

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOOFT GRAAFLANDSTRAAT 177 UTRECHT



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





ADRES

HOOFT GRAAFLANDSTRAAT 177 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 108M²

INHOUD

CIRCA 362M³

BOUWJAAR

1935

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Sfeervolle jaren-30 woning (108m²) aan de Hooft Graaflandstraat met 5 (slaap)kamers, open keuken, zonnige tuin op het zuiden en diepe voortuin te koop. In 2017 hebben de huidige eigenaren de zolder verbouwd met twee nieuwe dakkapellen waardoor er twee (slaap) kamers gemaakt zijn. De woning is keurig onderhouden en beschikt over originele kenmerken zoals de erker en paneeldeuren.

Ligging.

De Hooft Graaflandstraat ligt in de populaire wijk Hoograven. De wijk is erg kindvriendelijk met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Je kunt terecht bij het winkelcentrum Hart van Hoograven en even verderop het Smaragdplein voor alle dagelijkse boodschappen. Bij het vernieuwde Rotsoord vind je meerdere restaurants, cafés en een leuke kinderboerderij. Op 5 minuten loopafstand zit het sfeervolle restaurant Op Zuid, met zonnig terras aan het water. De Utrechtse binnenstad en het Ledig Erf zijn in 10 minuten fietsen te bereiken. Met de auto ben je op korte afstand van de A12, A27 en A2 waarmee je snel richting Amsterdam, Den Haag of Den Bosch rijdt. Ook de ov-voorzieningen zijn uitstekend met de aanwezigheid van station Vaartsche Rijn en een rechtstreekse buslijn naar Utrecht Centraal.

Woning.

De woning is gebouwd in 1935 en sindsdien gemoderniseerd. Alles is voorzien van dubbel glas met houten kozijnen. Verwarming en warm water gaat middels een CV-ketel uit 2015. Deze kun je bedienen via je telefoon met Nefit Easy waardoor je altijd in een warm huis thuiskomt. De voortuin is eigendom en hoort bij het gehele perceel. De grond is in volle eigendom, dus geen erfpacht.

Indeling.

Voortuin, entree, hal met handige trapkast en ruim toilet. De hal heeft nog de authentieke tegeltjes aan de wand. Woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer en sfeervolle erker aan de voorzijde. Met een breedte van 3.50m is de woonkamer goed te gebruiken en in te delen.

De moderne keuken heeft veel kastuimte en diverse inbouwapparatuur zoals

een vaatwasser, koelkast, oven/magnetron en een gasfornuis. Op de gehele benedenverdieping zijn alle ruimtes voorzien van inbouwspotjes. De tuin is gelegen op het zuiden en via een achterom bereikbaar. Vanaf begin middag tot laat in de avond kan je hier in de zon zitten. Achterin de tuin staat een ruime schuur.

Op de eerste verdieping zijn 3 (slaapkamers) en een badkamer met apart toilet. De slaapkamer aan de voorzijde is goed te gebruiken als slaapkamer of logeerkamer. De kamer aan de achterzijde is erg groot. Dit is de ideale hoofdslaapkamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon. Aan de voorzijde ligt nog een derde kamer die geschikt is als babykamer of werkplek. De badkamer ligt aan de achterzijde en is netjes maar eenvoudig met een douche en wastafel. Apart van de badkamer is een tweede toilet.

Via een vaste trap kom je op de ruime en lichte tweede verdieping. Hier zijn in 2017 twee volwaardige kamers gemaakt door het plaatsen van (extra grote) dakkapellen aan beiden kanten. Zowel de kamer aan de voorzijde als achterzijde hebben handige opbergruimte (door knieschotten en een inbouwkast). Aan de achterzijde van de zolder is over de gehele breedte van het dakkapel een elektrisch rolluik geplaatst.

Op de overloop is de plek voor de wasmachine en droger. Hier hangt ook de CV-ketel (2015). Ook hier is extra opbergruimte gemaakt.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer: 8.86 X 3.49
- Keuken: 2.72 X 1.65
- Slaapkamer 1: 4.30 X 3.17
- Slaapkamer 2: 3.66 X 3.17
- Slaapkamer 3: 2.66 X 1.73
- Slaapkamer 4: 2.86 X 3.37
- Slaapkamer 5: 3.29 X 2.87
- Badkamer: 1.96 X 1.73
- Voortuin: 5.90 X 5.20
- Achtertuin: 8.74/6.67 X 5.20
- Berging/schuur: 1.97 X 2.93

Belangrijkste kenmerken:

- Goed onderhouden en sfeervolle jaren-30 woning in Hoograven.
- Vier ruime slaapkamers en een vijfde kleinere (slaap) kamer.
- Tuin op het zuiden met schuur en achterom.
- Twee nieuwe dakkapellen op zolder (2017)
- Zeer gunstig gelegen tov uitvalswegen en het Utrechtse stadscentrum.

- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

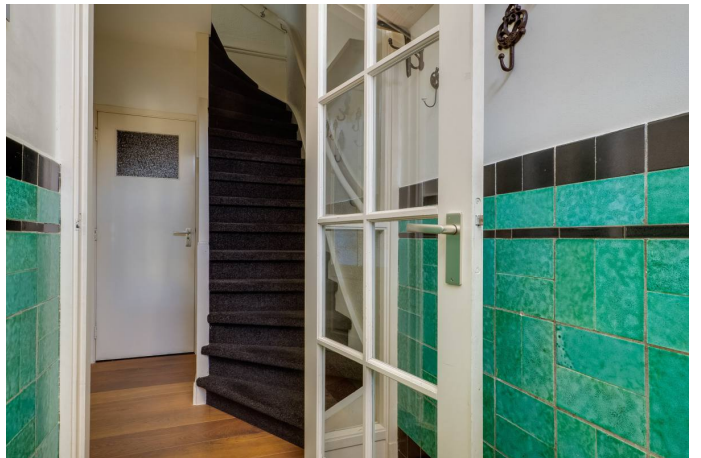
Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

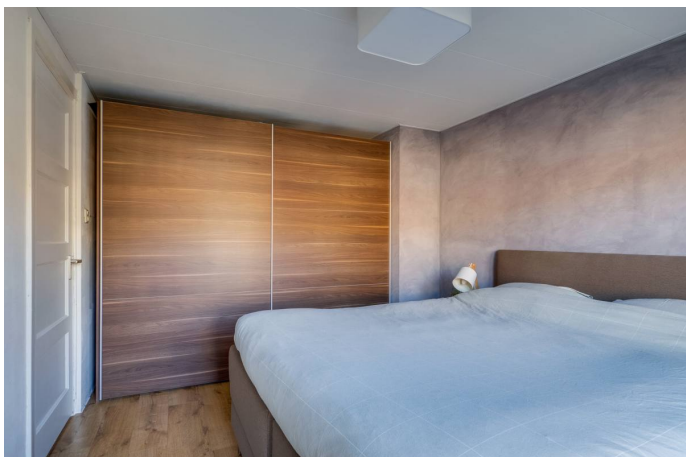
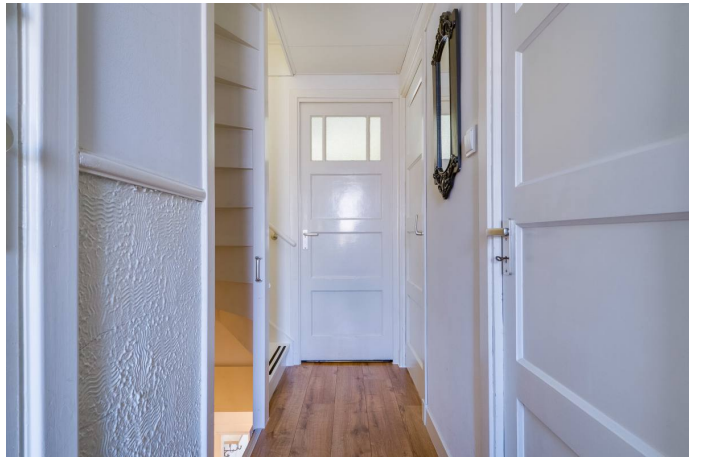
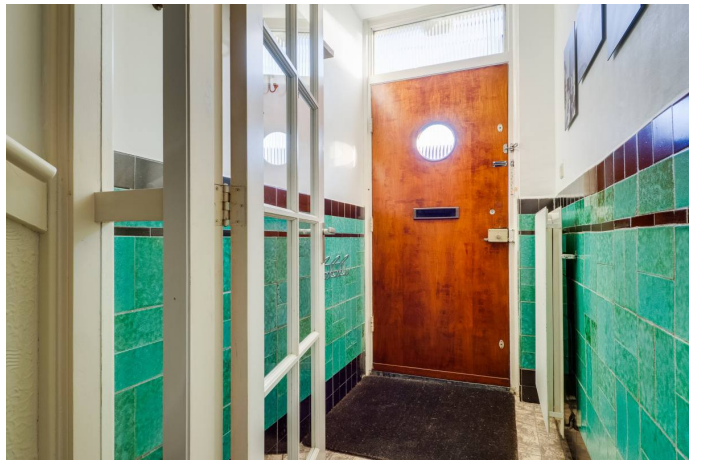
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

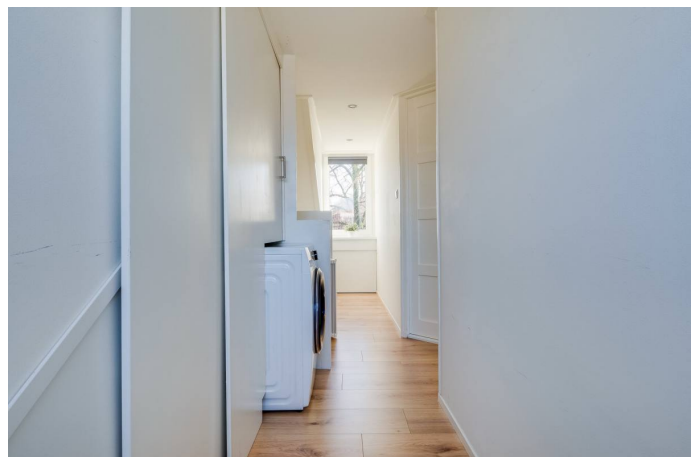
















aankoopmakelaar!



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

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

