

Oranje-Nassaulaan 55

3523 VP Utrecht

Vraagprijs € 619.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	95 m²
Perceeloppervlakte	119 m²
Inhoud	337 m³
Bouwjaar	1936
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage, ruime stenen berging
Verwarming	c.v.-ketel, Intergas uit 2008
Isolatie	vloerisolatie, grotendeels dubbel glas, deels muurisolatie

SFEERVOLLE JAREN '30 GEZINSWONING MET 4 SLAAPKAMERS EN HEERLIJKE, VRIJE ACHTERTUIN OP EEN PERFECTE LOCATIE IN HOOGRAVEN

Op een geliefde plek aan de zuidkant van Utrecht, in de groene en kindvriendelijke wijk Hoograven, ligt deze karakteristieke en goed onderhouden jaren '30 woning. Met vier slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een vrije achtertuin met ruime berging en diverse originele stijlelementen is dit een ideaal gezinshuis op een bijzonder centrale locatie.

De woning is door de jaren heen netjes bewoond en onderhouden. De badkamer en het toilet zijn circa tien jaar geleden vernieuwd, de woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en in de achtertuin staat een ruime stenen berging met brede achterom. Met een frisse aanpak maak je hier een geweldige, toekomstbestendige woning op een topadres.

Nieuwsgierig of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Wij laten je de sfeer graag ervaren!

PERFECTE LIGGING

De Oranje-Nassaulaan ligt in een rustige straat met veel groen en vrij uitzicht richting het Tolsteegplantsoen. In de directe omgeving vind je diverse speeltuinen, de kinderboerderij met theehuis "Nieuw Rotsoord", het Beatrixpark en meerdere scholen. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht op het Smaragdplein of 't Goylaan, en op Rotsoord zijn diverse hippe eet- en drinkgelegenheden zoals De Watertoren en Klein Berlijn.

Het bruisende Ledig Erf en de Twijnstraat liggen op slechts 5 minuten fietsen, net als Station Vaartsche Rijn. De uitvalswegen A12/A27/A28 en het openbaar vervoer zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale combinatie van rust, groen en stadse nabijheid!

INDELING

Begane grond:

Entree met tochtportaal, hal met trapkast/meterkast, toiletruimte en trapopgang.

De lichte woon-/eetkamer heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker met zicht op de straat; aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met deur naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. De ruimte laat zich makkelijk en logisch indelen.

De open keuken in hoekopstelling is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Achtertuin:

De tuin is georiënteerd op het noordoosten en biedt een fijne plek om te genieten van de middag- en avondzon. Door het ontbreken van directe achterburen is er veel privacy. De ruime stenen berging en de brede achterom zijn praktische aanvullingen.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon aan de achterzijde. Twee kamers beschikken over vaste kastruimte.

De badkamer (ca. 2015) is modern en voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset, radiator en een raam voor prettig daglicht en ventilatie.

2e verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, de wasmachineaansluiting, de cv-opstelling en extra bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping biedt bovendien mogelijkheden voor verdere uitbreiding door het plaatsen van een extra dakkapel.

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle jaren '30 woning met 4 volwaardige slaapkamers
- Diverse originele details zoals wandtegels in de hal, paneeldeuren en hoge plafonds
- Heerlijke achtertuin met ruime berging en brede achterom langs de woning
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel D
- Rustige ligging in Hoograven, direct bij park, voorzieningen en op 5 minuten fietsen van het centrum
- Uitstekende bereikbaarheid met OV en uitvalswegen
- Gezien het oorspronkelijke bouwjaar van de woning zal in de koopovereenkomst de zgn. 'ouderdomsclausule' worden toegepast alsmede een 'as is where is' clausule omdat verkoper niet woonachtig is in de woning
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn

Interesse in dit huis?

Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en kan je veel tijd, zorgen en kosten besparen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Ondanks dat deze aanmelding met de nodige zorgvuldigheid is opgesteld, is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud en uitsluitend indicatief.



