



GELEENSTRAAT 18

Utrecht

VRAAGPRIJS € 465.000,- K.K.

DEX-MAKELAARS.NL
INFO@DEX-MAKELAARS.NL



WELKOM BIJ DEX!

Wij zijn Remmie en Suzanne en samen hebben wij DEX Makelaars en Taxateurs opgericht in 2024.

We zijn De EXpert (DEX) in het begeleiden en adviseren in de volgende stap van jouw wooncarrière! Wij zijn allebei gecertificeerd makelaar en taxateur en kennen de markt in de driehoek Utrecht, Schoonhoven tot aan Woerden. Dit grote werkgebied in combinatie met onze werkervaring en opleidingen, maakt dat wij een unieke speler zijn op de woningmarkt.

Remmie heeft jarenlang in de financiële sector gewerkt en heeft in 2015 de gewaagde overstap gemaakt naar de makelaardij. Vanaf nul begonnen en inmiddels volwaardig makelaar en taxateur met tien jaar werkervaring. Hij heeft bij verschillende type makelaarskantoren gewerkt en hierdoor werkervaring opgedaan in verschillende regio's. Suzanne studeerde in 2016 af aan de opleiding Vastgoed & Makelaardij en ging direct aan de slag in de makelaardij. Vanuit de binnendienst groeide zij door naar de rollen van makelaar en taxateur, waardoor ze kennis heeft van het gehele proces.

„Geweldige makelaars,
goed op de hoogte
gehouden in de
gezamenlijke app.
Remmie en Suzanne,
jullie zijn toppers!



Over de woning

Sfeervol wonen in een karakteristieke jaren '20 woning op een droom locatie met een fantastische achtertuin!

Stap binnen in deze charmante woning in de geliefde Rivierenwijk, waar het karakter van toen naadloos samengaat met het comfort van nu. Zodra je de woonkamer binnenkomt, valt het meteen op: wat een heerlijke vibe hangt hier! De grote ramen aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de diepe tuin (ca 10 meter diep) zorgen voor een heerlijke, zonnige sfeer die de hele dag voelbaar is.

De woning is met liefde onderhouden en in 2014 – en later – grondig gerenoveerd. De stijlvolle keuken (2014) met modern inbouwapparatuur vormt het hart van het huis, terwijl je via de openslaande deuren zo de diepe achtertuin inloopt.

Deze zonnige tuin op het oosten is een écht pareltje: geniet hier van je koffie in de ochtendzon of een ontspannen avondborrel. De ruime stenen berging maakt het plaatje compleet.

Op de eerste verdieping vind je drie fijn ingedeelde slaapkamers en een goede badkamer (2018) voorzien van alle gemakken. Via een vlizotrap bereik je de royale vliering: perfect voor extra opslag en de C.V.-ketel (vernieuwd in 2019).

Kortom: deze woning heeft alles in zich om jouw nieuwe thuis te worden. Kom het zelf ervaren!

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging — ervaar zelf de charme, het licht en het woonplezier dat deze woning te bieden heeft!

