



UTRECHT  
A.H.G. Fokkerstraat 43

Vraagprijs  
€ 522.500,- k.k.

# Ruime tussenwoning

Gemoderniseerd in 2018!

**be  
umer.**

030-2311000 | utrecht@beumer.nl  
www.beumer.nl

# Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:  
332 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
98 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
120 m<sup>2</sup>

Bouwjaar:  
1936

- ✓ 5 kamers (4 slaapkamers)
- ✓ In 2018 gemoderniseerde tussenwoning met veel comfort
- ✓ Woning voorzien van vloerisolatie, dakisolatie en spouwmuurisolatie!
- ✓ Mooie vloeren en stijlvolle afwerkingen
- ✓ Sfeervolle woonkamer met moderne open keuken
- ✓ Luxe badkamer
- ✓ Royale achtertuin met verschillende terrassen en berging
- ✓ Gelegen in de populaire buurt Zuilen
- ✓ Centrum van Utrecht op een kwartiertje fietsafstand







# Keurig onderhouden

Deze verrassend ruime tussenwoning is gemoderniseerd (2018) en heerlijk comfortabel! Een huis dat de ideale balans biedt tussen binnen- en buitenleven, met een royale achtertuin waar je fijn kunt zitten en ontspannen. Prachtige vloeren, stijlvolle details en modern comfort zijn kenmerkend voor deze gezinswoning. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met een overvloed aan daglicht, een moderne open keuken en een luxe badkamer. Met drie woonlagen en vier slaapkamers is er bovendien ruimte voor een groot gezin. De woning is geweldig onderhouden en klaar om zorgeloos te betrekken. Mis deze unieke kans niet als je gezin klaar is voor de volgende stap!

## Omgeving:

De woning is gelegen in de levendige en kindvriendelijke wijk Zuilen. In de wijk vind je veel kleine winkels, leuke restaurantjes, winkelcentrum Rokade, scholen, kinderopvang, het openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Met het mooie Julianapark op loopafstand, vind je rust en kun je genieten van de natuur. De binnenstad bereik je binnen 15 fietsminuten, waar je heerlijk kunt shoppen en een drankje kunt drinken langs de idyllische grachten. Op enkele minuten loopafstand ligt de rivier De Vecht. In deze landelijke omgeving kun je aangenaam wandelen en fietsen!



### Begane grond:

Je betreedt de woning en ervaart direct de nette afwerking in de hal. Vanuit de hal heb je toegang tot de trapopgang, het moderne toilet met stijlvolle Portugese tegelvloer en de sfeervolle woonkamer. Een prachtige laminaatvloer strekt zich uit over de woonkamer, waar het heerlijk licht is. Er is genoeg ruimte voor een comfortabele eet- en zithoek. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft een fraai greeploos design. De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Zowel een deur in de keuken als openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de royale achtertuin.