*"Welkom in deze
woning met karakter
op leuke plek aan de
Oranje-Nassaulaan
55"*



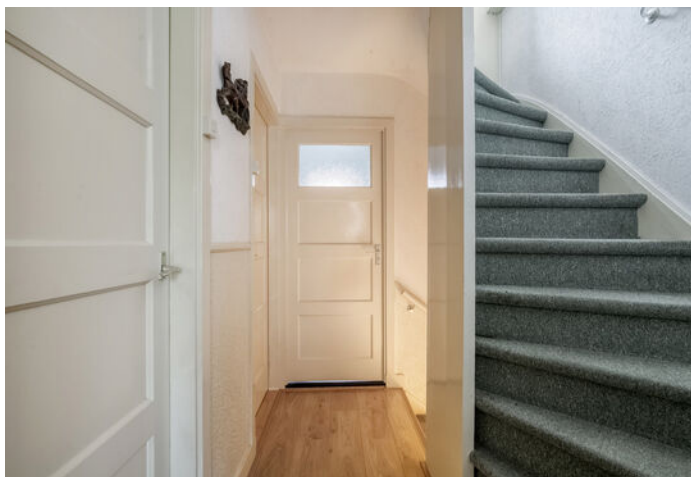






"De woning heeft een doorzon woonkamer met erker aan de voorzijde en de open keuken is netjes en voorzien van enkele inbouwapparatuur"





*"Op de eerste verdieping
zijn 3 ruime slaapkamers
en de badkamer. Er is een
vaste trap naar de 2e
verdieping"*









*"Met een frisse aanpak
maak je hier een
geweldige,
toekomstbestendige
woning op een
topadres"*





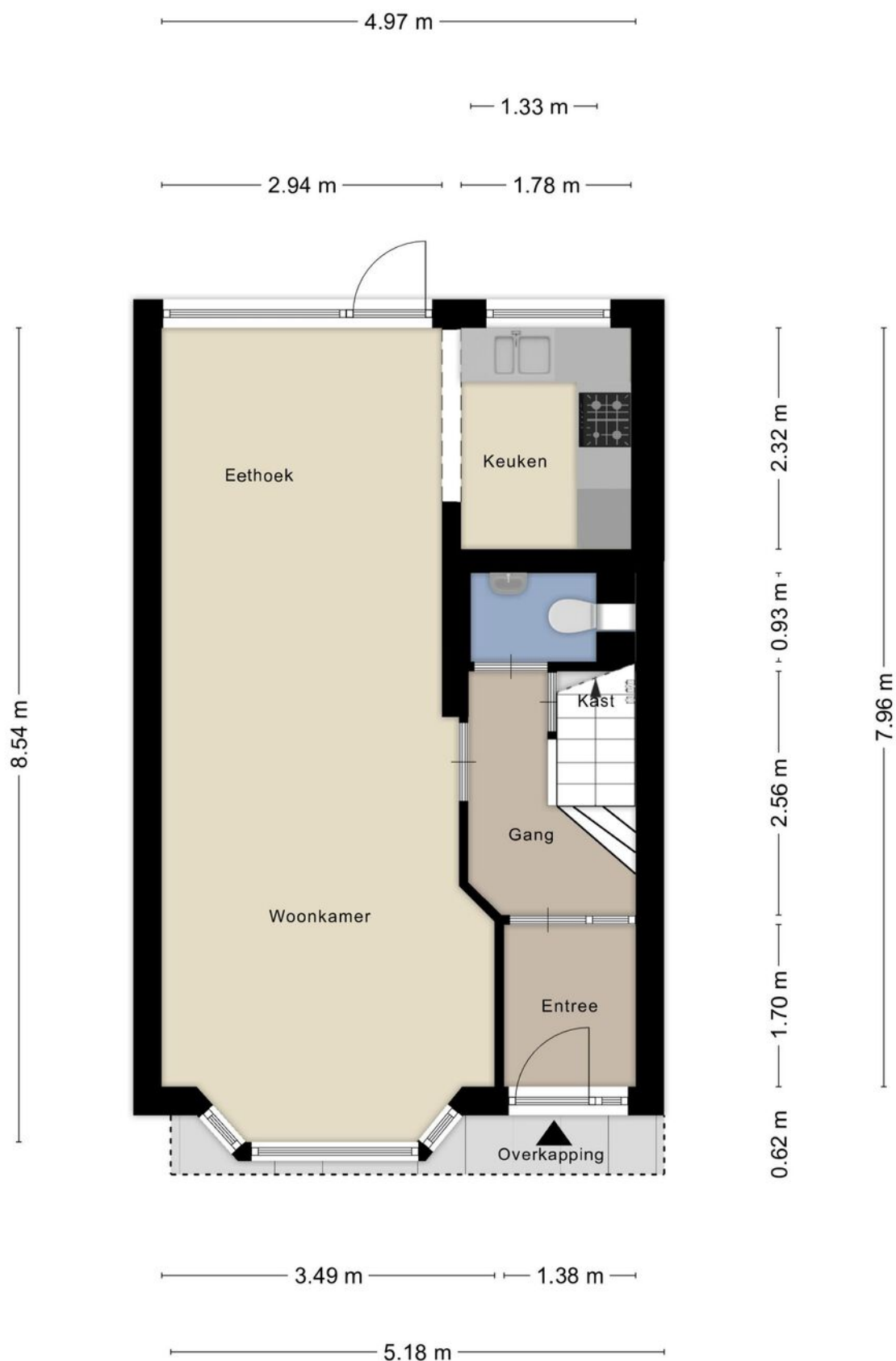
*"De ommuurde
achtertuin is keurig
aangelegd en ligt heerlijk
vrij, de ruime berging is
een mooie aanvulling"*





Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

1e Verdieping



Plattegrond

2e Verdieping



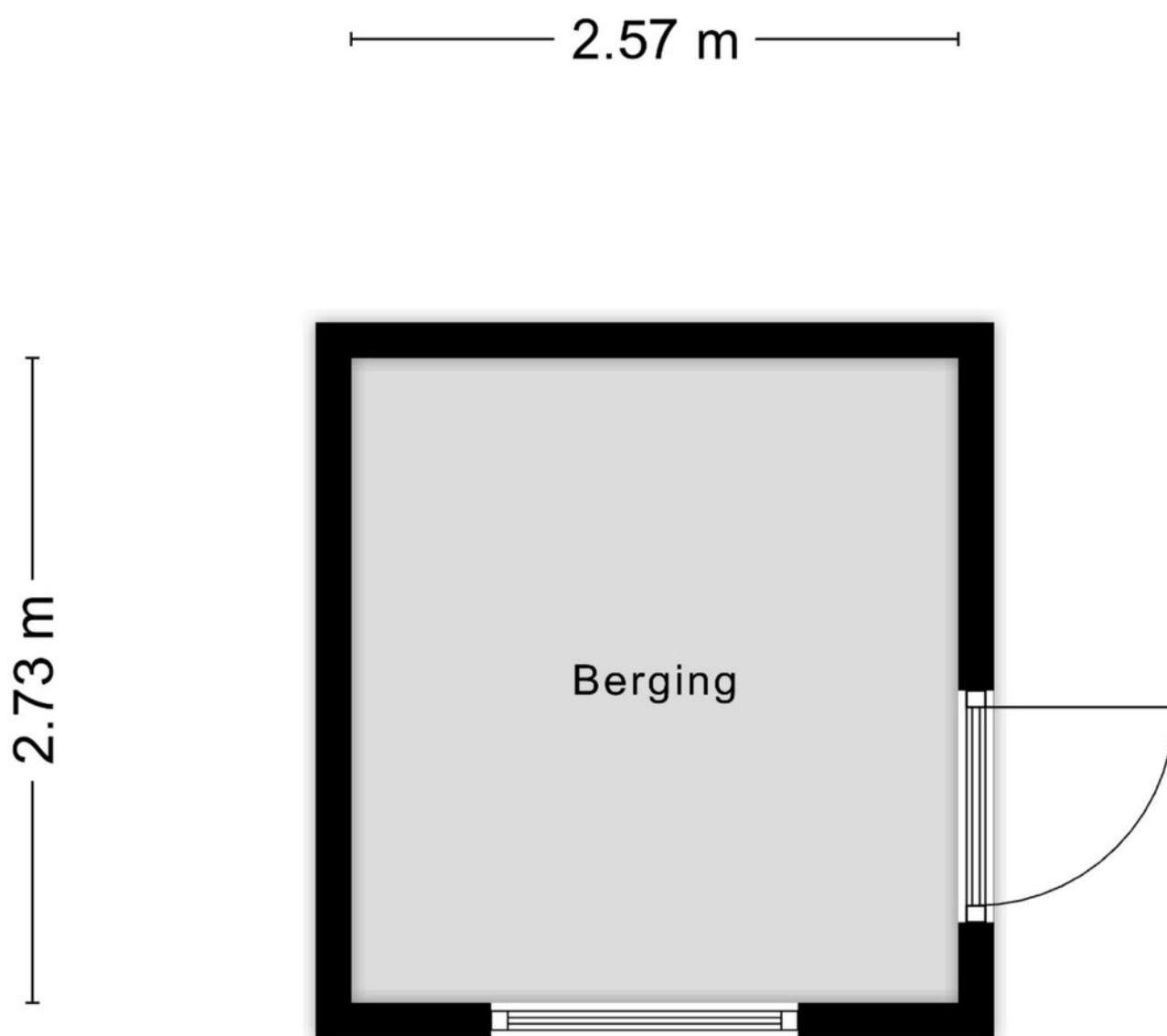
Plattegrond

