

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

TOLSTEEGPLANTSOEN 17 UTRECHT





ADRES

TOLSTEEGPLANTSOEN 17 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€360.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 60M²

INHOUD

CIRCA 188M³

BOUWJAAR

1957

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Op een steenworp afstand van het bruisende centrum is te koop gekomen dit heerlijk lichte en fraai afgewerkte 3-kamer appartement. Het appartement beschikt over maar liefst twee balkons en een ruime berging in de onderbouw. De huidige eigenaresse heeft keurig voor het appartement gezorgd en tevens aan de nodige verduurzaming gedaan (HR+++ glas, vloer isolatie). De voor- en achterzijde van het appartement is voorzien van moderne zonwering. Het is een mooi afgewerkt appartement met lichte vloeren en kleurstelling, de keuken en het sanitair zijn prima, het appartement valt, zonder te klussen, direct te betrekken.

Het appartement ligt nabij alle leuke stadse voorzieningen, zoals: Winkelcentrum Smaragdplein, groenvoorzieningen en het leuke Rotsoord met diverse horecagelegenheden zoals de watertoren "WT Urban Kitchen", "LE:EN", "Klein Berlijn" en "Camping Ganspoort". Openbaar vervoeraansluitingen zoals station Vaartsche Rijn ligt op 5 minuten lopen en Ledig Erf op ongeveer 10 minuten lopen. Met de auto zijn de uitvalswegen eenvoudig aan te rijden en parkeren kan rondom het complex.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en toegang tot het toilet, ruime lichte woonkamer met fraaie, lichte houten vloer, middels de openslaande deuren van de originele kamer-en-suite verdeling is er toegang tot de eetkamer met eveneens dezelfde houten vloer, vanuit de woonkamer is er toegang tot een heerlijk balkon op het Westen, prima slaapkamer aan de voorzijde, keurige lichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er toegang tot het 2e balkon op het Oosten, vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de badkamer met ruime inloopdouche en wastafel.

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 505 x 373

eetkamer: 454 x 307

slaapkamer: 305 x 275

keuken: 328 x 204

badkamer: 242 x 116

balkon1: 275 x 191

balkon2: 295 x 98

berging: 252 x 240

Bijzonderheden:

- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Dakbedekking vervangen in 2017/2018
- Gezonde en actieve VvE
- Goed geïsoleerd
- Oplevering in overleg

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

This wonderfully bright and beautifully finished 3-room apartment has been put up for sale, just a stone's throw from the bustling center. The apartment has no fewer than two balconies and a spacious storage room in the basement. The current owner has taken good care of the apartment and has also done the necessary sustainability (HR+++ glass, floor insulation). The rear and front of the apartment has modern sun blinds. It is a beautifully finished apartment with light floors and colors, the kitchen and sanitary facilities are excellent, the apartment can be occupied immediately without any DIY work.

The apartment is located near all nice city amenities, such as: Smaragdplein shopping center, green areas and the nice Rotsoord with various catering establishments such as the water tower "WT Urban Kitchen", "LE:EN", "Klein Berlin" and "Camping Ganspoort". Public transport connections such as Vaartsche Rijn station are a 5-minute walk away and Ledig Erf are about a 10-minute walk away. The arterial roads are easy to reach by car and parking is



available around the complex.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall with meter cupboard and access to the toilet, spacious bright living room with beautiful, light wooden floor, through the French doors of the original room-and-suite distribution there is access to the dining room with also the same wooden floor, excellent bedroom at the front with access to a lovely balcony on the West, neat bright kitchen with various built-in appliances, from the kitchen there is access to the 2nd balcony on the East, from the kitchen there is also access to the bathroom with spacious walk-in shower and sink.

The most important dimensions are:

living room: 505 x 373

dining room: 454 x 307

bedroom: 305 x 275

kitchen: 328 x 204

bathroom: 242 x 116

balcony1: 275 x 191

balcony2: 295 x 98

storage room: 252 x 240

Particularities:

- Exterior painting carried out in 2023
- Roof covering replaced in 2017/2018
- Healthy and active VvE
- Well isolated
- Delivery in consultation

Request brochure:

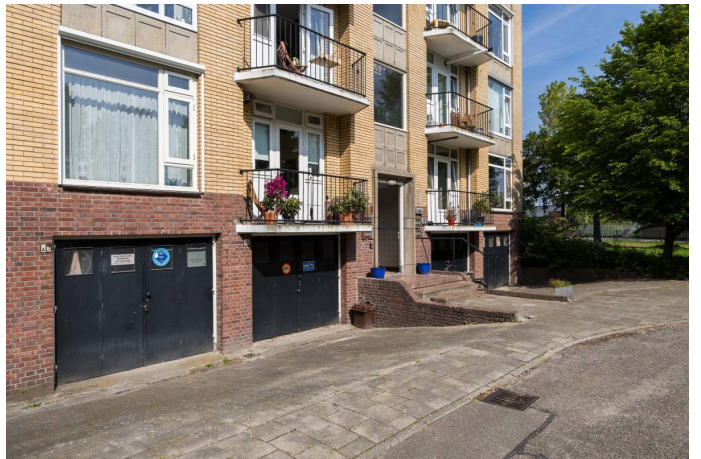
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

