

# Nicolaas Ruychaverstraat 78 A Utrecht

---

Dina verkoopt



Vraagprijs € 315.000,-- k.k.

**Dina**  
verkoopt



Leuke jaren '30 bovenwoning met karakteristieke details, twee slaapkamers en een zonnig dakterras op het zuidwesten! De woning is gelegen in het gezellige Zuilen, op loopafstand van winkelcentrum Rokade en het groene sfeervolle Julianapark.

#### KENMERKEN:

- Lichte en ruime doorzon woonkamer
- Heerlijk terras op het zuidwesten
- Opbouw tweede verdieping achterzijde

#### LOCATIE

De locatie is ideaal, de woning ligt aan een rustige straat in de geliefde wijk Zuilen in Noordwest Utrecht. De wijk wordt omringd door de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal en biedt een perfecte balans tussen rust, groen en stadsleven. Op loopafstand vind je het Rokade winkelcentrum, diverse supermarkten, winkels en gezellige restaurants.

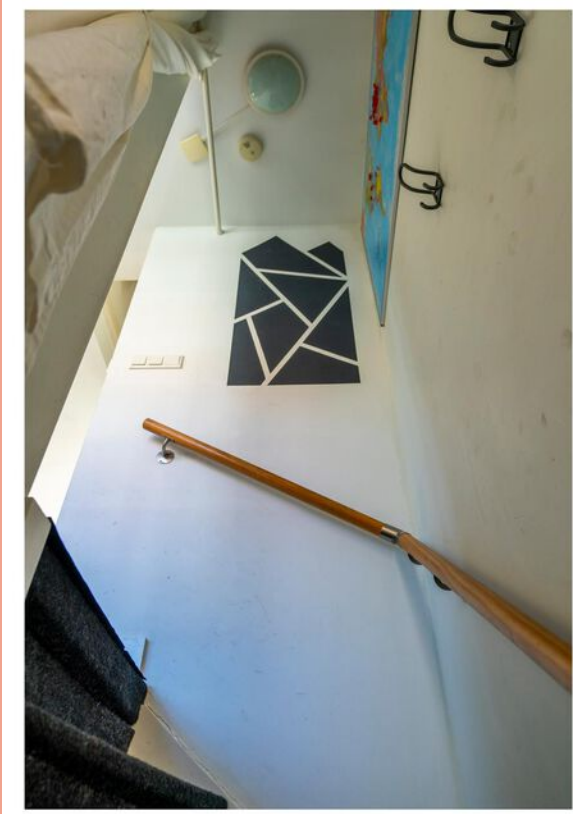
Voor ontspanning en recreatie is het Julianapark vlakbij, waar regelmatig sportieve en culturele activiteiten worden georganiseerd. Binnen 10 minuten fietsen bereik je het bruisende centrum van Utrecht en het Centraal Station. Shopping center Overvecht ligt op slechts vijf minuten rijden of tien minuten fietsen. Vanuit de woning ben je met de auto ook zo op de ring rondom Utrecht.







Via de gezamenlijke voordeur kom je via de trap in de hal, waar een prachtig groot glas-in-loodraam direct de charmante jaren '30 sfeer benadrukt.











Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. De ruimte voelt heerlijk ruim aan door de grote ramen aan beide zijden, die voor een prachtige lichtinval zorgen. De wanden zijn strak gestuukt en op de vloer ligt een houtlook laminaatvloer, wat de ruimte een moderne uitstraling geeft. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel.

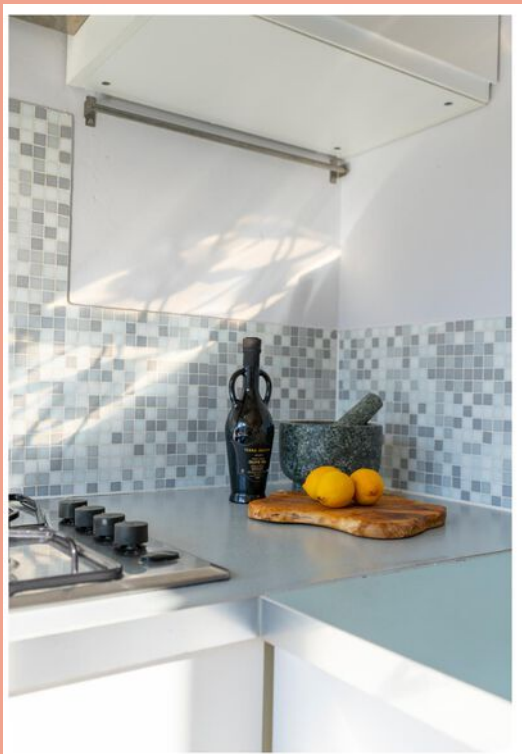








De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van een gaskookplaat en een combimagnetron. Verder kun je deze uitbreiden met losse apparatuur.











