



VAN SCHERPENZEEL  
MAKELAARS



## HOOGRAVENSEWEG 3 UTRECHT

VRAAGPRIJS € 437.500 K.K.

“Bijzonder ruim woonhuis met maar liefst 5 kamers en voortuin met gunstige zonligging. De woning is voorzien van energielabel C.”





## KENMERKEN



**BOUWJAAR**  
1931



**WOONOPPERVLAKTE**  
120 M<sup>2</sup>



**ENERGIELABEL**  
C



**INHOUD**  
489 M<sup>3</sup>



**PERCELOPPERVLAKTE**  
105 M<sup>2</sup>



**WOONLAGEN**  
3





## OMSCHRIJVING

In de wijk Hoograven ligt deze ruime hoekwoning met aangebouwde garage, 5 ruime kamers en een zonnige voortuin. De woning is zowel achter als boven vergroot, geheel voorzien van isolatieglas, wordt verwarmd middels gas CV installatie en heeft energielabel C.

### De omgeving

Hoograven is een populaire levendige woonwijk met een hoog voorzieningenniveau. De buurt is zeer gezellige en de omgeving staat bekend om de jaren '30 woningen. Er heerst in de straat en in de woonwijk een gemoedelijke sfeer en er zijn leuke contacten onder de buurtbewoners.

In de directe omgeving zijn volop voorzieningen aanwezig zoals winkels, supermarkten, restaurants, speeltuinen, scholen en kinderopvang. Denk hierbij aan het winkelcentrum 't Hart van Hoograven en het winkelcentrum aan het Smaragdplein. Ook nabij gelegen zijn diverse horecagelegenheden, zoals de watertoren "WT Urban Kitchen", "LE:EN", en "Camping Ganspoort". Het historische stadscentrum van Utrecht en de gezellige cafés en filmhuis Louis Hartlooper Complex op Ledig Erf liggen op slechts een paar minuten fietsen. Het centraal station en het station Vaartsche Rijn zijn zeer goed bereikbaar net als de uitvalswegen naar de A2, A12 en A27.

### Begane grond:

entree, tochtportaal, hal met trapopgang, toilet met fontein onder de trap. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met aansluitend een werk/slaapkamer. Via de gang is de eenvoudige keuken bereikbaar met doorloop naar grote inpandige garage, eenvoudige doucheruimte. Middels de garage is een ruime kamer met lichtkoepel bereikbaar.

### Eerste verdieping:

overloop met vaste trap naar de tweede verdieping, slaapkamer aan de voorzijde met een brede kunststof dakkapel, ruime kamer aan de achterzijde met een eigen balkon. Op deze verdieping zijn alle kozijnen uitgevoerd in kunststof.

### Tweede verdieping:



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

-



achter- en zijgevel. Deze verdieping werd vergroot door het plaatsen van een opbouw aan de achterzijde. Voorts een opstelplaats op de overloop voor de HR-combiketel (bouwjaar 2014).

**Bijzonderheden:**

- \* ruime hoekwoning met dakopbouw en garage;
- \* verwarming d.m.v. gasgestookte HR combiketel (ATAG HR bj. 2014), warm water via geiser;
- \* geheel voorzien van isolatieglas;
- \* gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen;
- \* energielabel is C (geldig tot 12-12-2032);
- \* ruime parkeergelegenheid voor de deur;
- \* overdracht en oplevering kan op korte termijn.

# KENMERKEN

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bouwjaar                      | 1931  |
| Soort                         | eengezinswoning   |
| Kamers                        | 5   |
| Inhoud                        | 489 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte               | 120 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte            | 105 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte      | 16 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 5 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte            | -   |
| Verwarming                    | c.v.-ketel  |
| Isolatie                      | dubbel glas   |
| Ligging                       | aan rustige weg, in woonwijk, open ligging  |
| Tuin                          | voortuin  |
| Energielabel                  | C   |
| Voorzieningen                 | -   |
| Bijzonderheden                | Op een enkele plaats kan, gezien het bouwjaar, in de woning asbest verwerkt zijn. |