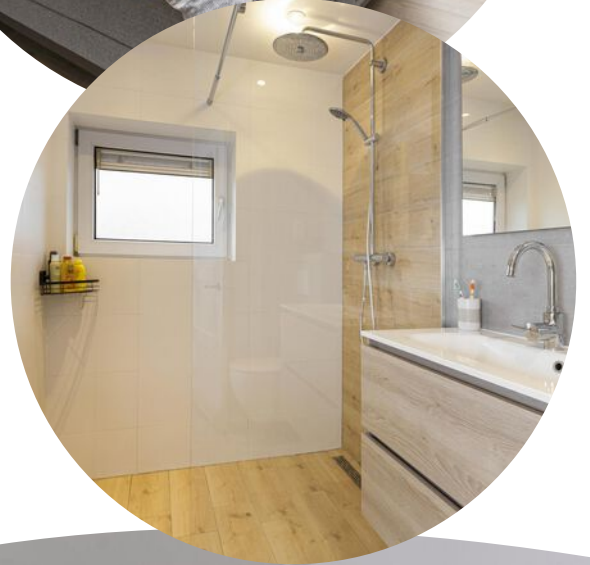




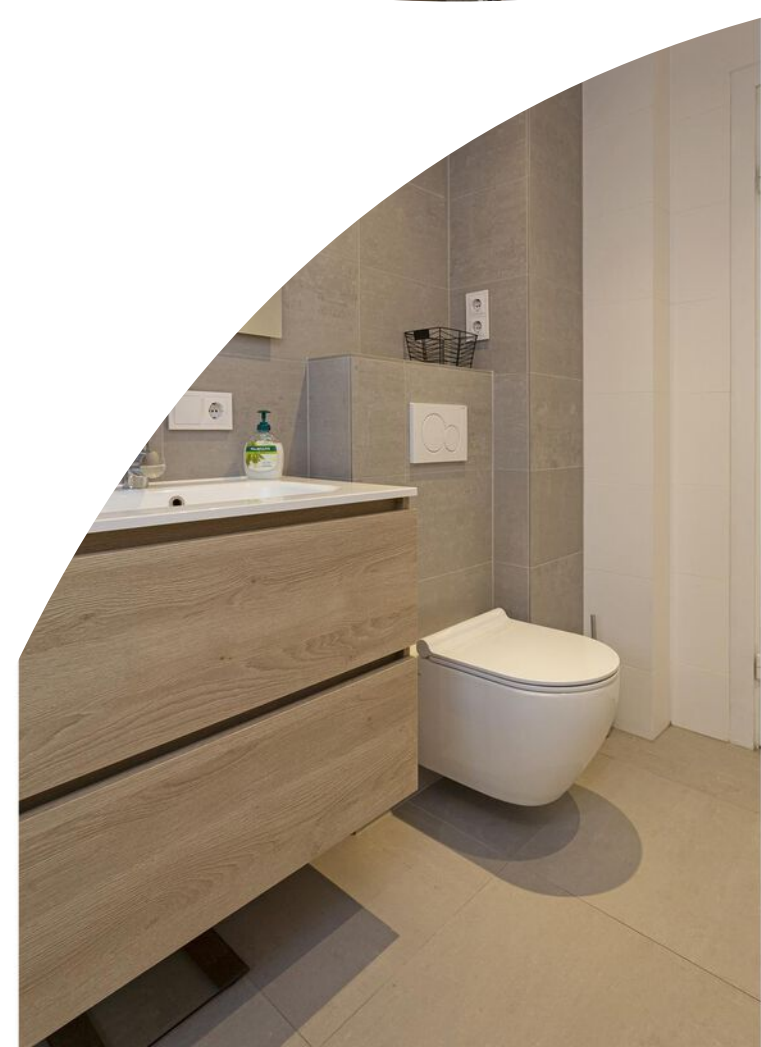


1e verdieping:

Via de trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Zowel aan de voor- als achterzijde vind je een grote slaapkamer. De slaapkamers zijn licht en comfortabel, en beschikken beide over een inbouwkast. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is door het iets kleinere formaat ideaal als kinder- of werkkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een stijlvolle laminaatvloer. De badkamer is een lust voor het oog en op luxe wijze ingericht. Hier vind je een ruime inloofdouche met glazen wand, strak wastafelmeubel en zwevend toilet.









ze verdieping:

De ruime overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Op de overloop vind je de witgoedaansluitingen en cv-installatie. De slaapkamer is ruim en profiteert van veel lichtinval. Ook in deze kamer is het afwerkingsniveau hoog en ligt de mooie vloer.







#### Buiten:

Via openslaande deuren in de woonkamer bereik je de royale achtertuin. De tuin is onlangs opnieuw aangelegd en op moderne wijze betegeld en ingericht. Je vindt hier verschillende terrassen en vaste plantenbakken met begroeiing, waardoor er een prettige dynamiek is. In de tuin kun je volop van de zon en het buitenleven genieten. Achterin staat een ruime berging voor je fietsen en andere opbergspullen. De berging is ook rechtstreeks te bereiken via de straat aan de achterzijde.



