

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GRIFTSTRAAT 9 BS UTRECHT



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





ADRES

GRIFTSTRAAT 9 BS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€499.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 96M²

INHOUD

CIRCA 363M³

BOUWJAAR

1920

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle en verrassend ruime bovenwoning met terras en zolder in het geliefde Wittevrouwen!

Welkom aan de Griftstraat 9 BS, een charmante en karaktervolle bovenwoning in het hart van Wittevrouwen, één van de meest geliefde wijken van Utrecht. Deze fijne woning combineert de sfeer van een jaren '20 huis met een verrassend ruime en praktische indeling. Met circa 96 m² woonoppervlakte, een terras én een grote zolderverdieping is dit een heerlijk thuis voor wie centraal wil wonen, maar ook ruimte zoekt.

Via de eigen entree op de begane grond bereik je de trapopgang naar de woning. Op de eerste verdieping word je direct verrast door de fijne indeling en het prettige licht. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, een heerlijke leefruimte met toegang tot het balkon. Hier geniet je van een fijne plek buiten, bijvoorbeeld met een kop koffie in de ochtend of een drankje aan het einde van de dag. Op deze verdieping vind je daarnaast aan de achterzijde ook het separate toilet. Aan de voorzijde liggen de keuken en een slaapkamer, waardoor deze verdieping een speelse en praktische opzet heeft.

Op de tweede verdieping bevindt zich een grote overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer, welke is voorzien van een douche en wastafel. De kamers zijn goed van formaat en daardoor ideaal te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

De derde verdieping beschikt over een grote zolder, een waardevolle extra ruimte die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als bergruimte, hobbyruimte of werkplek.

Deze woning voelt door de slimme indeling, het prettige licht en de extra zolderruimte verrassend ruim aan. Een karaktervol en comfortabel huis op een fantastische plek in de stad.



Ligging en omgeving

De Griftstraat ligt in het geliefde Wittevrouwen, een sfeervolle en populaire wijk vlak bij het centrum van Utrecht. De buurt staat bekend om haar karakteristieke bebouwing, gezellige straten en fijne combinatie van rust en levendigheid. In de directe omgeving vind je de Biltstraat, met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, koffietentjes, terrassen en restaurants. Voor ontspanning en groen wandel je zo naar het Griftpark, één van de fijnste stadsparken van Utrecht. Ook het bruisende centrum van Utrecht ligt op korte fietsafstand. Daarnaast zijn Utrecht Centraal Station, diverse bushaltes en de uitvalswegen A27, A28 en A12 goed bereikbaar.

Kortom: een fantastische woonplek met alle voorzieningen, gezelligheid en stadse dynamiek binnen handbereik.

Indeling van de woning

- Begane grond: Eigen entree en trapopgang naar de woning.
- Eerste verdieping: Overloop, separaat toilet, woonkamer met toegang tot het balkon, slaapkamer aan de voorzijde en keuken aan de voorzijde.
- Tweede verdieping: Grote overloop, twee slaapkamers, badkamer met douche en wastafel.
- Derde verdieping: Ruime zolder.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: 95,5 m²
- Overige inpandige ruimte: 5,6 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 6,2 m²
- Energielabel: C
- Karakteristieke bovenwoning verdeeld over meerdere verdiepingen
- Gelegen in de populaire wijk Wittevrouwen
- Op korte afstand van Griftpark en het centrum van Utrecht
- Goede bereikbaarheid met OV, fiets en auto
- Betreft een kleinschalige VvE; ingeschreven bij KvK, met opstalverzekering, notulen en een MJOP (tot 2030).
- Er is geen gezamenlijk reservefonds aanwezig. Gezien de aard van de splitsing zijn er nauwelijks gemeenschappelijke onderdelen binnen de VvE (hoofdzakelijk de riolering). Om die reden hebben de eigenaren in onderling overleg besloten om ieder individueel te reserveren voor het onderhoud van het eigen deel.
- Oplevering in overleg

Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

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.

*** ENGLISH VERSION ***

Atmospheric and surprisingly spacious upper-floor apartment with terrace and attic in the sought-after Wittevrouwen area!