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

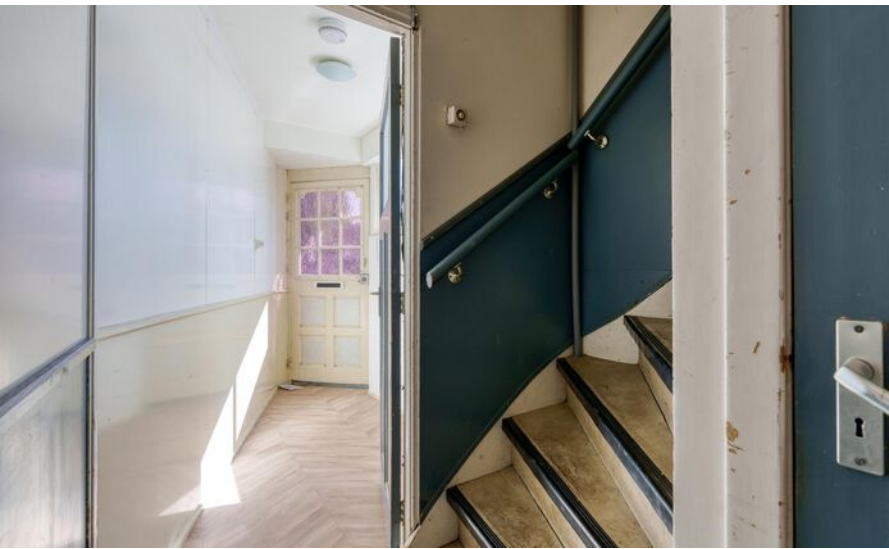




“Gelegen op een hoek met handige aangebouwde garage”



















