

HILDEBRANDDREEF 22 UTRECHT





ADRES

HILDEBRANDDREEF 22 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 130M²

INHOUD

CIRCA 430M³

BOUWJAAR

1965

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Ruimte & lichte woning met potentie in het groene Overvecht!

Welkom aan de Hildebranddreef 22, een royale en lichte eengezinswoning van ca. 130 m², gelegen in een rustige straat in de wijk Overvecht. Deze woning is verdeeld over drie woonlagen en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een praktische stenen berging en een fijne voor- en achtertuin. Dankzij de grote raampartijen en solide basis biedt het huis volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens en smaak te moderniseren. Een perfecte woning voor wie op zoek is naar ruimte en rust op een goed bereikbare locatie.

De woning is gebouwd in 1965 en in 2017 uitgebreid met een extra verdieping, wat zorgt voor aanzienlijk meer leefruimte. Er is sprake van (grotendeels) HR++ beglazing, dak- en gevelisolatie én de woning is netjes onderhouden. Kortom: een woning met potentie, op een plek waar je rustig woont, maar toch alles dichtbij hebt.

Je komt binnen in een ruime hal met de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een separaat toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken met een eenvoudig keukenblok, voorzien van onder andere een kookplaat en afzuigkap. Vanuit de hal is er uiteraard ook toegang tot de ruime woon- en eetkamer. De woonkamer is opvallend licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Hier is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek én eethoek. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de achtertuin op het noordoosten, ideaal voor wie graag buiten zit. Er is een overkapping aanwezig waar je beschut kan zitten. Achterin de tuin, via het achterpad, bevindt zich een praktische stenen berging (ca. 6 m²), perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Tevens is er een achterom.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers. De badkamer (1972) is eenvoudig maar functioneel, en beschikt over een douche, een wastafel.



De in 2017 toegevoegde bovenste verdieping biedt twee verrassend ruime slaapkamers met een prettige plafondhoogte en veel lichtinval dankzij de grote ramen. Tenslotte is er nog een fijn balkon, gelegen op het zuidwesten.

De wijk Overvecht

De woning is gelegen in een rustig gedeelte van de wijk, er is veel nieuwbouw gekomen en oude complexen worden gemoderniseerd, het is een fris geheel geworden. Ook het pleintje waaraan deze woning ligt wordt vernieuwd; nieuwe beplating en speeltoestellen voor de kinderen. Het pleintje is rustig met enkel bestemmingsverkeer. Op circa 400m wandelen bevindt zich winkelcentrum Overvecht en op fietsafstand tref je het NS station. Het overdekte winkelcentrum biedt een ruim aanbod aan winkels en het parkeren is gratis, net als het parkeren voor de deur ook gratis is. Of ontdek, op circa 10 minuten fietsen, de unieke sfeer van het bruisende stadscentrum van Utrecht. Als je de rust op wilt zoeken kun je nabij terecht bij Park de Watertoren, Park Vechtzoom, het Griftpark, Noorderpark Ruigenhoek of naar de Maarsseveense plassen. Tot slot kan er voor de deur vrij geparkeerd worden en is er met de auto een goede verbinding naar de provinciale weg N230 met verbinding naar de rijkswegen A27 en A2.

Indeling van de woning

Begane grond: Entree, toilet, keuken, woonkamer, achtertuin met berging en achterom.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, badkamer met douche en wastafel.

Tweede verdieping: Overloop, twee slaapkamers en balkon.

Belangrijkste kenmerken van de woning

- Bouwjaar: 1965
- Woonoppervlakte: ca. 130 m²
- Externe berging: ca. 6 m²
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Op de 1e verdieping achterzijde is er nog enkel glas aanwezig
- Dak- en gevelisolatie
- Verwarming via gaskachel (DRU, 1972)
- Gratis parkeren direct voor de deur
- Nabij winkels, scholen, OV en uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin zullen voor deze woning extra



clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en 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 ***

Spacious & Bright Home with Potential in Green Overvecht!

Welcome to Hildebranddreef 22, a spacious and bright family home of approximately 130 m², located on a quiet street in the Overvecht district. This property spans three floors and offers no less than five bedrooms, a practical stone storage shed, and both front and back gardens. Thanks to the large windows and solid foundation, the house offers plenty of potential to be modernized entirely to your own taste and style. A perfect home for those looking for space and tranquility in a well-connected location.

The house was built in 1965 and was expanded in 2017 with an additional floor, providing significantly more living space. It features (mostly) HR++ double glazing, roof and wall insulation, and has been well maintained. In short: a home with potential, in a peaceful area where everything you need is still close by.

