

GRIFHORST

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF





TE KOOP WORDT AANGEBODEN

1e Spechtstraat 7 · Utrecht

KENMERKEN

Type	tussenwoning	Slaapkamers	vier
Verdieping	drie	Badkamers	eén
Woonoppervlakte	120 m²	Buiten	25 m²



OMSCHRIJVING

Gegarandeerd woonplezier in dit heerlijke en authentieke gezinshuis in de leukste straat van de Vogelenbuurt.

Op een verborgen locatie in deze buurt bieden wij je deze zeer sfeervolle woning aan met alles wat je maar kunt wensen. Een huis met karakter, een perfecte indeling en gemak. Lekker wonen in de stad en tegelijkertijd ruimte, rust en comfort. De doodlopende straat voelt haast dorps en vertrouwd aan waarbij iedereen elkaar kent en gedag zegt, je voelt je meteen welkom. Kinderen kunnen hier op straat of op het Koekoeksplein nog gewoon buiten spelen, hoe fijn is dat?

In de afgelopen jaren is het huis met veel liefde en passie bewoond en goed onderhouden. Rondom 2009 is de woning gerenoveerd met een uitbouw en dakopbouw. Kozijnen en ramen zijn grotendeels voorzien van dubbele beglazing en een recente c.v.-ketel uit 2024 zorgen voor geruststellend wonen.

Over de locatie zijn wij erg enthousiast. Vogelenbuurt, tegen het oude stadscentrum gelegen, staat garant voor fijn wonen. Jong en oud gaan er prima samen. Een ieder geniet op zijn of haar manier van al hetgeen de buurt en haar omgeving te bieden heeft. Diverse buurtwinkels waaronder een bio slager en supermarkt, een warme bakker, coffeabar Møs, restaurant bij Guusjes of restaurant Badhuis en natuurlijk het Griftpark, het is allemaal binnen loopafstand.

Alhoewel de auto hier nauwelijks nodig is, is er vrijwel altijd een plekje voor de deur. Geen auto? Geen probleem: je loopt in 5 min naar de bushalte en fietst in 10 minuten naar het station (Utrecht Centraal en Utrecht Overvecht).

De afbeeldingen, plattegronden en onze omschrijving geven een beeld van het huis zoal te bieden heeft, echter om er een compleet beeld van te krijgen moet je een keer in de woning zijn geweest.

We nemen je graag mee naar binnen.

Eenmaal binnen via de entree een fijne hal met ruimte voor de jassen en het trappenhuis.

In de woonkamer ervaren we direct een gevoel van thuiskomen, wat is een kamer-en-suite toch sfeervol en gezellig. De ruimtes worden traditioneel gescheiden door twee vaste kasten met glas-in-lood schuifdeuren. Overige originele elementen zoals een ornamentenplafond, paneeldeuren en het glas-in-lood zijn eveneens aanwezig. De massieve Franse eiken vloer maakt het voor ons helemaal af. In het zitgedeelte aan de voorzijde kijkt men lekker tv op de bank en achterin bevindt zich een flinke tafel waar je gemakkelijk met zes mensen aan kunt schuiven. Onder de trap voldoende ruimte voor het speelgoed en de piano. Zo heeft iedereen zijn of haar plekje in huis.

Richting de tuin loop je via de serre de eetkeuken in. Een meer dan complete keuken met alle denkbare inbouwapparatuur, eetbar én koffiehoek maken de ruimte een feestje om in te verblijven. De serre zorgt voor een prettige lichtinval tijdens het koken. Met mooie dagen staan de deuren wijd open naar een knusse stadstuin met bergkast. Prettig om je dag te beginnen met een kopje koffie zit je hier volledig privé, met name in de ochtend en middag geniet men hier van het zonnetje.

In de zomermaanden belandt men meestal aan het einde van de dag op het dakterras. Met de volle avondzon en een panoramisch uitzicht is gezelligheid met elkaar hier een garantie.

In het verlengde van de keuken is in de aanbouw een moderne toiletruimte en nog een leuke zit-/speelhoek gemaakt. Vanuit hier bereik je via een strakke schuifpui ook de stadstuin.

