

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

TOLSTEEGPLANTSOEN 37 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

TOLSTEEGPLANTSOEN 37 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 59M²

INHOUD

CIRCA 213M³

BOUWJAAR

1956

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Licht en charmant 3-kamerappartement op een toplocatie in Utrecht!

Welkom bij Tolsteegplantsoen 37, een sfeervol en goed onderhouden 3-kamerappartement in de geliefde wijk Tolsteeg. Dit appartement ligt op de eerste verdieping, heeft een woonoppervlakte van 58,8 m² en beschikt over twee balkons van circa 7 m². Dankzij de praktische indeling, de vele raampartijen en de levendige omgeving is dit de perfecte woning voor starters, stellen of kleine gezinnen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie in Utrecht.

Bij binnenkomst valt meteen de ruime en lichte woonkamer op, die dankzij de grote ramen een prettige sfeer heeft. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek en een aparte eethoek. Via de woonkamer stap je direct het balkon op het zuiden op, waar je kunt genieten van de zon en het uitzicht op de omgeving. De keuken is geplaatst in 2008 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een recent vernieuwde combi-oven (2024). Er is voldoende werk- en opbergruimte, ideaal voor kookliefhebbers. Vanuit de keuken is het tweede balkon te bereiken.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de grootste perfect is als hoofdslaapkamer en de tweede kamer kan dienen als werk-, hobby- of logeerkamer. De badkamer, die in 2013 is vernieuwd, is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Het toilet is separaat, wat extra comfort biedt.

Daarnaast is er een externe berging (5,7 m²) op de begane grond, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen.

Locatie

Tolsteeg is een populaire wijk die volop in ontwikkeling is. Op loopafstand vind je diverse winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Voor ontspanning en recreatie ben je zo in Park Lepelenburg, Amelisweerd of aan de Kromme Rijn. Wil je een avondje uit? Het bruisende Ledig Erf en de Twijnstraat



met hun gezellige cafés, restaurants en filmhuis Louis Hartlooper Complex liggen op steenworp afstand. Qua bereikbaarheid zit je hier perfect: er zijn goede OV-verbindingen (station Vaartsche Rijn is op loopafstand), de uitvalswegen A12 en A27 zijn snel bereikbaar, en met de fiets ben je binnen 10 minuten in het centrum van Utrecht.

Indeling

Begane grond: Gemeenschappelijke entree, berging.

Eerste verdieping: Hal, woonkamer met toegang tot balkon, keuken met toegang tot het tweede balkon, twee slaapkamers, badkamer, separaat toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1956
- Woonoppervlakte: 58,8 m² (NEN 2580)
- Externe berging van 5,7 m²
- Twee balkons
- Energielabel E
- HR++ en H+ beglazing
- Betreft een Gemeentelijk Monument
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: €147,-

Bijzonderheden vanuit de VvE

- VvE is actief en financieel gezond
- Buitenschilderwerk gepland in 2025
- 1 ruit aan de voorzijde wordt door de VvE vervangen
- Gezamenlijk onderhoud en beheer volgens meerjarenonderhoudsplan (MJOP, loopt 15 jaar)

Waarom kiezen voor Tolsteegplantsoen 37?

- Licht en ruim 3-kamerappartement met zonnig balkon
- Centrale ligging op fietsafstand van het centrum
- Gezellige en levendige buurt met veel voorzieningen
- Goede OV-verbindingen en snelle toegang tot uitvalswegen
- Actieve en financieel gezonde VvE

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.



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 ***

Bright and Charming 3-Room Apartment in a Prime Utrecht Location!

Welcome to Tolsteegplantsoen 37, a charming and well-maintained 3-room apartment in the popular Tolsteeg neighborhood. This first-floor apartment has a living area of 58.8 m² and features two balconies of approximately 7 m² each. With its practical layout, large windows, and vibrant surroundings, this is the perfect home for first-time buyers, couples, or small families looking for comfortable living in a central Utrecht location.

Upon entering, you immediately notice the spacious and bright living room, which has a pleasant atmosphere thanks to the large windows. The living room offers enough space for a cozy sitting area and a separate dining area. From here, you can step onto the south-facing balcony, where you can enjoy the sun and views of the surroundings. The kitchen, installed in 2008, is equipped with various built-in appliances, including a recently updated combination oven (2024). There is ample workspace and storage, making it ideal for cooking enthusiasts. The second balcony is accessible from the kitchen.

The apartment has two bedrooms, with the larger one serving perfectly as a master bedroom, while the second room can be used as an office, hobby room, or guest room. The bathroom, renovated in 2013, features a walk-in shower and a sink. The toilet is separate, providing additional comfort.

Additionally, there is an external storage room (5.7 m²) on the ground floor, ideal for storage or bicycle parking.

