



UTRECHT  
Johanniterhof 7

# Ruime twee-onder-een- kapwoning

Met eigen oprit en garage!

**be  
umer.**

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



# Kenmerken & specificaties

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

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

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

Bouwjaar:  
2008

- ✓ Vloerverwarming en gietvloer op begane grond
- ✓ Lamelparketvloer op 1e en 2e verdieping
- ✓ Stompe paneeldeuren in gehele woning
- ✓ Vlak gestukte plafonds
- ✓ Voortuin op het zonnige zuiden
- ✓ Achtertuin aan het water
- ✓ Riante woonkamer met schuifpui richting achtertuin en luiken bij ramen voorzijde
- ✓ Moderne open keuken met groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur







# Keurig afgewerkt

In een fantastische rustige omgeving staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met oprit, voortuin op het zuiden en achtertuin aan het water te koop! Het huis is hoogwaardig afgewerkt met een prachtige gietvloer, stompe paneeldeuren, glad gestukte plafonds, vloerverwarming en luiken voor de ramen. De riante woonkamer is voorzien van een schuifpui richting de achtertuin en moderne open keuken met groot kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur! Ook de twee separate toiletten en ruime badkamer zijn mooi modern ingericht. Je hebt de beschikking over een dubbel wastafelmeubel, ligbad en inloop regendouche. Het huis heeft vier ruime slaapkamers en een grote overloop met dakkapel. Aan leefruimte geen gebrek!

Ook opbergruimte is er in overvloed: een grote garage, washok, inbouwkast en schotbergruimte.

#### Omgeving:

Het huis ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen. De woning bevindt zich aan een doodlopende straat met maar weinig verkeer, wat maakt dat kinderen er veilig kunnen spelen. Vlakbij de woning ligt Park Groot Zandveld met daarin een groot voetbalveld. Ook het grote Maximapark ligt op loopafstand. In dit park bevinden zich vele sportfaciliteiten waaronder een zwembad, voetbalvereniging, tennisvereniging en hockeyclub.

De voordeur bevindt zich aan de oprit. Je komt binnen in de ruime hal met daarin een prachtige gietvloer, meterkast, modern toilet met fonteintje en trapopgang. De stompe paneeldeur recht voor je geeft toegang tot de woonkamer met open keuken.

Het huis heeft een riante U-vormige woonkamer met aan drie zijden grote raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui richting de achtertuin, aan de voorzijde zijn de ramen voorzien van luiken. De woonkamer is hoogwaardig afgewerkt met vlak gestucte plafonds, een prachtige gietvloer en vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken.







De keuken ziet er schitterend uit. Deze bestaat uit drie hoge kasten en een groot kookeiland met betonnen werkblad. De moderne, houten keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een Bosch vaatwasser, Atag combioven, Miele koel-vriescombinatie, Atag kookplaat en Atag afzuigkap







Vanaf de overloop van de 1e verdieping bereik je middels stompe paneeldeuren drie slaapkamers, de badkamer, een modern separaat toilet en grote inbouwkast.

De drie slaapkamers zijn heerlijk ruim en licht, allemaal voorzien van meerdere raampartijen. Het plafond is mooi vlak gestukt en er ligt een prachtige lamelparketvloer.

Je hebt de beschikking over een mooie grote badkamer. Deze is prachtig modern ingericht met een ligbad, inloop regendouche, houten wastafelmeubel met twee waskommen, spiegelkast, designradiator en inbouwspots.







Op de ze verdieping bevindt zich een grote overloop die je prima in kunt richten als hobby- en/of werkruimte. De overloop is voorzien van een grote dakkapel, veel schotbergruimte, een mooie lamelparketvloer en deuren richting een slaapkamer en ruim washok met daarin de cv-installatie, wasmachine- en drogeraansluiting. De slaapkamer is voorzien van schotbergruimte, een groot dakraam, fraaie lamelparketvloer en hoekwastafelmeubel met waskom.