Welcome to Griftstraat 9 BS, a charming and characterful upper-floor apartment located in the heart of Wittevrouwen, one of Utrecht's most popular neighborhoods. This lovely home combines the charm of a 1920s property with a surprisingly spacious and practical layout. With approximately 96 m² of living space, a terrace, and a large attic floor, this is a wonderful home for those who want to live centrally while still enjoying plenty of space.

Through your private entrance on the ground floor, you reach the staircase leading up to the apartment. On the first floor, you are immediately struck by the pleasant layout and natural light. At the rear, you will find the living room, a comfortable living space with access to the balcony. Here, you can enjoy a nice outdoor spot, perfect for a morning coffee or an evening drink. This floor also features a separate toilet at the rear. At the front, you will find the kitchen and a bedroom, creating a playful and practical layout.

On the second floor, there is a spacious landing providing access to two bedrooms and the bathroom, which is equipped with a shower and washbasin. The rooms are well-sized and ideal for use as bedrooms, a home office, or a guest room.

The third floor offers a large attic, a valuable additional space that can be used for various purposes, such as storage, a hobby room, or a workspace.

Thanks to its smart layout, pleasant natural light, and additional attic space,



this home feels surprisingly spacious. A characterful and comfortable house in a fantastic location in the city.

Location and surroundings

Griftstraat is located in the popular Wittevrouten district, a charming and lively neighborhood close to Utrecht's city center. The area is known for its characteristic architecture, cozy streets, and the perfect balance between tranquility and vibrancy. In the immediate vicinity, you will find the Biltstraat, offering a wide range of shops, supermarkets, cafés, terraces, and restaurants. For relaxation and greenery, you can easily walk to Griftpark, one of Utrecht's nicest city parks. The vibrant city center is also just a short bike ride away. In addition, Utrecht Central Station, several bus stops, and major highways such as the A27, A28, and A12 are easily accessible.

In short: a fantastic place to live with all amenities, charm, and urban energy within easy reach.

Layout of the property

- Ground floor: Private entrance and staircase to the apartment
- First floor: Landing, separate toilet, living room with access to the balcony, bedroom at the front, and kitchen at the front
- Second floor: Spacious landing, two bedrooms, bathroom with shower and washbasin
- Third floor: Large attic

Details

- Year of construction: 1920
- Living area: 95.5 m²
- Other indoor space: 5.6 m²
- Building-related outdoor space: 6.2 m²
- Energy label: C
- Characteristic upper-floor apartment divided over multiple levels
- Located in the popular Wittevrouten district
- Within short distance of Griftpark and Utrecht city center
- Good accessibility by public transport, bicycle, and car
- Part of a small-scale homeowners' association (VvE); registered with the Chamber of Commerce, including building insurance, meeting minutes, and a long-term maintenance plan (MJOP) up to 2030
- There is no collective reserve fund. Due to the nature of the subdivision, there are hardly any shared components within the VvE (mainly the sewage system)

For this reason, the owners have mutually agreed to each individually reserve funds for maintenance of their own part