Location

Tolsteeg is a popular and developing neighborhood. Within walking distance, you will find various shops, supermarkets, and cozy dining options. For relaxation and recreation, you can easily reach Park Lepelenburg, Amelisweerd, or the Kromme Rijn river. Looking for a night out? The lively Ledig Erf and Twijnstraat, with their charming cafés, restaurants, and the Louis Hartlooper arthouse cinema, are just a stone's throw away. The area offers excellent



accessibility: public transport connections are great (Vaartsche Rijn station is within walking distance), major highways A12 and A27 are easily reachable, and by bike, you can be in the city center within 10 minutes.

Layout

Ground Floor: Shared entrance, storage room.

First Floor: Hallway, living room with access to the balcony, kitchen with access to the second balcony, two bedrooms, bathroom, separate toilet.

Special Features

- Year of construction: 1956
- Living area: 58.8 m² (NEN 2580)
- External storage room: 5.7 m²
- Two balconies
- Energy label: E
- HR++ and H+ glazing
- Active homeowners' association (VvE), monthly contribution: €147

VvE Highlights

- Active and financially healthy homeowners' association
- Exterior painting scheduled for 2025
- One window at the front will be replaced by the VvE
- Joint maintenance and management according to a 15-year maintenance plan (MJOP)

Why Choose Tolsteegplantsoen 37?

- Bright and spacious 3-room apartment with a sunny balcony
- Central location, just a short bike ride from the city center
- A lively and welcoming neighborhood with plenty of amenities
- Excellent public transport connections and quick access to major roads
- Active and financially sound homeowners' association

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

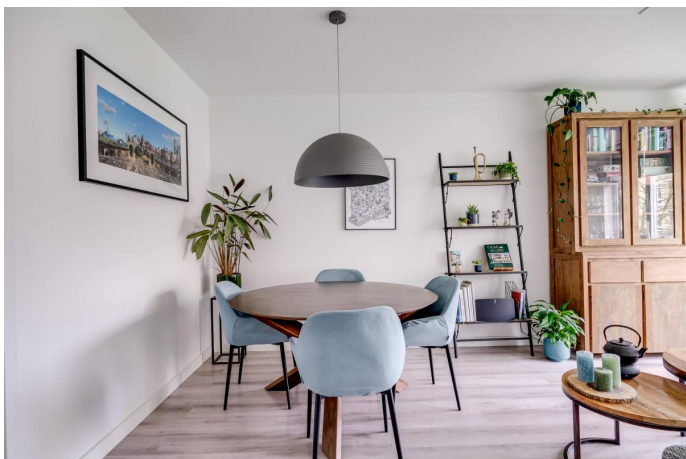
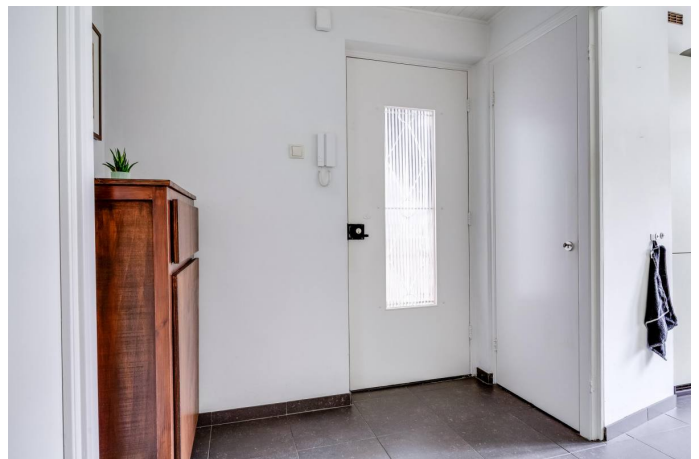
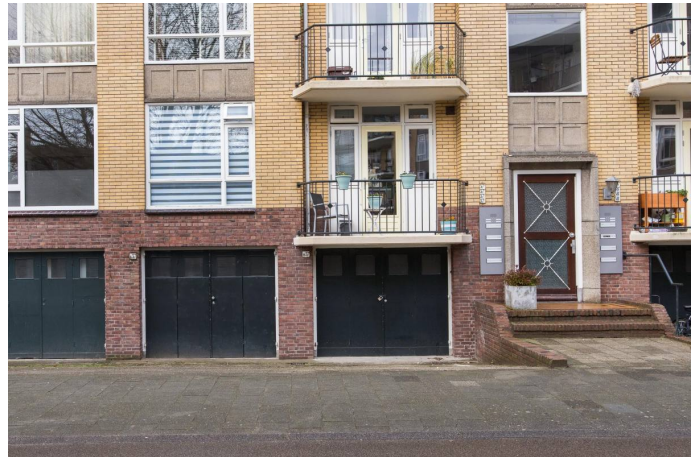
Enable purchase broker:

