



Hooft Graaflandstraat 21  
Utrecht

# Kenmerken

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Adres              | <b>Hooft Graaflandstraat 21, Utrecht</b> |
| Woonoppervlakte    | <b>98 m<sup>2</sup></b>                  |
| Perceeloppervlakte | <b>122 m<sup>2</sup></b>                 |
| Inhoud             | <b>355 m<sup>3</sup></b>                 |
| Bouwjaar           | <b>1933</b>                              |
| Aantal kamers      | <b>6</b>                                 |
| Aantal slaapkamers | <b>4</b>                                 |
| Energielabel       | <b>C</b>                                 |
| Ligging tuin       | <b>west</b>                              |



# Omschrijving

Het karakter van de dertiger jaren is bij deze fijne woning mooi gemixt met hedendaags comfort. Voeg daar de fijne voor- en achtertuin aan toe en je hebt de ideale gezinswoning. Het onderhoud is goed op orde. De woonkamer-en-suite is erg sfeervol door de prachtige en-suite deuren met glas-in-lood, erker, PVC-vloer in warme kleurstelling en schouwen. Via de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de heerlijk zonnige achtertuin. De keuken is neutraal en van alle gemakken voorzien. De badkamer biedt comfort. Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst 4 goed bruikbare kamers en veel bergruimte.

Deze woning ligt in een brede straat met veel groen in de geliefde wijk Hoograven. In de directe omgeving zijn winkelcentra, kinderdagverblijven, scholen en leuke horecagelegenheden (onder andere Op Zuid en Rotsoord) aanwezig. Met de fiets of het openbaar vervoer ben je zo in de binnenstad. En met de auto begeef je je binnen enkele minuten op de ring van Utrecht.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree via authentieke voordeur. Vestibule met authentiek tegelwerk. Hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Woonkamer-en-suite met en-suitekasten en deuren voorzien van glas-in-lood, erker, PVC-vloer, schouwen en openslaande deuren naar de achtertuin. Open keuken in neutrale kleurstelling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigschouw, combi-oven, vaatwasser en boiler.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de zolderverdieping. Nette toiletruimte. Nette badkamer met inloopdouche, wastafel en handdoekradiator. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastenwand en openslaande deuren naar het balkon. Ruime slaapkamer aan de voorzijde. Zijkamer in gebruik als werkkamer.

### Zolderverdieping:

Ruime voorzolder met bergruimte achter knieschotten en aansluitingen voor wasmachine en droger. Slaapkamer met dakraam en bergruimte.

## BUITENRUIMTE:

Verzorgde voortuin gelegen op het oosten met veel groen en een fietsenberging voorzien van elektra en verlichting. In de voortuin kun je de dag heerlijk starten op je bankje in de ochtendzon.

Heerlijke achtertuin gelegen op het westen met vrijstaande houten berging met elektra en een achterom. In de middag en avond laat de zon hier zich zien.

Balkon over de volle breedte met ligging op het westen.

## BIJZONDERHEDEN:

- De keuken is in 2018 bij de woonkamer getrokken en vernieuwd
- De riolering is in 2025 vernieuwd
- De kruipruimte is geïsoleerd
- Het dak is geïsoleerd
- De woning is voorzien van dubbel glas
- Energielabel C
- De woonkamer is strak gestuct
- De achterpui is vervangen
- Het balkon is in 2024 opnieuw gecoat