Indeling perceel

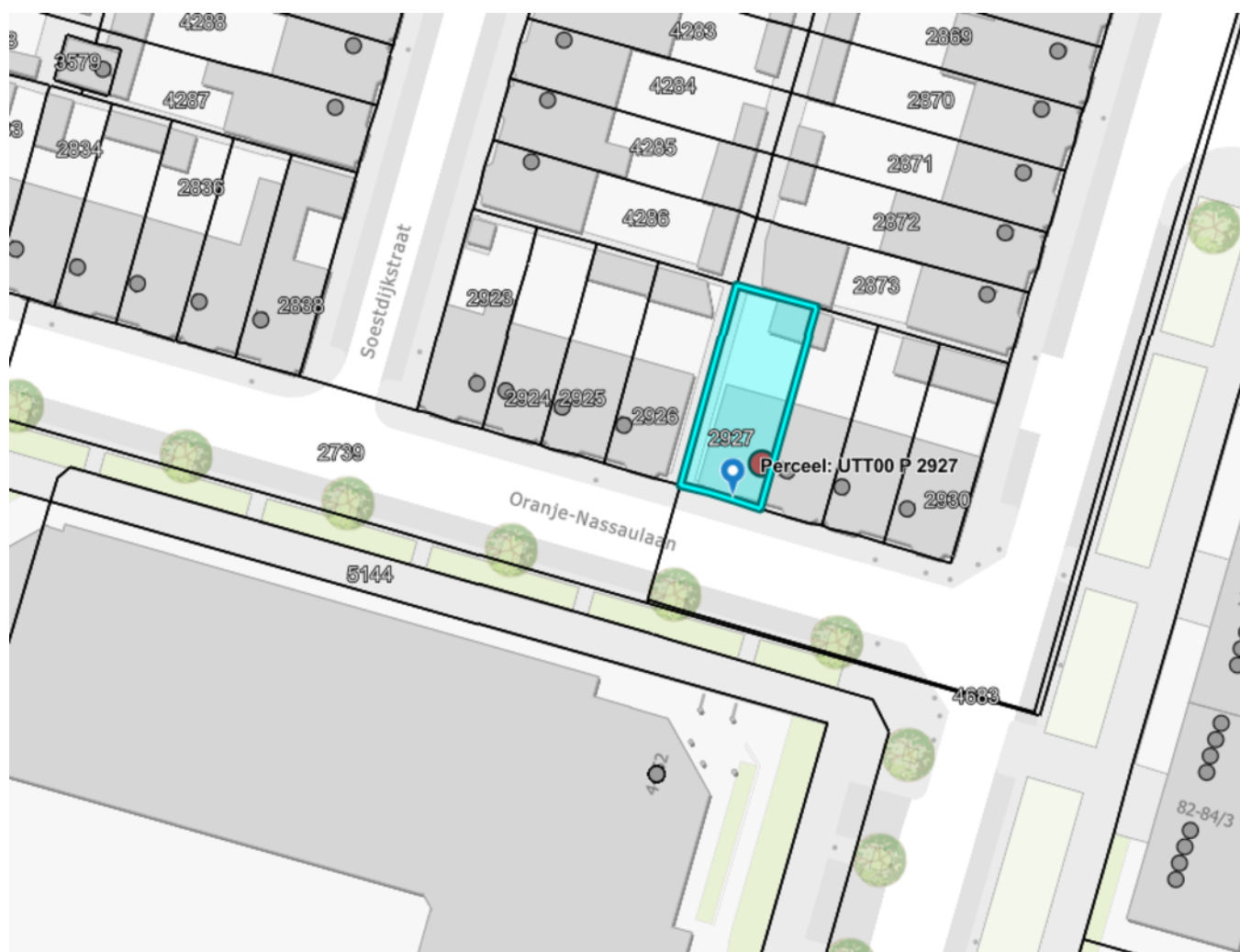


Plattegrond

Berging



Kadastrale kaart



Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