- Transfer in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

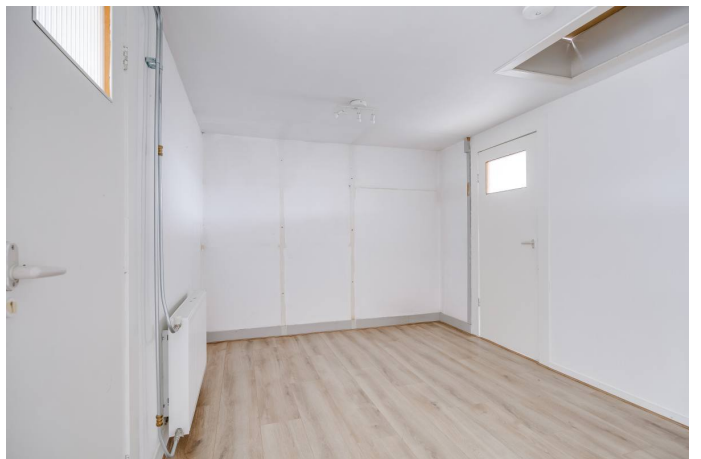
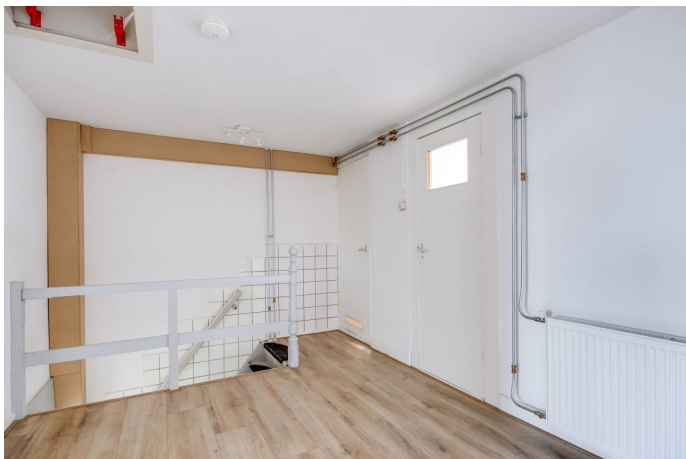
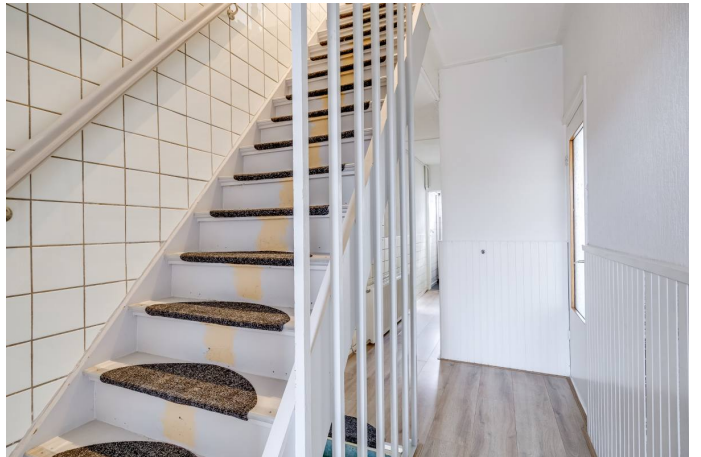
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

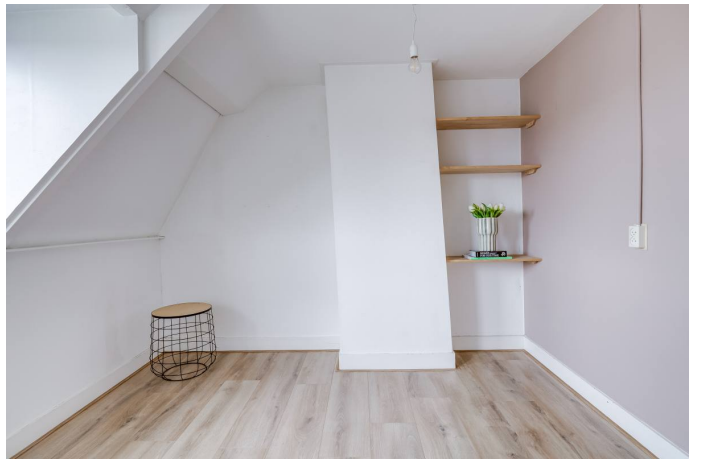


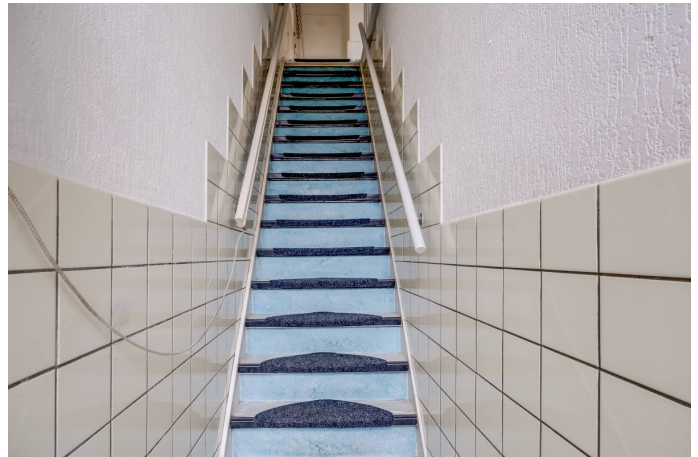












aankoopmakelaar!



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>