Vanuit de keuken stap je zo het ruime dakterras op welke ligt op het zuidwesten. Hier kun je de hele dag genieten van de zon, terwijl je uitkijkt over de karakteristieke jaren '30 woningen in de omgeving. Dankzij de ligging kijk je prachtig weg en biedt het terras veel privacy.











Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is royaal genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast en biedt eveneens een mooi uitzicht.

De tweede slaapkamer is ideaal als thuiswerkkamer, kinderkamer of hobbyruimte.











De badkamer, gelegen tussen de twee slaapkamers in, is uitgerust met een douche, wastafel, toilet, wasmachine-aansluiting en mechanische ventilatie.







#### WAT VERKOPER ZEGT:

"We hebben hier samen 6 jaar lang ontzettend fijn gewoond. De slimme indeling van het huis maakt dat dit veel ruimer aanvoelt dan je zou denken. Het huis heeft ontzettend veel handige opbergruimte en hoekjes. Doordat de ruimtes verdeeld zijn over twee verdiepingen kan iedereen in huis heerlijk zijn gang gaan zonder dat je altijd boven op elkaars lip zit. Het dakterras direct in de woonkamer/keuken zorgt ervoor dat je hele zomer in en uit loopt en echt buiten kan leven. Wij hebben hier al die jaren met veel plezier gewoond en laten ons huis met weemoed achter."

#### GOED OM TE WETEN:

- De woning is goed onderhouden.
- De cv-ketel is in 2024 nieuw geplaatst.
- De VvE is recent opgestart.



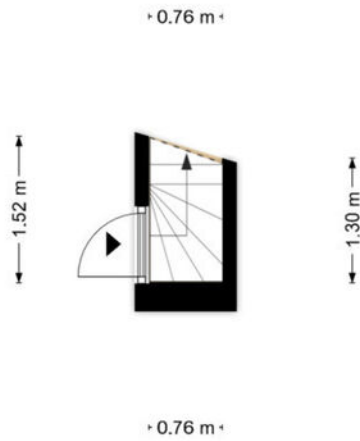








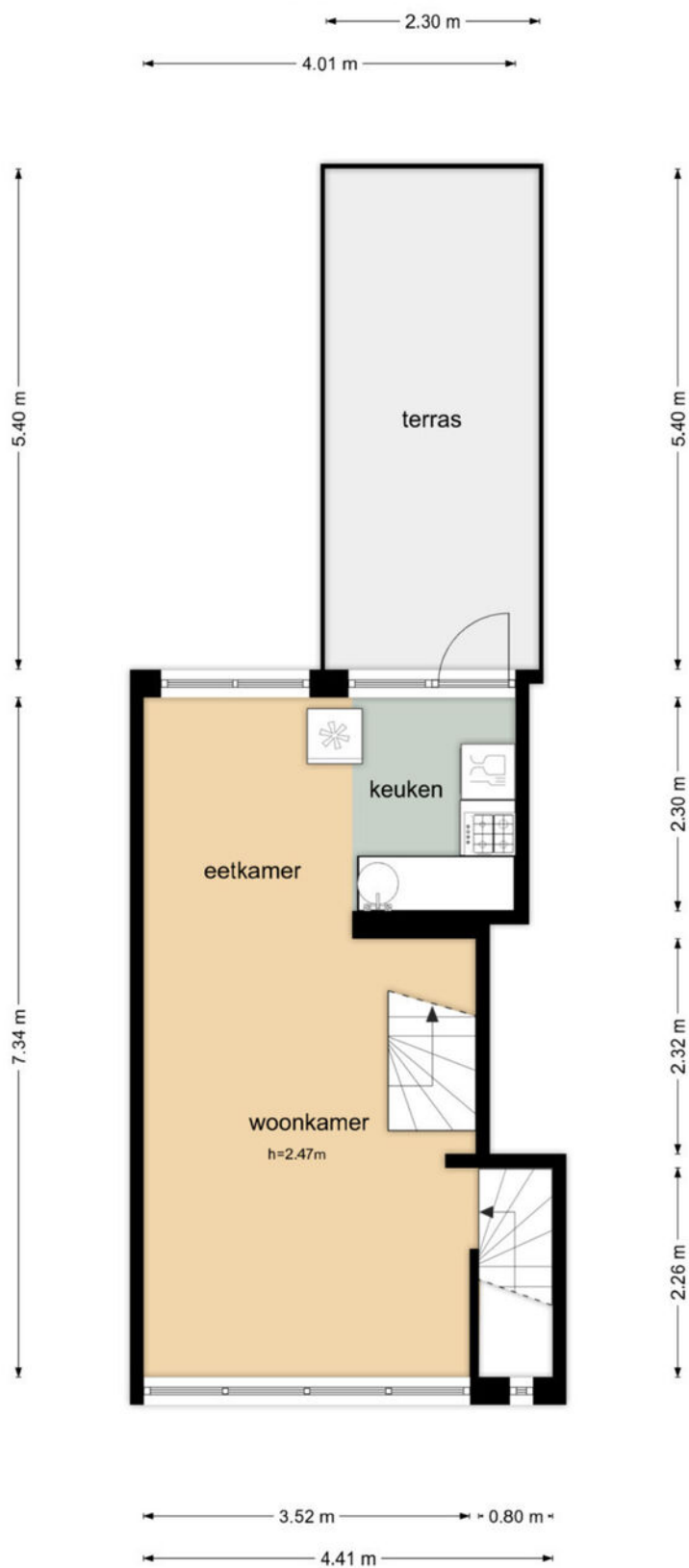
**Nicolaas Ruychaverstraat 78A - Utrecht  
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



