

GRIFHORST

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF





TE KOOP WORDT AANGEBODEN

Oud-Wulvenlaan 125 · Utrecht

KENMERKEN

Type	Tussenwoning	Slaapkamers	Vier
Woonlagen	Drie	Badkamers	Eén
Woonoppervlakte	144 m ²	Buiten	Voortuin, achtertuin 85 m ²



OMSCHRIJVING

Het noordelijke deel van Hoograven heeft zich in de laatste jaren ontwikkeld tot een hotspot van Utrecht. De ontwikkeling van Rotsoord, het gerevitaliseerde Smaragdplein en de komst van station Vaartsche Rijn hebben daar onder meer aan bijgedragen. Nabij 't Goylaan werden in 2008 nieuwe woningen en appartementen gebouwd samen met een nieuwe Albert Heijn en leuke andere winkels. Dat het project een succes is, blijkt wel uit het feit dat er niet vaak wat beschikbaar komt.

Toch biedt de eerste eigenaar van Oud-Wulvenlaan 125 zijn woning nu te koop aan, niet omdat ze het er niet meer fijn vinden, maar omdat ze zich vrij willen maken voor nieuwe plannen.

Het huis biedt een geweldige leef-keuken, een riante woonkamer en vier (of eventueel 5) slaapkamers. Parkeren doe je op eigen terrein in het afgesloten hofje achter het huis. Naast een achtertuin met berging, heeft het huis een voortuin en aan die kant ook vrij zicht op het groen.

Het huis is hoogwaardig afgewerkt en sinds de bouw uitstekend onderhouden. De ruime keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, merendeel Siemens en zolang het duurt, kan je nog genieten van echt koken op gas. De badkamer is voorzien van een whirlpool, een keurig wastafelmeubel en een toilet.

We hebben een uitgebreide presentatie laten maken met veel foto's en plattegronden. Toch nemen we je nog even mee door het huis.

Via de eigen voortuin betreed je het huis om direct in een mooie hal te komen; daar vind je de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en een toiletruimte met WC en fonteintje. Rechtdoor naar de leef-keuken, de glazen deur zorgt ervoor dat het licht van voor naar achter kan vloeien. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en dankzij de kamerhoge ramen komt er veel licht binnen, dit deel van het huis is op het oosten georiënteerd.

Het achterste deel van de begane grond biedt ruimte aan een gezellige ronde eettafel en een zitje. In de hoek bevindt zich de provisiekast. De schuifpui zorgt voor veel licht en toegang tot de tuin die op het westen is gelegen. In de tuin bevindt zich een berging en aan de gevel hangt een zonnescherf die de warmte uit je huishoudt.

Zowel voor als achter is er veel zorg besteed aan de tuin, de mooie bloemen en planten verraden de hand van een liefhebber.

Op de eerste verdieping tref je de heel ruime woonkamer met open trap naar de tweede. In het ontwerp is licht een thema geweest want ook deze ruimte heeft veel en grote ramen. Aan de voorzijde zelfs een balkonnetje.

Op de tweede verdieping zijn twee goed bemeten slaapkamers, een kinderkamer en de badkamer gesitueerd.

Via de overloop kom je op de overloop van de bovenste verdieping. Naast een wasruimte die tevens dienstdoet als berging is er een riante slaapkamer die eventueel in tweeën kan worden gedeeld.

Het betreft hier kortom een goed ingedeeld gezinshuis waar je veel kanten mee op kunt. Parkeren op eigen terrein, energielabel A, uitstekend onderhoud en de vrije ligging geven dit huis juist de extra's waar je anders zo naar zoekt.

Op loopafstand zijn een goed winkelaanbod, een kinderdagverblijf en een basisschool. Op fietsafstand nog meer winkels, het gezellige Rotsoord met een keur aan horeca en nog iets verder Vaartsche Rijn waar de binnenstad eigenlijk begint. Ideaal vervolgens is dat de uitvalswegen zo'n beetje naast de deur liggen.









MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII





MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII

MAKELAARDIJ EXCLUSIEF



MMXII

PLATTEGROND



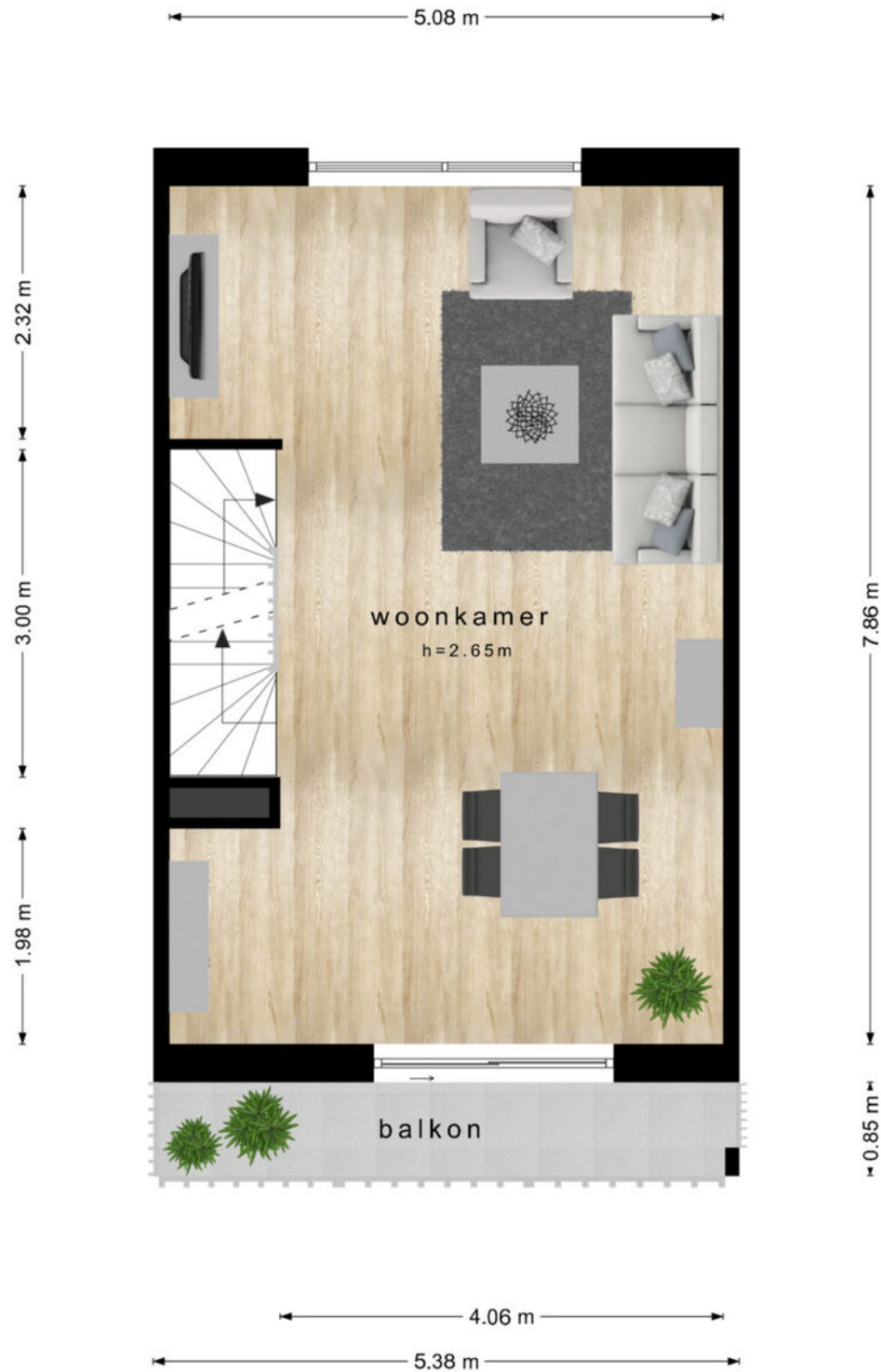
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