Het huis heeft een voor- zij- en achtertuin. De voortuin ligt op het zonnige zuiden. Je kunt hier mooi beschut, achter een hoge haag van het zonnetje genieten. Al in het vroege voorjaar kun je er heerlijk op het terras vertoeven. Rechts van de woning ligt de oprit met daarachter de grote garage van 23 m<sup>2</sup>. Deze is voorzien van een automatische garagedeur en deur richting de achtertuin.

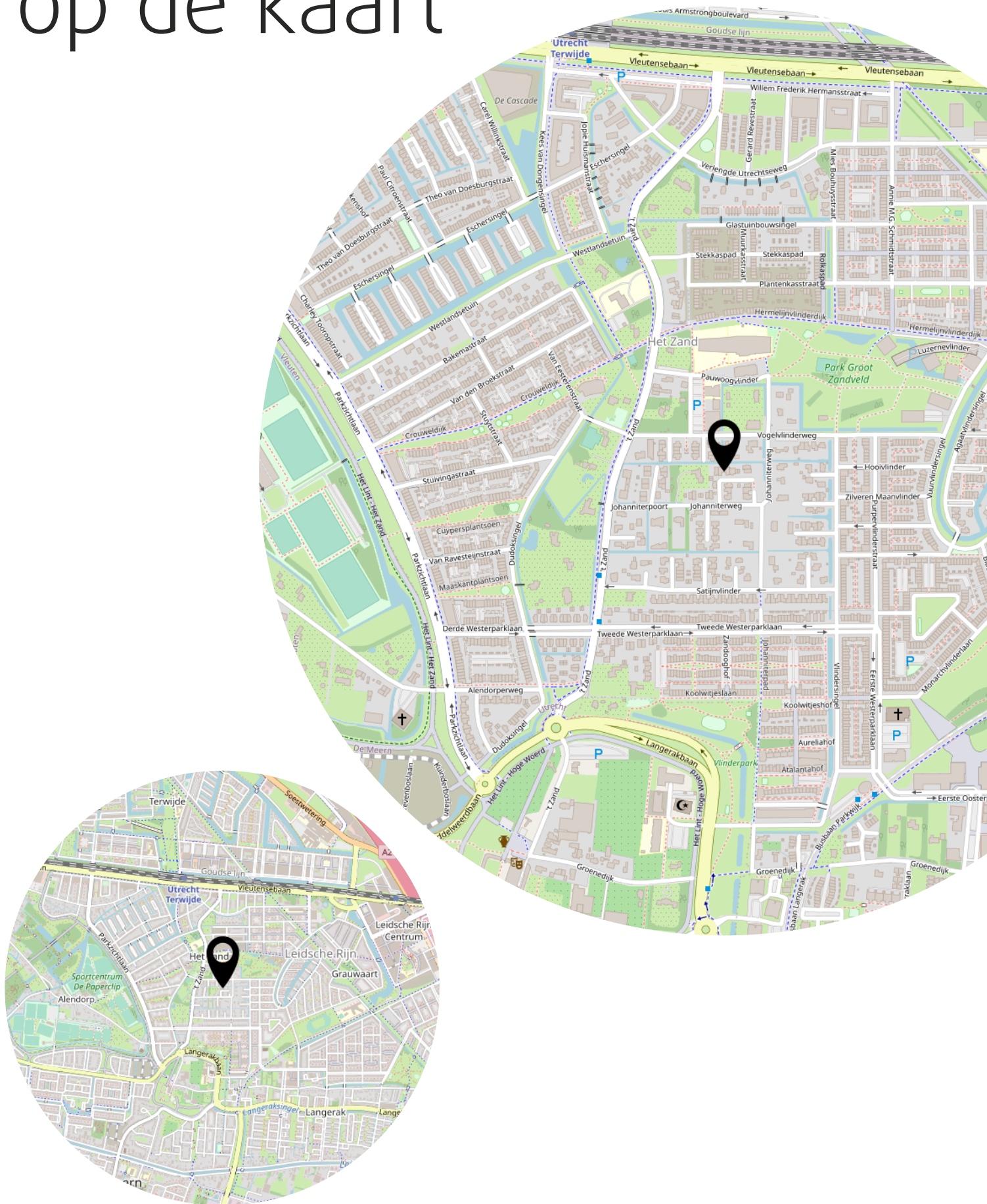


Hoewel de achtertuin op het noorden is gelegen, kun je er wel vaak lekker in de zon zitten. De achtertuin is mooi afwisselend aangelegd met twee soorten terrastegels, een vlonderterras, borders met bomen en een hoge haag rondom. De tuin grenst aan de achterzijde gedeeltelijk aan een klein water. Het uitzicht op het water en het daaraan grenzende groen is prachtig!





# Locatie op de kaart





# Plattegrond



Situatie, Johanniterhof 7 te Utrecht  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



Begane grond, Johanniterhof 7 te Utrecht  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



