

GRIFHORST

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII



TE KOOP WORDT AANGEBODEN

Nieuwe Koekoekstraat 8 · Utrecht

KENMERKEN

Type	tussenwoning	Slaapkamers	vier
Verdieping	drie	Badkamers	eén
Woonoppervlakte	120 m ²	Buiten	plaats, zonneterras 22 m ²



OMSCHRIJVING

Een woning waar wonen, werken, hobby en zelfs dubbele bewoning fantastisch samengaan, midden in de Vogelenbuurt gelegen in één van de meest geliefde vooroorlogse woonwijken grenzend aan het historische centrum van onze stad.

We hebben het hier over een huis met potentie, waarbij de voormalige inpandige garage, verbouwd tot multifunctionele ruimte, volop mogelijkheden biedt om naar eigen wens en invulling te gebruiken. Het woonoppervlak beschikt over de juiste maatvoering en is verdeeld over drie prettig ingedeelde woonlagen met een buiten op de begane grond en de eerste verdieping.

Op de begane grond een compleet ingerichte ruimte. Een jong gezin zal misschien een fijne leefkeuken met eiland en een speelplek voor de kinderen voor ogen hebben, anderen zullen het waarschijnlijk in gebruik nemen als atelier, kantoor- of praktijkruimte. Tot slot zien wij hier ook kansen voor een Bed & Breakfast, gastenverblijf of kangoeroewonen met uw familieleden of vrienden. Na het terugbrengen van de voormalige garagedeur kan je geliefde motor, oldtimer of cabrio hier veilig binnen staan. De mogelijkheden zijn hier werkelijk oneindig, hoe fijn is dat?

De woning is op sommige elementen gedateerd en verdiend wel een upgrade, het onderhoud is goed en grotendeels al voorzien van dubbel glas, dak- en vloerisolatie.

De afbeeldingen en plattegronden van deze presentatie geven een aardig beeld van de woning. We lichten graag nog een en ander toe.

Bij binnenkomst een entree met hal naar het trappenhuis en de zelfstandige ruimte op de begane grond. Hier bevindt zich een open ruimte met houten vloerdelen en een keukenblokje v.v. koelkast, spoelbak en gaskookplaat. Achterin tref je een kast met c.v.-ketel en een ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, een doucheruimte met wastafelmeubel en een apart zwevend toilet. De binnenplaats zorgt voor het nodige prettige daglicht.

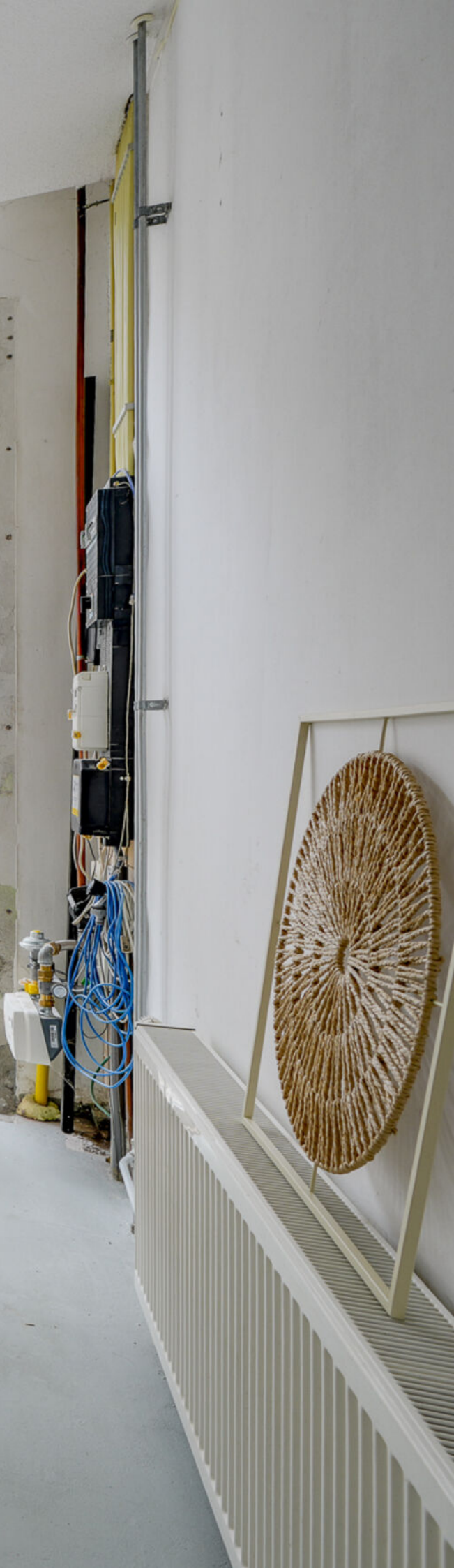
Via een tussenhal bereik je de voormalige garage aan de voorkant welke thans in gebruik is als slaapkamer, de houten pui beschikt over openslaande deuren welke ook gebruikt kan worden als entreedeur.

