



UTRECHT  
Paul Kleestraat 45

Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.

# Tussenwoning

In de wijk 't Zand

**be  
umer.**

030-6776000 | [info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)

# Kenmerken & specificaties

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

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

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

Bouwjaar:  
2005

- ✓ Energielabel A
- ✓ Recent verbouwd
- ✓ Keuken (2019)
- ✓ Nieuwe PVC vloer met vloerverwarming (2021)
- ✓ Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- ✓ Ideale ligging dichtbij faciliteiten
- ✓ Dichtbij Maximapark





# Keurig onderhouden

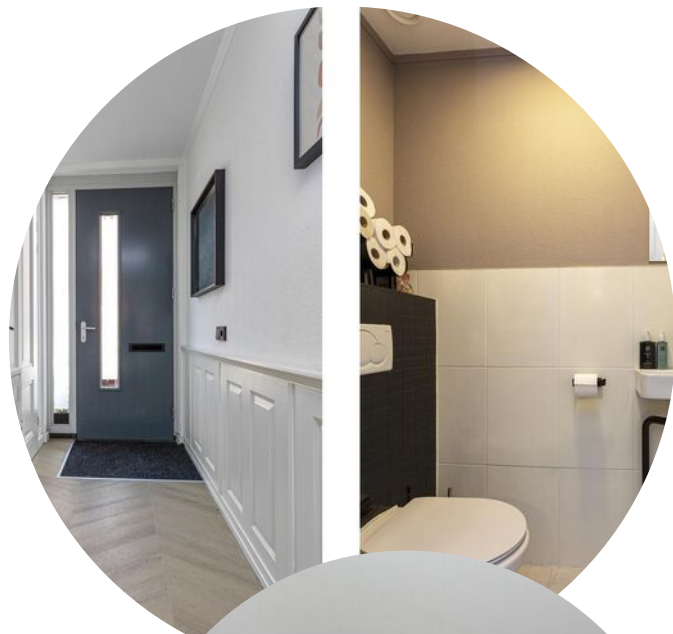
Op zoek naar een prachtige woning waar je werkelijk niets meer aan hoeft te doen? Een woning die recentelijk nog verbouwd is en voorzien van de nieuwste snufjes en energielabel A? Kom dan eens kijken naar dit pareltje aan de Paul Kleestraat in de gezellige wijk 't Zand.

De sfeervolle tussenwoning bevat 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, heeft 4 ruime slaapkamers, een strakke keuken, dakkapel op de tweede etage voor extra leefruimte en een uitgebouwde woonkamer met stijlvolle PVC visgraatvloer inclusief vloerverwarming. De tuin is onderhoudsvriendelijk en heeft een knusse veranda. Alles is geweldig mooi afgewerkt, zelfs tot in de wc is er gedacht aan unieke details.

Kortom: een woning die zo uit een Woonmagazine komt.

Omgeving: deze goed geïsoleerde woning bevindt zich in de wijk 't Zand en heeft werkelijk een ideale ligging. Alle voorzieningen zijn dichtbij, denk aan winkels, scholen, kinderopvang en sportverenigingen. Even lekker wandelen kan in het Maximapark en neem een kijkje bij de Lelievijver of de Japanse tuin. Er is genoeg te doen in de buurt! Wil je de stad opzoeken, dan ben je in 5 minuten fietsen al op het NS-station. Dan nog 7 minuutjes met de trein en je staat in het centrum van Utrecht. Met de auto ben je in een mum van tijd op de uitvalswegen A-2 en A-12.

Begane grond: via de voortuin stap je binnen in de hal en daar kun je al meteen zien dat deze woning in perfecte staat is: prachtige stijlvolle vloer, mooie lambrisering en goed afgewerkte muren. In de hal bevindt de wc met staande toilet en fraai mozaïek en de meterkast. Vervolgens stap je de woonkamer in waar een moderne PVC vloer ligt in visgraat verband. Er is ook vloerverwarming aanwezig. De woonkamer is riant en open en heeft openslaande deuren naar de tuin. Recentelijk uitgebouwd (2019).







Aan de voorzijde van de woning is een strakke (2019) keuken met een graniet aanrechtblad en een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Geen nare kookluchtjes meer en geen lelijke afzuigkap. Verder is de keuken voorzien van goede apparatuur, te denken aan een quooker, combitron, oven, koelkast en vaatwasser en is deze mooi strak afgewerkt.