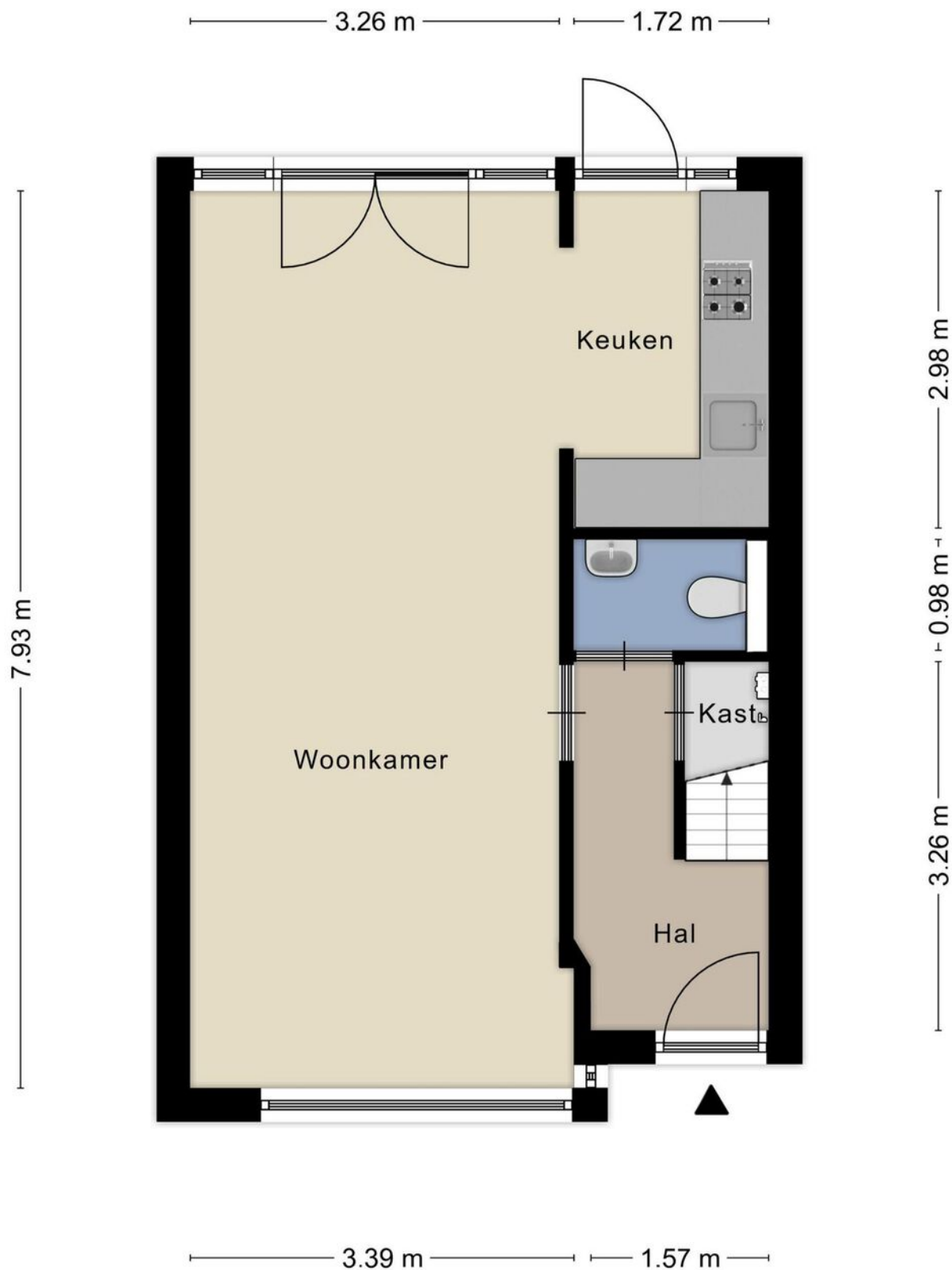


# Situatie tekening





# Begane grond