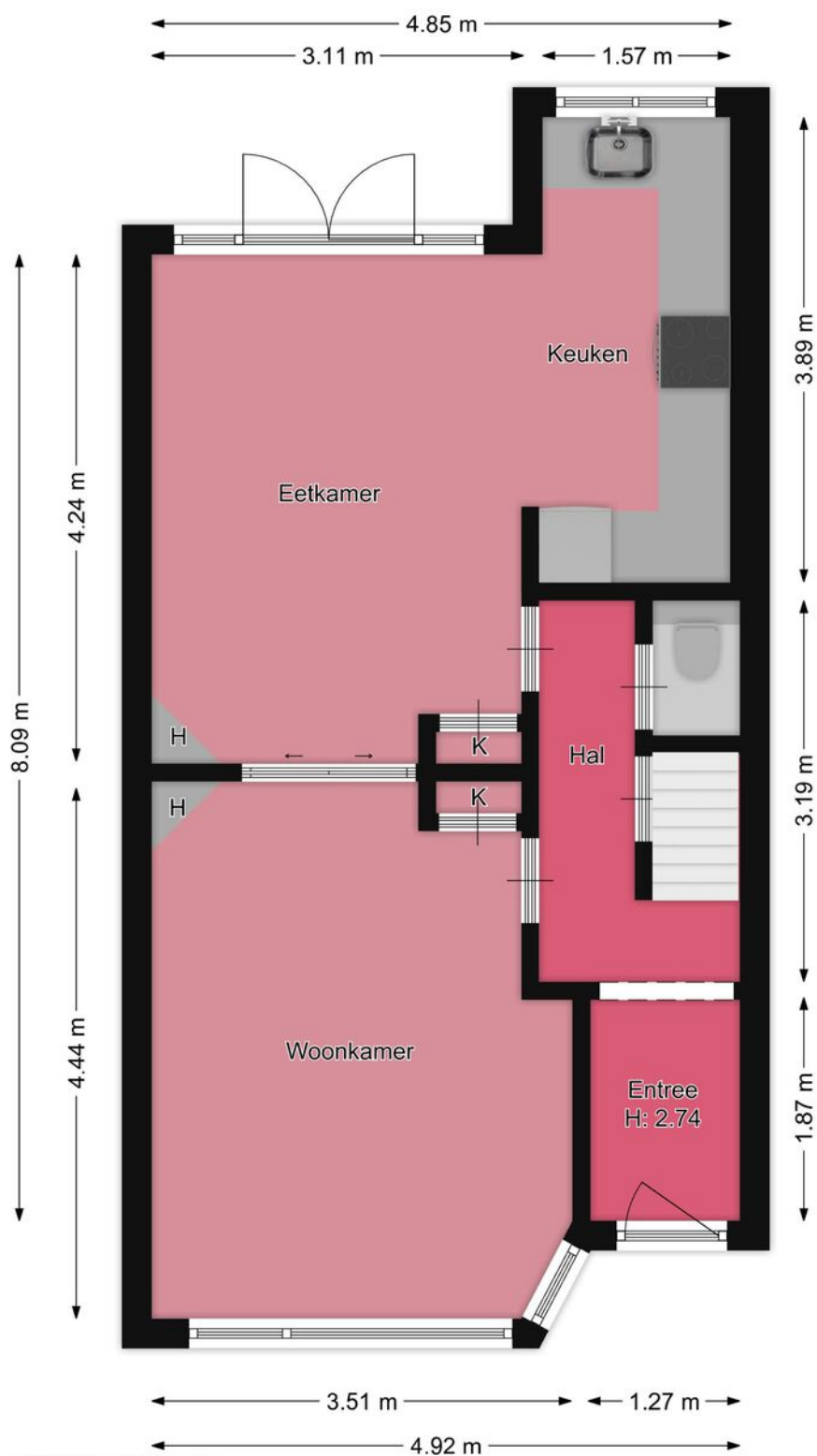




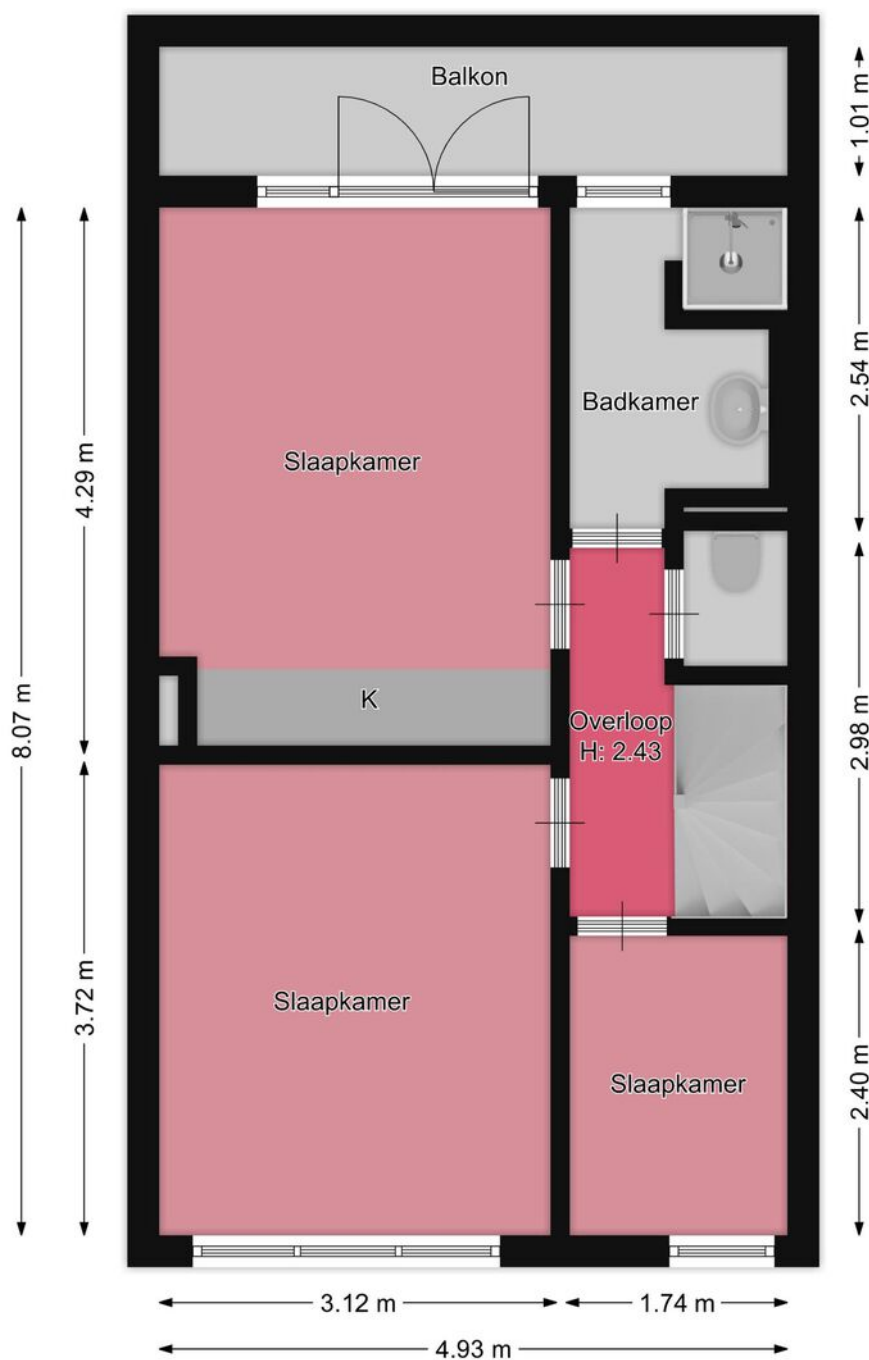




