

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

TOLSTEEGPLANTSOEN 8 3 UTRECHT



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





ADRES

TOLSTEEGPLANTSOEN 8 3 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 69M²

INHOUD

CIRCA 227M³

BOUWJAAR

1957

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Gezellig 3-kamerappartement in de levendige wijk Tolsteeg!

Welkom op Tolsteegplantsoen 8-3, een licht en ruim 3-kamerappartement in de geliefde wijk Tolsteeg in Utrecht. Dit charmante appartement uit 1957 biedt een comfortabele woonruimte van 68,6 m² met twee balkons én een externe berging van 6,4 m². Het grote balkon is gelegen op het Westen (ca. 10 m²) én het tweede balkon op het Oosten (ca. 3 m²). Het appartement beschikt over energielabel C, isolerende HR++ beglazing en een goed functionerende VvE, dit maakt het een ideale woning voor starters of stellen die op zoek zijn naar een fijne plek in de stad.

Op de begane grond bevindt zich de gezamenlijke entree met brievenbussen en bellentableau. Via het trappenhuis bereik je het appartement op de derde verdieping.

Bij binnenkomst betreed je de hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De lichte woonkamer heeft grote raampartijen en biedt een fijne leefruimte met genoeg plek voor een gezellige zit- en eethoek. Via de woonkamer stap je het ruime balkon op, waar je heerlijk kunt genieten van de middagzon. De keuken (2017) is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een recent vernieuwde oven (2024). Vanuit de keuken is het tweede balkon te bereiken.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, waarvan de kleinste ruimte biedt voor een werkplek. Vanuit deze slaapkamer/werkkamer is er ook toegang tot het grote balkon. De badkamer is deels vernieuwd in 2022 en heeft een inloopdouche en een wastafelmeubel. Het toilet bevindt zich separaat in de hal.

Daarnaast is er een externe berging (6,4 m²) op de begane grond, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen.

Locatie

Het Tolsteegplantsoen ligt in een levendige wijk met alle voorzieningen binnen



handbereik. Op loopafstand vind je supermarkten, restaurants en winkels. Voor ontspanning kun je terecht in het nabijgelegen Lepelenburgpark of Amelisweerd. Met uitstekende ov-verbindingen en de snelwegen A12 en A27 in de buurt is de bereikbaarheid optimaal.

Indeling

Begane grond: Gemeenschappelijke entree, berging.

3e verdieping: Hal, woonkamer met toegang tot balkon, keuken met toegang tot het tweede balkon, twee slaapkamers, badkamer, separaat toilet.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1957
- Woonoppervlakte: 68,6 m² (NEN 2580)
- Externe berging van 6,4 m²
- Twee balkons
- Energielabel C
- Gemeentelijk monument
- Volledig voorzien van HR++ beglazing
- Volledig voorzien van kunststofkozijnen
- Dak is recentelijk geïsoleerd
- Cv-installatie Remeha (2008), jaarlijks onderhouden
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: €182,-
- Oplevering in overleg.

Bijzonderheden vanuit de VvE

- VvE is actief en financieel gezond
- Geen erfpacht, eigen grond
- Gemeenschappelijke standleidingen gerenoveerd in 2023
- Balkons vallen buiten de VvE en worden door bewoners zelf onderhouden

Niet-zelbewoningsclausule van toepassing

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule 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 ***

Cozy 3-Room Apartment in the Lively Tolsteeg Neighborhood!

Welcome to Tolsteegplantsoen 8-3, a bright and spacious 3-room apartment in the popular Tolsteeg district of Utrecht. This charming apartment, built in 1957, offers a comfortable living space of 68.6 m², featuring two balconies and an external storage room of 6.4 m². The large west-facing balcony (approx. 10 m²) is perfect for enjoying the afternoon sun, while the second east-facing balcony (approx. 3 m²) provides a lovely spot to start the day. With an energy label C, high-efficiency HR++ glazing, and a well-managed homeowners' association (VvE), this apartment is an ideal home for first-time buyers or couples looking for a great place in the city.

The main entrance on the ground floor features mailboxes and an intercom system. The apartment is located on the third floor, accessible via the stairwell.

Upon entering, you step into a hallway that provides access to all rooms. The bright living room, with large windows, offers a comfortable space with plenty of room for both a sitting and dining area. From here, you can access the spacious balcony, perfect for relaxing in the afternoon sun. The kitchen (renovated in 2017) is equipped with various built-in appliances, including a newly installed oven (2024). The second balcony can be accessed from the kitchen.

