

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOOFT GRAAFLANDSTRAAT 215 UTRECHT



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





ADRES

HOOFT GRAAFLANDSTRAAT 215 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€419.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 103M²

INHOUD

CIRCA 355M³

BOUWJAAR

1935

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Goed onderhouden en bijzonder lichte jaren '30 woning met ruime en zonnige voor- en achtertuin met achterom. De woning beschikt nog over diverse authentieke details zoals glas in lood, tegelwerk, paneeldeuren, erker, granito vloeren etc..

Locatie: Veel voorzieningen zijn op loopafstand; zoals het openbaar vervoer, winkelcentrum 'Hart van Hoograven', diverse basisscholen, kinderdagverblijven, BSO's, speeltuinen en sportverenigingen.

Op 5 minuten fietsen vind je diverse horeca zoals de Watertoren, LEEN én Klein Berlijn. In ca. 10 minuten fietsen zit je op het terras van het Ledig Erf, kijk je een film in het Louis Hartlooper Complex of kun je winkelen in de sfeervolle Twijnstraat of de Oude Gracht. Met de auto ben je met ca. 5 minuten op de A27, A28, A12 of A2. Parkeren voor de deur is gratis.

Begane grond: entree, vestibule met authentiek glas in lood én originele wandtegels. Gang met meterkast, modern toilet (2015). Ruime lichte woonkamer met mooie houten vloer, erker en dubbele openslaande deuren naar de zonnige tuin op het westen. Moderne open keuken (2015) voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: overloop met CV-opstelling (2010) in vaste kast. Moderne badkamer (2015) met inloopdouche, 2e toilet en wastafel. Ruime achterslaapkamer met ramen en openslaande deuren naar een balkon. Slaapkamer gelegen aan de voorzijde met vaste kasten, wastafel en paneeldeuren. Er is een extra baby/hobbykamer gelegen aan de voorzijde.

Tweede verdieping: vaste trap naar de 2e verdieping met div. bergruimte én ruime kamer voorzien van een dakkapel en wastafel, aparte bergkast waarin wasmachine- en drogeraansluiting.

Kenmerken/details:

- Woonoppervlakte conform NEN2580 betreft 85 m2. De 2e woonverdieping betreft 18 m2 overige inpandige ruimte.
- De kozijnen, ramen en deuren zijn ca. een half jaar geleden voor het laatst

geschilderd door een erkend schildersbedrijf.

- Woning beschikt over energielabel D.
- Meterkast vernieuwd in 2015.
- Het dak van de schuur bestaat gedeeltelijk uit asbest.
- Woonkamer en keukenwanden zijn opnieuw gestuuct in 2013.
- Riolering en (geïsoleerde) granitovloer in keuken zijn vernieuwd in 2012.
- Nieuwe keuken 2015/2016.
- Berging is voorzien van elektra en waterpunt.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-combi HR ketel (bouwjaar 2010, merk: Bosch).
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. glas in lood in de hal).
- Het balkon is in 2006 gerenoveerd.

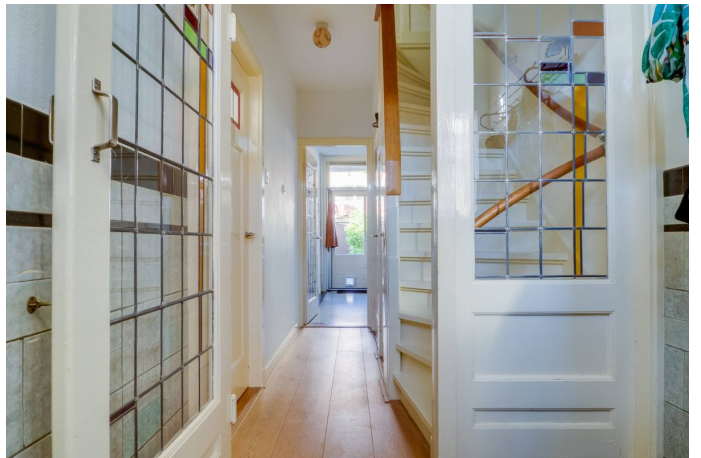
Brochure aanvragen:

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

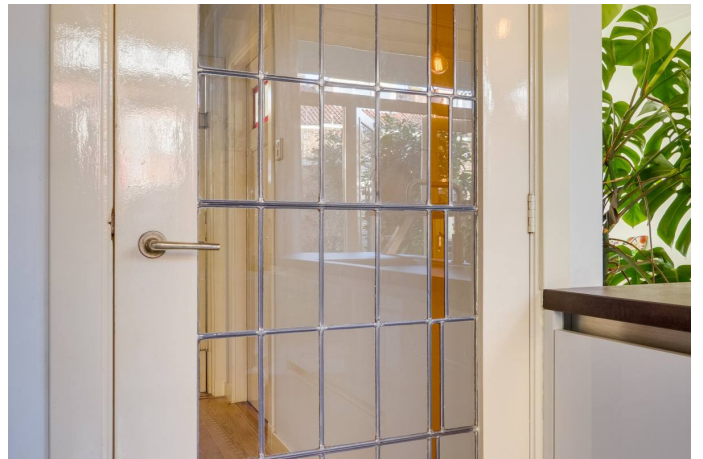
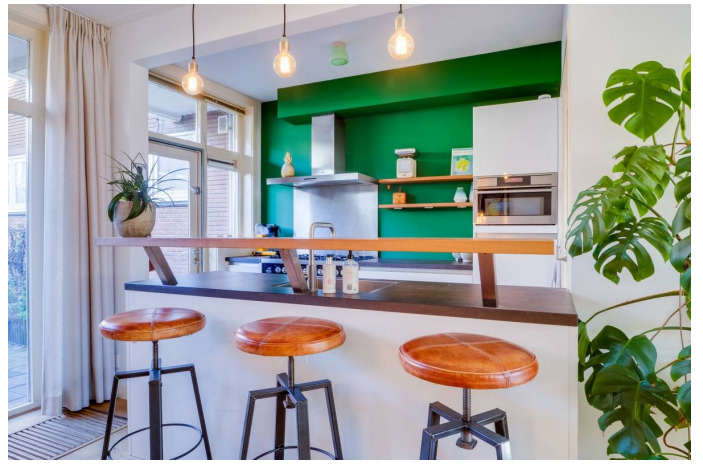
Aankoopmakelaar inschakelen:

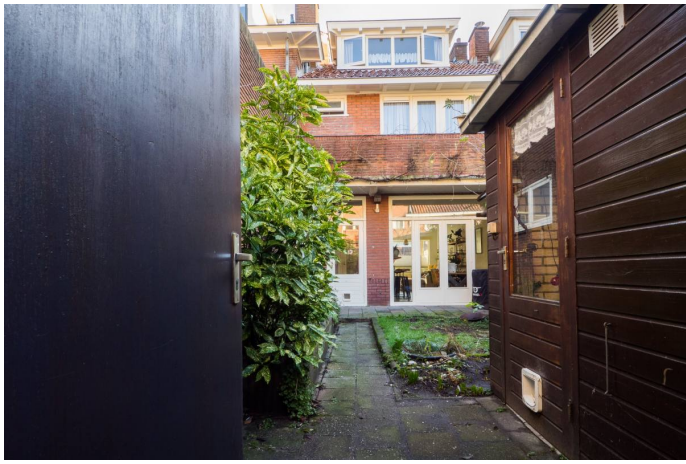
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

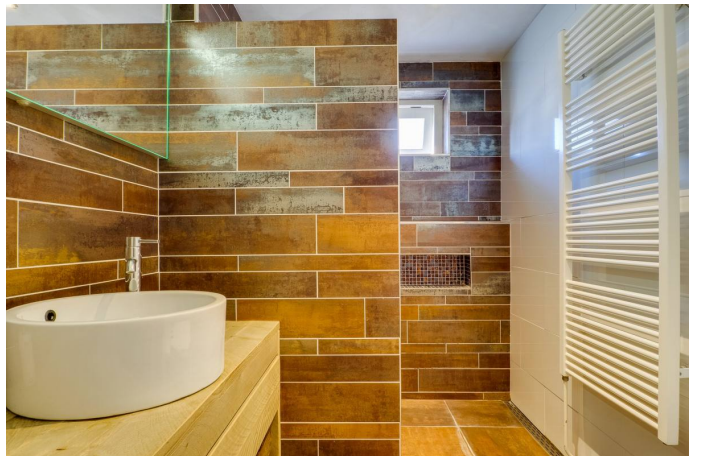
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

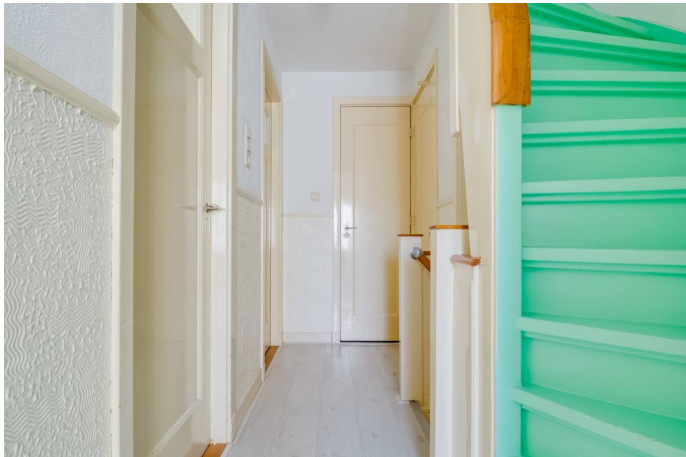
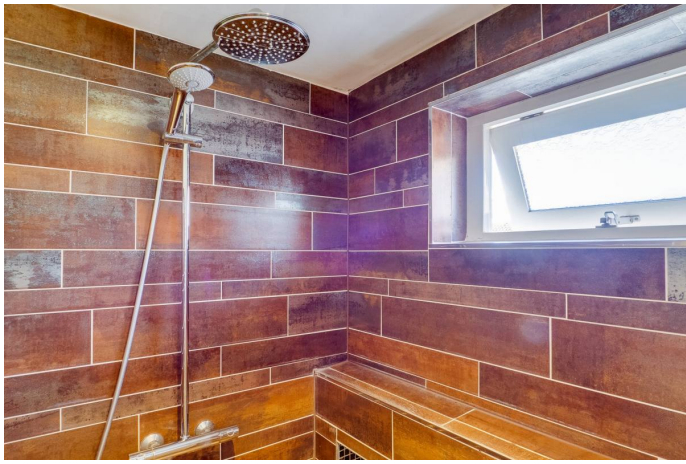














aankoopmakelaar!



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

