

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# TALMALAAN 33 UTRECHT



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





# ADRES

TALMALAAN 33 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€1.650,00 / MND

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 125M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 516M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2011

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op één van de beste plekken in het relatief nieuwe woonproject Binnenhof (bouwjaar 2011), ligt dit uitstekend onderhouden herenhuis. Deze woning heeft een zonnig en ruim terras en beschikt over drie slaapkamers en een werkkamer. Naast de prettige ligging (zowel voor als achter vrij uitzicht) beschikt deze woning over een moderne afwerking, hoge plafonds (ca. 2,7) en een inpandige parkeerplaats. Doordat de woonkamer is gesitueerd op de eerste verdieping kenmerkt dit huis zich door privacy en fijne lichtinval en wordt het zonneterras een verlenging van de woning. Door deze indeling is dit pand ook uitermate geschikt voor werk aan huis of bewoning door een gezin. Dit verzorgde project ligt op 10 minuten loopafstand van het centrum en direct om de hoek van diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen (o.a. Jumbo, Kruidvat en een biologische supermarkt en slager). Eveneens ligt het ideaal ten opzichte van de uitvalswegen, het Griftpark, populaire en goed aangeschreven basisscholen, diverse speeltuinen (waaronder de Torteltuinen) en leuke restaurantjes. De jongste kinderen zijn welkom op de Dr. Bosschool of De Fakkel Basisschool in de Vogelenbuurt.

De architect heeft er werkelijk iets moois van gemaakt. Wat we vandaag de dag ten aanzien van wonen wensen, is volledig terug te vinden in dit moderne herenhuis. Conform NEN 2580 beschikt de woning over ca. 125 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en over ca. 21 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte (garage). Deze geïsoleerde inpandige garage van ca. 21 m<sup>2</sup> is eenvoudig als woonruimte erbij te betrekken, na deze aanpassing beschikt de woning over ca. 146 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

## Indeling:

Entree, ruime hal met modern zwevend toilet met fonteintje, ruime slaap-/werkkamer aan de voorzijde en een praktische inpandige garage van ca. 21 m<sup>2</sup>. De werkkamer (ca. 3.45 x 2.10) aan de straatzijde maakt het mogelijk om rustig thuis te werken en/of te studeren maar doet het ook goed voor fitness of hobby's thuis.

De leefruimte, die zich op de eerste verdieping bevindt, heeft indruk op ons gemaakt. De grote woonkamer gaat rustig over in een half open luxe keuken.

De woonkamer grenst aan een groot terras op het zonnige oosten (ca. 6.55 x 4.74) dat via een dubbele deur bereikt wordt. Je zit er in de zomer heerlijk vrij en kunt er volop van de zon genieten. De keuken is luxe uitgevoerd en beschikt over alle belangrijke inbouwapparatuur en een inductiekookplaat. De keuken is verbonden aan een lichte eetkamer die door een panoramavenster uitkijkt over de groenvoorziening aan de voorzijde.

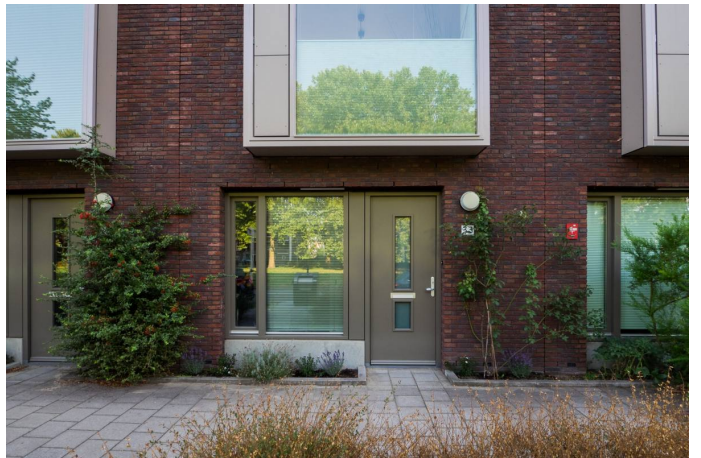
Op de tweede verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers. Er is een complete luxe badkamer met een ligbad, een aparte douche, een tweede zwevend toilet en een wastafel.

