

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GRUTTERSDIJK 62 BIS UTRECHT



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





ADRES

GRUTTERSDIJK 62 BIS TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 87M²

INHOUD

CIRCA 311M³

BOUWJAAR

1934

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

De ruwe diamant van Utrecht, hoe mooi kan dit worden?! De potentie hier is ongekend, dit kan na volledige renovatie één bijzonder huis worden, kom kijken!

Op één van de meest bijzondere plekken van heel Utrecht, met uitzicht op het Zwarte Water en de molen Rijn en Zon, wauw wat is dit een gave locatie.

Locatie:

De woning is gelegen in de wijk die grenst aan Vogelenbuurt en het centrum, nabij de Bemuurde Weerd, gezellige restaurantjes, koffietentjes en cafeetjes. Op loopafstand liggen o.a. het Griftpark, gezellige tentjes in de Vogelenbuurt, het steeds populairder wordende Zijdebalen en de Neude. De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen. Zo kun je voor de dagelijkse boodschappen terecht aan de Merelstraat of aan het Willem van Noortplein. Openbaar vervoer is in de directe nabijheid te vinden en Utrecht Centraal is op fietsafstand gelegen. De rondweg van Utrecht en diverse snelwegen zijn binnen 10 minuten bereikbaar. Tenslotte bevindt het universiteitscentrum Science Park zich ook op fietsafstand.

Eigen entree op straatniveau. Vaste trap naar de 1e verdieping.

Eerste verdieping: overloop met w.c., woonkamer met serre en dakterras van ca. 31 m2. Keuken.

Tweede verdieping: overloop, badkamer met douche, 3 slaapkamers.

Kenmerken/details:

- Financieel gezonde VvE (3 leden), ca. 11.000 euro in kas aan reserve per 31-12-2023.
- Energielabel G
- Er zal een asbestclausule, een niet zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte.

- Notariskeuze aan verkoper: Heuvelrug notarissen te Driebergen
- Betreft een kluswoning.

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.

*** ENGLISH VERSION ***

The rough diamond of Utrecht, how beautiful can this be?! The potential here is unprecedented, this can become one special house after complete renovation, come and have a look!

In one of the most special places in all of Utrecht, with a view of the Zwarte Water and the Rijn en Zon mill, wow, what a cool location this is.

Location:

The house is located in the district bordering Vogelenbuurt and the center, near the Bemuurde Weerd, cozy restaurants, coffee shops and cafes. Within walking distance are the Griftpark, cozy tents in the Vogelenbuurt, the increasingly popular Zijdebalen and the Neude. The house is conveniently located in relation to various amenities. For example, you can go to Merelstraat or Willem van Noortplein for your daily shopping. Public transport can be found in the immediate vicinity and Utrecht Central Station is within cycling distance. The Utrecht ring road and various highways can be reached within 10 minutes. Finally, the Science Park university center is also within cycling distance.

Private entrance at street level. Fixed stairs to the 1st floor.

First floor: landing with toilet, living room with conservatory and roof terrace of approx. 31 m2. Kitchen.

Second floor: landing, bathroom with shower, 3 bedrooms.

Features/details:



Financially healthy homeowners' association (3 members), approx. 11,000 euros in reserve as of 12/31/2023.

Energy label G

An asbestos clause, a non-self-occupancy clause and an old age clause will be included in the purchase deed.

This concerns a handy house.

Choice of notary for the seller: Heuvelrug notaries in Driebergen

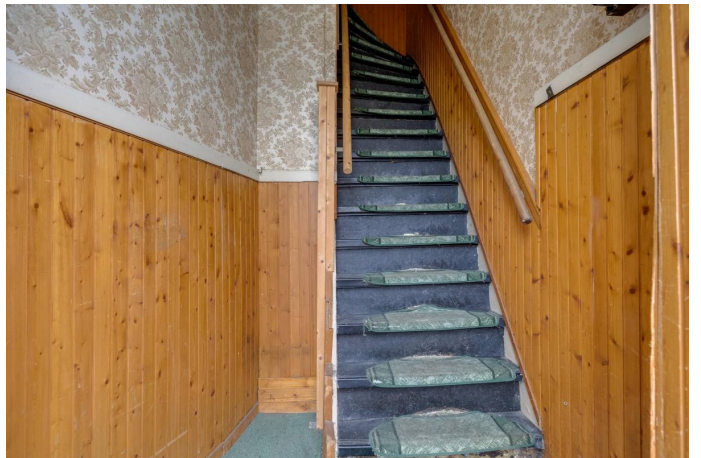
Request brochure:

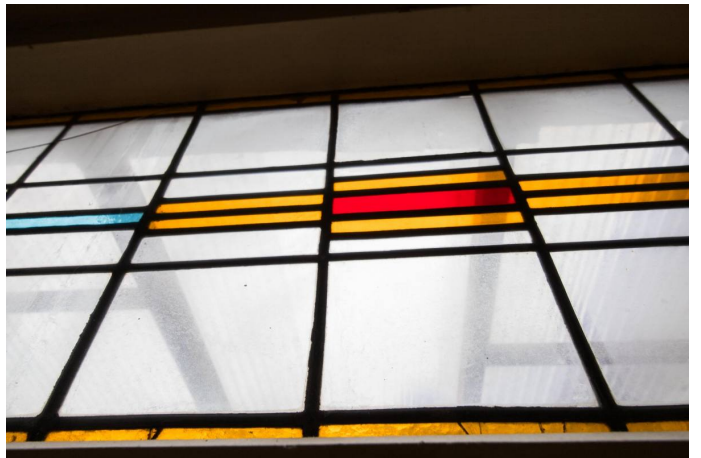
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

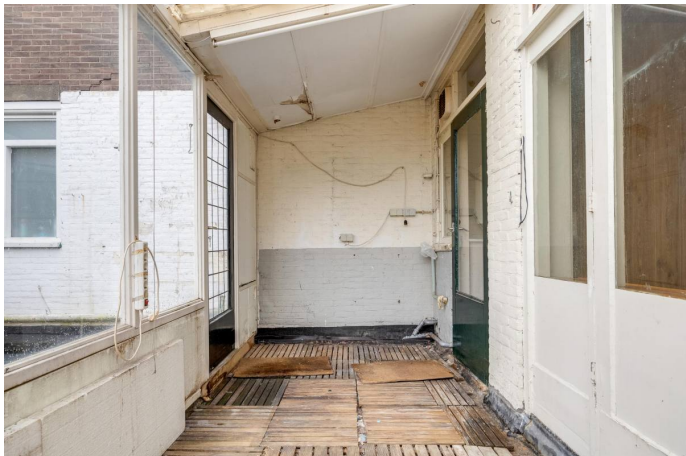
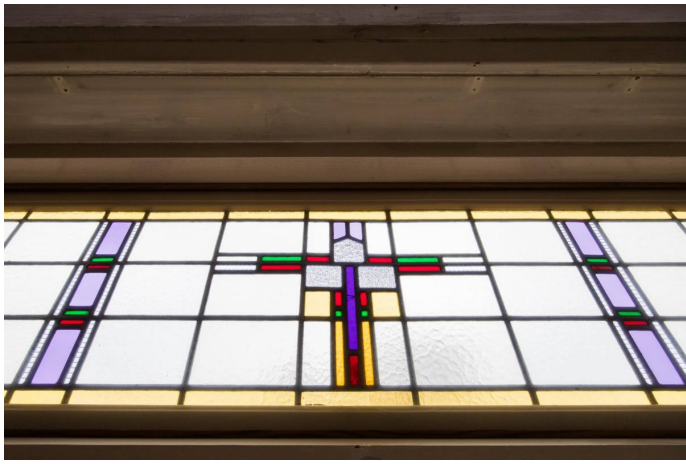
Enable purchase broker:

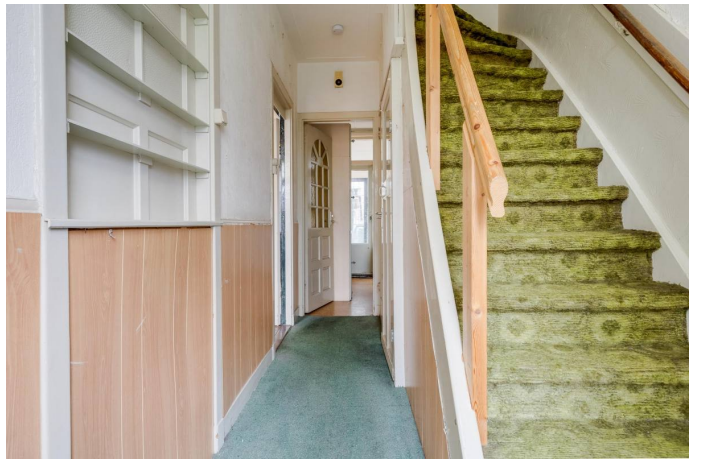
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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>



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