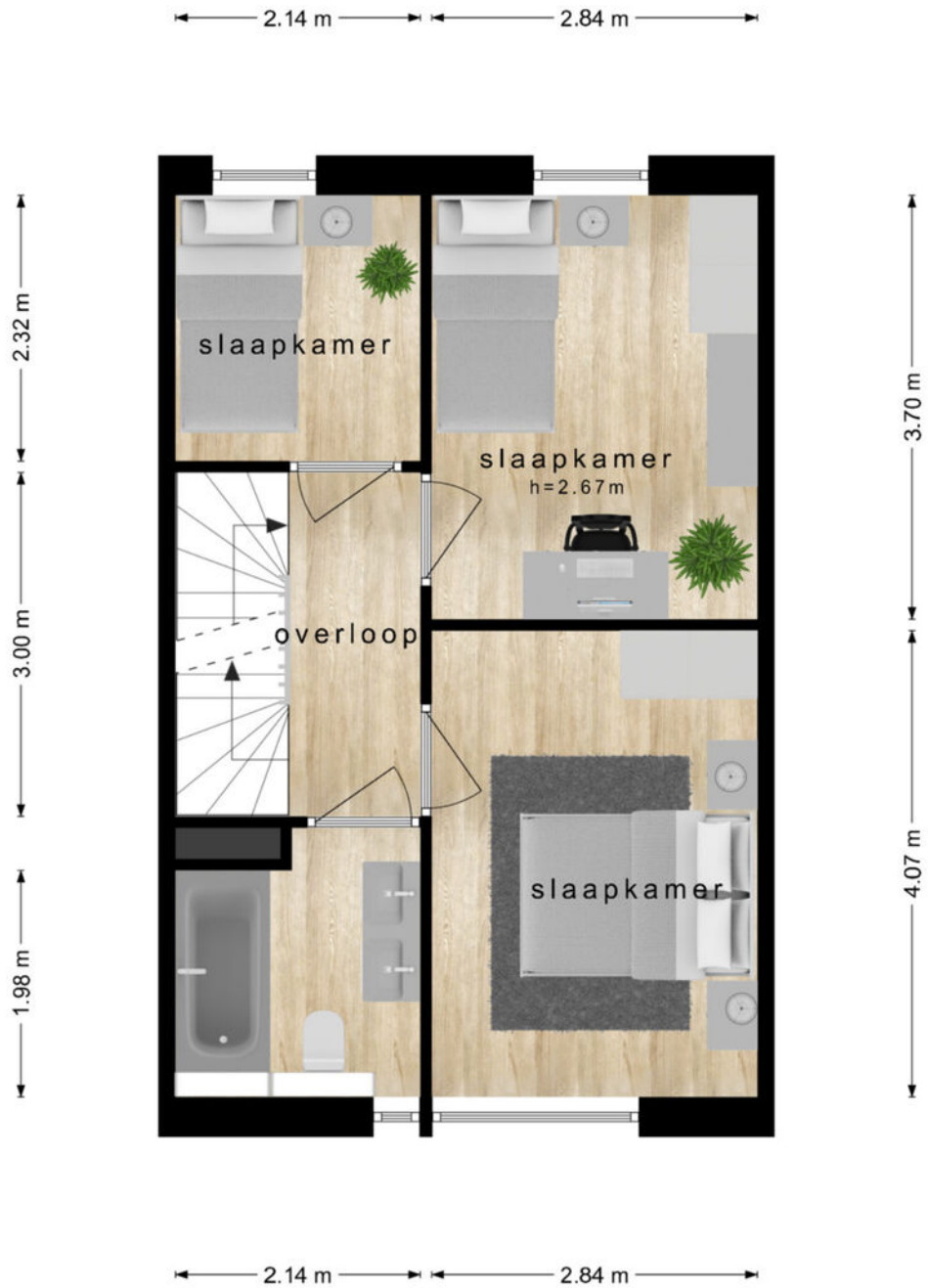
Oud-Wulvenlaan 125 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