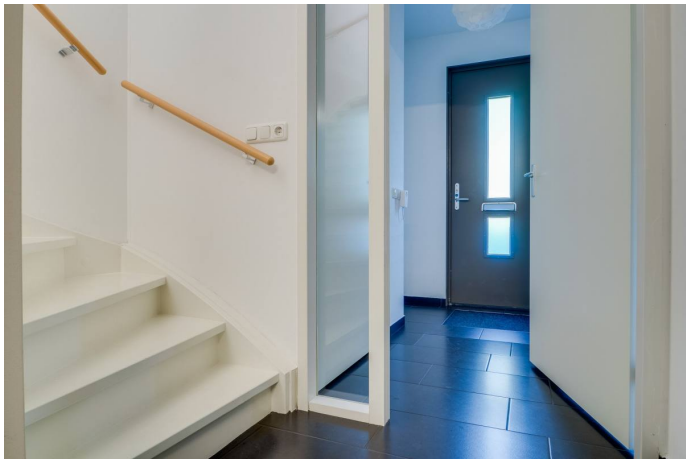
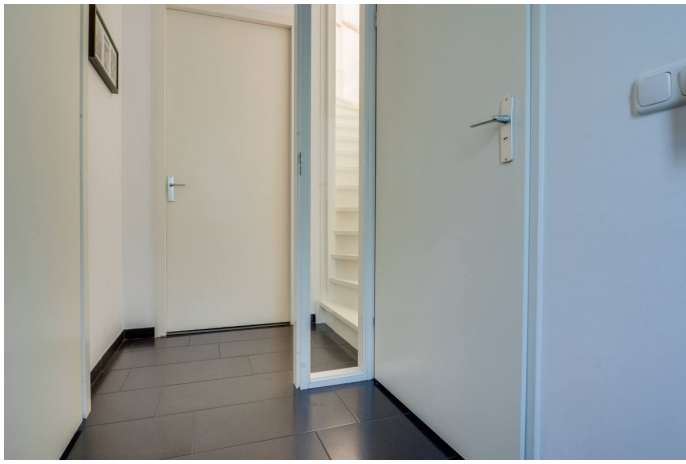
Op de derde verdieping bevindt zich nog een derde ruime slaapkamer en een wasruimte met de opstelplaats voor wasmachine en droger. Op deze verdieping is ook nog de mogelijkheid om een tweede dakterras te creëren.

Naast het uitstekende onderhoud en het grote woonoppervlakte is de ligging misschien wel het grootste voordeel van de woning. Via de Hopakker is het 10 minuten lopen naar het centrum. Alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, diverse leuke restaurants aan de Oude Gracht en vele culturele voorzieningen bevinden zich zeer nabij de woning. Ook de uitvalswegen zijn vanaf deze locatie goed bereikbaar.

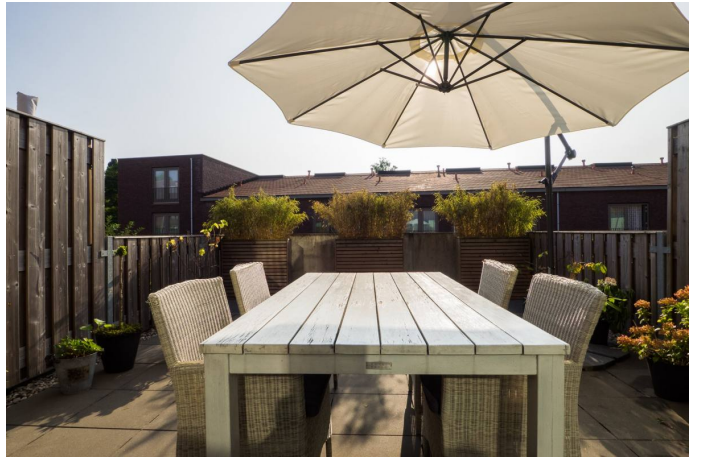
Bijzonderheden:

- Huurprijs EUR 1.650,-.
- De woning is exclusief g/w/e/tv/internet.
- Woning is beschikbaar voor 6 maanden te weten van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019, afwijkende data in overleg mogelijk.
- De foto's zijn alleen ter illustratie. De woning wordt gestoffeerd opgeleverd.
- Geschikt voor een stel of gezin.
- 1 maand borg.
- Gunning onder voorbehoud eigenaar.