Op de eerste verdieping een overloop met een tweede toiletruimte. De lichte woonkamer aan de voorzijde beschikt over een balkenplafond met diverse inbouwspots en vanuit hier is er prettig contact met de straat. Achterin een open keukenopstelling met de nodige apparatuur. In het verlengde van de keuken kom je op een heerlijk dakterras met vlonderdelen, volop privacy en rust. Er is ruimte voor een flinke eettafel, loungeset en zelfs een zandbak voor de kinderen.

Op de tweede verdieping een zonnige overloop met lichtkoepel en twee ruime slaapkamers met beiden een dakkapel. In het midden bevindt zich de tweede complete badkamer en beschikt over een toilet een ruime douchecabine en designwastafel.

Voor mensen van buiten de stad vertellen we graag nog iets over de omgeving. De Vogelenbuurt dateert uit het begin van de twintigste eeuw en ligt direct tegen het centrum aan. Slechts de singel scheidt beide stadsgedeelten van elkaar. Dit betekent dat je een eventuele auto zelden zult gebruiken. Of het nu gaat om winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, het CS, kunst, cultuur of de bios en levendige terrassen in de zomer, alles is nabij, alles is te lopen of te fietsen. Een bio slager en bio supermark bevinden zich zelfs letterlijk om de hoek.