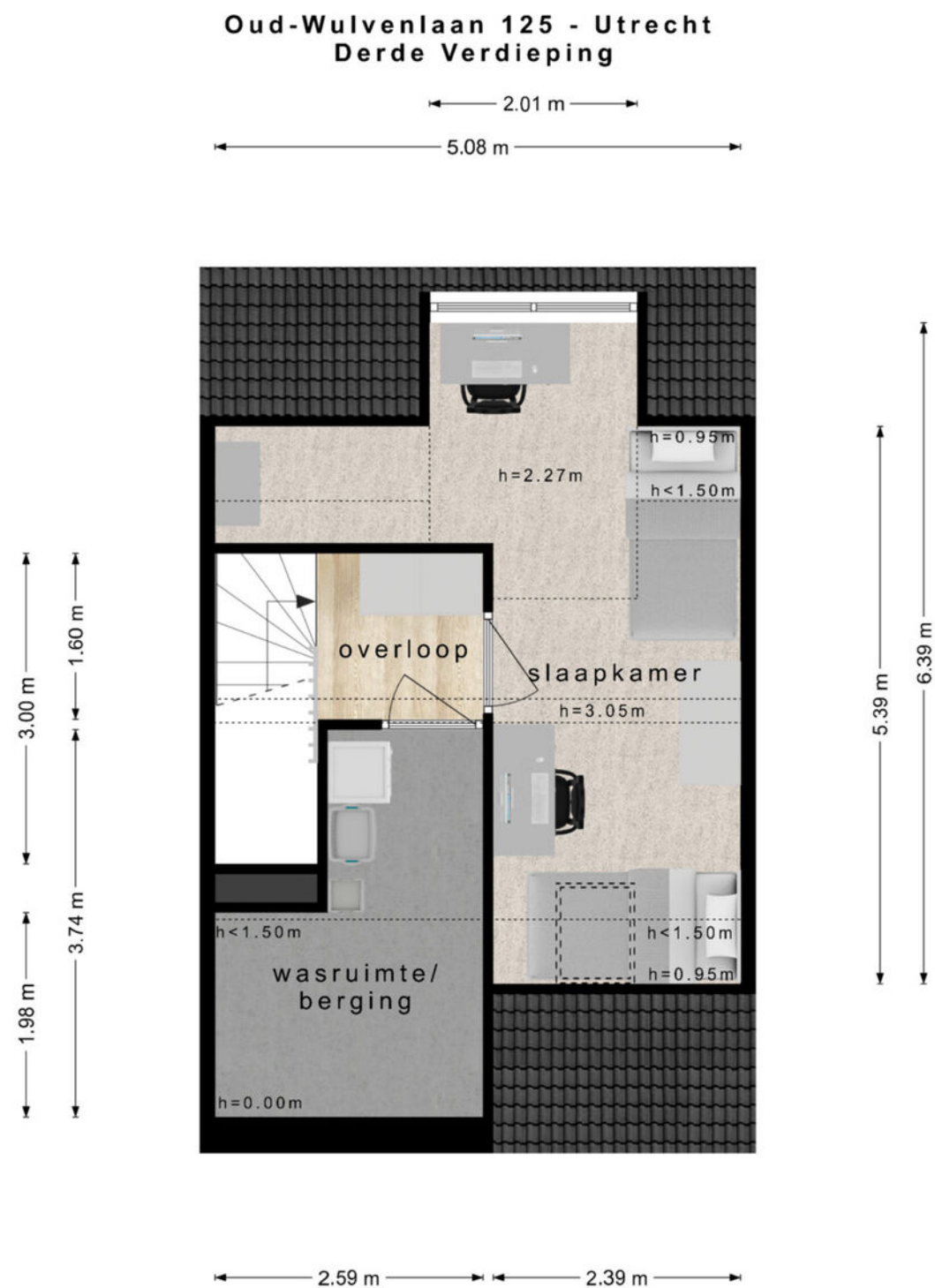
PLATTEGROND

Oud-Wulvenlaan 125 - Utrecht
Tweede Verdieping



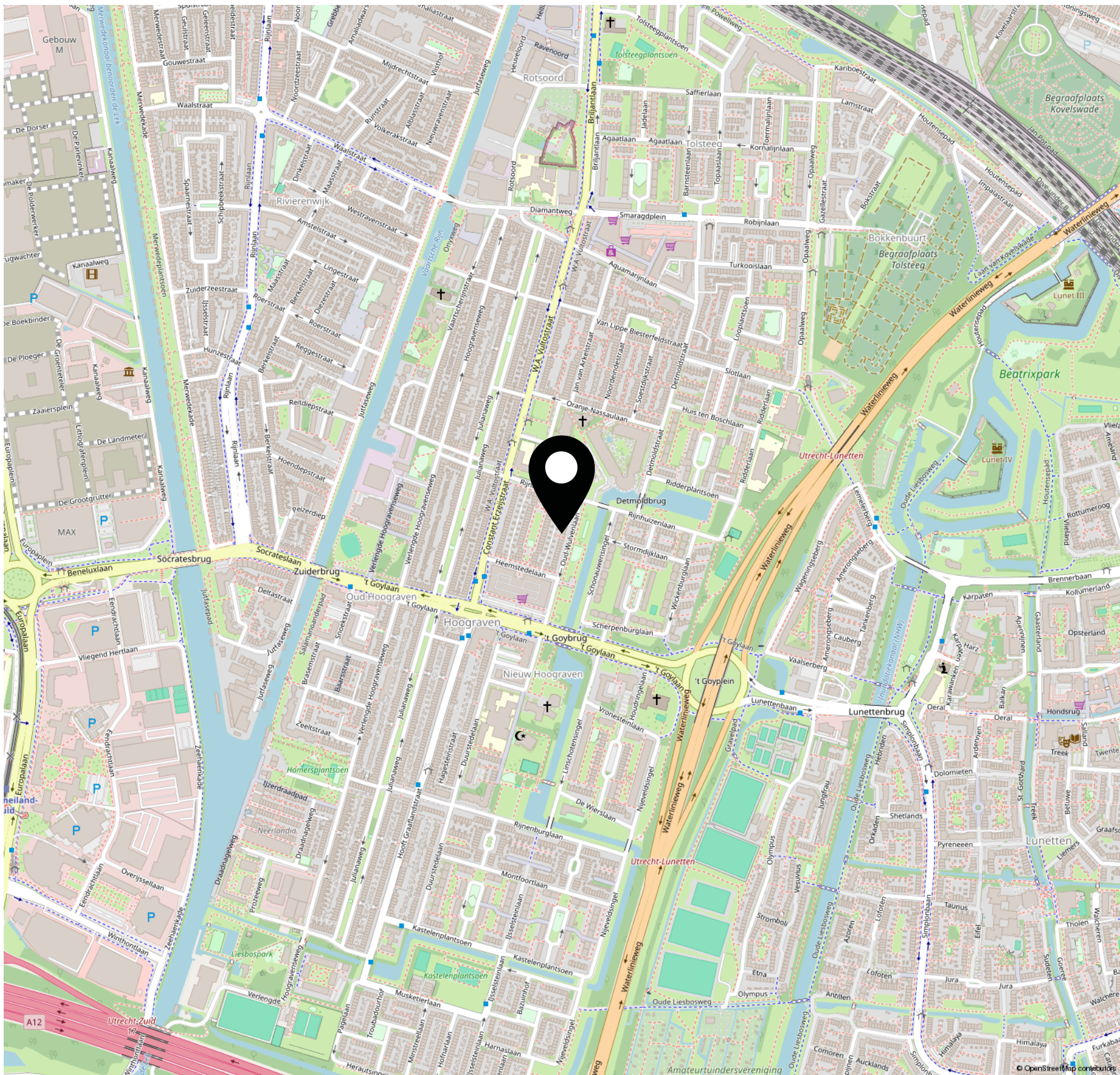
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART



NOTITIES

OVER GRIFHORST MAKELAARDIJ 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