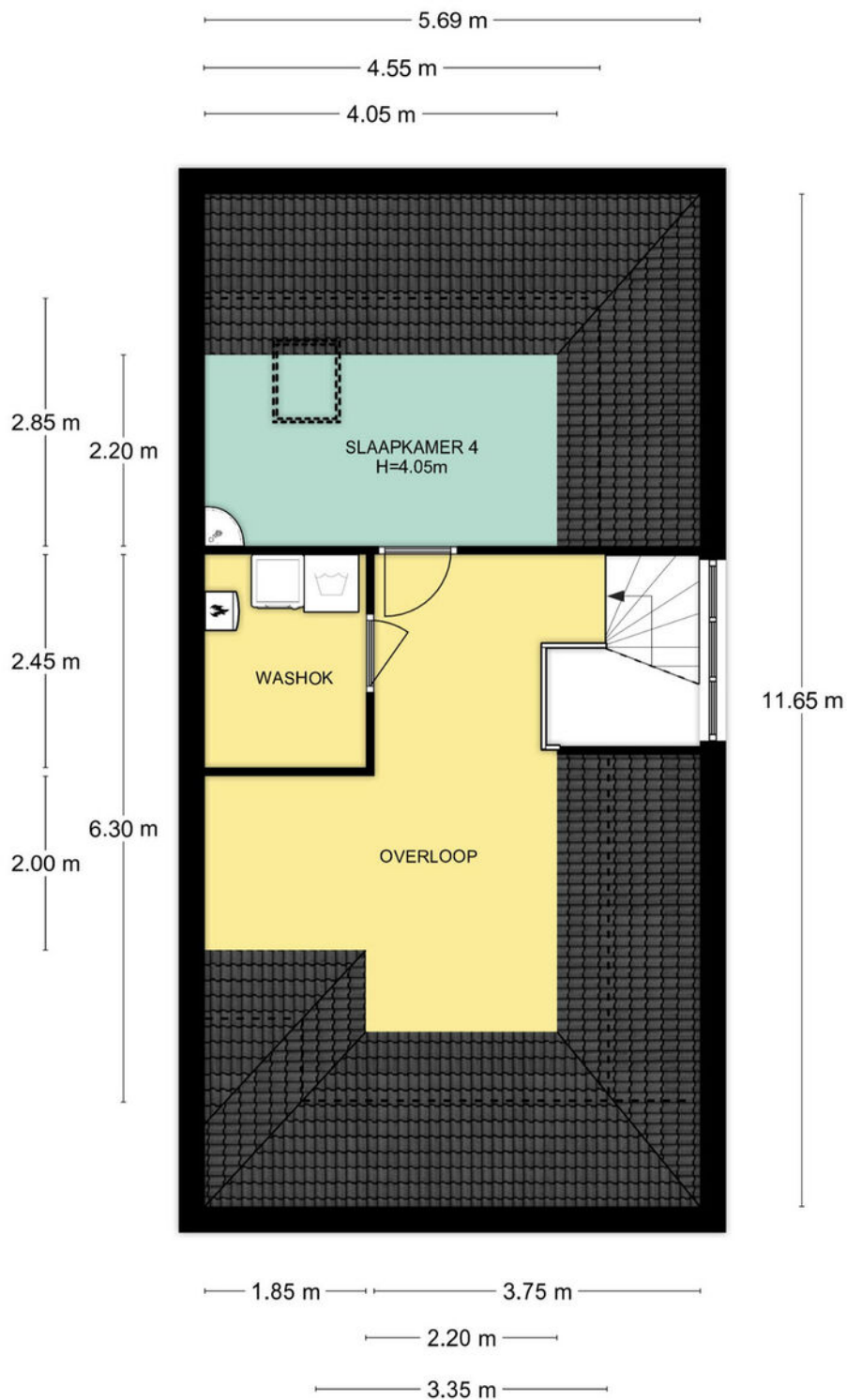
# Plattegrond



1e Verdieping, Johanniterhof 7 te Utrecht  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



2e Verdieping, Johanniterhof 7 te Utrecht  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Adres: Johanniterhof 7, Utrecht

Postcode: 3544 NG

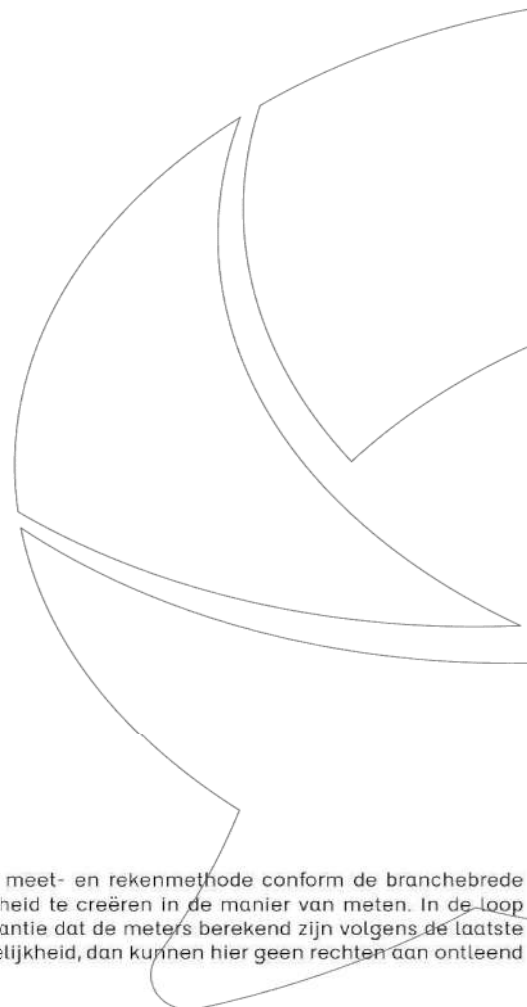
### Meetrapport oppervlakte

		netto m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	179.34
	Overige inpandige ruimte	23.49
	Gebouwgebonden buitenruimte	0.00
	Externe bergruimte	0.00

### Meetrapport inhoud

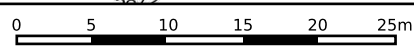
		bruto inhoud m3
	Bruto inhoud m3 (wonen + overige)	724.35
	Inhoud bijgebouw	0.00


Getekend door:  
Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 3973</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2022  
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.

# 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			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

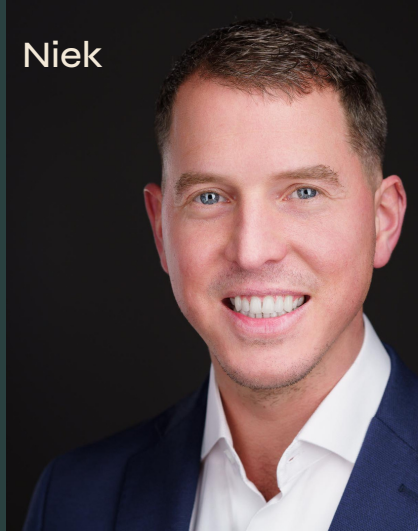


# Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Bart





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)