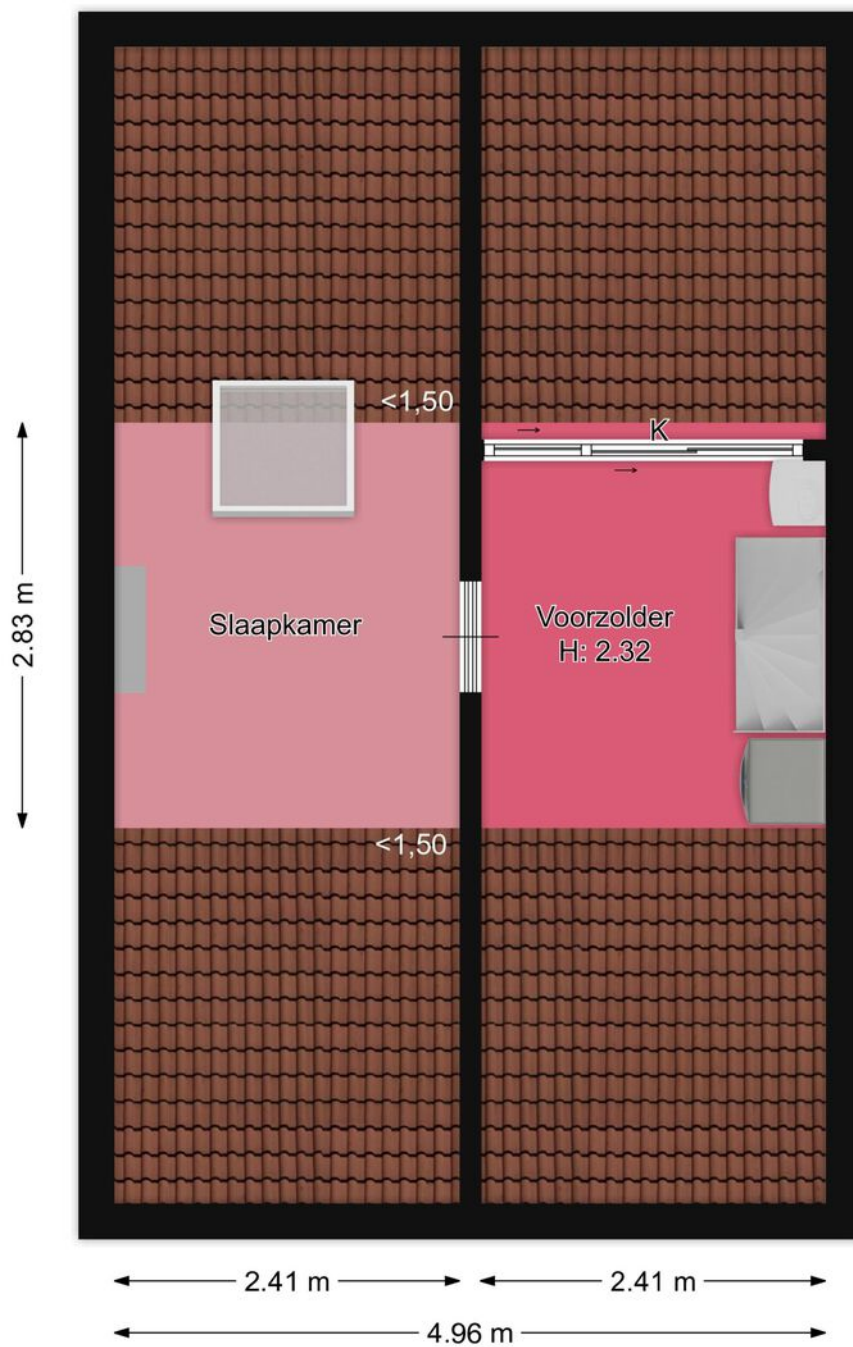
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

