

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# GRAAF JANLAAN 62 ZEIST



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





# ADRES

GRAAF JANLAAN 62 TE ZEIST

# VRAAGPRIJS

€1.050.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 150M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 530M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1938

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Aan prachtige laan in de populaire jaren dertig wijk Kerckebosch gelegen twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage die in de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd is. Wij zijn van mening dat dit één van meest fraaie woningen uit de straat is, de uitstraling van dit pand is werkelijk subliem, het fraaie metselwerk met diepe voeg, de overstekken, de ronde ramen, de topgevel, de erker, het afdakje bij de entree, het complete plaatje ziet er gewoon heel erg goed uit, zo zien wij ze heel erg graag!

## Locatie:

De Graaf Janlaan is een rustige, lommerrijke laan in het fraaie en gewilde 'Kerckebosch'. De ligging is zeer centraal, alle voorzieningen waaronder een uitgebreid winkelcentrum, scholen en sportfaciliteiten liggen in de nabije omgeving. Daarnaast loop je zo de uitgestrekte bossen in. Ook de bekende "Stuifheuvel" ligt op korte afstand. Het centrum van Zeist ligt op 5 minuten fietsen. Zowel met de auto als het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed, de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken en binnen een paar minuten fiets je naar het NS station Driebergen-Zeist.

## Begane grond:

entree, royale hal met groot zijraam en tevens toegang tot de kelder, modern zwevend toilet met fonteintje, openslaande deuren naar de lichte L-vormige woonkamer met sfeervolle erker én open haard aan de voorzijde, prachtige houten vloer met fraaie hoge plinten en vloerverwarming. Eetgedeelte aan de achterzijde van de woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuid-oosten. De keuken is modern en zeer compleet met een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi stoomoven/oven, combi oven/magnetron, en een Quooker voor direct kokend water. De hoogte op de begane grond is zeer prettig, ca. 2.7 meter hoog en het plafond is voorzien van een fraaie sierlijst.

## Eerste verdieping:

overloop, 3 keurige slaapkamers, ruime slaapkamer met eigen balkon en vaste kast gelegen aan de voorzijde van de woning. Ruime 2e slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. 3e kleine slaapkamer met eigen dakterras

van ca. 4 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van de woning.

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie lichte houten vloer. De moderne badkamer is voorzien van vloerverwarming, luxe dubbele wastafel (kranen uit de muur), zwevend toilet, verwarming voor de handdoeken en een heerlijke regendouche.

Tweede verdieping:

ruime lichte overloop, fijne ruime en lichte slaapkamer over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde van de woning, deze kamer is voorzien van een dakkapel plus een extra dakraam en airconditioning. Verder treft u op deze verdieping een praktische wasruimte aan, de cv-combi installatie staat hier ook opgesteld. Deze is van het merk Remeha en gebouwd in het jaar: 2020.

Tuin:

Niet alleen de woning is een genot om in te leven, ook de tuin is geweldig, vanwege het ruime terras, de vrije ligging (privacy) en het vele groen. Bovendien is er altijd zon in de tuin! Het grote terras tegen het huis is de ultieme verlenging van de woonkamer. Hier kun je een loungehoek maken en een buitentafel neerzetten. Het terras is omringd door groen. Dit is een comfortabel paradijsje op zich. Daarachter is een groot omzoomd gazon. Hier kunnen kids en hond ravotten. Ook hier totale privacy door de hoge bomen en struiken. De tuin is voorzien van een beregeningssysteem (met een eigen waterput met pomp).

Kenmerken/details:

- Conform NEN2580 is het woonoppervlakte 147 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.
- Er is gebruik gemaakt van eersteklas materialen.
- De voortuin is voorzien van een laadpaal voor uw elektrische auto.
- De villa is doordacht ingedeeld en voorzien van fraaie paneeldeuren en authentiek deurbeslag, hang- en sluitwerk.
- De begane grond en de badkamer is voorzien van vloerverwarming.
- Vier slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers) en een moderne badkamer op de eerste verdieping.
- Royale en zonnige tuin die fraai aangelegd is met beregeningssysteem (eigen waterbron met pomp) en tuinverlichting.
- Vrijstaande stenen garage.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van



roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

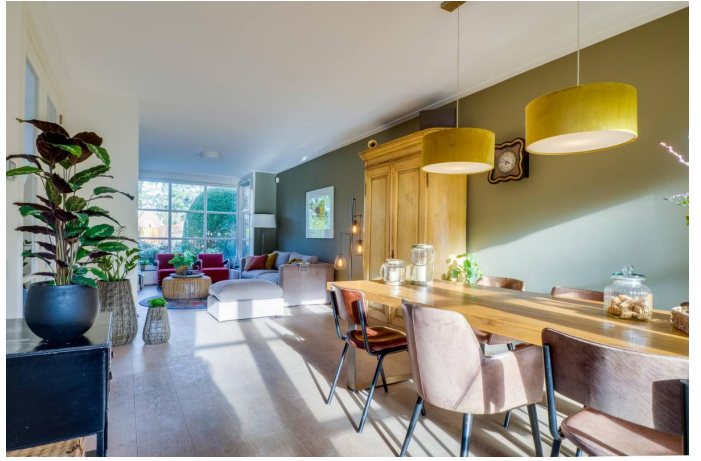
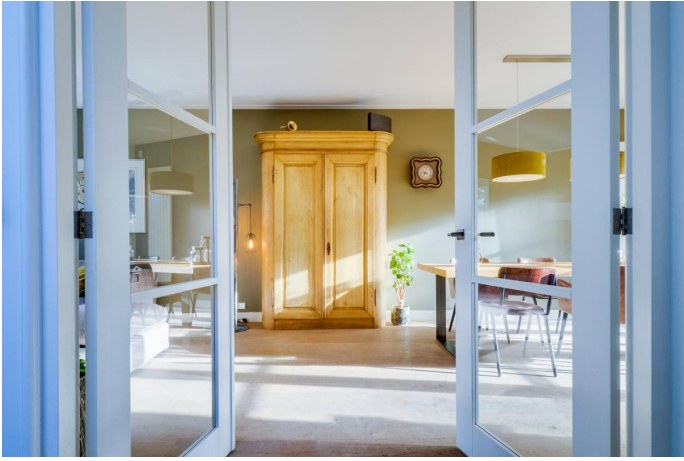
Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



