

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# TIJMSTRAAT 41 UTRECHT



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





# ADRES

TIJMSTRAAT 41 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 66M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 230M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1906

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een volledig gerenoveerde woning op een fijne locatie in de Utrecht? Zoek niet verder!

Te koop gekomen is deze hoogwaardig gerenoveerde woning met kenmerkende gevel in de Bloemenbuurt met 2 slaapkamers en heerlijke achtertuin.

De wijk:

Om de hoek van de Amsterdamsestraatweg met zijn vele cafés, eettentjes en winkels. De Albert Heijn is op 5 minuten loopafstand en binnen 10 minuten fietsen ben je in de binnenstad van Utrecht en het centraal station. Het mooie "Julianapark" vind je op 5 minuten lopen. Dit park is heerlijk om een wandeling te maken of in de zomer bijvoorbeeld lekker met een gezelschap te barbecueën. Vanaf de Amsterdamsestraatweg vertrekken diverse bussen en het treinstation Zuilen ligt om de hoek.

De woning:

begane grond:

Via de eigen voordeur kom je in de hal met elektrische installatie en de trapopgang naar de eerst verdieping. Via de prachtige zwarte taatsdeur kom je in de ruime en lichte woonkamer welke mooi in te delen is in werk- en woongedeelte. Fe woonkamer is voorzien van glad stucwerk, hoge houten plinten en lichte eikenhouten vloer. Achter de woonkamer zit de nieuwe luxe keuken (2021) welke voorzien is van divers fraai inbouwapparatuur (Siemens). Tevens is de CV-installatie in de keuken te vinden. Vanuit de keuken kom je in de badkamer (deels vernieuwd in 2018 en deels in 2020). De badkamer is voorzien van prachtige grote zwarte vloertegels, ligbad, zwevend toilet, wastafel én designradiator. De badkamer is verder afgewerkt met prachtige zwarte kranen en knoppen.

De tuin:

Achter de keuken en badkamer zit de fraai aangelegde achtertuin welke toegankelijk is vanuit de keuken. Door de grote tegels (60x60cm) heb je een hele fijne en nette buitenruimte welke gelegen is op het NoordWesten.

### Eerste verdieping:

Via de vernieuwde trap kom je op de ruime overloop met aan beide zijden een ruime slaapkamer. De wanden van de gehele verdieping zijn dit jaar glad gestuct, de gehele verdieping is geschilderd (zowel kozijnen, deuren als muren) én is voorzien van een mooie nieuwe eikenhouten vloer.

### Bijzonderheden:

- De woning is in 2021 gerenoveerd. Hierbij is enkel gebruik gemaakt van hoogwaardig sanitair, luxe keuken, fraaie eiken vloeren en glad stucwerk met hoge plinten.
- Elektrische installatie vernieuwd in 2018;
- Warm water en verwarming middel een combi cv-ketel uit 2018;
- De gehele woning is voorzien van een eikenhouten vloer;
- Voordeel overdrachtsbelasting ten gunste van verkoper;
- Geen lijst van zaken aanwezig;
- Oplevering in overleg, kan snel.

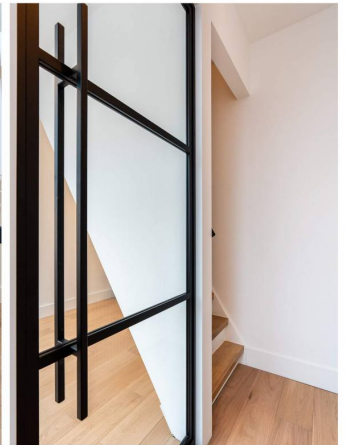
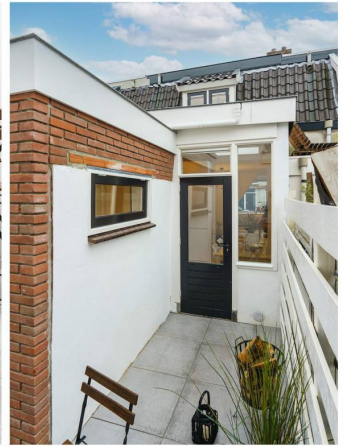
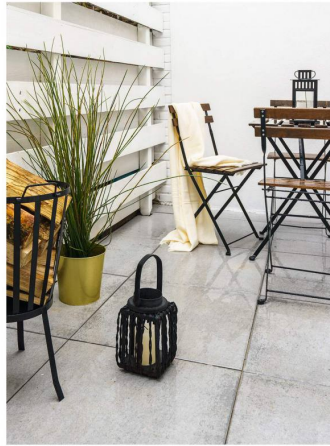
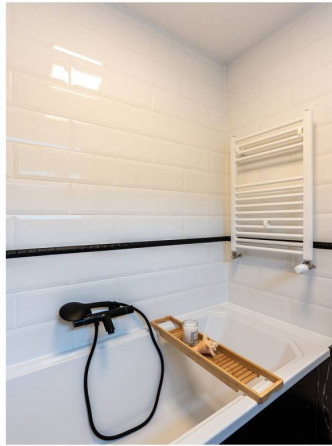
### Brochure aanvragen:

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. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevlogen. 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