The apartment features two bedrooms, with the smaller one offering space for a home office. This bedroom/workspace also provides access to the large balcony. The bathroom was partially renovated in 2022 and includes a walk-in shower and a vanity unit. The toilet is located separately in the hallway.

Additionally, there is an external storage room (6.4 m²) on the ground floor, ideal for storage or bike parking.

Location

Tolsteegplantsoen is situated in a vibrant neighborhood with all amenities within walking distance, including supermarkets, restaurants, and shops. For relaxation, you can visit the nearby Lepelenburg Park or Amelisweerd. With excellent public transport connections and easy access to the A12 and A27



highways, this location is highly convenient.

Layout

Ground floor: Communal entrance, storage room.

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

Key Features

- Year of construction: 1957
- Living area: 68.6 m² (NEN 2580)
- External storage room: 6.4 m²
- Two balconies
- Energy label C
- Listed municipal monument
- Fully equipped with HR++ glazing
- Fully fitted with plastic window frames
- Recently insulated roof
- Central heating system (Remeha, 2008), serviced annually
- Active homeowners' association (VvE), monthly contribution: €182
- Transfer in consultation

Homeowners' Association (VvE) Highlights

- Financially healthy and actively managed VvE
- Freehold property, no leasehold
- Communal drainpipes renovated in 2023
- Balconies are privately maintained by residents

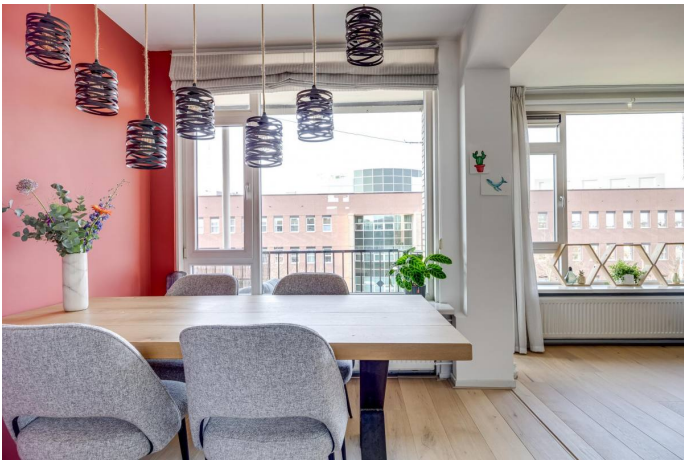
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

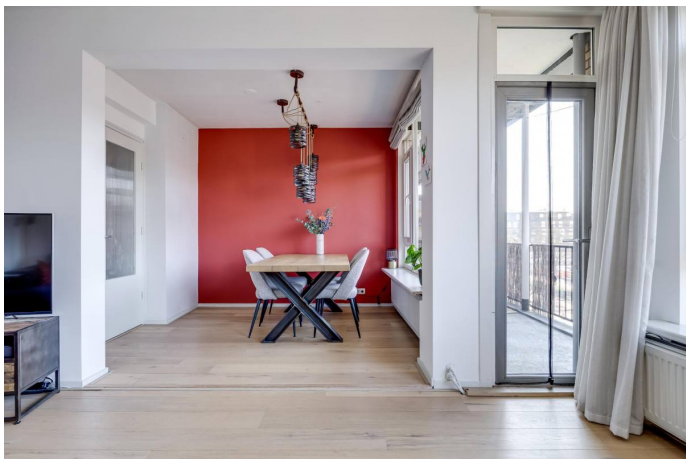
Enable purchase broker:

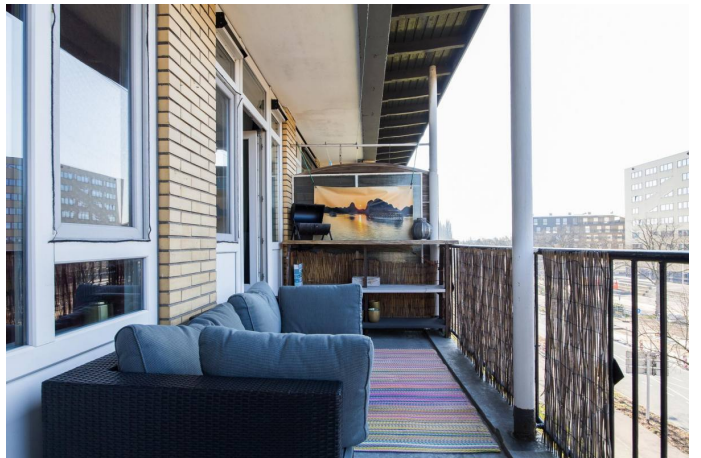
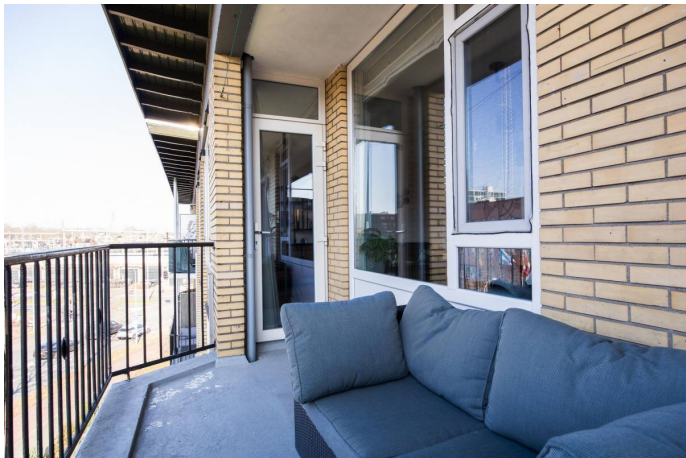
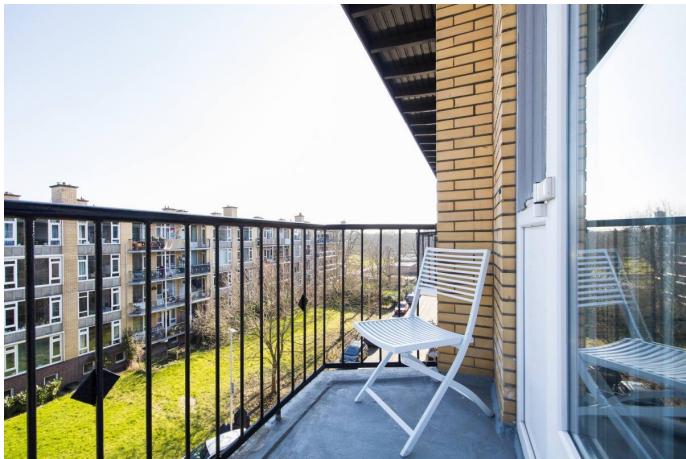
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

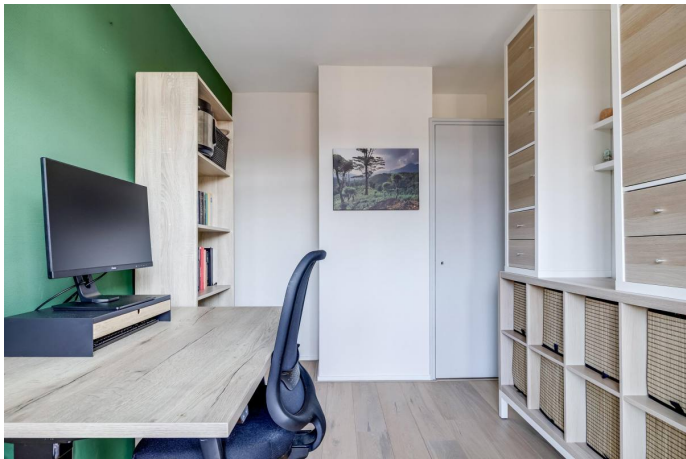
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

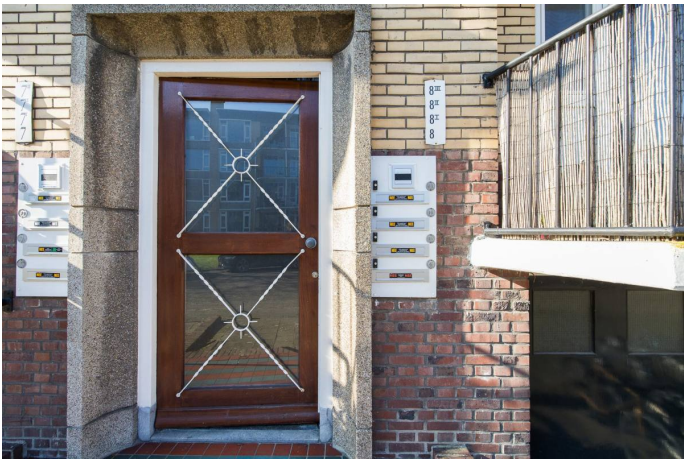














aankoopmakelaar!



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