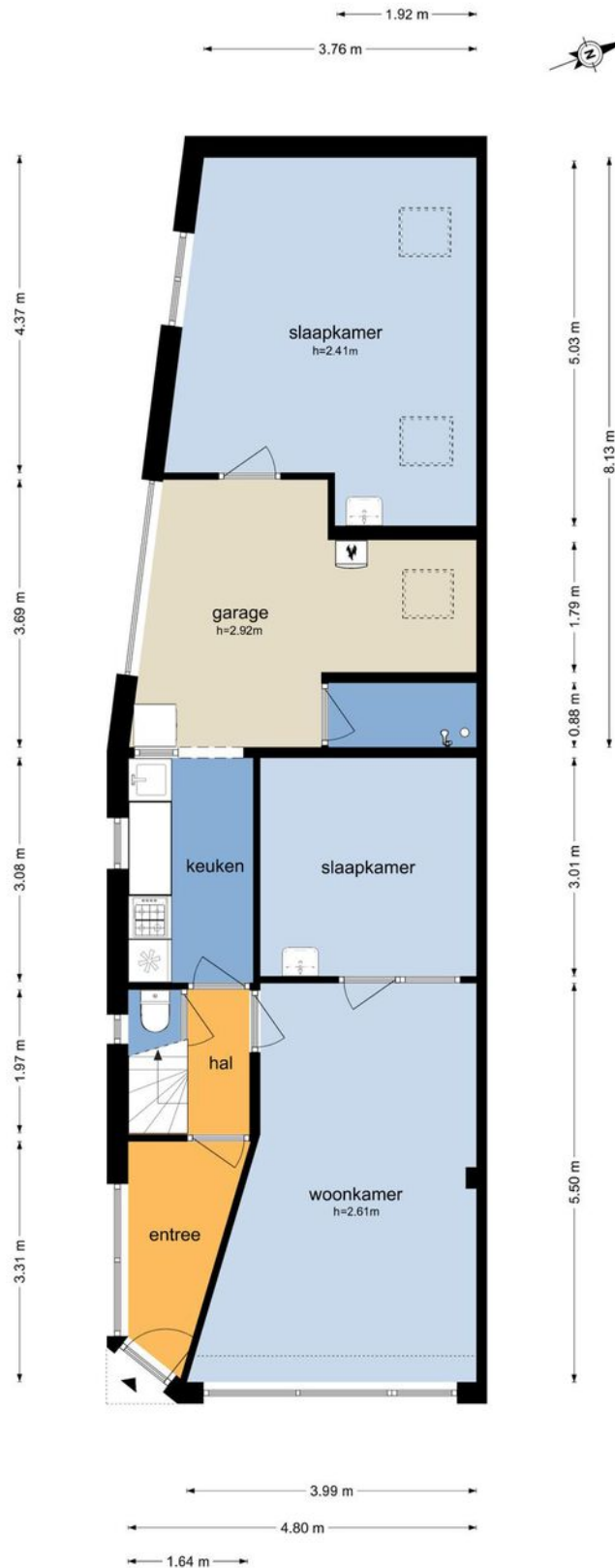






# PLATTEGROND

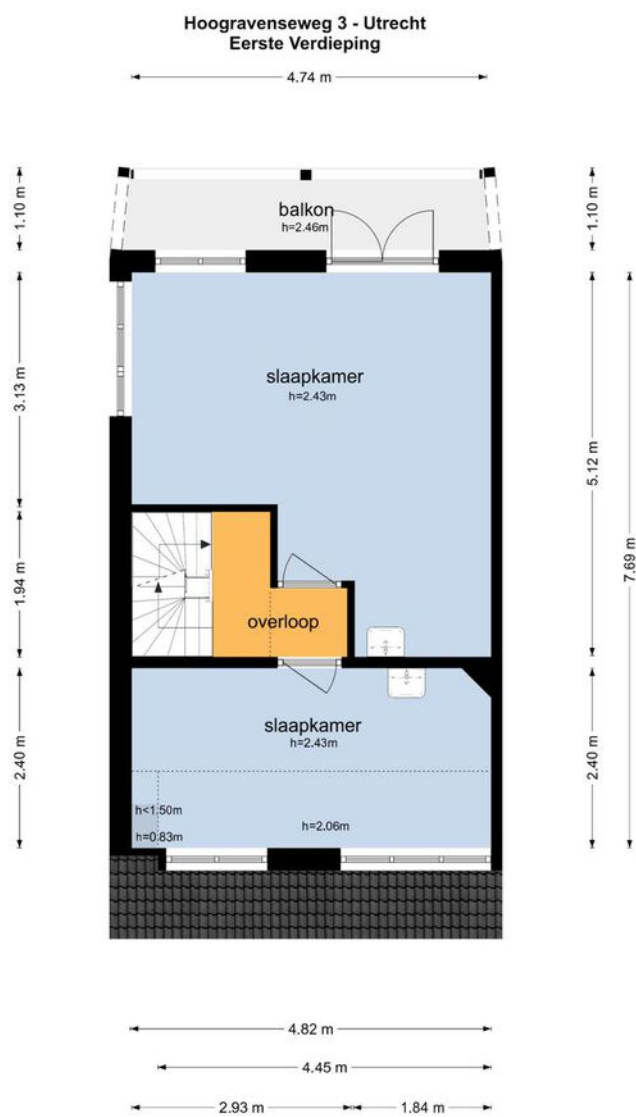
Hooggravenseweg 3 - Utrecht  
Begane Grond



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



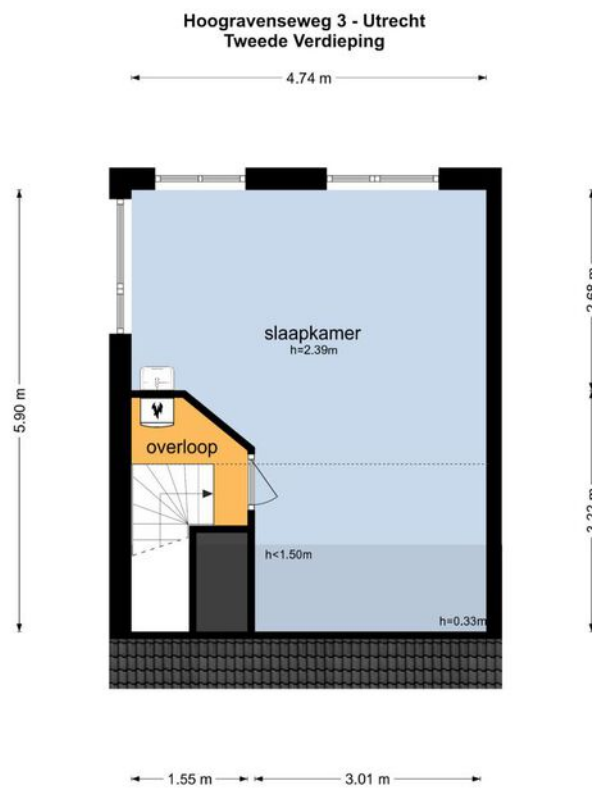
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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



# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hooggravenseweg 3



|       |                                  |                     |      |
|-------|----------------------------------|---------------------|------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |      |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |      |
| —     | Huisnummer                       | Sectie              | P    |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1626 |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                     |      |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                     |      |
| —     | Bebouwing                        |                     |      |

Voor een omsluitend uittreksel, geleverd op 29 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ADRES