You enter through a spacious hallway with the meter cupboard, staircase to the first floor, and a separate toilet. At the rear is the closed kitchen, equipped with a basic kitchen unit, including a hob and extractor fan. The hallway also provides access to the spacious living and dining room. The living room is remarkably bright thanks to the large windows at the front and rear. There's plenty of space here for a cozy sitting area and a dining area. From the living room, you have direct access to the northeast-facing backyard, ideal for those who enjoy spending time outside. A covered area provides a sheltered spot to sit. At the back of the garden, accessible via a rear path, you'll find a practical stone storage shed (approx. 6 m²), perfect for storing bicycles and gardening tools. There is also a rear entrance.

On the first floor, you'll find three well-sized bedrooms. The bathroom (from



1972) is simple but functional, with a shower and a sink.

The top floor, added in 2017, offers two surprisingly spacious bedrooms with a pleasant ceiling height and plenty of natural light thanks to the large windows. Finally, there is a lovely southwest-facing balcony.

The Overvecht Neighborhood

The house is located in a quiet part of the neighborhood, where many new homes have been built and older complexes are being modernized, giving the area a fresh new look. The small square in front of the house is also being updated with new landscaping and play equipment for children. The square is quiet with only local traffic. About 400 meters away is the Overvecht shopping center, and the train station is just a short bike ride away. The covered mall offers a wide range of shops and free parking, as is the case right in front of the house. Or, discover the unique vibe of Utrecht's vibrant city center just 10 minutes away by bike. If you're looking for peace and nature, nearby options include Park de Watertoren, Park Vechtzoom, Griftpark, Noorderpark Ruigenhoek, or the Maarsseveense Lakes. Lastly, free parking is available right at your doorstep, and there is easy access by car to the N230 provincial road, connecting to the A27 and A2 highways.

Layout of the Home

Ground floor: Entrance, toilet, kitchen, living room, backyard with storage shed and rear access.

First floor: Landing, three bedrooms, bathroom with shower and sink.

Second floor: Landing, two bedrooms, and a balcony.

Key Features

- Year of construction: 1965
- Living area: approx. 130 m²
- External storage: approx. 6 m²
- Fully equipped with HR++ double glazing
- Single glazing still present on the rear side of the first floor
- Roof and wall insulation
- Heating via gas heater (DRU, 1972)
- Free parking directly in front of the house
- Close to shops, schools, public transport, and major roads
- Transfer in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here,



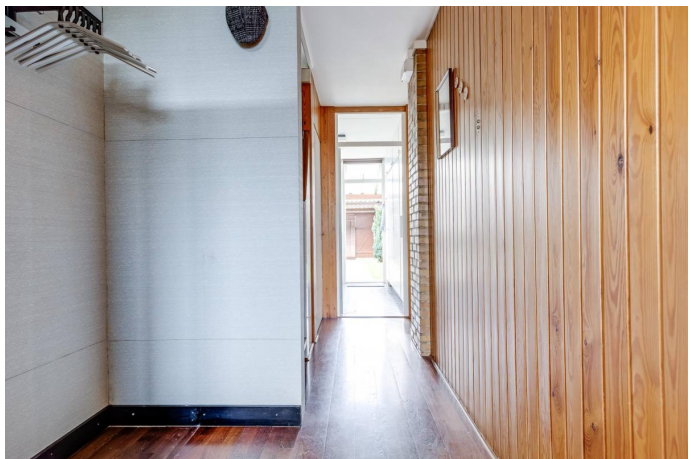
such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

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

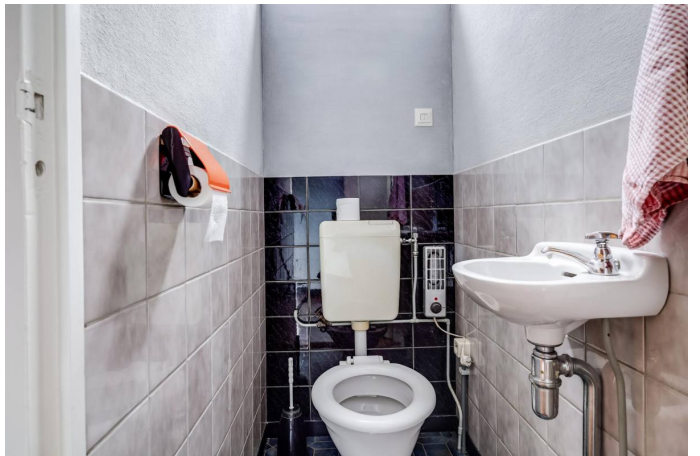
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