MAKELAARDIJ EXCLUSIEF





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII







SIEMENS

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF

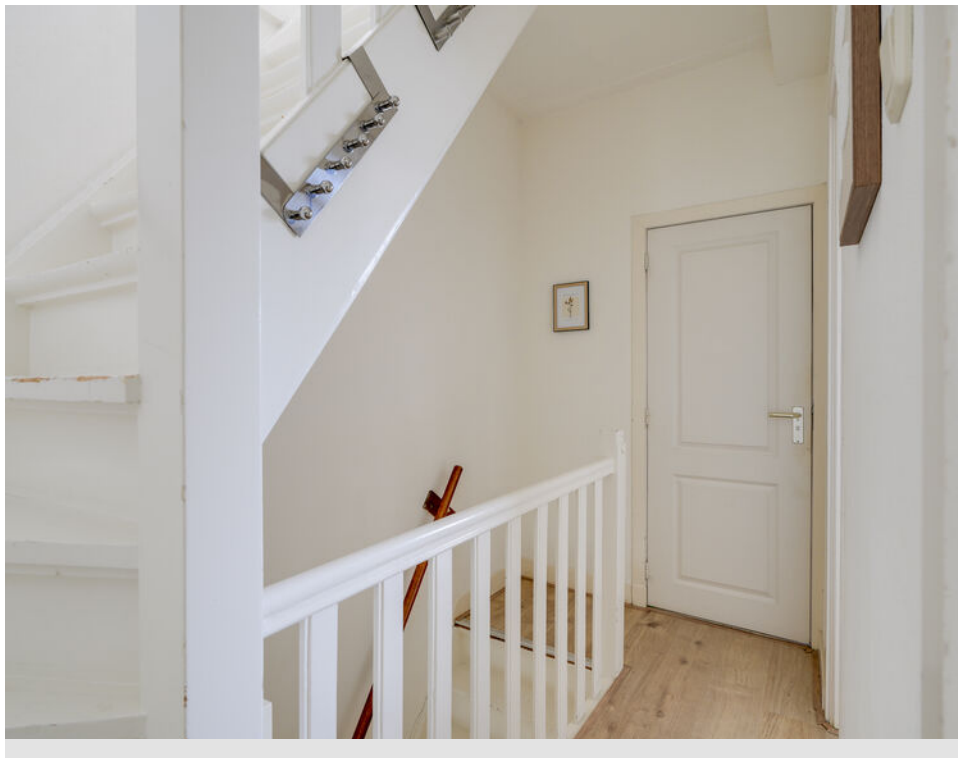


MMXII





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MAKELAARDIJ EXCLUSIEF

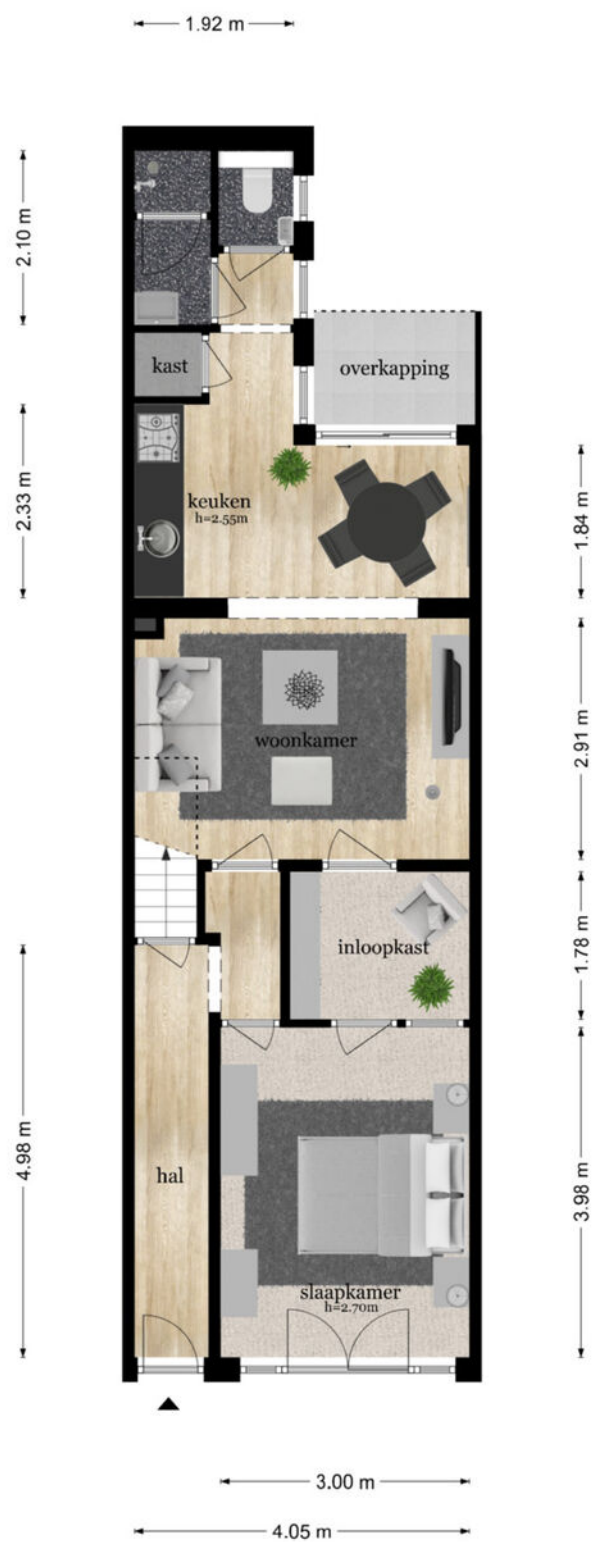


MMXII



PLATTEGROND

