

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# HOOGRAVENSEWEG 29 UTRECHT



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





# ADRES

HOOGRAVENSEWEG 29 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€600.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 113M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 388M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

0

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Ontdek deze karakteristieke, perfect onderhouden en sfeervolle 6-kamer tussenwoning, gelegen in de levendige wijk Hoograven. Met een fraaie gevel en een ideale & ruime indeling, is deze woning een hele fijne gezinswoning!

Met maar liefst 5 goed uitgeruste slaapkamers, biedt deze woning ruimte genoeg voor het hele gezin. In 2016 is er (door de vorige bewoners) een opbouw geplaatst op de tweede verdieping; dit zorgt voor extra veel leefruimte. De gehele woning is voorzien van mooie en strakke afgewerkte vloeren, wanden en plafonds. De ruime en lichte woonkamer is een perfecte plek voor gezellige momenten met het hele gezin. De strakke en moderne keuken, welke is vernieuwd in 2020, is uitgerust met een handige Quooker en hoogwaardige Siemens apparatuur. Aan buitenruimte ook geen gebrek, de woning is voorzien van een voor- en achtertuin met een praktische berging plus een achterom. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, een ideale ligging waarbij je vrijwel de hele dag van de zon kan genieten.

Locatie:

De woning is gelegen in een rustige straat in de populaire wijk Hoograven. De buurt is gezellig, kindvriendelijk en staat bekend om haar jaren '30 woningen. In de directe omgeving zijn volop voorzieningen aanwezig zoals winkels, supermarkten, restaurants, sportscholen, speeltuinen, kinderboerderij Nieuw Rotsoord, scholen én kinderopvang. Denk hierbij aan het winkelcentrum 't Hart van Hoograven en het winkelcentrum aan het Smaragdplein. Daarnaast bevindt zich Rotsoord met diverse horecagelegenheden, zoals o.a. de watertoren 'WT Urban Kitchen' en 'LE:EN' op korte afstand. Speeltuin 'T Raafje' is slechts 1 minuut lopen. De historische binnenstad van Utrecht met haar gezellige cafés bereik je met een paar minuten fietsen. Ook op fietsafstand vind je de bossen Amelisweerd en Rhijnauwen. Geniet van het beste van beide werelden: de rust van een woonwijk en de nabijheid van het bruisende stadsleven van Utrecht. Het Centraal Station en het Station Vaartsche Rijn zijn zeer goed bereikbaar net als de uitvalswegen naar de A2, A12 en A27.

Indeling:

Begane grond:

Voortuin, entree, hal met meterkast, toegang tot de ruime en lichte woonkamer welke aan de voorzijde is gesitueerd, aan de achterzijde de eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De strakke en moderne keuken (vernieuwd in 2020), is voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur en een Quooker. Hal met toegang tot het toilet met fonteintje, en toegang tot ruimte waar de CV- ketel en wasmachine is opgesteld. Zowel via de keuken als via de openslaande deuren bij de eetkamer is de achtertuin te bereiken. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, fraai aangelegd en voorzien van een handige losstaande berging plus een achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, drie fijne slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde gesitueerd en de derde slaapkamer aan de achterzijde. De nette badkamer, uit 2016, is voorzien van een ligbad, zwevend toilet, wastafel én een douche.

Tweede verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers.

Mis deze kans niet! Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme van de Hoogravenseweg 29.

Je nieuwe thuis wacht op je!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar circa 1910/1915;
- Energielabel C;
- Houten buitenkozijnen voor het laatst geschilderd in 2023;
- Eerste verdieping achterzijde en tweede verdieping voorzien van HR+ beglazing, alle overige voorzien van HR;
- CV-ketel bouwjaar 2017;
- Airco (Mitsubishi) uit 2021;
- Quooker geïnstalleerd in 2020;
- Er zijn 8 zonnepanelen in 2020 geplaatst;
- Keuken is vernieuwd in 2020;
- 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 \*\*\*

Discover this characteristic, perfectly maintained and attractive 6-room terraced house, located in the lively Hoograven district. With a beautiful facade and an ideal & spacious layout, this house is a very nice family home!

With no fewer than 5 well-equipped bedrooms, this house offers plenty of space for the whole family. In 2016, an extension was placed on the second floor (by the previous residents); this provides extra living space.

The entire house has beautiful and sleek finished floors, walls and ceilings. The spacious and bright living room is a perfect place for pleasant moments with the whole family. The sleek and modern kitchen, which was renovated in 2020, is equipped with a handy Quooker and high-quality Siemens appliances. There is also no shortage of outdoor space, the house has a front and back garden with a practical storage room plus a back entrance. The backyard is located on the southwest, an ideal location where you can enjoy the sun almost all day long.

