

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 21 BIS UTRECHT



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





# ADRES

BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 21 BIS TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€389.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 97M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 342M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1946

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Heerlijk appartement (97m<sup>2</sup>) met o.a. 3 slaapkamers, ruime zolderverdieping, energielabel A, vernieuwde badkamer, open keuken, eigen berging en dat alles op 10 minuten fietsen van het oude stadscentrum. In 2016 is het appartement gerenoveerd met o.a een nieuwe keuken, badkamer, meterkast, vloeren en wandafwerking. Er is een actieve VVE welke zorgt draagt voor de buitenkant dus je kan hier zonder iets te klussen lekker gaan wonen.

Appartement.

Het appartement is gebouwd eind jaren '40 en nadien verder gemoderniseerd. Alles is voorzien van dubbel glas, verwarming en warm water middels je eigen CV-ketel en ook is het dak geïsoleerd. Recent is het energielabel A afgegeven dus ook qua duurzaamheid zit je hier goed.

Er is een actieve VVE, maandelijkse bijdrage is €107,- per maand. De VVE is professioneel bestuurd en voldoet aan alle wettelijke eisen.

Ligging.

De Burgemeester van Tuyllkade ligt in de populaire wijk Zuilen. De straat kenmerkt zich door de brede groenstrook en hoge bomen. Hierdoor heb je veel privacy en een fraai uitzicht vanuit de woonkamer.

Om de hoek vind je winkelcentrum Rokade met alle denkbare dagelijkse voorzieningen. Het oude stadscentrum en Utrecht CS bereik je eenvoudig binnen 10 minuten per fiets. Ook heb je een bushalte op loopafstand om eventueel met de bus richting het centrum te gaan.

Voor liefhebbers van fietsen of het buitengebied kan je heel leuk langs de Vecht fietsen of wandelen. Binnen een paar minuten ben je dan aan de stad ontsnapt en ben je in het "groen".

Indeling.

Begane grond: Entree met trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop, modern toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht vanwege de grote raampartijen aan beiden kanten. Met een lengte van bijna 9 meter en breedte van ruim 3,5m heb je veel ruimte. Er is een open keuken aan de achterzijde. De keuken is vernieuwd in 2016 en

voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Via een groot raam heb je natuurlijk licht in je keuken en dat maakt het een goede plek om te koken. Middels een draaideur kom je op het balkon welke over de hele breedte van de woning is. Het balkon ligt op het noorden.

Terug via de overloop vind je aan de voorzijde de moderne badkamer. De badkamer is voorzien van ligbad en een dubbele wastafel. Hier heb je ook een raam voor natuurlijk daglicht én extra ventilatie.

Tweede verdieping:

Overloop met een handige vaste inbouwkast. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een aparte wasruimte. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is met een vloeroppervlak van 3.82 X 5.02 oprecht een grote slaapkamer. Naast deze slaapkamer ligt een kleinere slaapkamer. Deze is ideaal als inloopkast, kinderkamer of werkkamer. Aan de voorzijde heb je de andere grote slaapkamer. Ook deze is met een vloeroppervlak van 3.62 X 3.68 heerlijk ruim.

De wasruimte ligt naast deze slaapkamer aan de voorzijde. Hier hangt tevens de CV-ketel.

Derde verdieping:

Middels een vaste trap kom je op de derde verdieping. Deze vaste trap is in 2016 geplaatst ipv een vlizotrap. Nu heb je hier een extra ruimte met stahoogte van 1.81m in het midden. Er is een overloop en dan een aparte kamer/ruimte. Ideaal voor extra opbergruimte of om een extra matras voor logees neer te leggen.

Op de begane grond heb je aan de achterzijde nog een eigen fietsenberging.

Belangrijkste kenmerken:

- In 2016 volledig gerenoveerd en instapklaar.
- Energielabel A.
- Nette open keuken én een goede badkamer.
- Ruime slaapkamers en multifunctionele zolderverdieping.
- Zeer goede ligging tov het stadscentrum en de dagelijkse voorzieningen.
- Actieve VVE.
- Ben je onder de 35 jaar dan worden de regels voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) per 1 januari versoepeld.
- De oppervlakte van de derde verdieping telt niet mee voor de totale oppervlakte. Als je deze wel meetelt is de oppervlakte 97m<sup>2</sup> plus 5m<sup>2</sup>.
- 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.

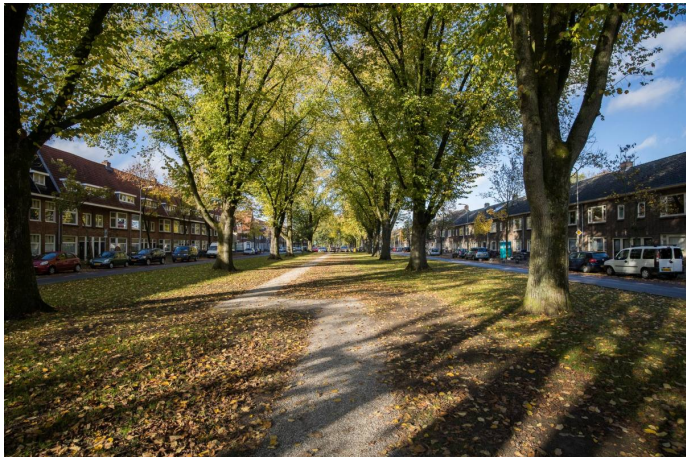












# aankoopmakelaar!



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. Moelijke 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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