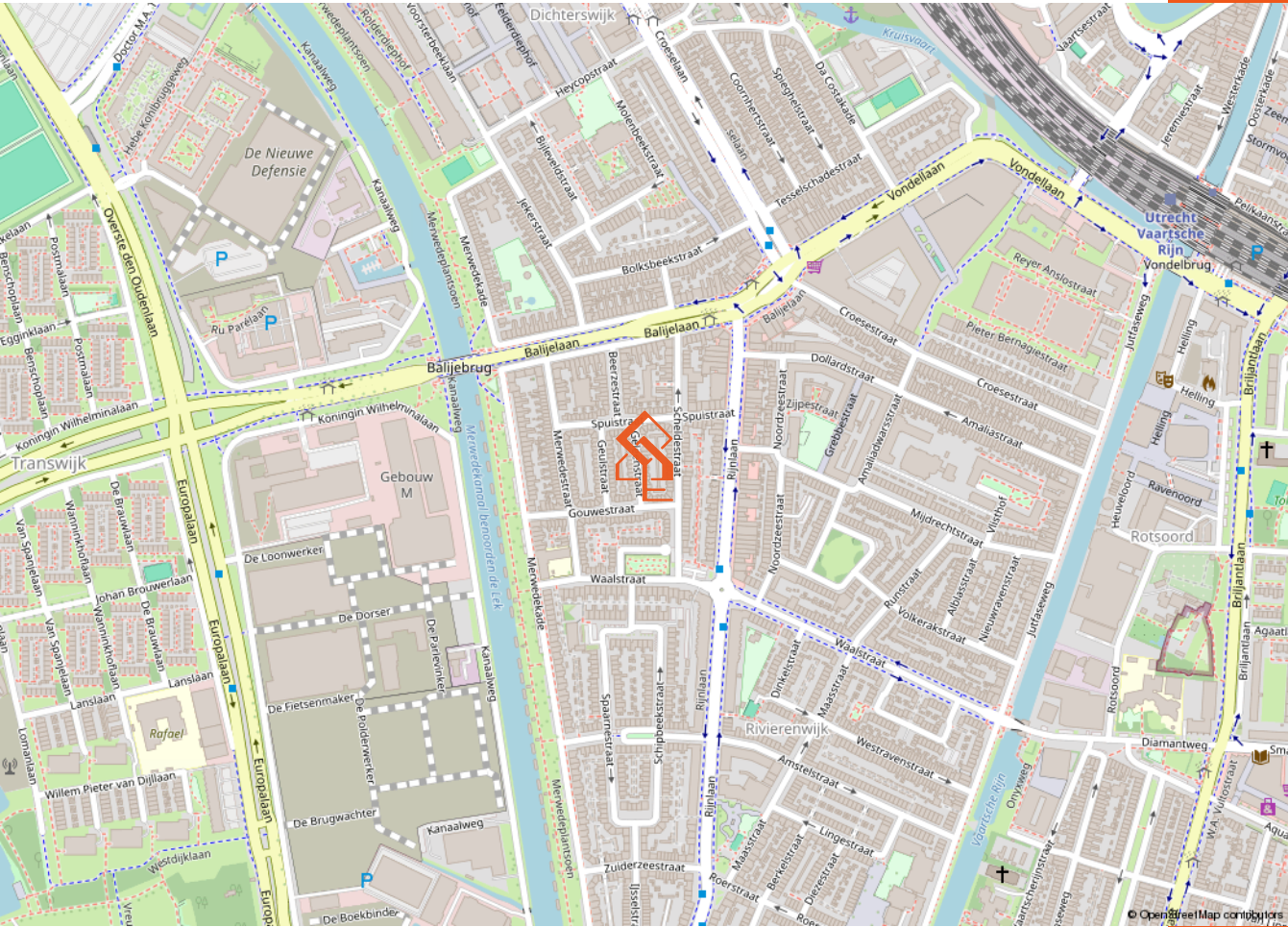
Kenmerken

Bouwjaar:	1919
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	244 m ³
Woonoppervlakte:	65 m ²
Perceeloppervlakte:	90 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (bj: 2019)
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	C

De locatie? Top!

Rustig wonen aan de Geleenstraat, maar met alle levendigheid om de hoek. Van supermarkten en speciaalzaken tot het sfeervolle Ledig Erf, Rotsoord en de gezellige Oosterkade: je hebt het allemaal binnen handbereik. Scholen, speeltuinen en kinderopvang bevinden zich op loopafstand.

Parkeren kan in de straat en zowel station Vaartsche Rijn als Utrecht Centraal zijn binnen 5 minuten te bereiken per fiets. Met de uitvalswegen A12, A27 en A28 vlakbij is dit ook voor forenzen een ideale plek.