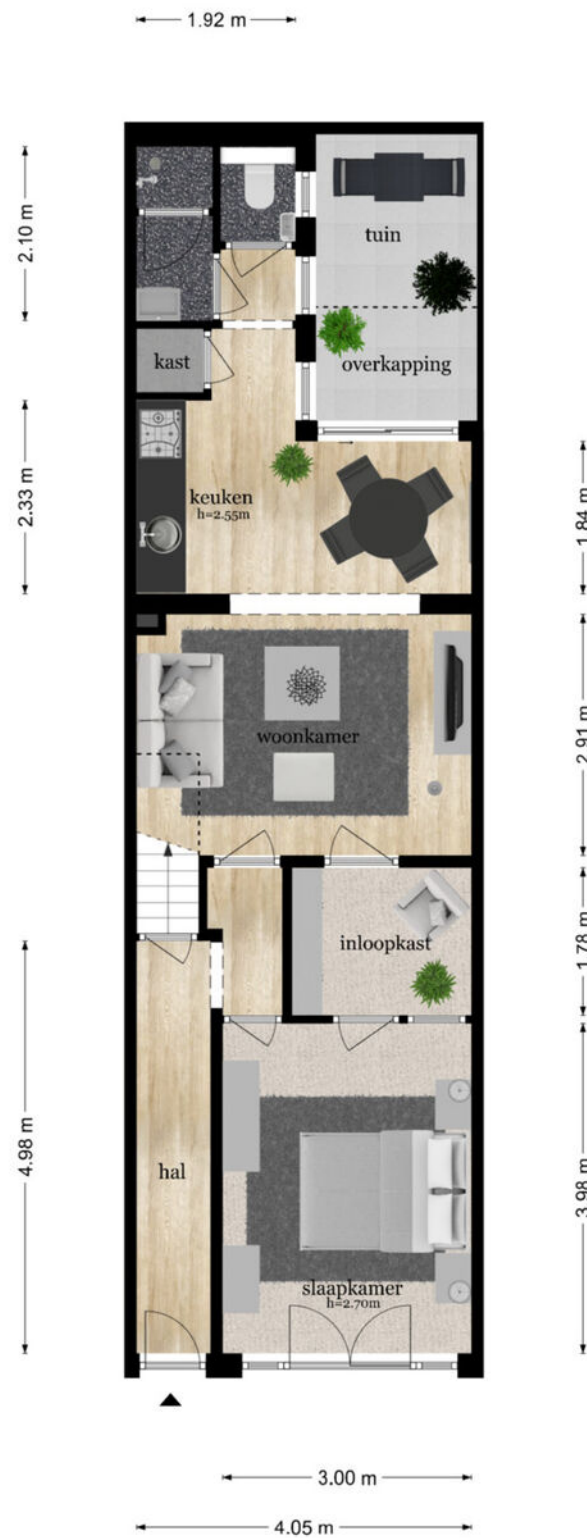
Nieuwe Koekoekstraat 8 - Utrecht Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

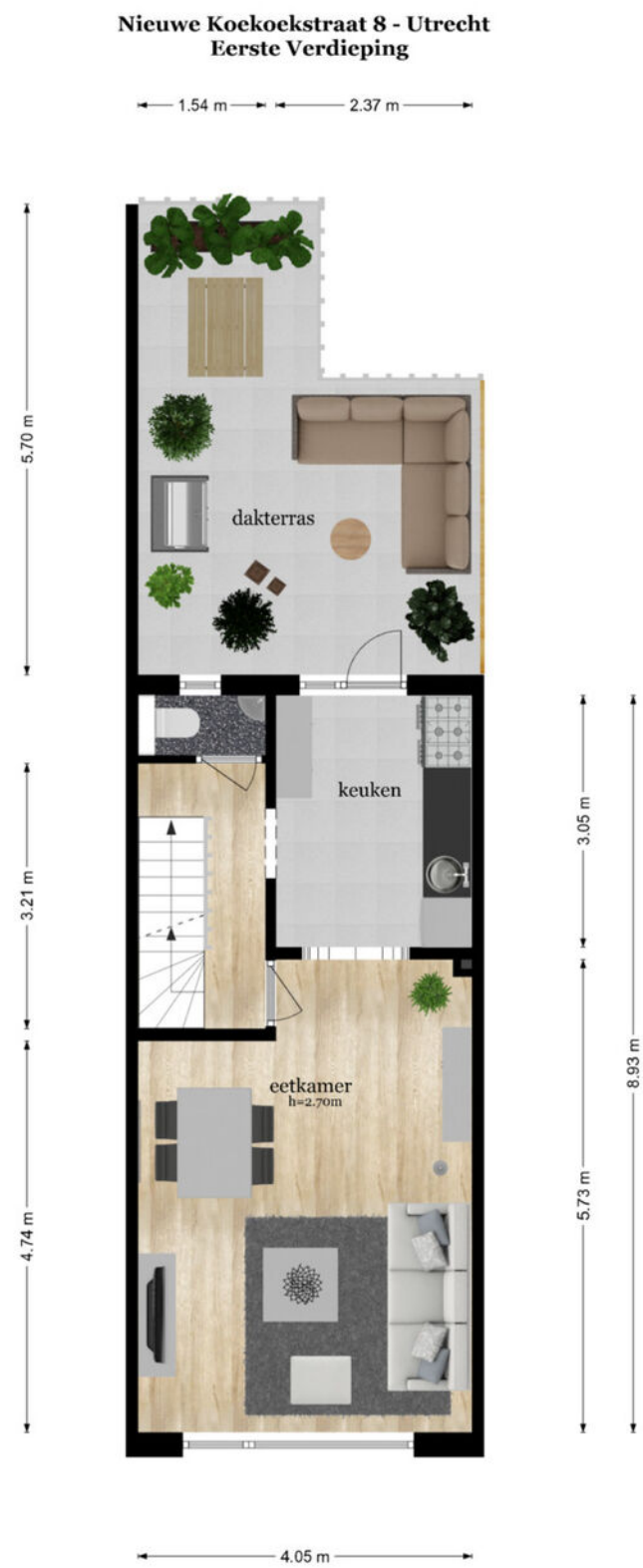
PLATTEGROND

Nieuwe Koekoekstraat 8 - Utrecht Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Nieuwe Koekoekstraat 8 - Utrecht Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