1e verdieping: twee ruime en lichte slaapkamers grenzend aan een grote overloop. De masterbedroom heeft uitzicht op de tuin en beschikt over een grote nis, waar de kast prima kan staan. De badkamer is netjes betegeld in natuurlijke grijstinten. Het heeft een inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel.







ze verdieping: ook hier 2 royale kamers mede dankzij de grote dakkapel die zich aan de achterzijde van de woning bevindt. Tevens is er een aparte wasruimte met witgoed aansluitingen die ook prima kan functioneren als (extra) werkruimte.





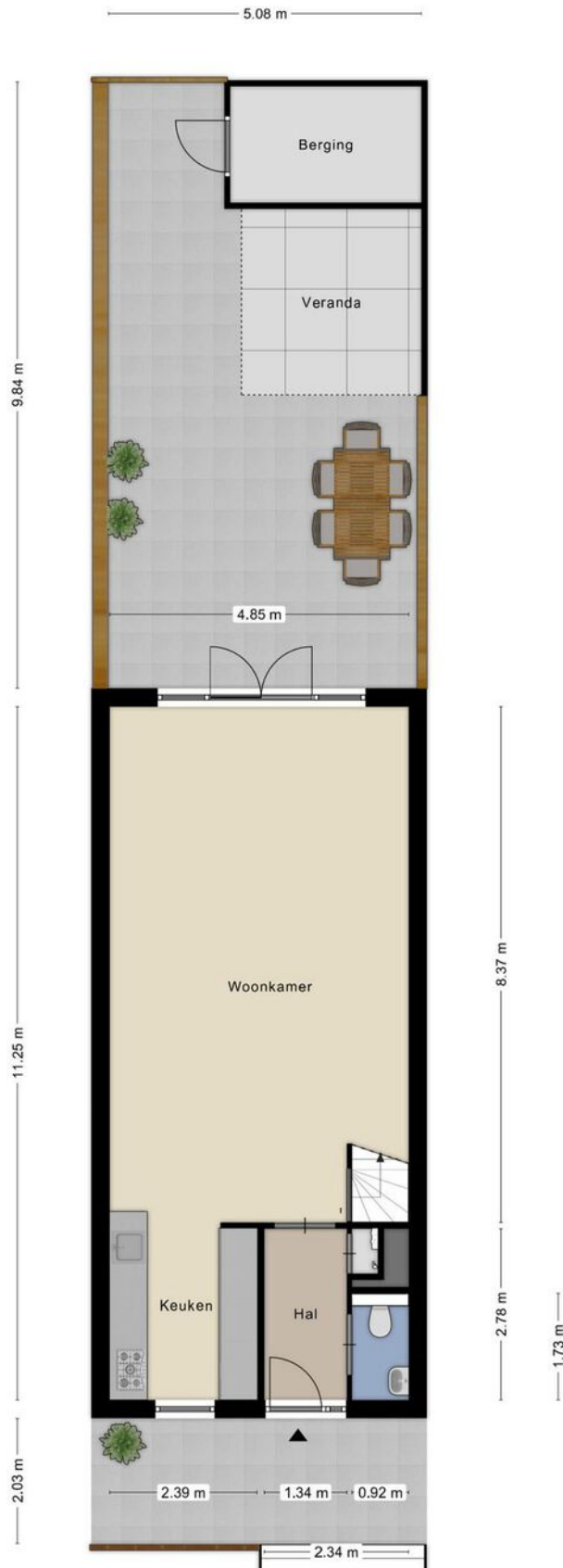


Buiten: aan de achterzijde van het huis is een onderhoudsvriendelijke knusse tuin met een houten veranda overkapping die uitnodigt tot veel avondjes lekker buiten vertoeven. Groene vingers hoef je niet te hebben voor deze tuin, want het is deels betegeld en er ligt kunstgras. In deze tuin kun je heerlijk genieten van de ochtend- en middagzon, met een oostelijke ligging.