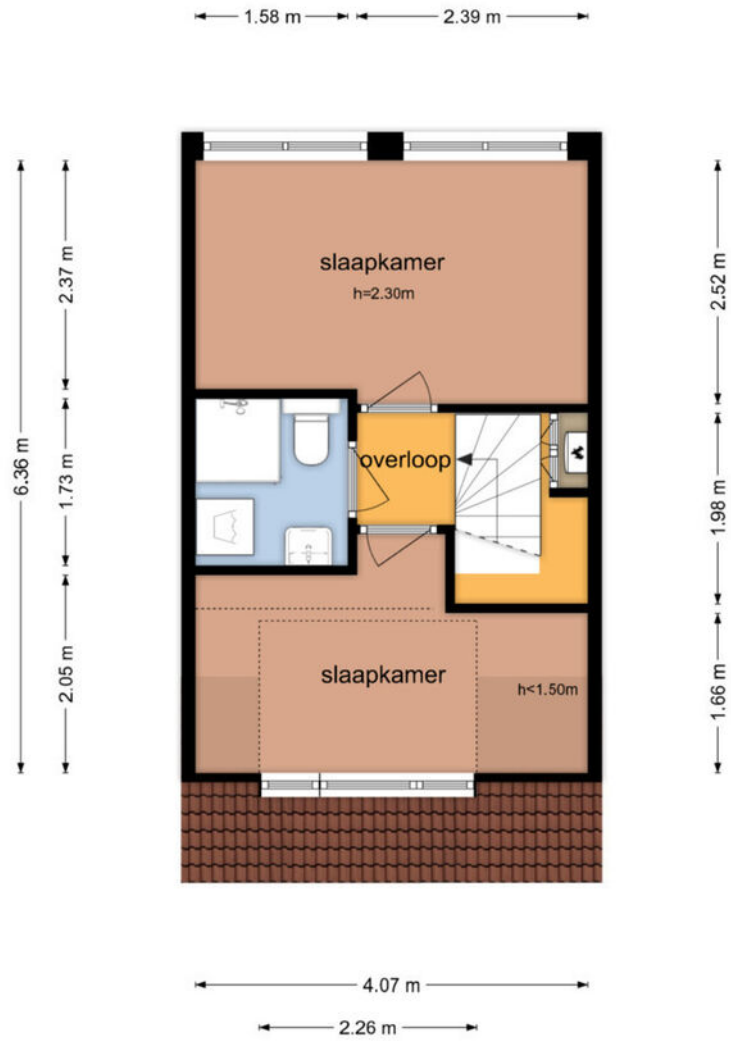
Nicolaas Ruychaverstraat 78A - Utrecht  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