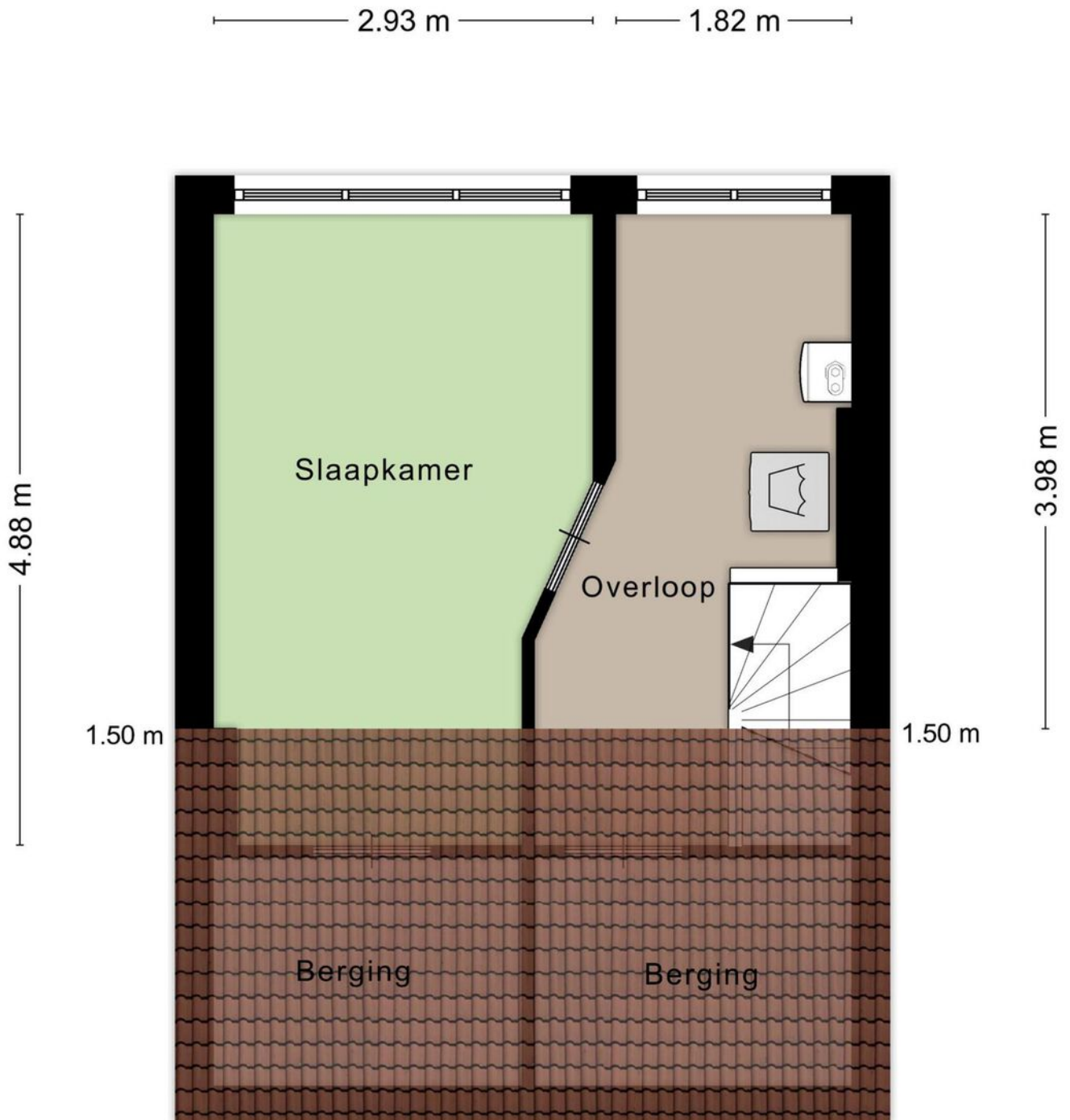


# Eerste verdieping

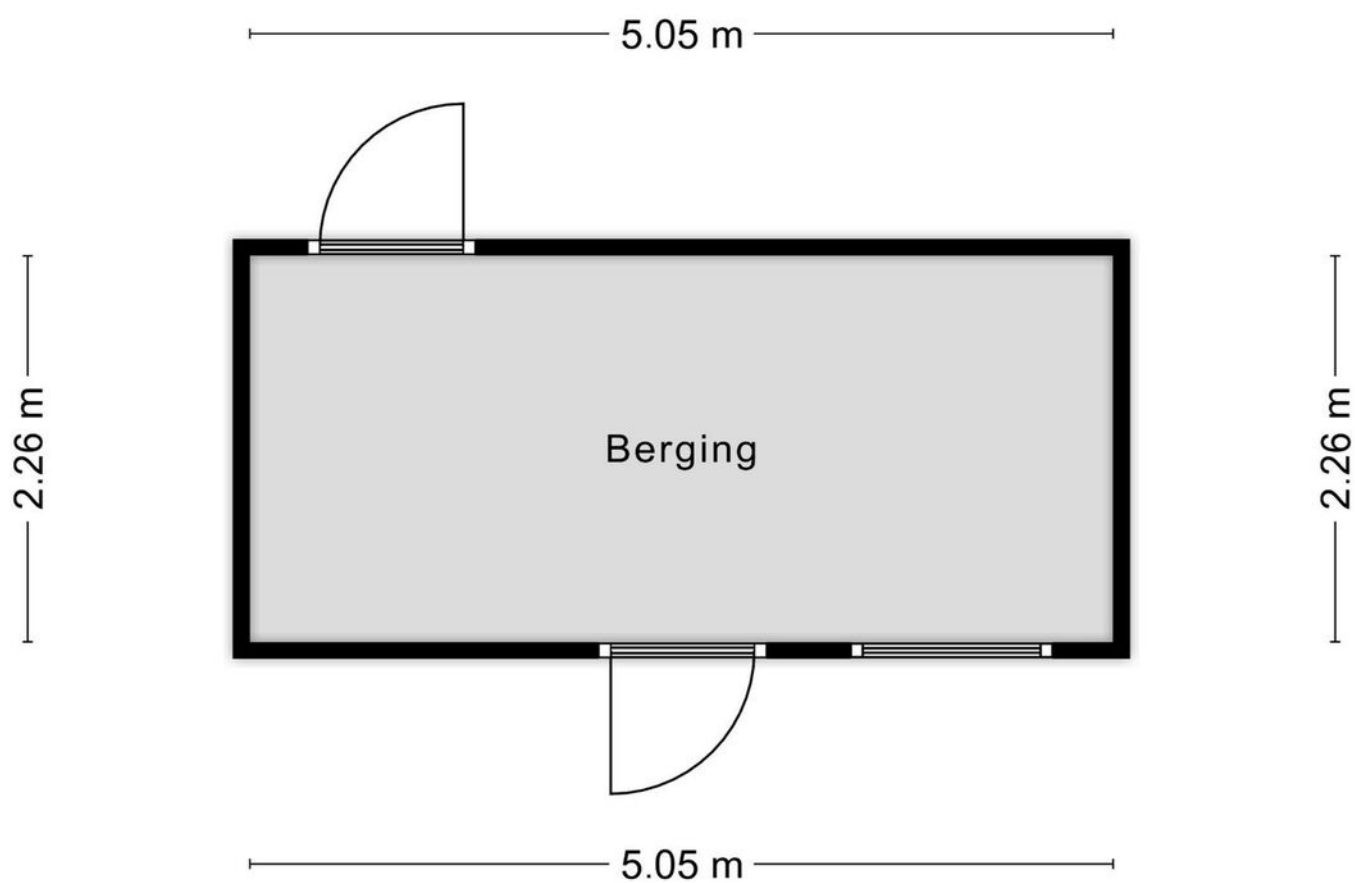




