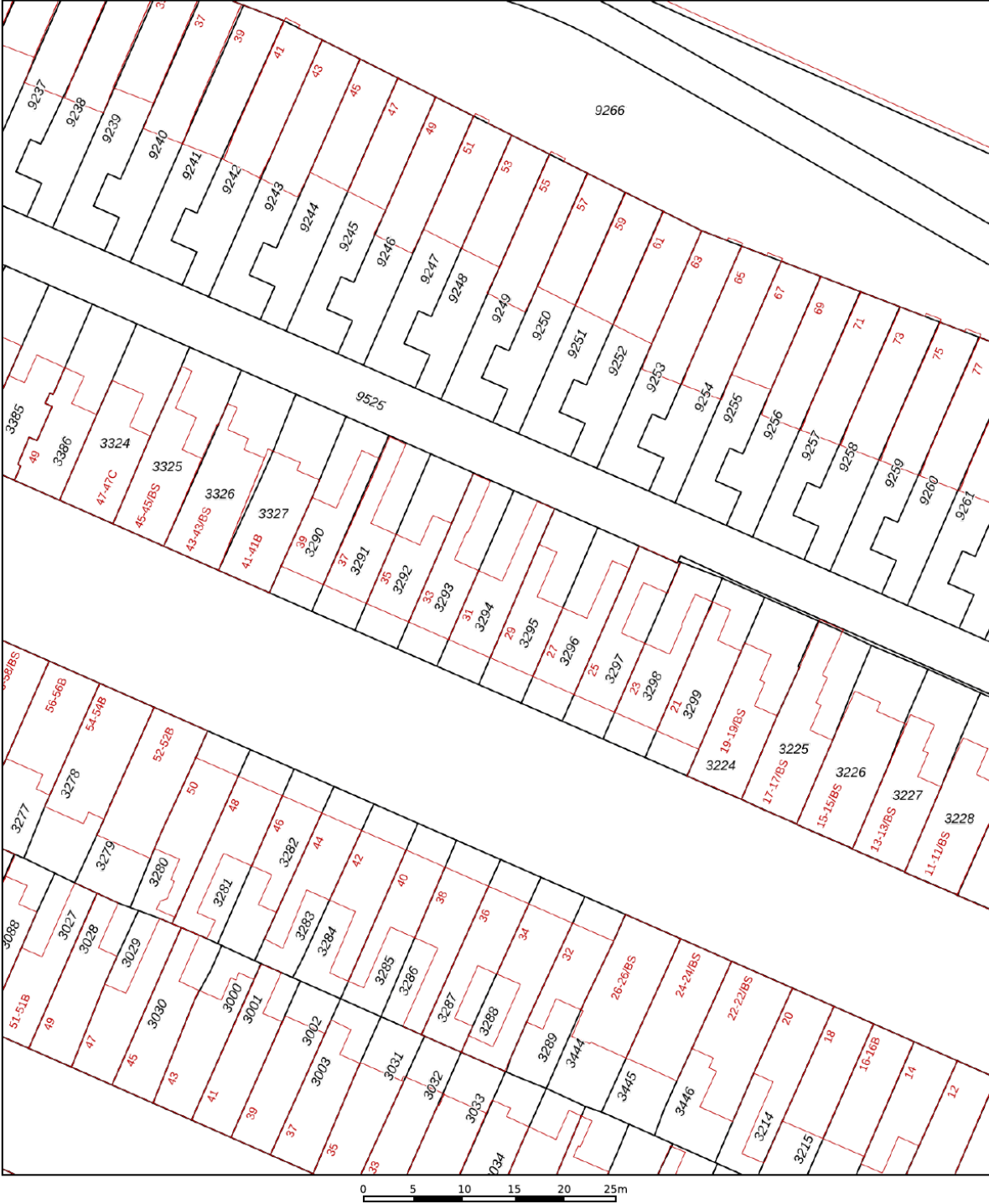


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 D

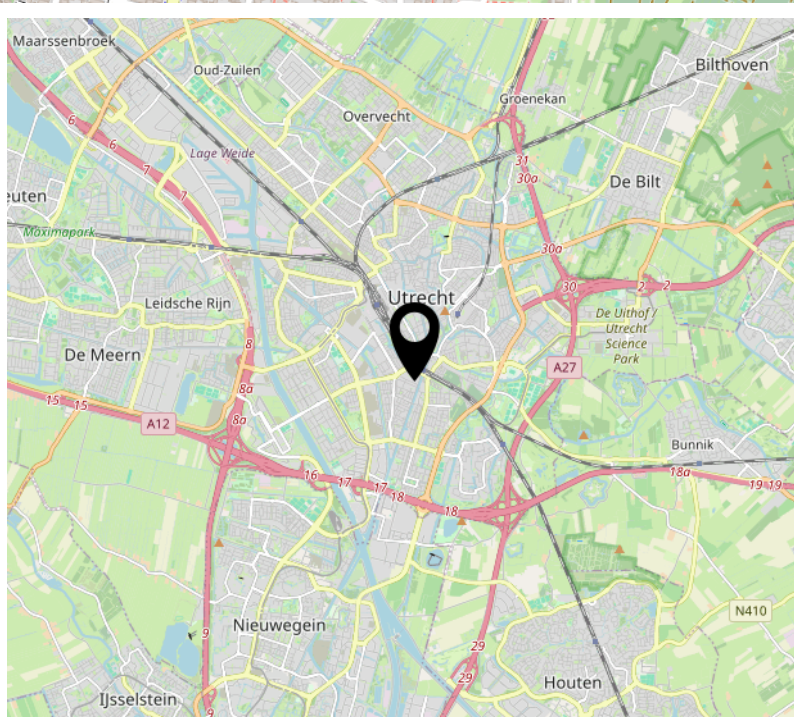