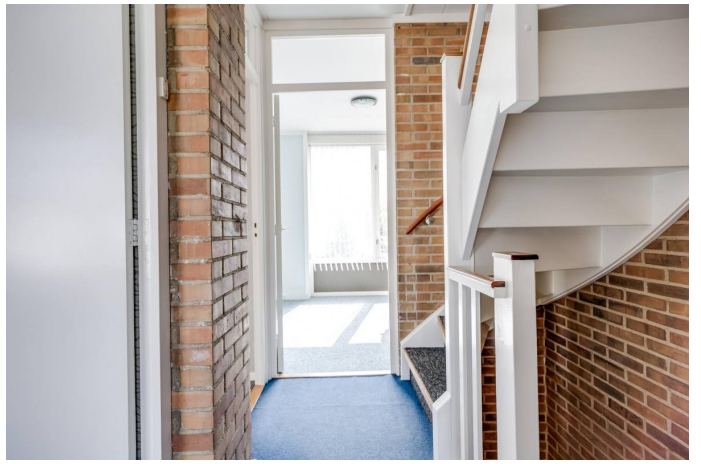
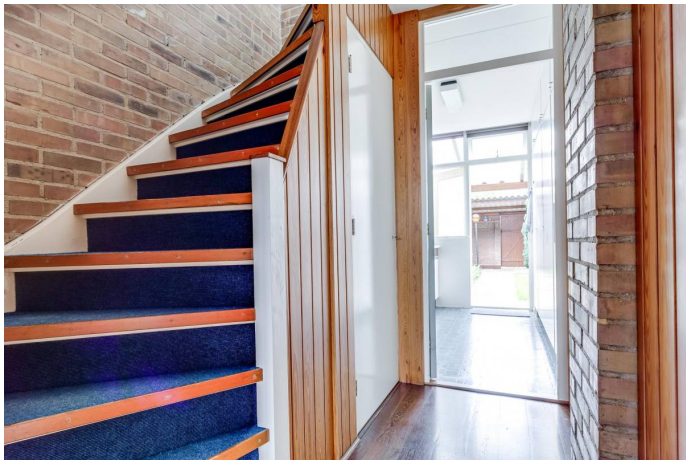


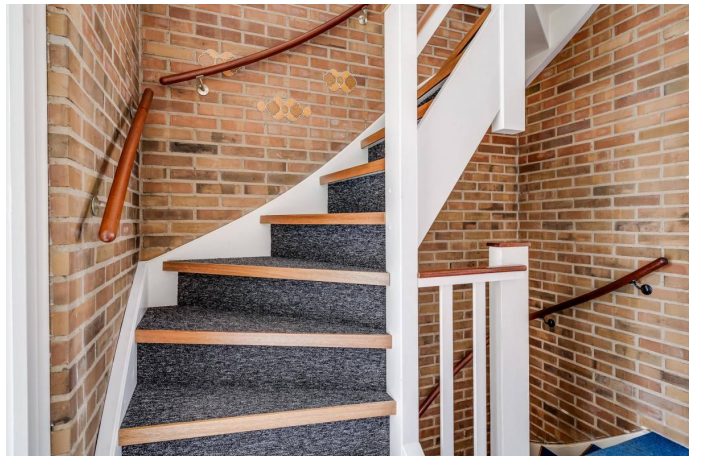
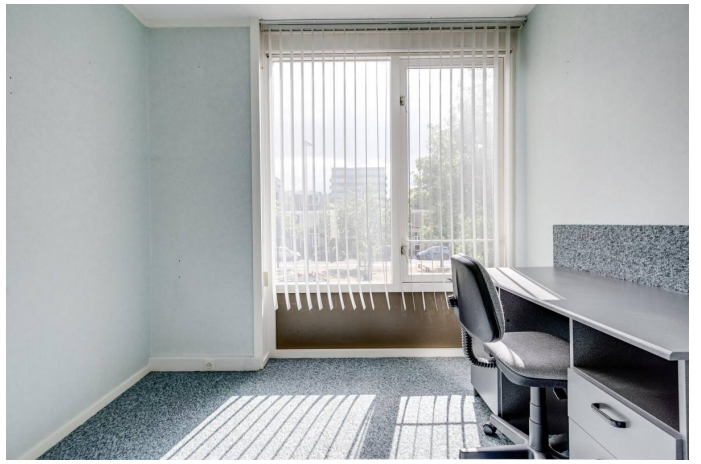


















aankoopmakelaar!



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 bevoegd. 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