# Tweede verdieping



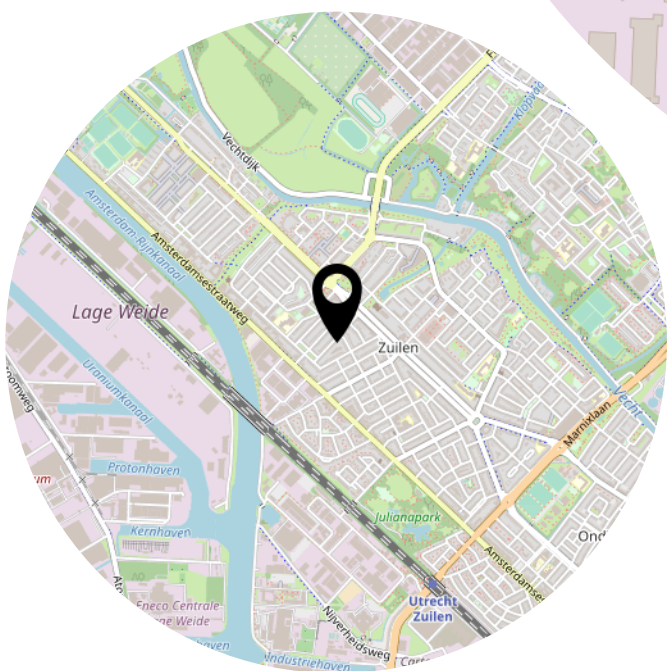