Wonen

Via de gezellige hal met trapopgang bereik je de woonkamer welke van voor naar achteren loopt. Volop gezelligheid!

Aan de achterzijde is een eethoek met openslaande deuren naar de tuin en via de woonkamer is er ook de verbinding met de moderne keuken.

Het toilet is bereikbaar via een tussenhal!







Buitenleven

De ca 10 meter diepe achtertuin is werkelijk fantastisch. De tuin heeft een ligging gericht op het Oosten. Echter door de lage bebouwing in combinatie met de diepte blijft dit wel een zonnige tuin!

Er zijn diverse zitjes en groen!

Achter de tuin ligt nog een stenen berging welke super praktisch is.





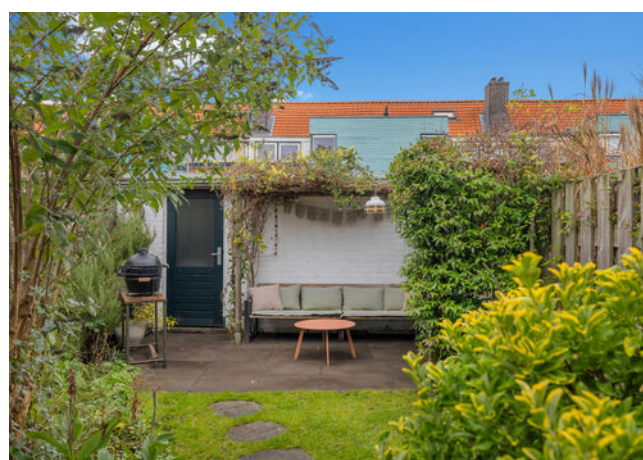
Slapen

Op de eerste verdieping is er maar liefst ruimte voor drie (slaap)kamers. Ruimte voor slapen, werken en logees.

Verder is hier de badkamer met toilet, wastafel en douchehoek.

Op de overloop vind je de plek voor de wasmachine en handige berguimte.

Last but not least is de vliering bereikbaar waar de c.v. is geplaatst en veel bergruimte is.