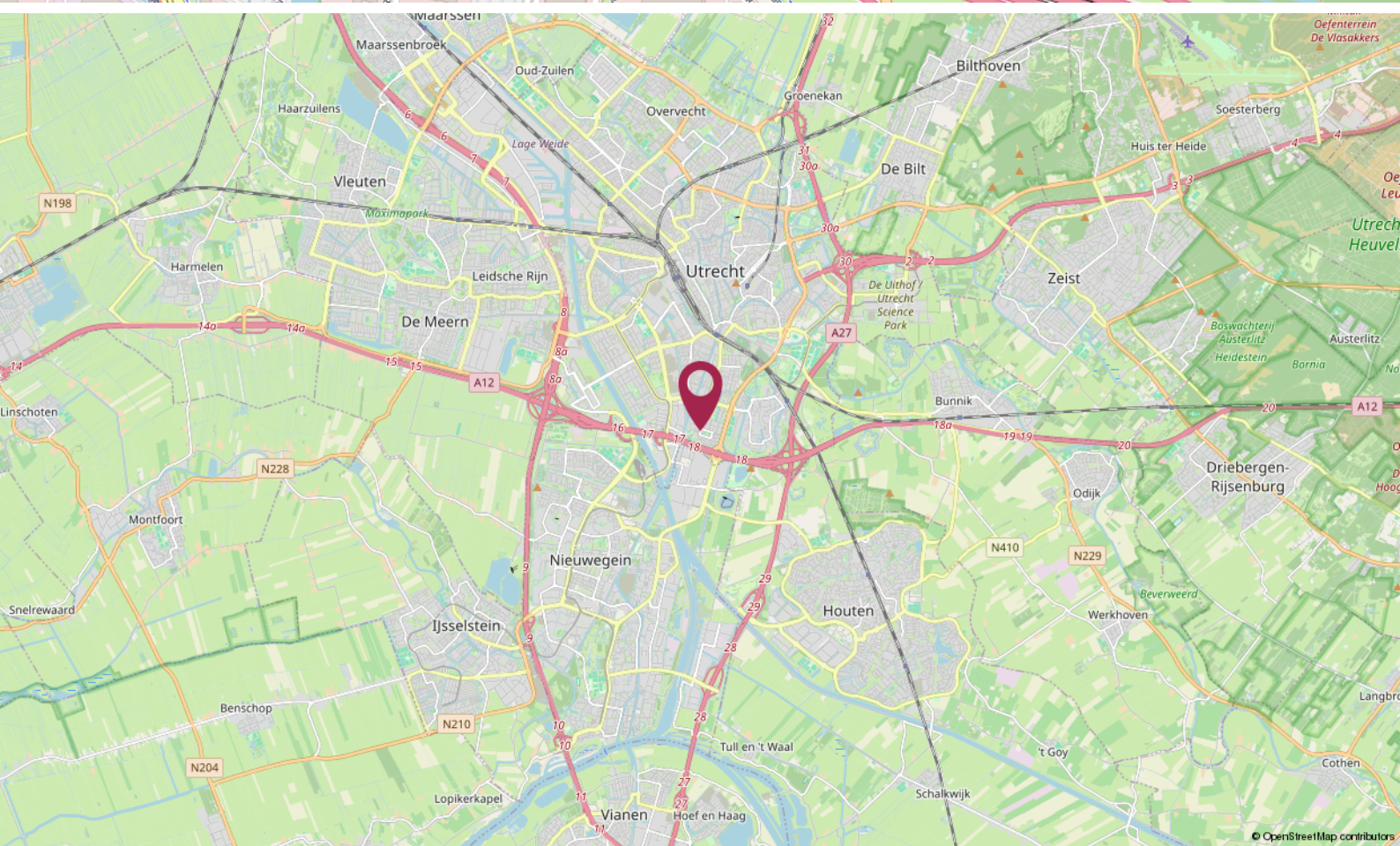
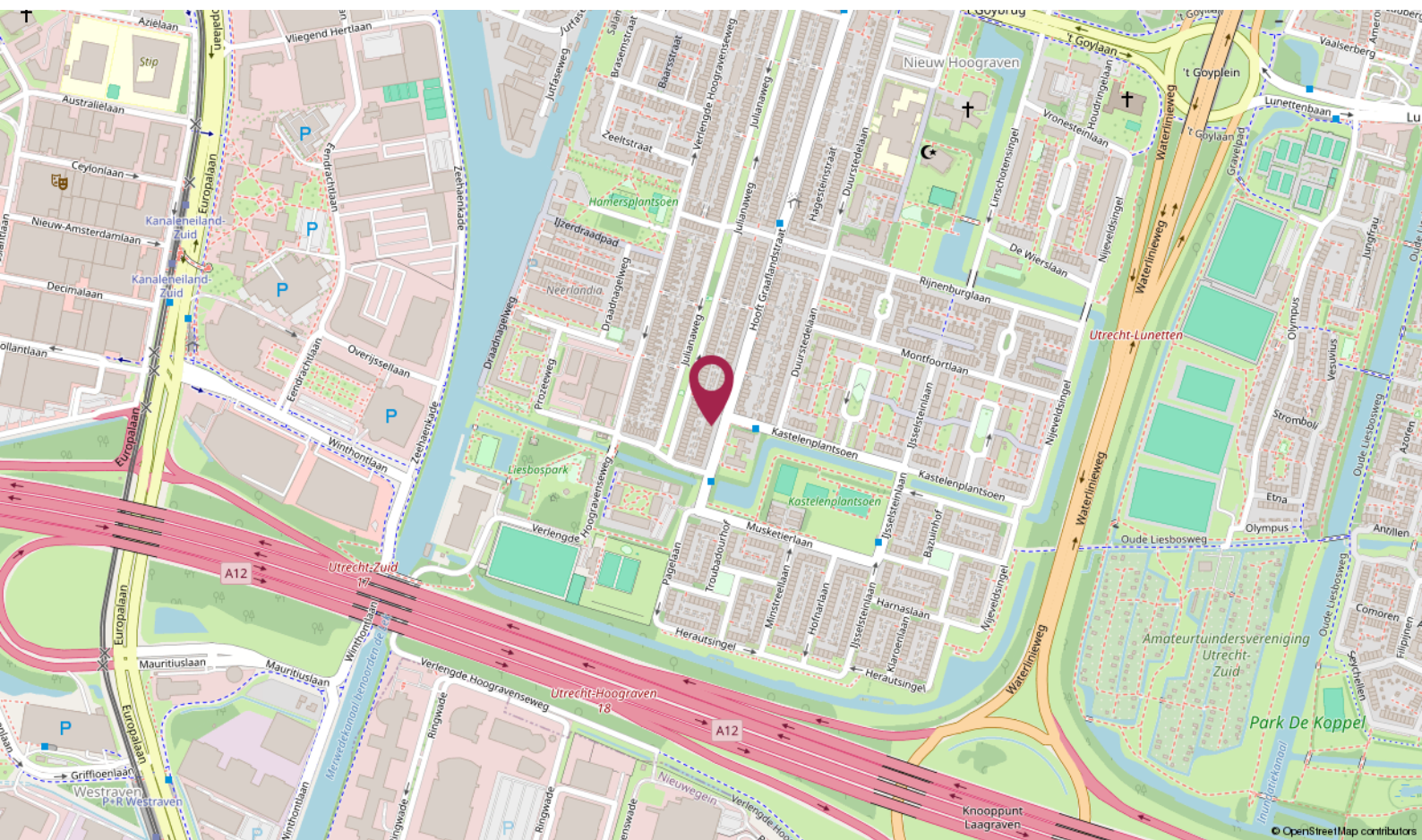
Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofd