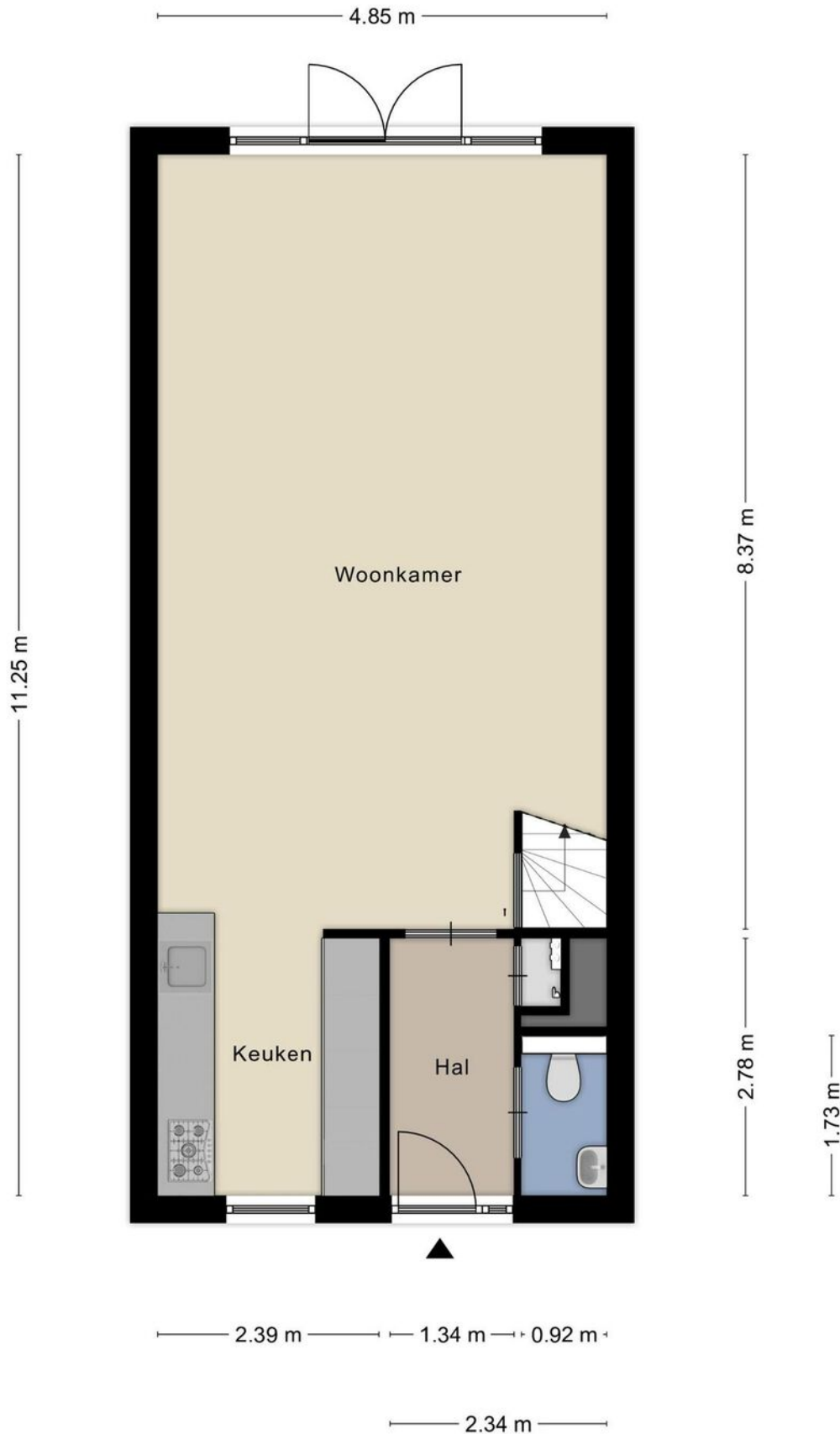




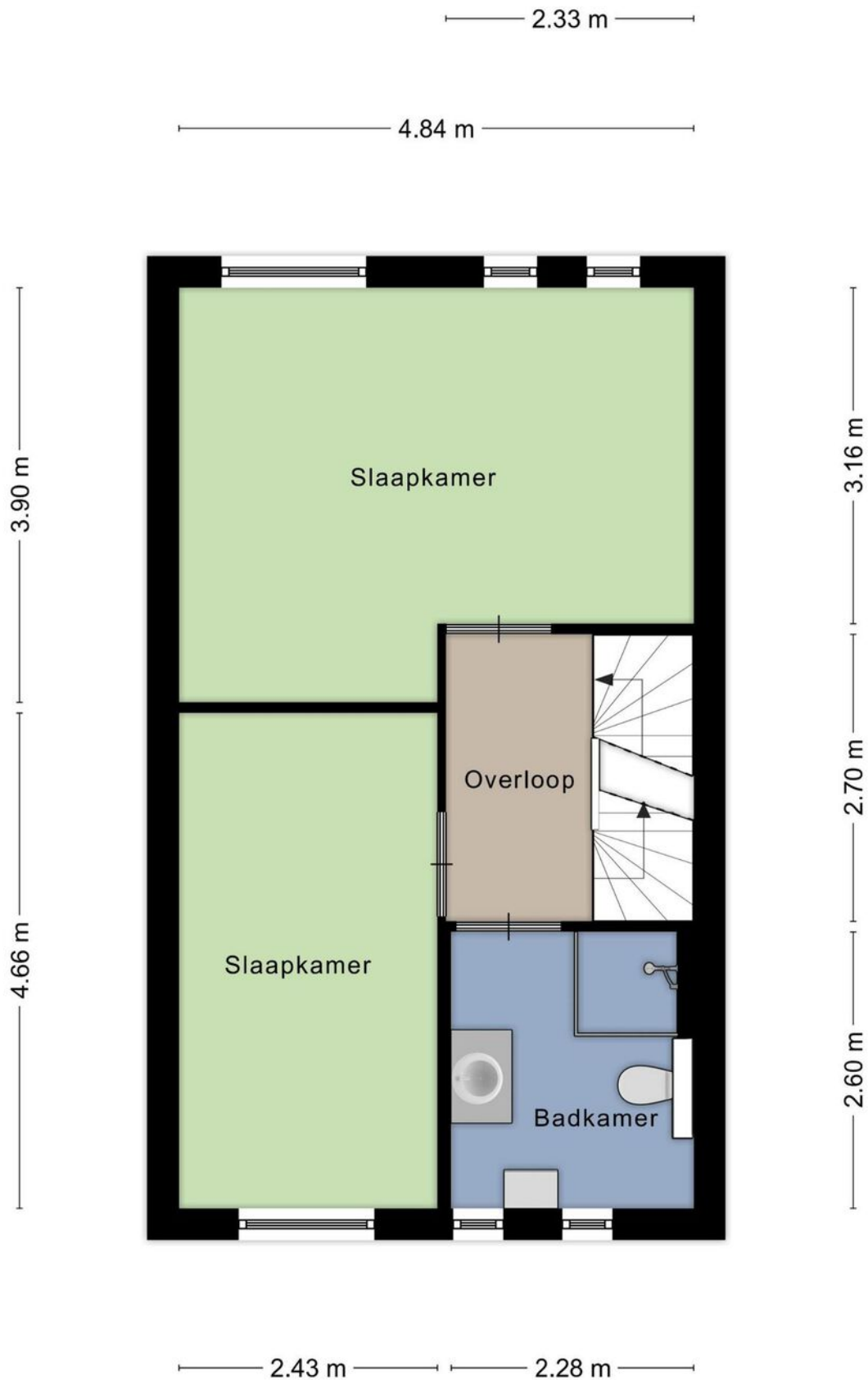
# Situatie tekening



# Begane grond



# Eerste verdieping

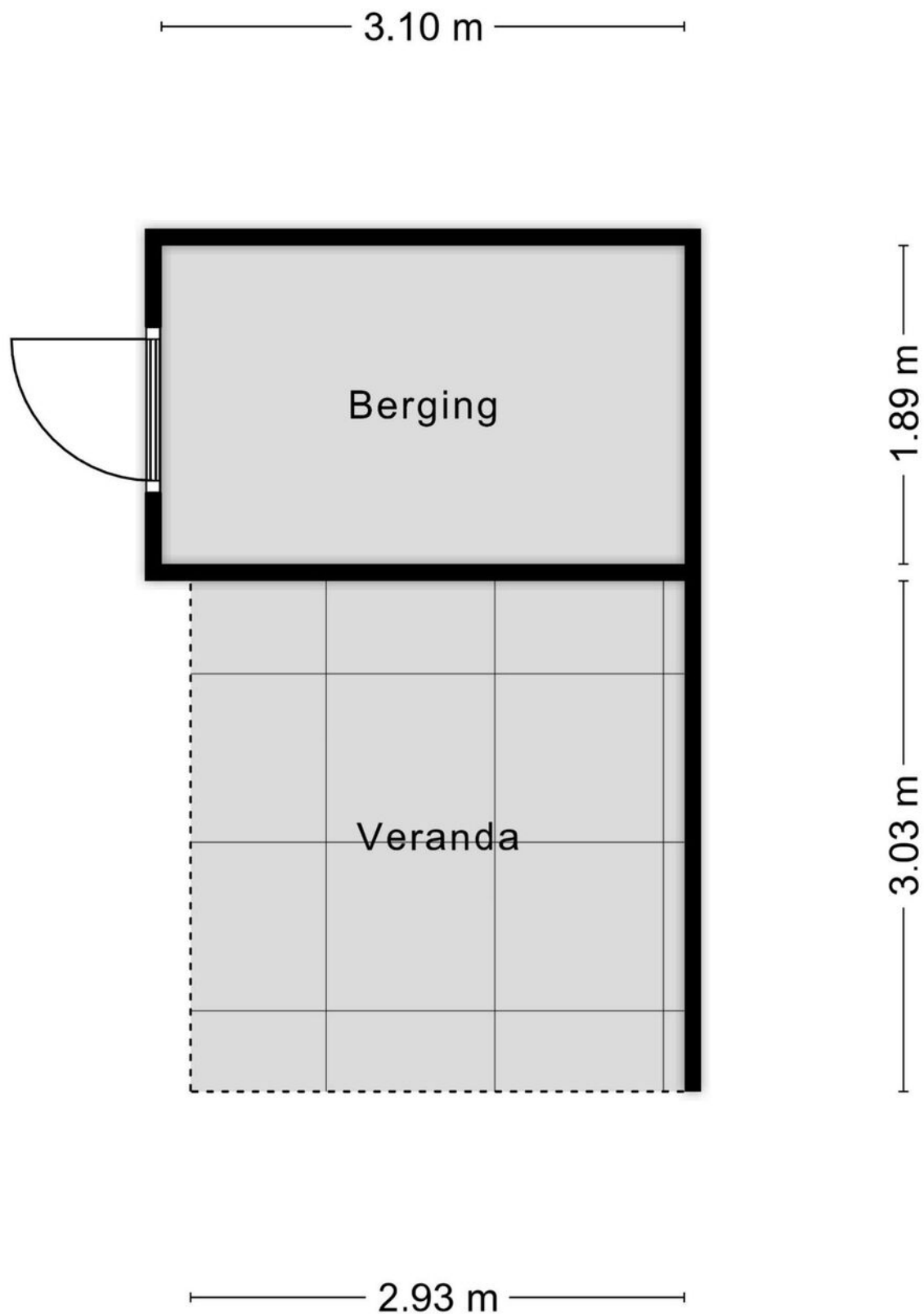


# Tweede verdieping





# Berging



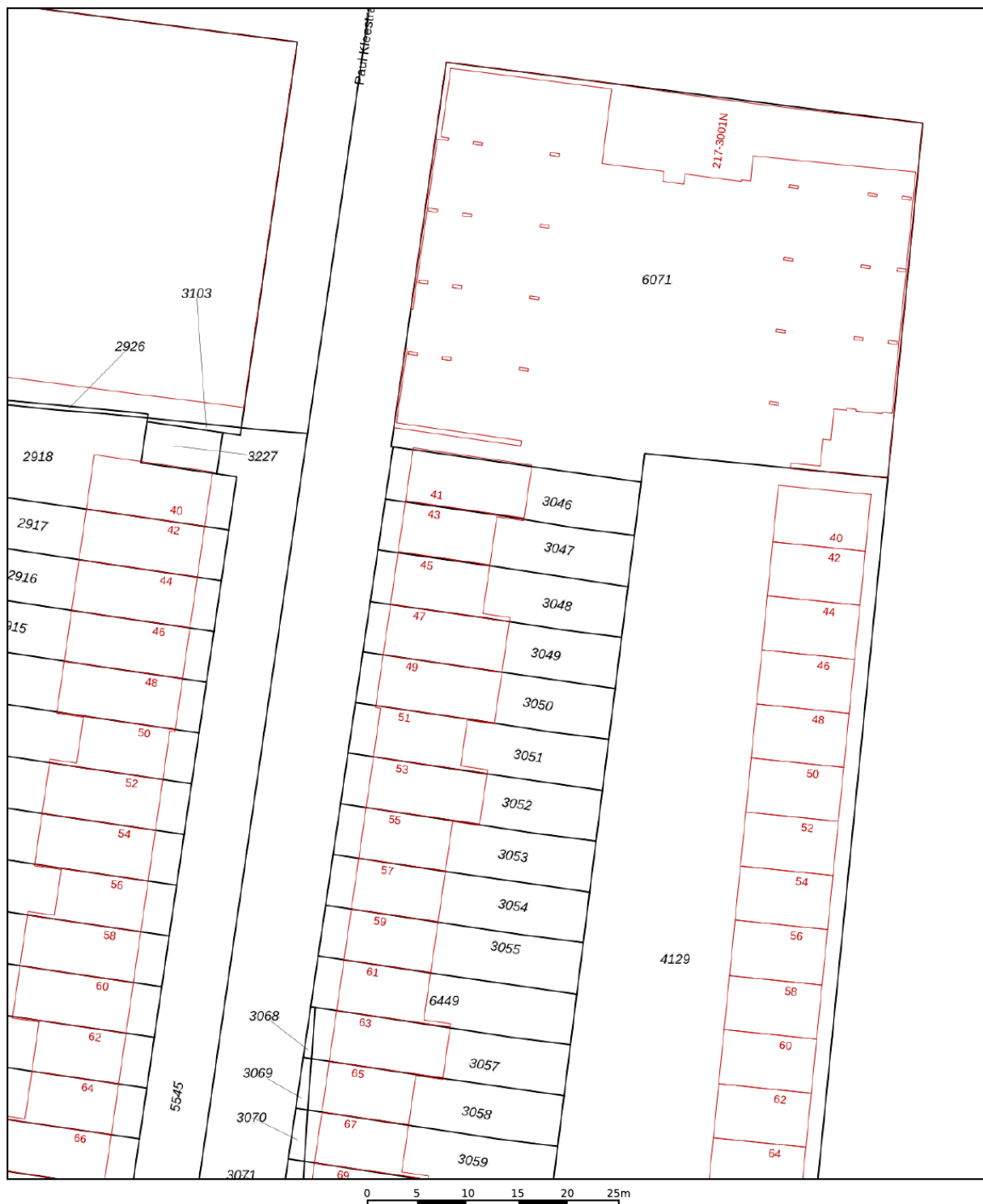
# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Paul Kleestraat 45



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie V	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3048	