Location:

The house is located in a quiet street in the popular Hoograven district. The neighborhood is cozy, child-friendly and is known for its 1930s homes. There are plenty of facilities in the immediate vicinity, such as shops, supermarkets, restaurants, gyms, playgrounds, the Nieuw Rotsoord petting zoo, schools and childcare. Consider the shopping center 't Hart van Hoograven and the shopping center at Smaragdplein. In addition, Rotsoord is located with various catering establishments, such as the water tower 'WT Urban Kitchen' and 'LE:EN' a short distance away. Playground 'T Raafje' is only a 1-minute walk away. The historic city center of Utrecht with its cozy cafes can be reached within a few minutes by bike. You will also find the Amelisweerd and Rhijnauwen forests within cycling distance. Enjoy the best of both worlds: the tranquility of a residential area and the proximity of the vibrant city life of Utrecht. Central Station and Vaartsche Rijn Station are very easily accessible,



as are the highways to the A2, A12 and A27.

#### Layout:

##### Ground floor:

Front garden, entrance, hall with meter cupboard, access to the spacious and bright living room which is located at the front, at the rear the dining room with patio doors to the backyard. The sleek and modern kitchen (renewed in 2020) is equipped with various Siemens built-in appliances and a Quooker. Hall with access to the toilet with sink, and access to the room where the central heating boiler and washing machine are located. The backyard can be reached both through the kitchen and through the French doors in the dining room. The backyard is located on the southwest, beautifully landscaped and equipped with a handy detached storage room plus a back entrance.

##### First floor:

Landing, three nice bedrooms, two of which are located at the front and the third bedroom at the rear. The neat bathroom, from 2016, has a bath, floating toilet, sink and a shower.

##### Second floor:

Landing, two spacious bedrooms.

Don't miss this opportunity! Make an appointment for a viewing and discover the charm of Hoogravenseweg 29 for yourself.

Your new home is waiting for you!

#### Details:

- Year of construction approximately 1910/1915;
- Energy label C;
- Wooden exterior frames last painted in 2023;
- First floor at the rear and second floor with HR+ glazing, all others with HR;
- Central heating boiler built in 2017;
- Air conditioning (Mitsubishi) from 2021;
- Quooker installed in 2020;
- 8 solar panels were installed in 2020;
- Kitchen was renovated in 2020;
- 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.

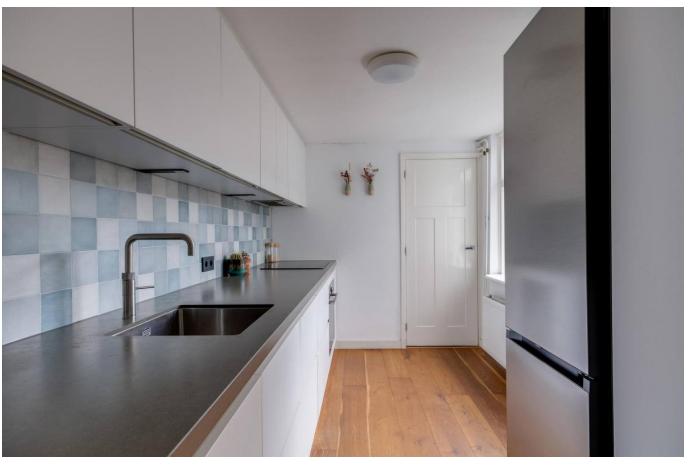
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.







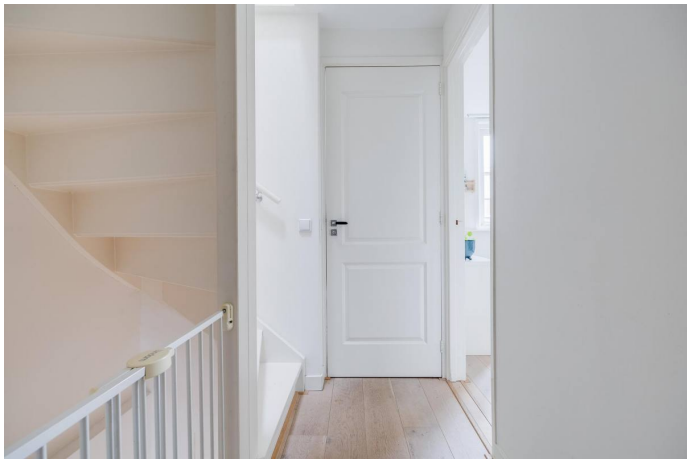




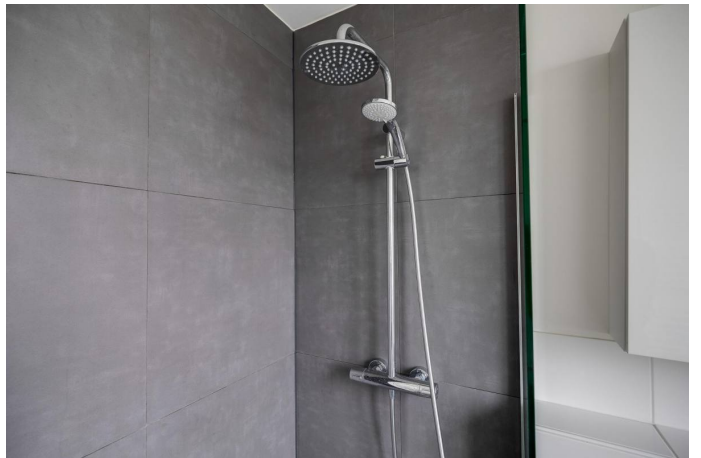


















# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