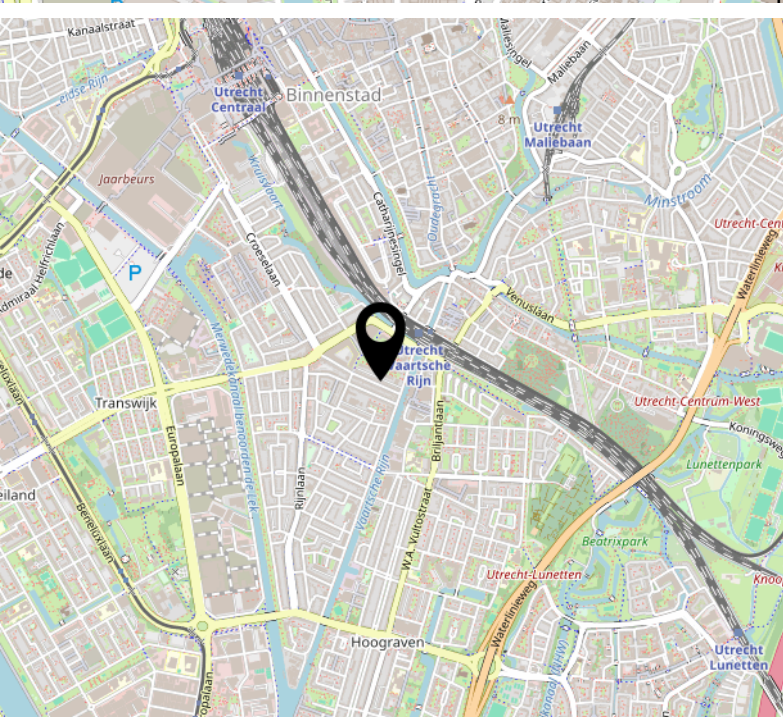
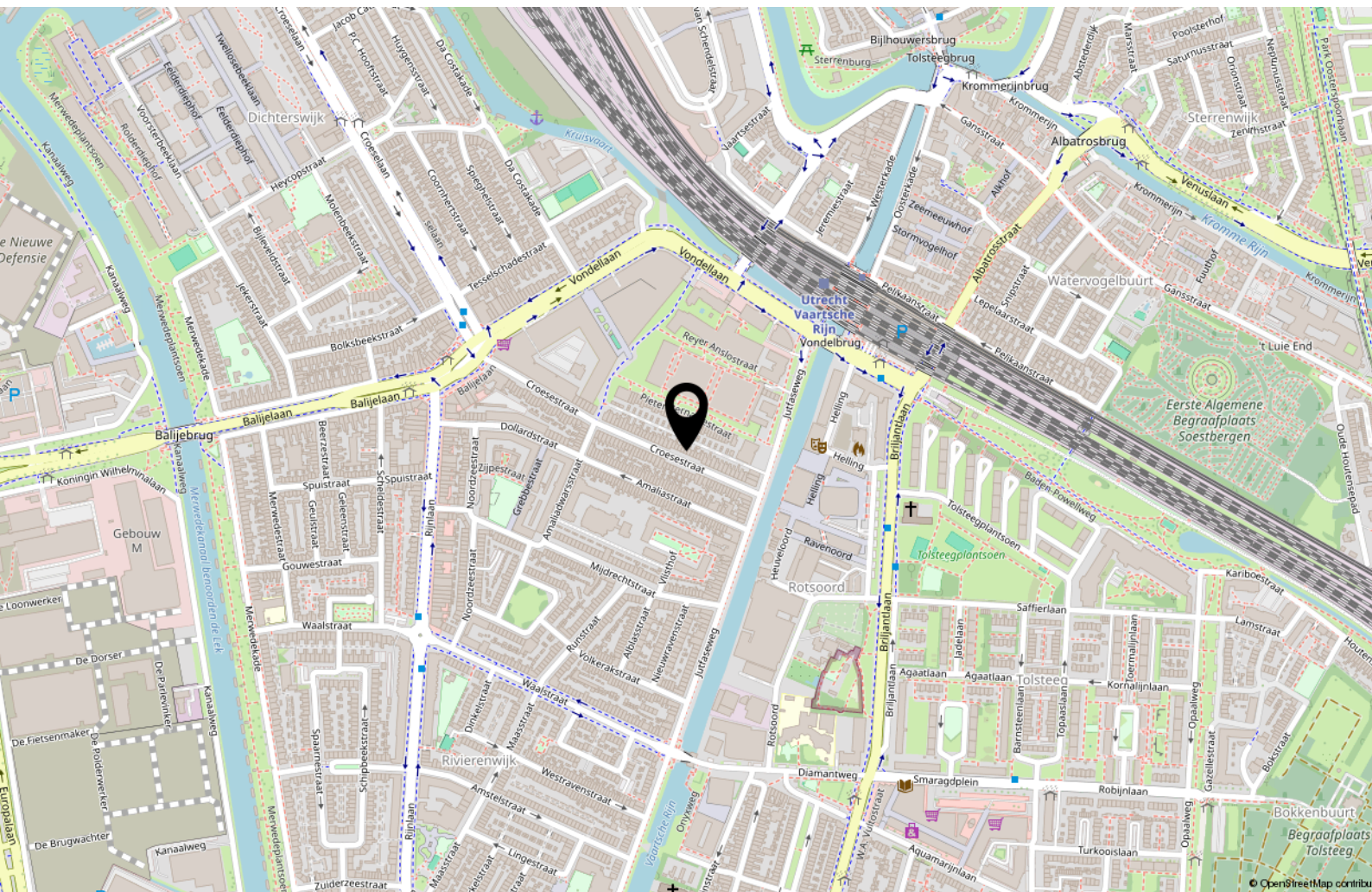
Perceel 3294

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.

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Interesse?

365makelaardij

Euclideslaan 64
3584 BN Utrecht

030-2070010
info@365makelaardij.nl
www.365makelaardij.nl