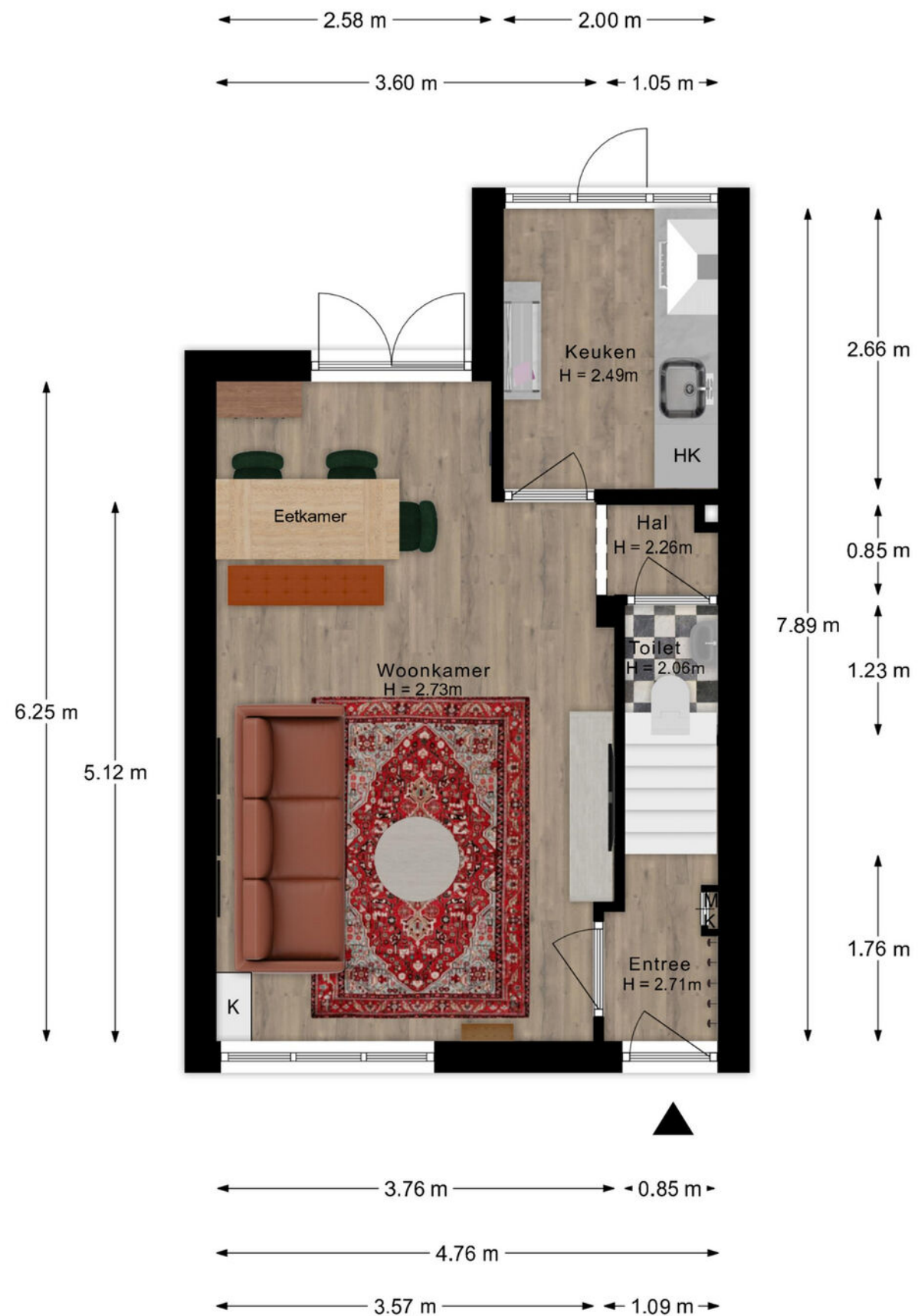


Situatie



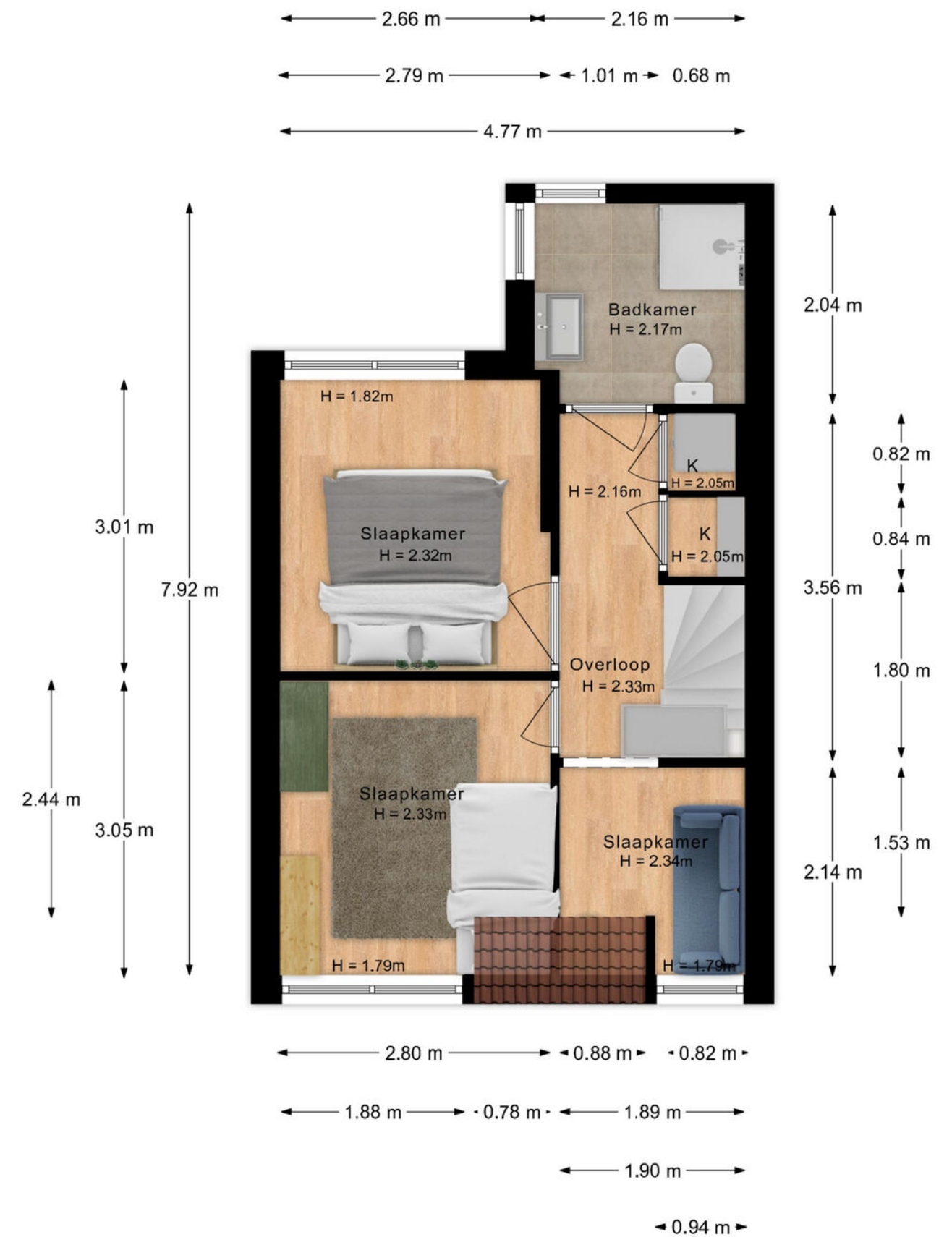
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