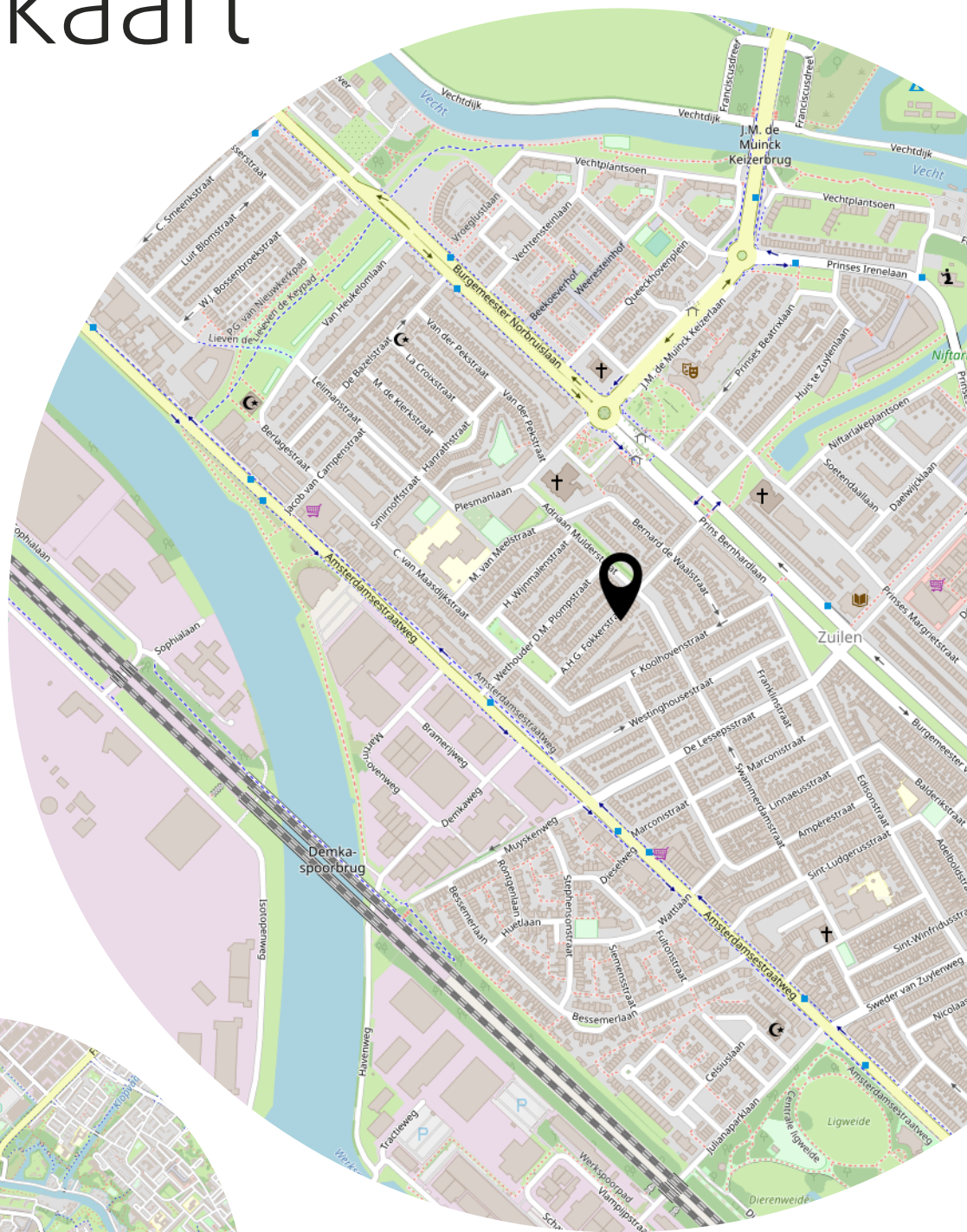
# Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