Op de eerste verdieping een overloop met de wasmachine en droger keurig weggewerkt in kasten en toegang tot twee ruime slaapkamers. De badkamer in het midden is compleet en modern uitgevoerd; een wastafelmeubel, zwevend toilet, inloofdouche én ligbad maken het helemaal af. Tegenover de badkamer nog een kast voor extra bergruimte. Aan de voorzijde een lichte en ruime ouderslaapkamer met ruimte voor tweepersoonsbed en een kastenwand, ook is het originele glas-in-lood en de schouw nog behouden gebleven. Vanuit hier prettig zicht op een autoluw en sfeervol straatbeeld. De andere slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het huis waar nu één van de kleintjes slaapt.

Ook de tweede verdieping is ergonomisch ingedeeld met wederom twee slaapkamers. De voorste kamer wordt thans gebruikt als logeer-/studeerkamer, de twee grote velux dakramen zorgen voor een fijn daglicht. Aan de achterkant slaapt nog een kleintje in de vierde slaapkamer met soortgelijke ramen en een inbouwkast.

Via een vaste trap en een grote lichtkoepel bereik je het dakterras soepel en gemakkelijk. Eenmaal boven kijk je uit over dit gedeelte van het centrum en ervaar je het stadse leven, genieten van het uitzicht en een avondzonnetje gaat hier nooit vervelen. Ook is er praktisch gedacht aan water en elektriciteit.

Kortom, een huis met alle vinkjes. Om die reden zou dit huis wel eens snel kunnen gaan.