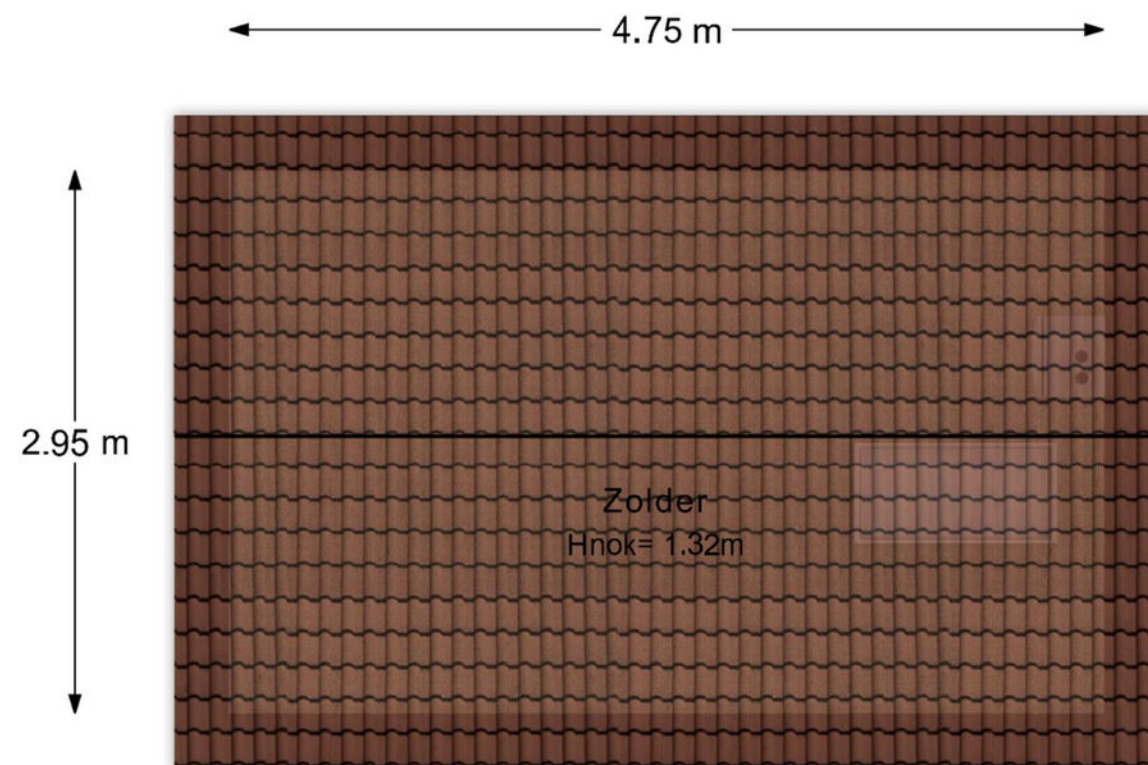
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