KADASTRALE GEMEENTE

SOORT EIGEN GROND

KADASTRAAL SECTIE / PERCEEL

PERCEEL OPPERVLAKTE

HOOGRAVENSEWEG 3

UTRECHT

VOLLE EIGENDOM

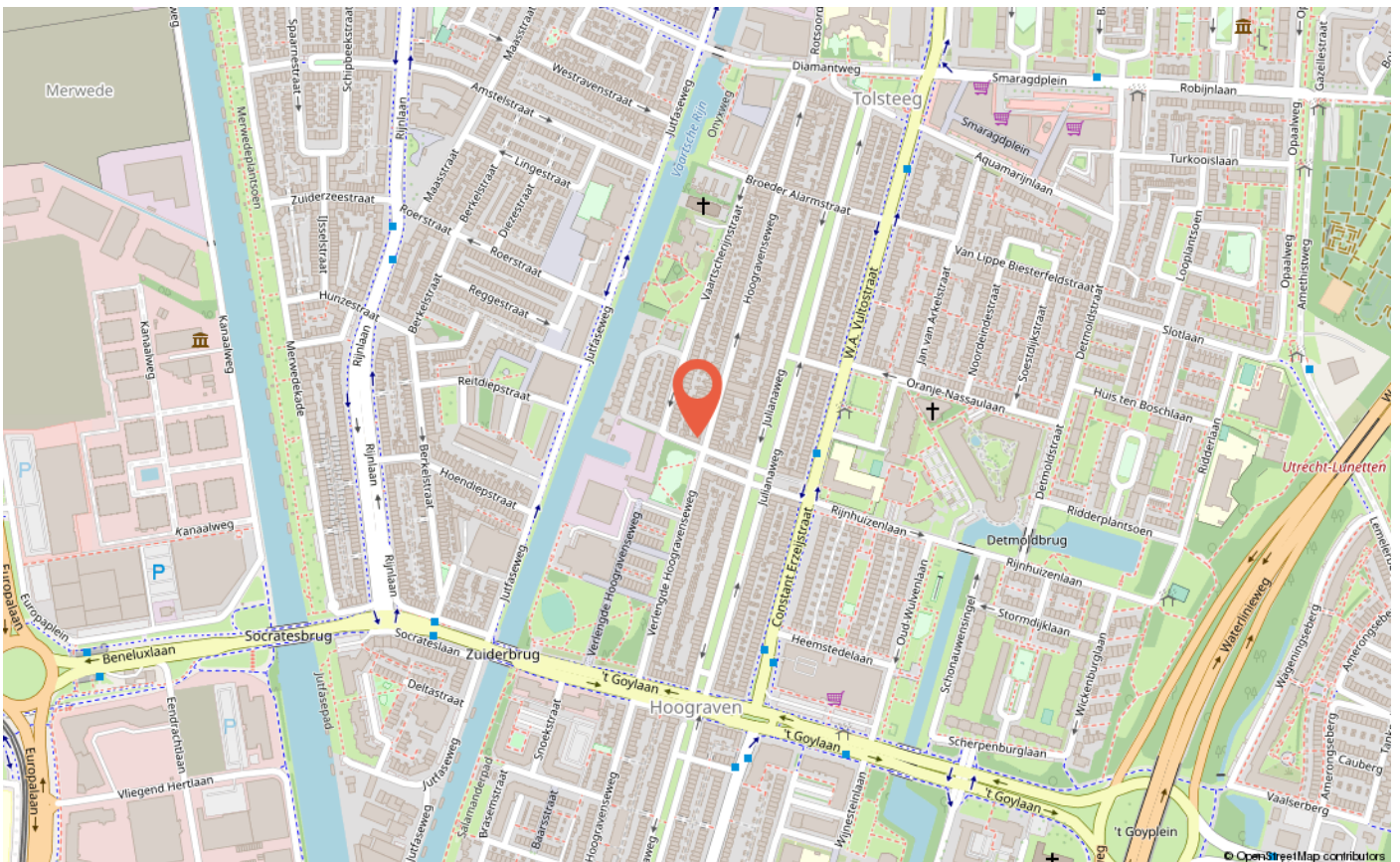
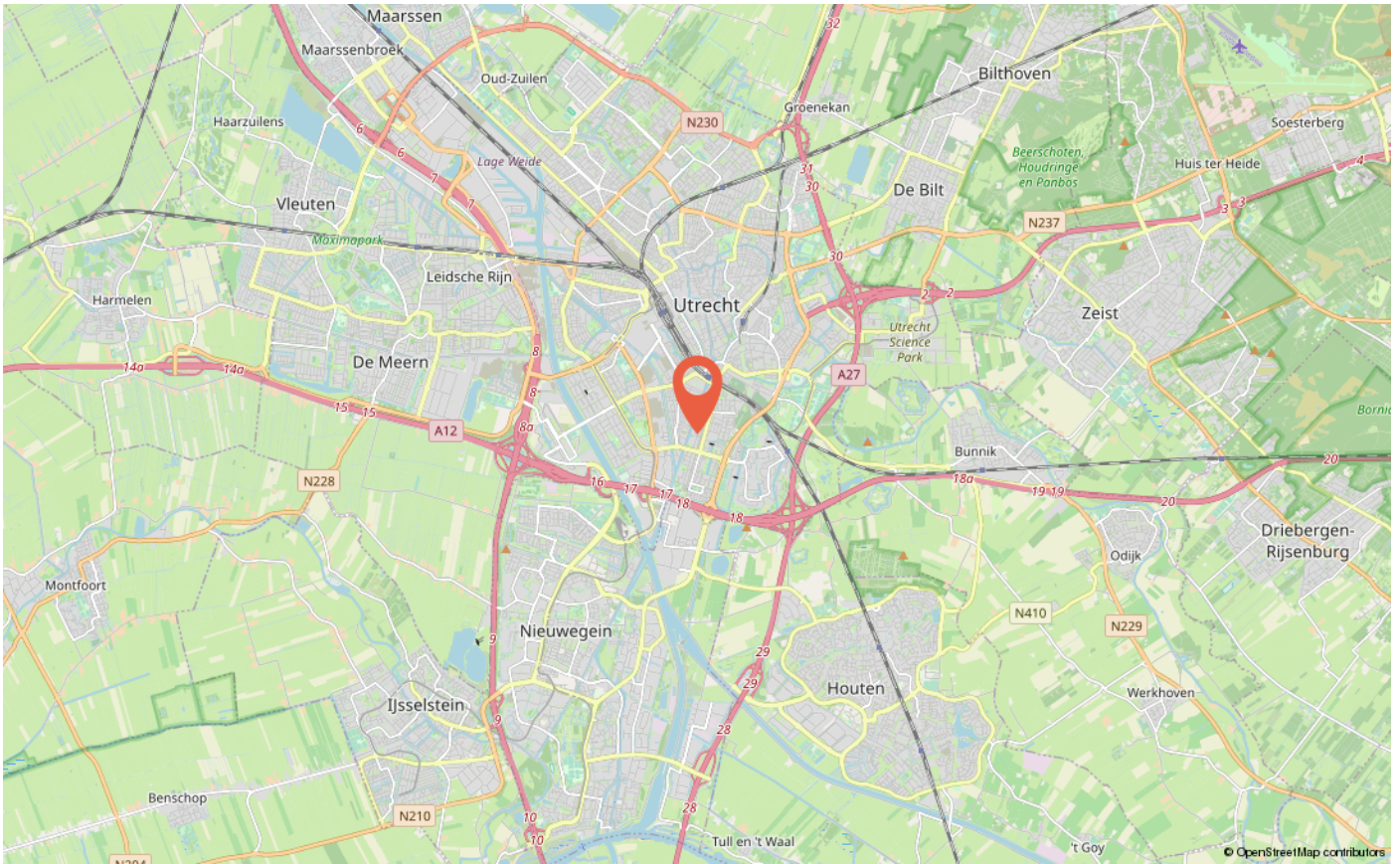
P