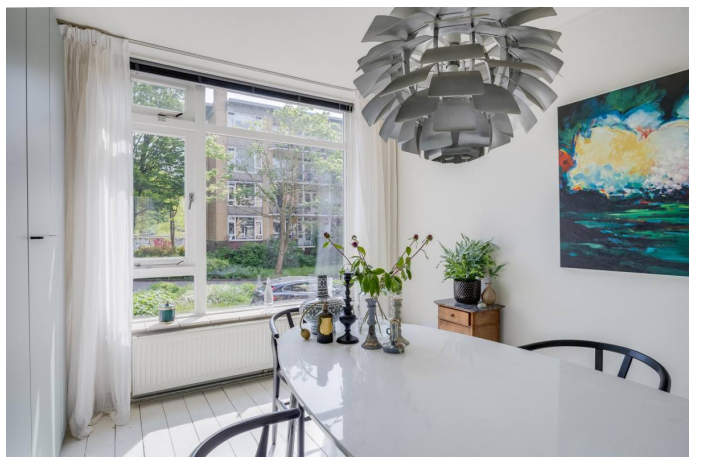
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

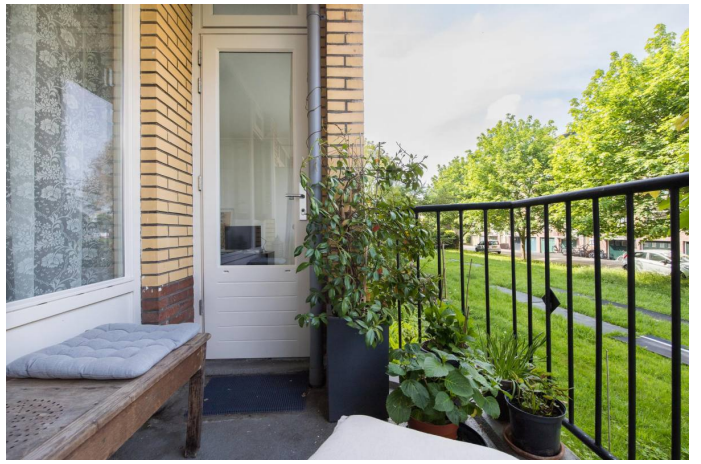
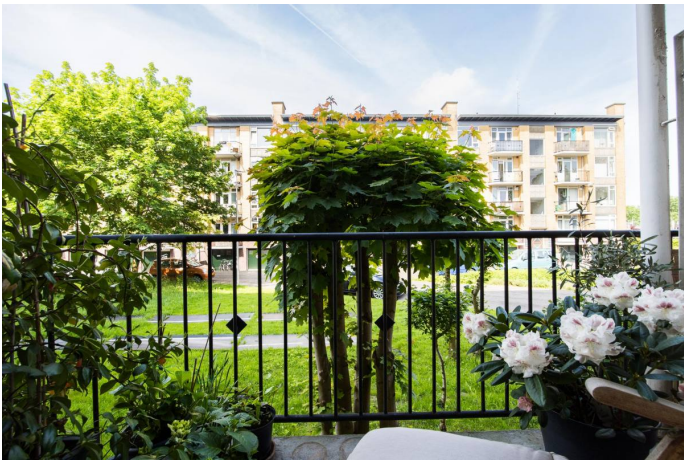






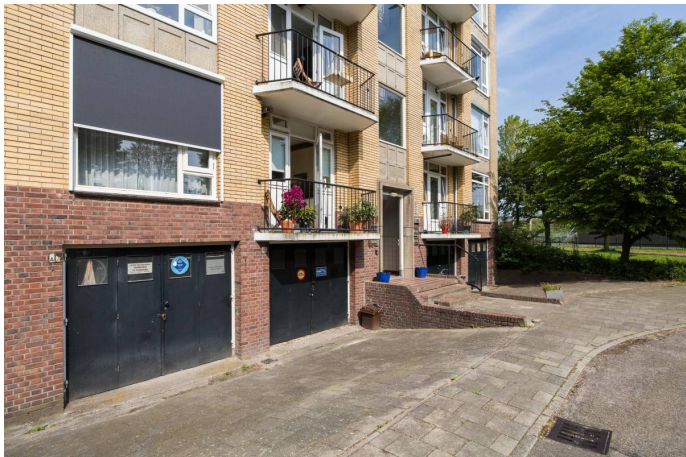












aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