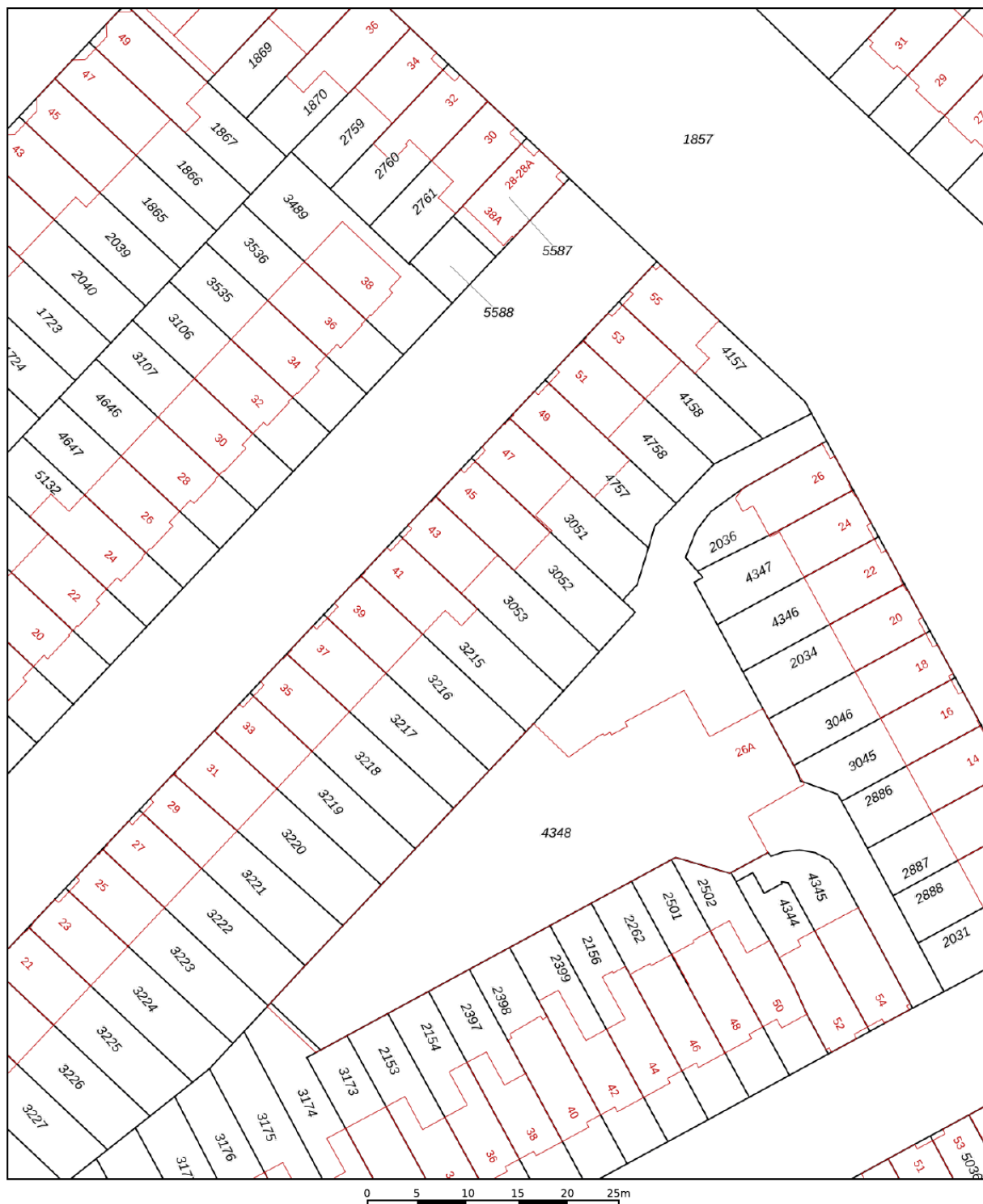
# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: A.H.G. Fokkerstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zuilen
—	Huisnummer	Sectie	C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3053
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2023  
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.