1626

105 m



# LOCATIE OP DE KAART



# Buurtinformatie - Utrecht / Oud Hoograven-Noord

Leeftijd



0 - 14: 24%   15 - 24: 10%   25 - 44: 37%  
45 - 64: 20%   65+: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%   Zonder kinderen: 25%  
Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 80%   Huur: 20%



48%



52%



0,7 per huishouden



# ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er bij de verkoop van een woning overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Van Scherpenzeel Makelaars een koopovereenkomst worden opgesteld conform het model van de NVM. Naast de gebruikelijke voorwaarden, zijn de hierna vermelde punten in deze overeenkomst van belang:

## Notaris:

- Ter keuze van de kopende partij, tenzij anders is overeengekomen
- Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.
- Bovenmatige kosten aflossing en royement hypotheek: Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht, voor de aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rusten meer bedragen dan:
  - € 15,00 per telefonische overboeking
  - € 45,00 voor het opvragen van (een) aflosnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
  - € 155,00 per akte van gehele doorhaling;
  - € 185,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen zijn tevens inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerskosten in rekening worden gebracht.

## Ondertekenen:

Koper dient binnen 5 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, eveneens de koopakte te ondertekenen.

## Bedenktijd:

Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper 3 dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden:

De termijn van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering bedraagt 6 weken en gaat in op het moment dat er mondelinge wilsovereenstemming is over de aankoop van de woning.

## Waarborgsom:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen.

## Plattegronden:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Informatie:

Alle getoonde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter aanvaardt Van Scherpenzeel Makelaars geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden van het vermelde.

## OVER ONS

Ervaring en expertise zijn essentieel bij de koop of verkoop van een huis. Een huis kopen of verkopen is niet niks, professionele hulp en uitstekende marktkennis bij de belangrijkste aan- of verkoop uit je leven is een must.

Onze werkwijze typeert zich door de persoonlijke benadering en aandacht voor iedereen, in iedere situatie. Wij werken doelgericht, gedegen en we zorgen samen met jou voor een snel en soepel resultaat. We zijn volledig op elkaar ingespeeld; snel, efficiënt, doelgericht en persoonlijk.



### Paul Baas

NVM-Makelaar en beëdigd  
Taxateur o.z. / RMT  
[p.baas@vanscherpenzeel.nl](mailto:p.baas@vanscherpenzeel.nl)



### Jens de Graauw

Assistent-Register Makelaar /  
Taxateur



### Marloes Steggink

NVM-Makelaar en beëdigd  
Taxateur o.z. / RMT  
[m.steggink@vanscherpenzeel.nl](mailto:m.steggink@vanscherpenzeel.nl)



### Mirjam Kessler

Commercieel medewerker  
[utrecht@vanscherpenzeel.nl](mailto:utrecht@vanscherpenzeel.nl)





# ONZE DIENSTEN

## Verkoop

Wij begeleiden je graag bij een van de belangrijkste beslissingen in je leven; het verkopen van jouw huis. Onze makelaars houden alle relevante aspecten van het verkopen van een woning constant in de gaten. Hierdoor zijn we altijd op de hoogte van de ontwikkelingen in de huizenmarkt en bieden we begeleiding op persoonlijk niveau. Begeleiding waar je echt iets aan hebt, begeleiding waardoor jij snel jouw woning verkoopt.

## Aankoop

De grootste aankoop van je leven doe je vanzelfsprekend liever niet alleen. Zonder kennis en ervaring van de huidige woningmarkt kun je tegen een groot aantal zaken oplopen. Zonder advies op maat weet je niet wat je te wachten staat en zonder begeleiding van een ervaren aankoopmakelaar is het mogelijk dat je een huis koopt met gebreken of simpelweg teveel betaalt.

## Taxatie

De taxatie van een woning is maatwerk. Het is in verschillende situaties belangrijk om te beschikken over een realistisch waardeoordeel van een deskundige taxateur. In veel gevallen is een taxatierapport van een deskundige woningtaxatie zelfs verplicht. Van Scherpenzeel Makelaars biedt garantie voor een goede, objectieve en snelle taxatie.

## Hypotheek en Verzekeringen

Op zoek naar je eerste woning? We kennen de huizenmarkt en geven onafhankelijk hypotheekadvies. Je kunt bij ons rekenen op een vaste, ervaren en onafhankelijke adviseur die kijkt naar de mogelijkheden voor jouw unieke situatie. Je krijgt persoonlijk hypotheekadvies, een duidelijk antwoord op elke financiële vraag en we zoeken de hypotheek die het beste bij jou past. Dit geldt ook voor een woonhuis- en inboedelverzekering, wij regelen het graag voor je.





**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR**



**VAN SCHERPENZEEL  
MAKELAARS**

**Kantoor Utrecht**

Vleutenseweg 273  
(030) 754 0640  
Utrecht@vanscherpenzeel.nl

**Kantoor Maarsssen**

Safariweg 68  
(0346) 575 100  
Maarsssen@vanscherpenzeel.nl

**Kantoor Loenen a/d Vecht**

Brugstraat 1  
(0294) 238 080  
Loenen@vanscherpenzeel.nl