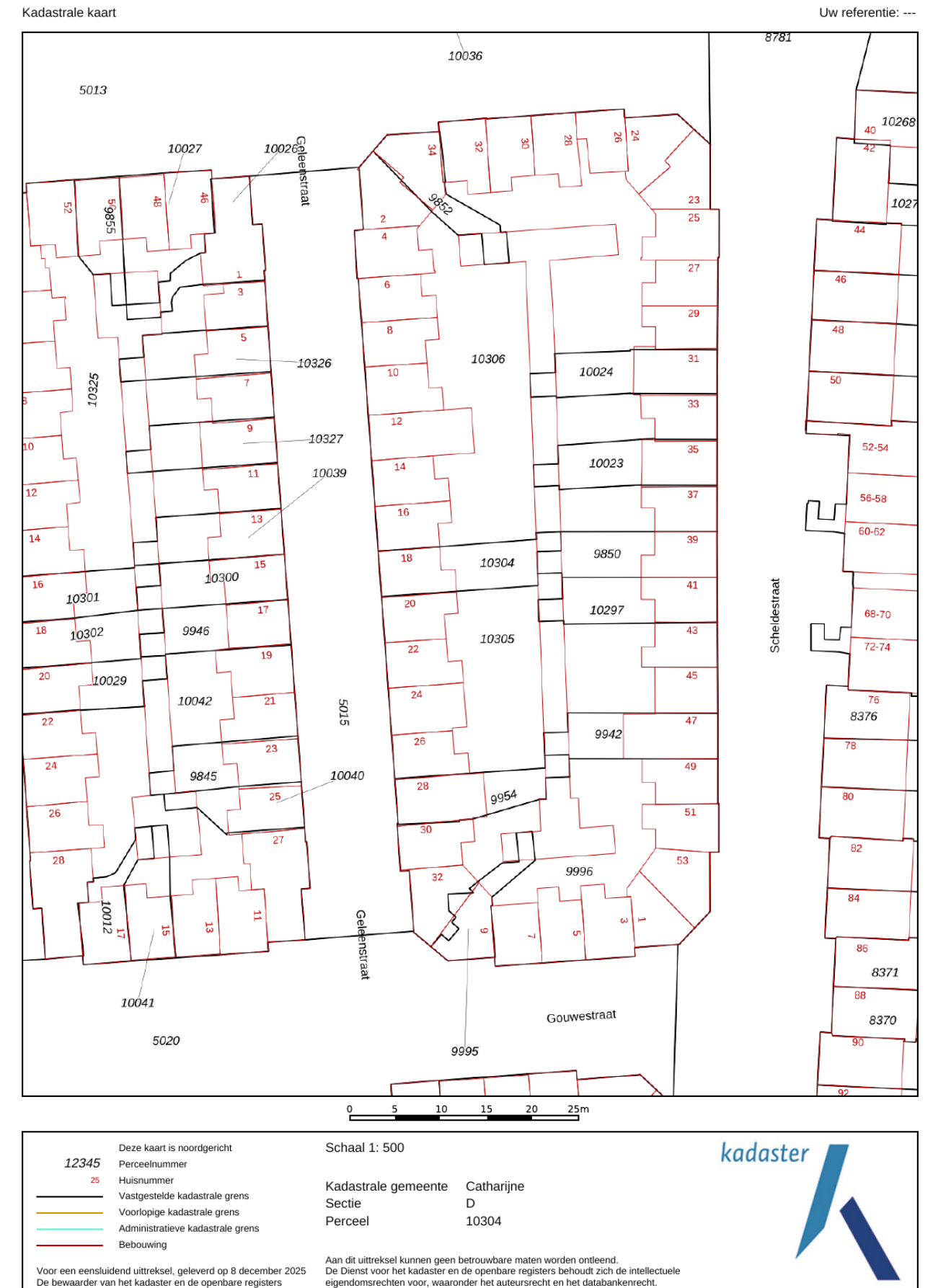
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering



De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



DE GEZICHTEN ACHTER DE DEUR

Bij DEX Makelaars staat jouw tevredenheid

voorop Met jarenlange ervaring en een passie voor vastgoed begeleiden wij je bij elke stap van het koop-, verkoop- of taxatieproces. Ons team van deskundige makelaars en taxateurs biedt persoonlijke service en maatwerk, afgestemd op jouw specifieke wensen en behoeften. Vertrouw op DEX voor een professionele en zorgeloze ervaring in de dynamische wereld van vastgoed.



WAT WIJ BELANGRIJK VINDEN

INTEGRITEIT

We handelen altijd eerlijk en transparant.

KLANTGERICHT

Jouw behoeften en wensen staan bij ons centraal.

DESKUNDIG

Wij ontwikkelen ons voortdurend om up-to-date te blijven.

BETROUWBAAR

Je kunt op ons rekenen voor eerlijk en professioneel advies.



DEX ALS JOUW...

AANKOOP BEGELEIDER

We handelen altijd eerlijk en transparant.

TAXATEUR

Wij zijn jouw betrouwbare partner voor het uitvoeren van nauwkeurige en professionele gevalideerde taxaties.

VERKOOP BEGELEIDER

Wil je jouw woning verkopen? Bij DEX staan we klaar om je te helpen een succesvolle verkoop te realiseren.

JOUW BETROUWBARE MAKELAAR IN DE REGIO

Bij DEX zijn we trots op onze diepgaande kennis van de regio's waarin we actief zijn.

Of je nu de levendigheid van Utrecht zoekt, de charme van IJsselstein, of de rust van Lopik, wij helpen je de perfecte plek te vinden. Met ons uitgebreide netwerk en lokale expertise zorgen

wij ervoor dat jouw woningzoektocht in deze prachtige gebieden succesvol is.

Ontdek wat elke regio te bieden heeft en laat ons je begeleiden naar jouw ideale woning.

ONTDEK DE REGIO WAAR DEX JOUW DROOMHUIS VINDT

Bij DEX zijn we trots op onze diepgaande kennis van de regio's waarin we actief zijn. Of je nu de levendigheid van Utrecht zoekt, de charme van IJsselstein, of de rust van Lopik, wij helpen je de perfecte plek te vinden. Met ons uitgebreide netwerk en lokale expertise zorgen wij ervoor dat jouw woningzoektocht in deze prachtige gebieden succesvol is.

Ontdek wat elke regio te bieden heeft en laat ons je begeleiden naar jouw ideale woning.

ONTDEK ONZE
REGIO'S





WIJ ZIJN DÉ SLEUTEL NAAR JOUW DROOMWONING

MAKELAARS & TAXATEURS

DEX-MAKELAARS.NL

INFO@DEX-MAKELAARS.NL