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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	Paul Kleestraat 45
Postcode/plaats	3544NT, Utrecht
Meetcertificaat type B	Niet op locatie gecontroleerd
Datum meetrapport	14-03-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,30	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	5,90	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	156,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	474,73	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			
- Gangkast schoenen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- (Plak)PVC Rondom gehele huis	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Rolluik dakkapel	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sierpotten, losse platen, meubilair		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Buitenkeuken & Bbq		X	
Kasten schuur. Witte kast blijft achter, stellingkasten gaan mee		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Lijst van zaken

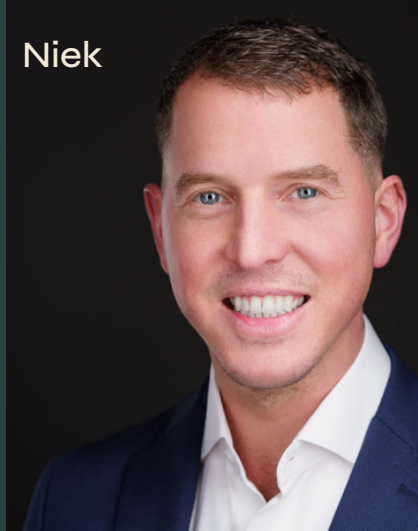
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Haspel		X	

# Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Bart





# Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Vivian



Reinier



Laura



Maurice



Anouck



BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER



Heb je  
interesse?

**be  
umer.**

Meerndijk 7  
3454 HM De Meern

030-6776000  
[info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)  
[www.beumer.nl](http://www.beumer.nl)