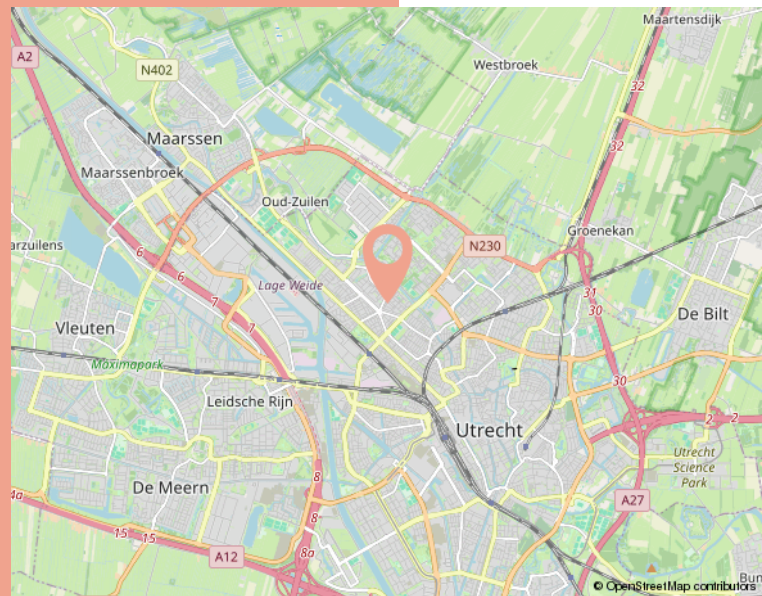
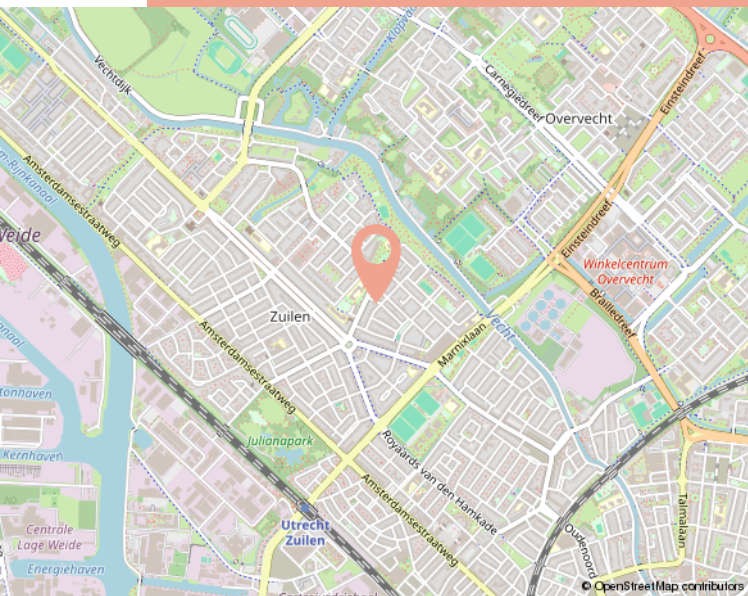


Nicolaas Ruychaverstraat 78A - Utrecht  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# Locatie

NICOLAAS RUYCHAUVERSTRAAT 78 A

Utrecht



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwplanken slaapkamer voorzijde	X		
- Kast slaapkamer achterzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- KitchenAid		X	
- Waterkoker/Koffieautomaat		X	
- Messenhouder		X	
- Kruidenrekjes		X	
- Keukenstang met haakjes		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

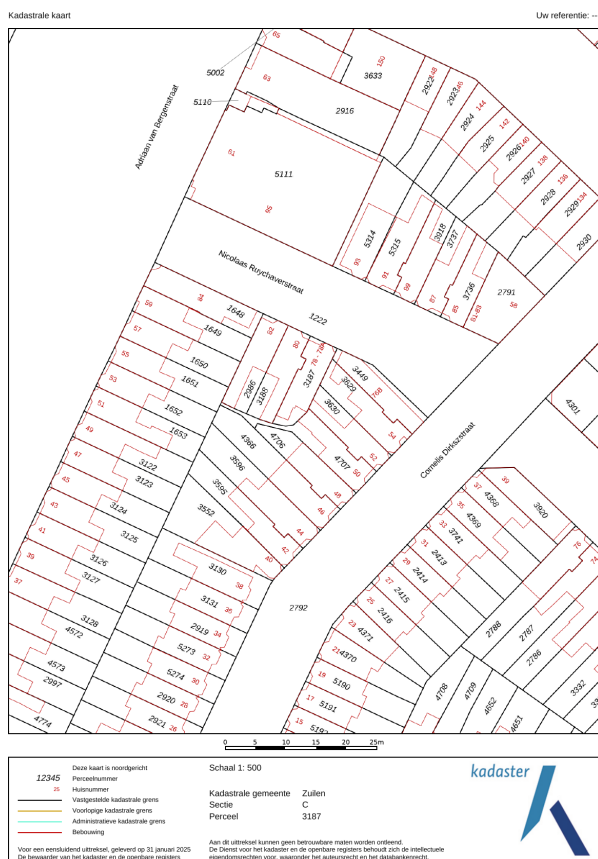
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Douche rekje		X	
- Wasdroog combinatie Indesit IWDE 7145			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting		X	
Groene houten plantenbak met plantjes	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Tuinmeubels		X	