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

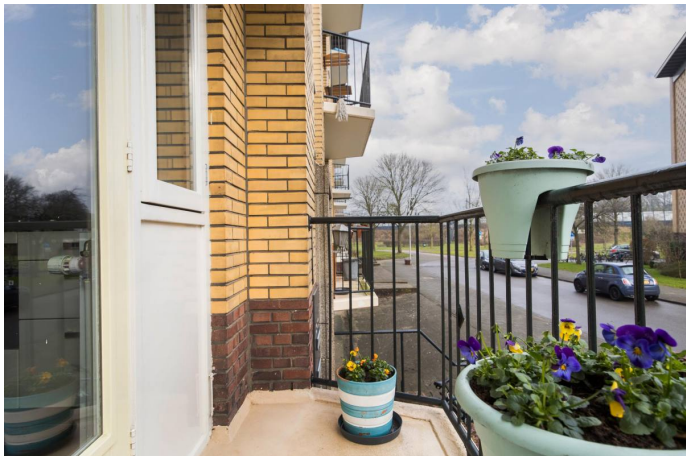


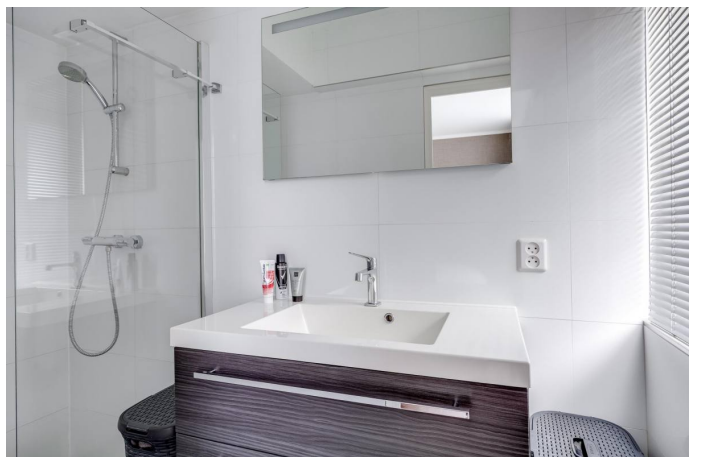
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

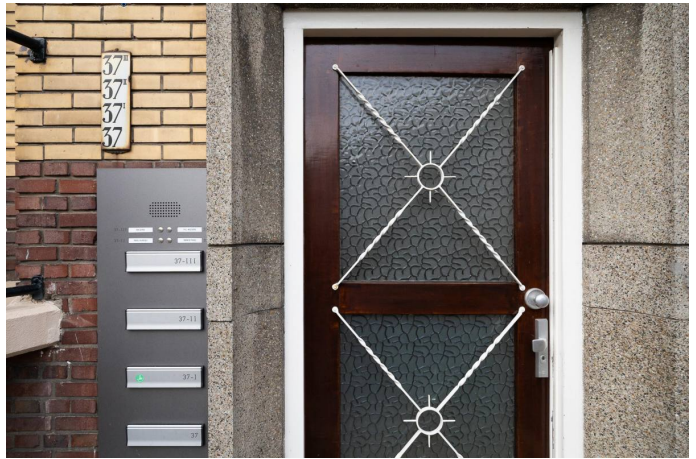


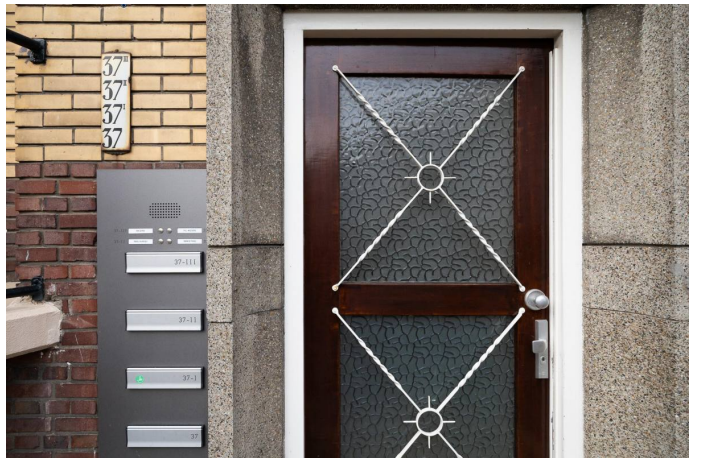
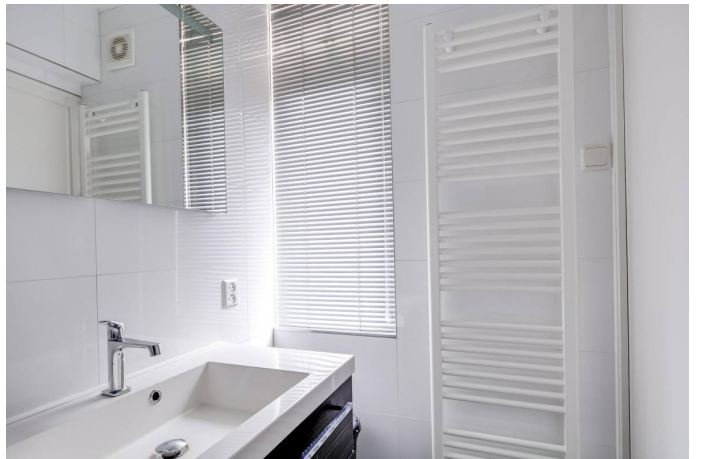














aankoopmakelaar!



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

