

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

HOOGRAVENSEWEG 161 UTRECHT



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





ADRES

HOOGRAVENSEWEG 161 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 104M²

INHOUD

CIRCA 362M³

BOUWJAAR

1926

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Sfeervolle gezinswoning in Hoograven met zonnige tuin en authentieke charme!

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met moderne gemakken? Dan is deze prachtige gezinswoning uit 1926 met energielabel B in de geliefde wijk Hoograven precies wat je zoekt! De woning combineert de warmte van een authentiek huis met een moderne afwerking. In de afgelopen jaren is het huis met zorg gerenoveerd.

Bij binnenkomst word je meteen verwelkomd door de gezellige woon- en eetkamer. De open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur, nodigt uit tot uitgebreid koken en is perfect voor wie houdt van samen zijn tijdens het bereiden van maaltijden. Middels openslaande deuren kom je in de ca. 7 meter diepe achtertuin op het westen. Aan bergruimte geen gebrek: de ruime bijkeuken biedt volop mogelijkheden voor opslag en het plaatsen van een wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie kamers. Het gaat om twee ruime slaapkamers en één aangrenzende kamer die momenteel als inloopkast wordt gebruikt. Ook is er een moderne badkamer waar comfort en stijl samenkomen. De tweede verdieping is in 2022 volledig gerenoveerd en geïsoleerd en biedt een derde slaapkamer, ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De woning ligt in het kindvriendelijke Hoograven, met scholen, speeltuinen en winkels op korte afstand. Zo zijn er op loopafstand twee winkelcentra (Smaragdplein en het Hart van Hoograven) en kinderboerderij Nieuw Rotsoord. Ook is de creatieve hotspot Rotsoord dichtbij met diverse leuke restaurants, koffietentjes en terrassen. Daarnaast ben je binnen no-time in het centrum van Utrecht, terwijl de nabijheid van uitvalswegen zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Binnen 10 minuten fiets je naar het hart van Utrecht, waar je geniet van alles wat de stad te bieden heeft: van de gezellige Oudegracht tot de bruisende terrassen op het Janskerkhof. Toch woon je in Hoograven zelf heerlijk rustig, weg van de drukte van het stadscentrum.

Voor forenzen is de ligging ten opzichte van de uitvalswegen ideaal. Via de A12



en A27 ben je snel onderweg naar andere delen van het land. Ook met het openbaar vervoer zit je goed: er zijn diverse busverbindingen en het station Vaartsche Rijn ligt op korte afstand.

Kortom: een sfeervol en instapklaar huis op een toplocatie. Plan snel een bezichtiging en ontdek jouw nieuwe thuis!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal en trapopgang naar 1e verdieping. Ruime en lichte woonkamer met fraaie houten vloer en openslaande deuren naar de tuin op het westen. Moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met wasmachine/droger aansluiting, C.V.-installatie en veel bergruimte. Modern toilet met fonteintje. In 2023 is het toilet volledig gemoderniseerd. In 2022 zijn de kozijnen aan de voor- en achterzijde van de begane grond vervangen door hardhouten kozijnen en is HR++ glas geplaatst. In 2019 is spouwmuurisolatie geplaatst en het plafond vervangen.

1e Verdieping:

Overloop en trapopgang naar 2e verdieping. Twee ruime slaapkamers beide voorzien van vaste kasten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een aangrenzende kamer die momenteel als inloopkast wordt gebruikt. Moderne luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet. In 2018 is de badkamer volledig gemoderniseerd. Op de gehele verdieping ligt een massief eiken houten vloer en is HR++ glas geplaatst in 2022.

2e Verdieping:

Derde slaapkamer voorzien van een dakkapel en veel bergruimte. In 2022 is het dakkapel geplaatst en het dak volledig geïsoleerd. Massief eikenhouten vloer en HR++ glas.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 836 x 365

keuken: 520 x 196

bijkeuken: 366 x 196

achtertuintuin: 703 x 320

slaapkamer: 385 x 260

slaapkamer: 390 x 320

inloopkast: 246 x 138

badkamer: 271 x 214



slaapkamer: 483 x 362

Bijzonderheden:

- De woning heeft energielabel B
- Achtertuin met achterom en een voortuin
- De woning is instapklaar en afgelopen jaren met zorg gerenoveerd
- Goede bereikbaarheid met OV en auto
- Rustig wonen net buiten de binnenstad.
- 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.

*** ENGLISH VERSION ***

Atmospheric family home in Hoograven with sunny garden and authentic charm!