# ALGEMENE VOORWAARDEN

Nicolaas Ruychaverstraat 78 A



## Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	53 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Inhoud woning	171 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	-
Gebouwwegbonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1936

## Indeling woning

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

## Kadaster informatie

Kadastrale gemeente	Zuilen
Stactie	C
Nummer	5300-A2
Volledig eigendom	

## DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure getoonde foto's en informatie, verstrekt door de makelaar. Notariskeuze door koper te bepalen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper. Bij bovenmatige kosten voor aflossing en royement hypotheek dient koper deze voorzijn rekening te nemen. Er zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat inhoudt dat de onroerende zaak meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwamiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Tevens zal een asbestclausule worden opgenomen.

## DINA VERKOOPT

Adres: Willem Frederik Hermansstraat 350  
3544 KP Utrecht

Email: info@dinaverkoopt.nl  
Tel. nummer 030 - 22 70 145

**Dina**  
verkoopt





**HOI, Wij zijn Dina, Inge en Machteld!**  
Kom jij bezichtigen bij dit leuke huis? Dan zullen we elkaar waarschijnlijk daar ontmoeten!

Als verkopend makelaar laten wij je graag het huis zien. Wij vertellen je alles over het huis, het onderhoud en de buurt. Maar ook hoe de verkoper(s) hier gewoond hebben.

Wij vinden het leuk je te leren kennen en denken graag met je mee. En mocht dit niet het juiste huis voor je zijn? Misschien krijgen wij dan nog wel wat anders leuks in de aanbieding of zouden onze collega's van Thomas de aankoop-makelaar je verder kunnen helpen met de zoektocht!

### Wat wij leuk vinden aan

- Mensen helpen
- Elke dag met huizen bezig zijn
- Zoveel verschillende mensen en huizen ontmoeten
- Een onderdeel zijn van een grote beslissing
- Samenwerken





## Waar wij voor staan?

### - Duidelijkheid:

We hanteren een vast tarief (zie onze website).

### - Laagdrempeligheid:

We gaan het samen doen!

### - Plezier en contact:

Makelaardij is mensenwerk, daar krijgen wij energie van.

### - Specialisme:

Allebei ons eigen vak, doen waar je het beste in bent.



## ONS KANTOOR Dina verkoopt & Thomas de Aankoopmakelaar.

Als we later groot zijn, dan gaan we voor onszelf beginnen. . . .

Die tijd kwam sneller dan gedacht. Inmiddels werken Thomas & ik al jaren samen!

### Hoe werken wij samen?

Thomas en ik werken samen, eten samen en wonen zelfs samen. de makelaardij is onze grote gezamenlijke passie, hierin hebben we allebei onze eigen expertise. Wij vinden verkoop en aankoop namelijk een heel ander vak. Het vergt andere kwaliteiten en wij vullen hierin elkaar feilloos aan. Waar Thomas aankoopklanten keer op keer ontmoet, geduldig en zeer kritisch is, haal ik veel plezier uit een huis verkoopklaarmaken en tijdens korte ontmoetingen kandidaat kopers enthousiast maken voor het huis. Wij weten constant van elkaar wat er speelt, wat essentieel is als je bezig bent een huis te kopen en ondertussen ook je eigen huis verkoopt.

### We komen samen bij je langs: Relaxed verhuizen

Wanneer je nog helemaal in de startfase staat dan is overzicht en duidelijkheid heel belangrijk. Omdat we samen bij je langskomen op gesprek kunnen we de aankoop en de verkoop perfect op elkaar af stemmen, wij helpen je op weg en weten waar je moet beginnen.

Tijdens een vrijblijvend gesprek komen alle facetten van aankoop en verkoop aan bod. Zo weet je na het gesprek waar je aan toe bent en hoe je 'de verhuizing' het beste kunt aanpakken.