MAKELAARDIJ EXCLUSIEF





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF









MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII





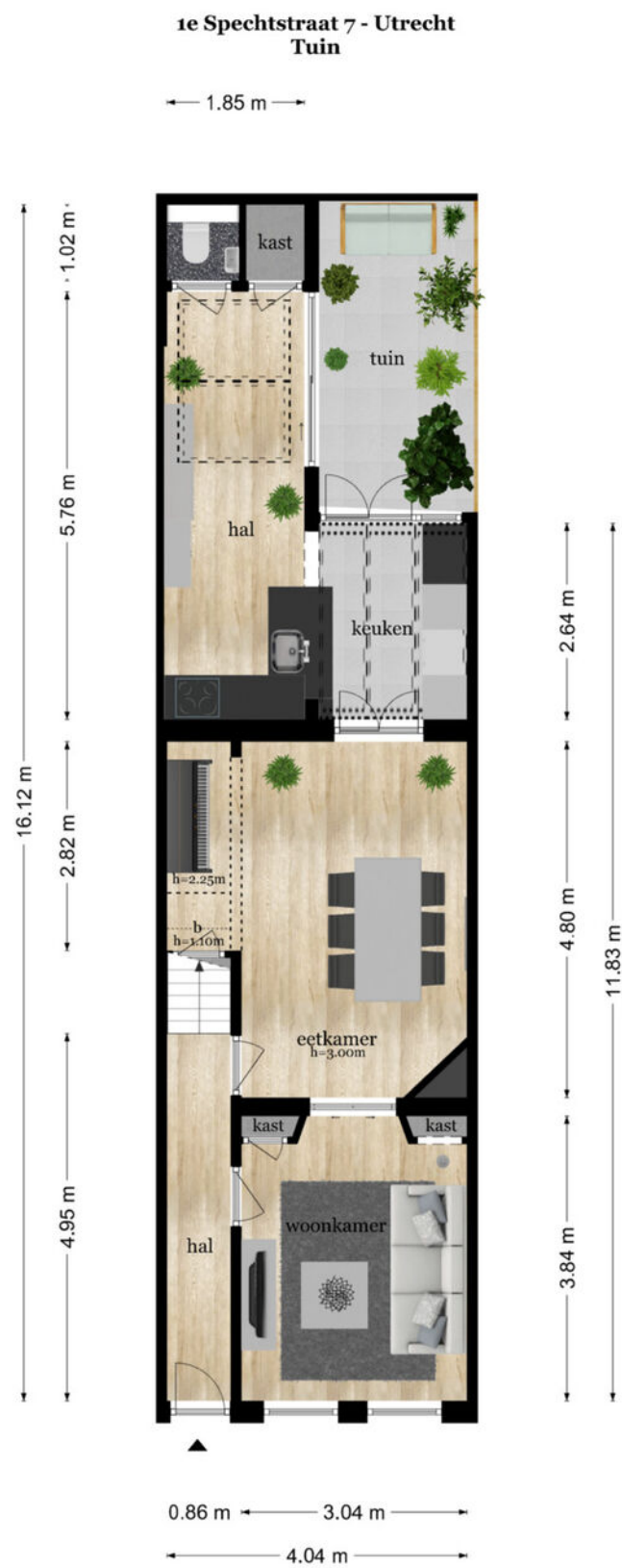


PLATTEGROND



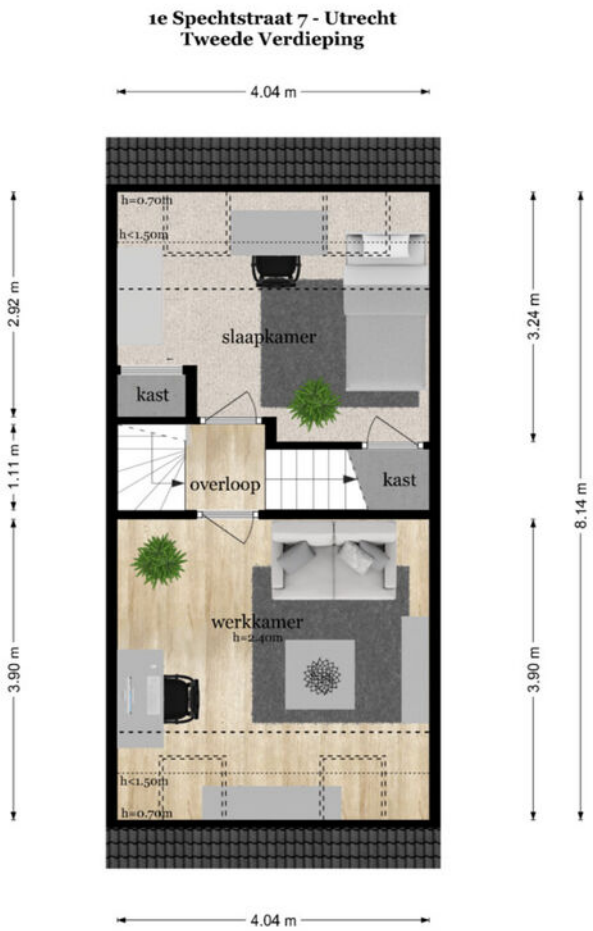
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

PLATTEGROND



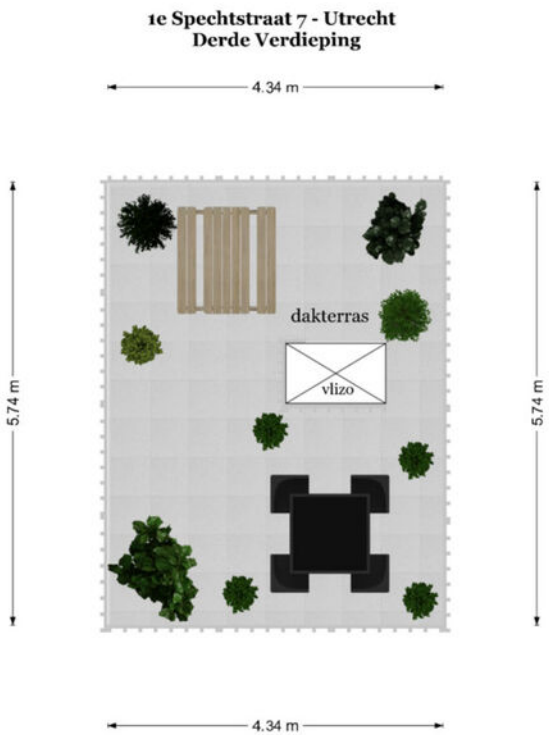
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

NOTITIES

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