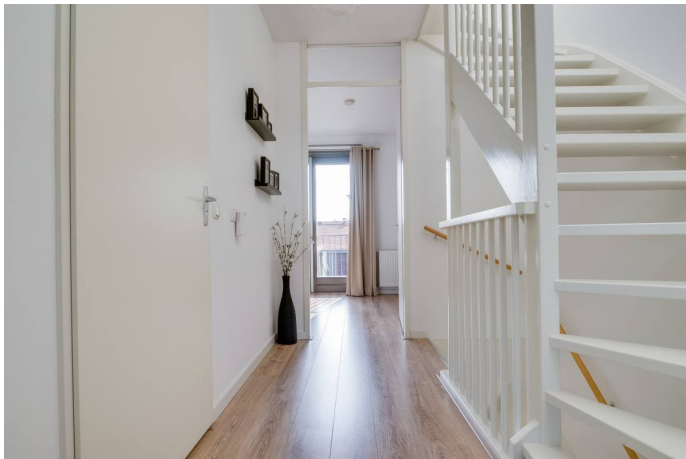


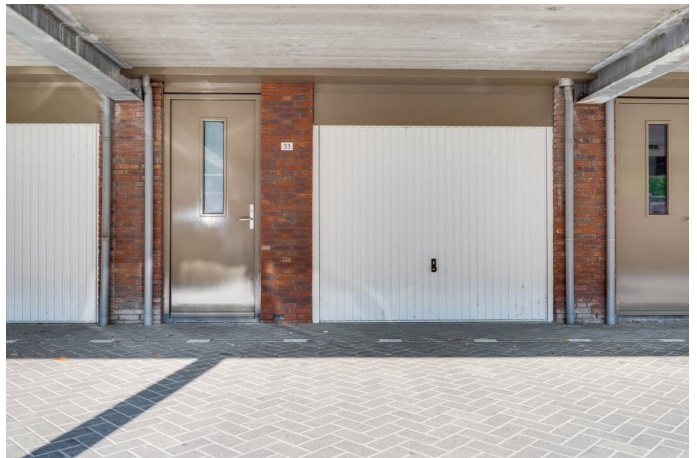
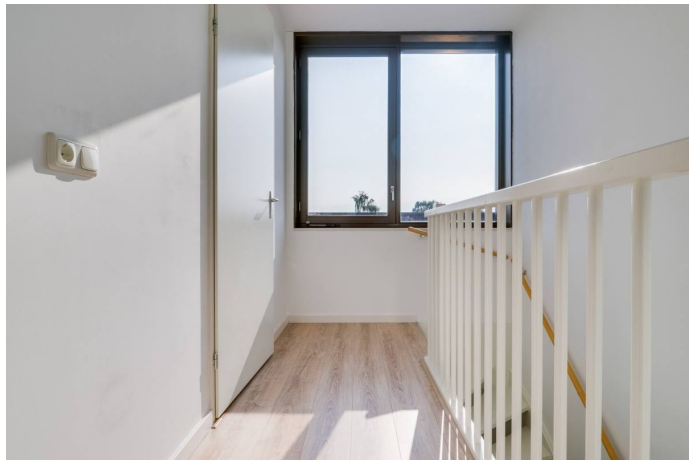


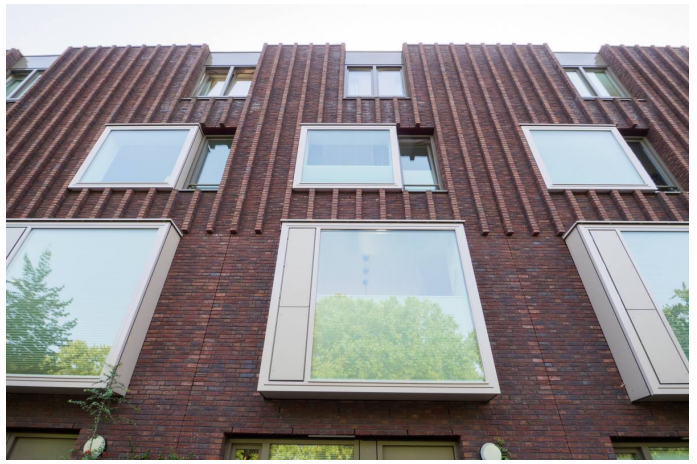












# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