## Opgave van oppervlakten

Zibber B.V. heeft in opdracht van Beumer de Meern dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	A.H.G. Fokkerstraat 43
Postcode/plaats	3555bb, Utrecht
Meetcertificaat type B	Niet op locatie gecontroleerd
Datum meetrapport	25-02-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	97,50	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11,40	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	127,80	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	331,98	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten incl planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Bart





# Het team van Beumer Hypotheken

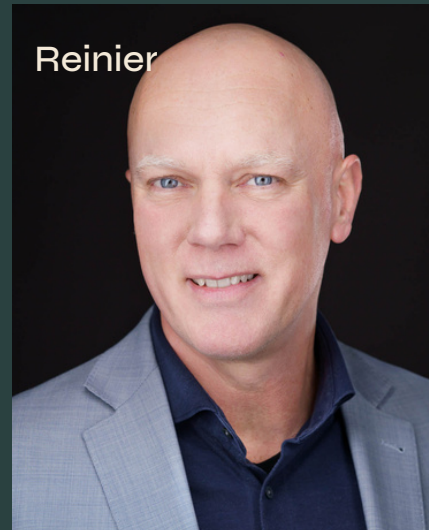
Jeroen



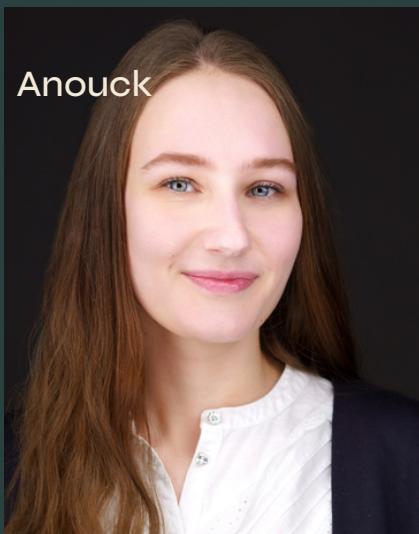
Roland



Reinier



Anouck



Laura



Vivian



Maurice









Heb je  
interesse?

**be  
umer.**

Maliebaan 71  
3581 CG Utrecht

030-2311000  
utrecht@beumer.nl  
www.beumer.nl