Are you looking for a characteristic home with modern conveniences? Then this beautiful family home from 1926 with energy label B in the popular Hoograven district is exactly what you are looking for! The house combines the warmth of an authentic house with a modern finish. The house has been carefully renovated in recent years.

Upon entering you are immediately welcomed by the cozy living and dining room. The open kitchen, equipped with modern built-in appliances, invites you to cook extensively and is perfect for those who enjoy being together while preparing meals. Through French doors you enter the approximately 7 meter deep west-facing backyard. There is no shortage of storage space: the spacious utility room offers plenty of options for storage and installing a washing machine and dryer.

There are three rooms on the first floor. These are two spacious bedrooms and one adjoining room that is currently used as a walk-in closet. There is also a modern bathroom where comfort and style come together. The second floor



was completely renovated and insulated in 2022 and offers a third bedroom, ideal as an extra bedroom, office or hobby room.

The house is located in child-friendly Hoograven, with schools, playgrounds and shops a short distance away. There are two shopping centers within walking distance (Smaragdplein and Hart van Hoograven) and the Nieuw Rotsoord petting zoo. The creative hotspot Rotsoord is also close by with several nice restaurants, coffee shops and terraces. In addition, you will be in the center of Utrecht in no time, while the proximity to arterial roads ensures excellent accessibility. Within 10 minutes you cycle to the heart of Utrecht, where you can enjoy everything the city has to offer: from the cozy Oudegracht to the bustling terraces at the Janskerkhof. Yet you live in Hoograven itself in a wonderfully quiet area, away from the hustle and bustle of the city center. The location in relation to the arterial roads is ideal for commuters. Via the A12 and A27 you can quickly reach other parts of the country. You are also in good hands with public transport: there are various bus connections and Vaartsche Rijn station is a short distance away.

In short: an attractive and ready-to-live-in house in a prime location. Schedule a viewing quickly and discover your new home!

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall and stairs to 1st floor. Spacious and bright living room with beautiful wooden floor and patio doors to the west-facing garden. Modern open kitchen, equipped with various built-in appliances. From the kitchen there is access to the utility room with washing machine/dryer connection, central heating system and plenty of storage space. Modern toilet with sink. The toilet will be completely modernized in 2023. In 2022, the frames at the front and rear of the ground floor were replaced by hardwood frames and HR++ glass was installed. In 2019, cavity wall insulation was installed and the ceiling was replaced.

1st Floor:

Landing and stairs to 2nd floor. Two spacious bedrooms, both with fitted wardrobes. The bedroom at the front has an adjacent room that is currently used as a walk-in closet. Modern luxurious bathroom with bath, walk-in shower, sink and second toilet. The bathroom was completely modernized in 2018. There is a solid oak wooden floor on the entire floor and HR++ glass was



installed in 2022.

2nd Floor:

Third bedroom with a dormer window and plenty of storage space. The dormer window was installed in 2022 and the roof was fully insulated. Solid oak floor and HR++ glass.

The most important dimensions are:

living room: 836 x 365

kitchen: 520 x 196

utility room: 366 x 196

backyard: 703 x 320

bedroom: 385 x 260

bedroom: 390 x 320

walk-in closet: 246 x 138

bathroom: 271 x 214

bedroom: 483 x 362

Details:

- The house has energy label B
- Backyard with back entrance and a front garden
- The house is ready to move into and has been carefully renovated in recent years
- Good accessibility by public transport and car
- Quiet living just outside the city center.
- Delivery in consultation.

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.

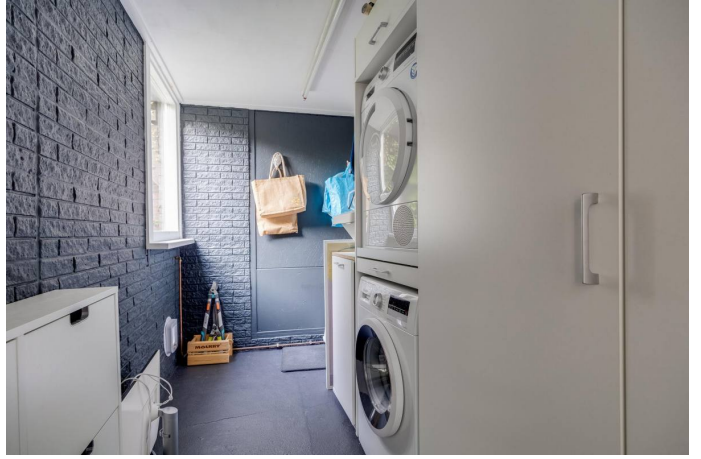
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

















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