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3623</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Locatie



# De Ruiter Makelaarshuis

## Persoonlijke begeleiding en hoge kwaliteit, dat is waar wij voor staan!

Stap voor stap doorlopen wij met u het hele proces en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Of het nu om aan- of verkoop gaat, bij ons bent u verzekerd van heldere communicatie, handige tips en een goed advies. Uiteraard kunt u ook van ons verwachten dat we volledig op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op de markt.

U kunt onze kantoren vinden in Amersfoort, Utrecht en Hilversum, een gouden driehoek! Met elkaar beschikken wij over een groot netwerk én plaatselijke kennis. Zo bent u in de hele regio altijd verzekerd van topkwaliteit.

*Uw makelaar* →



### Hantzen de Jong

Eigenaar Utrecht

Register Makelaar - Taxateur

☎ 06 - 21 54 24 57

✉ [dejong@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:dejong@deruitermakelaarshuis.nl)



## Neem contact met ons op

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen voor de aan- of verkoop van een huis? Bel ons dan gerust of stuur ons een e-mail.

Wij helpen u graag!

**Roland de Ruiter**

- Eigenaar Amersfoort
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Hantzen de Jong**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Erik Trouw**

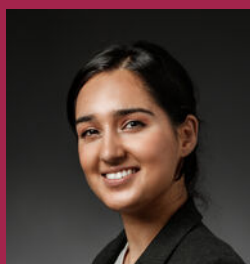
- Eigenaar Hilversum
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Elianne de Ruiter**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Makelaar

**Marieke van Rossum**

- Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

**Rohina Alimardani**

- Utrecht
- Commercieel medewerker binnendienst

**Nino Visser**

- Amersfoort & Hilversum
- Assistent Makelaar

**Elissa van der Kooij**

- Hilversum & Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

## Dé makelaars van Utrecht, Amersfoort en Hilversum

Meer informatie? Neem contact met ons op!

**Vestiging Amersfoort**

Kamp 6  
3811 AR Amersfoort  
033 - 470 27 00  
[info@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:info@deruitermakelaarshuis.nl)

**Vestiging Utrecht**

Biltstraat 124  
3572 BK Utrecht  
030 - 273 61 70  
[utrecht@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:utrecht@deruitermakelaarshuis.nl)

**Vestiging Hilversum**

Gijsbrecht van Amstelstraat 64  
1213 CL Hilversum  
035 - 744 01 64  
[hilversum@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:hilversum@deruitermakelaarshuis.nl)

Volg ons op  
social media

