

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOFSTRAAT 4 UTRECHT



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





ADRES

HOFSTRAAT 4 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€425.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 71M²

INHOUD

CIRCA 284M³

BOUWJAAR

1870

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk "Oudwijk" is deze fijne gezinswoning met 2 slaapkamers én heerlijk dakterras.

De wijk:

De Hofstaat ligt in de prachtige en rustige wijk "Oudwijk", tussen het Wilhelminapark en de Burgermeester Reigerstraat in. Vanuit hier loop je binnen 5 minuten naar de Albert Heijn, de slager of de bakker, maar ook voor diverse restaurants hoef je niet ver te lopen. Zo vind je restaurant "Wilhelminapark" in het park én restaurants zoals "Buurten" en "Boulevard" aan de Burgermeester Reigerstraat. Vanaf de wijk fiets je tevens binnen 10 minuten naar het Centraal station. Je woont hier aan de rand van de binnenstad dus het stadscentrum van Utrecht is op loopafstand.

De woning:

Begane grond:

Via de voordeur loop je de gang binnen met aan de linkerkant de meterkast. Aan het einde van de gang links tref je de toiletruimte. Naast de toiletruimte zit de cv-ruimte met de in 2019 vernieuwde ketel. Vanuit de gang heb je toegang tot de ruime woonkamer voorzien van mooie originele schouw én prachtige grote ramen waardoor het een heerlijke lichte ruimte is. Aansluitend aan de woonkamer tref je de moderne keuken (vernieuwd in 2020) welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken zit nog een handige wasruimte waar zich de wasmachineaansluiting bevindt.

Eerste verdieping:

Vanuit de keuken gaat de originele trap naar de eerste verdieping waar je direct terecht komt in de eerste grote slaapkamer. Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is nu de masterbedroom. Het fraaie dakterras is te bereiken vanuit deze masterbedroom en ligt op het Westen waardoor je hier heerlijk en in alle rust kunt genieten van de middag- avondzon. Aan de voorzijde van de verdieping tref je de tweede slaapkamer welke nu in gebruik is als kinderkamer / werkkamer. Op de eerste verdieping vind je tevens de nette badkamer welke is voorzien van douchecabine, wastafelmeubel én toilet. Vanaf de eerste verdieping heb je via de vlizotrap toegang tot de handige en

ruime vliering.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 71 m²
- Warm water en verwarming middels een combi cv-ketel uit 2019;
- Buiten schilderwerk is in 2019 uitgevoerd
- De keuken is vernieuwd in 2020;
- Platte dak van de keuken is in 2020 vervangen;
- Heerlijk zonnig dakterras gelegen op het Westen;
- Om de hoek van supermarkten, winkeltjes én restaurants;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer voorzieningen;
- Oplevering in overleg.

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.

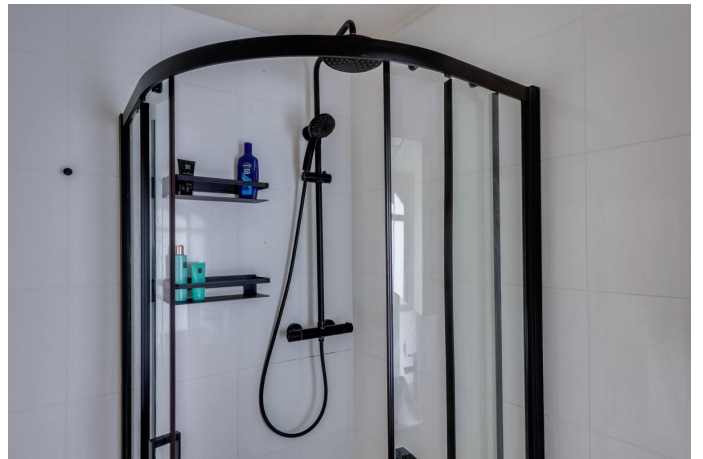
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.













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. Moelijke 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