OVER GRIFHORST MAKELAARSDIJ EXCLUSIEF

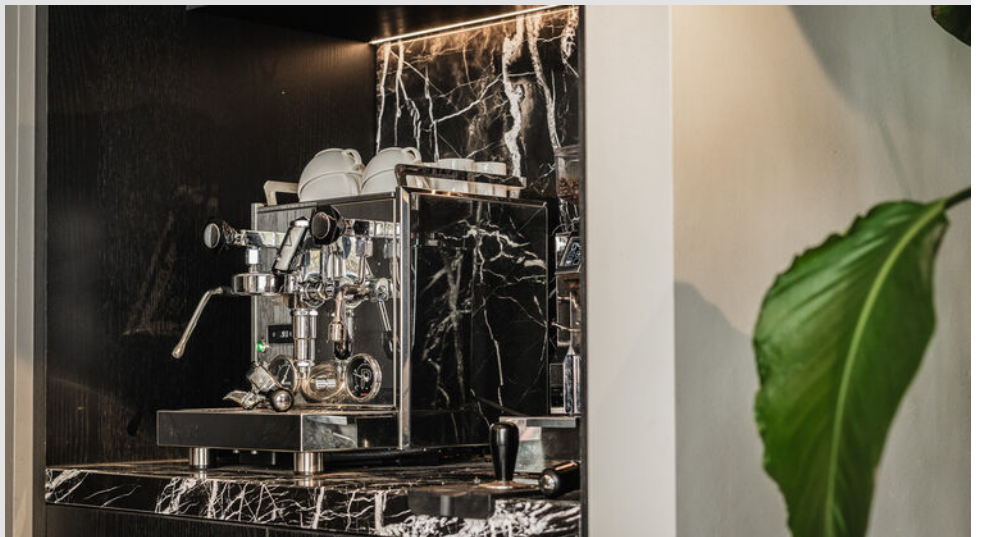


Wat is uw ambitie? Die van ons staat als een huis: succesvol acteren op de markt van exclusief wonen. Daar koppelen we een visie aan: geef kopers en verkopers in het luxe segment de tijd en de aandacht die ze verdienen. De gekozen strategie? Wij verkopen de mooiste woningen in plaats van de meeste. Daar zijn we ervaren in. Daar staan we om bekend in ons netwerk en we zijn er trots op. Speelt u met de gedachte om zaken met ons te doen? Dat beschouwen wij nog altijd als een eer. We komen graag bij u langs of ontvangen u op ons kantoor voor een persoonlijk en vertrouwelijk gesprek. Grifhorst Makelaardij, specialist in bovengemiddeld wonen, actief in- en rondom Utrecht.

Hoogstpersoonlijk. Persoonlijke begeleiding door één en dezelfde makelaar staat bij Grifhorst Makelaardij op nummer één. Vanaf het begin van een aankoop- of verkooptraject tot aan de

afronding bij de notaris, bieden wij hoogstpersoonlijke aandacht en uitmuntende service. Dat begint al bij de kennismaking waar we oprechte interesse tonen in uw manier van leven en de woonwensen die daarbij aansluiten.

Initiatiefnemer en eigenaar van de makelaardij Marco Grifhorst is al ruim 30 jaar werkzaam in het vak. Hij heeft als geen ander ervaren hoeveel er te winnen valt als het gaat om de kwaliteit van de dienstverlening van de makelaar. Hij maakt met Grifhorst Makelaardij dan ook het verschil met een hoogstpersoonlijke aanpak waarbij de klant werkelijk op de eerste plaats komt. Daarmee heeft hij inmiddels een uitstekende reputatie opgebouwd. Zijn inzet is er blijvend op gericht, die reputatie verder uit te bouwen en te optimaliseren. Hij geniet het meeste van zijn werk wanneer zijn opdrachtgevers blij zijn en positief over hem spreken.



Adriaen van Ostadelaan 19 · 3583 AA Utrecht
030 7 400 100 · info@grifhorst.nl · grifhorst.nl