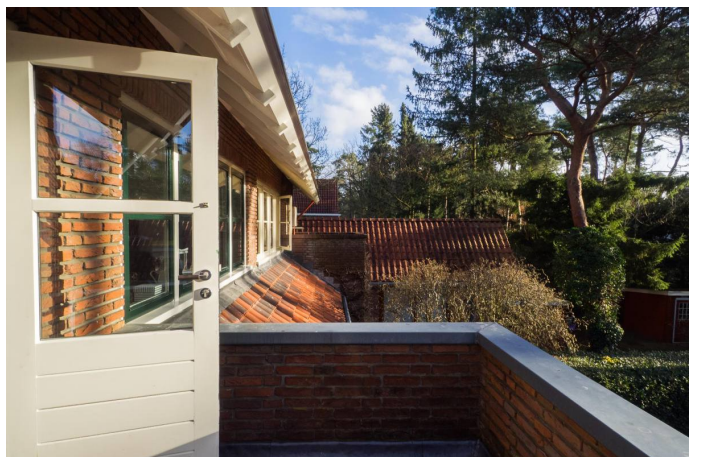
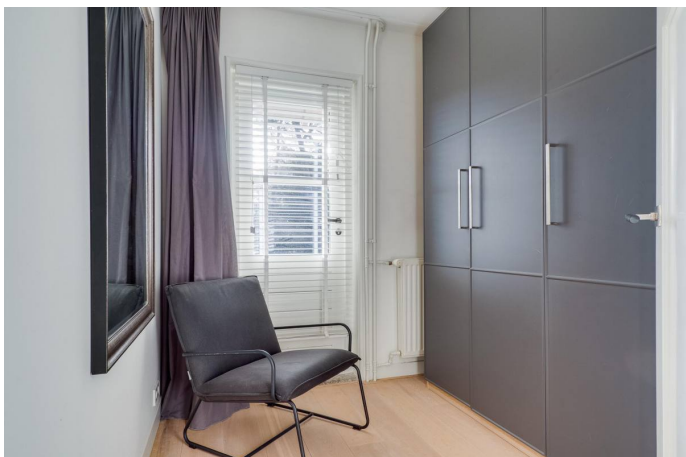


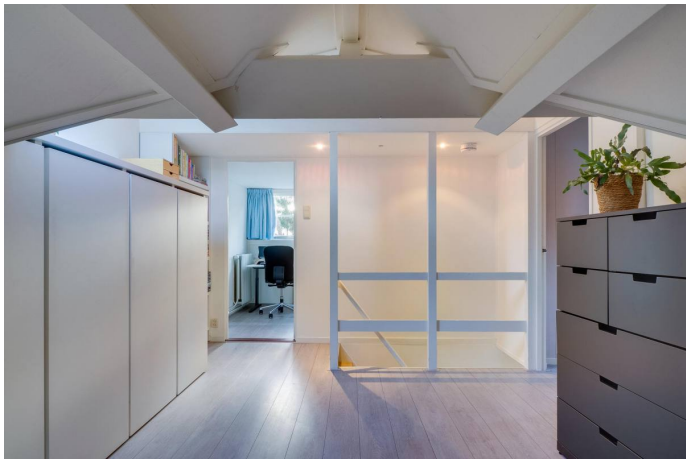
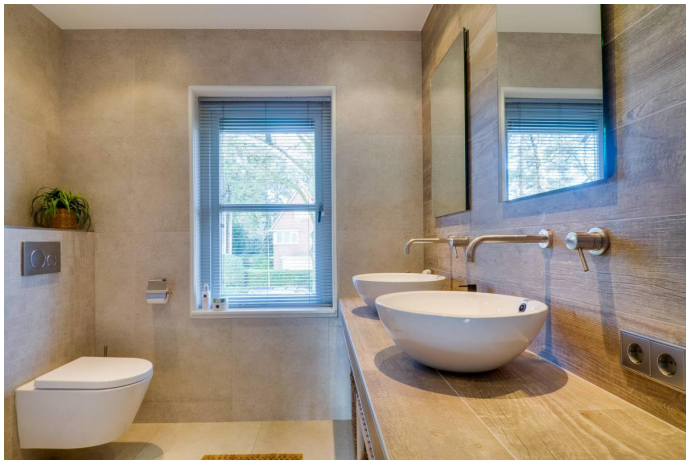














## aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

**Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!**



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen  
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



#### Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

#### KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:  
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden  
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



### **De financiering van uw aankoop.**

#### **Wat doet H4U Advies voor u?**

U staat op het punt een van uw ( financieel ) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren ( oversluiten ) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

#### **Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?**

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek ( waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn ) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

#### **Contacten onderhouden**

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een ( kosteloos ) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



**H4U Advies BV**

Tel: 030-268 5148

[Info@H4UAdvies.nl](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

