

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

TIROL 133 UTRECHT



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





ADRES

TIROL 133 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€425.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 142M²

INHOUD

CIRCA 487M³

BOUWJAAR

0

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer ruime en verrassende hoekwoning met 5 (voorheen 6) slaapkamers en 2 badkamers op uitstekende locatie in Lunetten. Woning is in 2007 aan de zijkant uitgebouwd en tevens opgebouwd. Op elke verdieping ligt een mooie houten vloer. Er is een moderne keuken en een heerlijke tuin, zowel voor als achter, waardoor je op elk moment van de dag in de zon of de schaduw kunt zitten.

Ligging.

De Tirol 133 ligt aan het einde van een zeer rustig straatje. Mede door de hoekligging is er veel privacy in zowel het huis als de tuin. Op 2 minuten loopafstand is een speeltuin en grasveld. Op nog geen 5 minuten lopen is de kinderboerderij Koppelsteede en de andere kant op ben je snel in Amelisweerd en Rhijnduinen. In de nabije omgeving zijn verschillende (basis)scholen, op loopafstand, een winkelcentrum, sportverenigingen en kinderdagverblijven. Utrecht CS en de binnenstad bereik je per fiets in 15 minuten of via Station Lunetten met meerdere verbindingen per uur. Uitvalswegen als A27 en A12 zijn op korte afstand gelegen.

Woning.

De huidige eigenaren hebben in 2007 (met vergunning) uitgebouwd en opgebouwd. Hierdoor is er een oppervlakte ontstaan van ruim 140 m²! De woning is goed onderhouden en kun je zonder grote investeringen betrekken. Alle wanden zijn glad afgewerkt en alles voorzien van dubbel glas. Twee extra dakramen zijn in 2016 geplaatst. De tuin heeft een beschutte ligging en biedt veel privacy. De zon heb je hier de hele dag. Doordat je via de tuin langs het huis loopt kan je de fiets achterin de schuur plaatsen.

Indeling.

Entree, hal met ruim toilet en trapkast. Toegang tot de woonkamer. Moderne keuken aan de voorzijde. Keuken voorzien van Belgisch hardstenen blad, oven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Ruime zithoek met veel lichtinval. Via de deur is de achtertuin te bereiken. Aan de zijkant is door de uitbouw een leuke eethoek ontstaan. Middels openslaande deuren is het andere deel van de tuin te bereiken voor de middag/avondzon. Gehele woonkamer voorzien van een mooie eiken houten vloer.

Eerste verdieping met 2 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterkant heeft een inloopkast. Dit was voorheen een kleine slaapkamer die er nu bij getrokken is. Aan de voorzijde de andere slaapkamer en badkamer. De badkamer is voorzien van douche, toilet, dubbele wastafel en designradiator. Op de overloop bevindt zich een inbouwkast voor de wasmachine en/of droger. Ook hier ligt overal een houten vloer.

Tweede verdieping met 3 slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers hebben ieder een vide welke nu gebruikt worden als "slaapverdieping". Uiteraard kan je dit ook gebruiken als extra opbergruimte. In elke kamer zitten "verborgen" ruimte onder de vloer welke ook dienen als opbergruimte. Ideaal voor de kampeer/skispullen en andere zaken. De tweede badkamer heeft een luxe 2-persoons ligbad, toilet en wastafel. Op de overloop bevindt zich een kast met CV-opstelling. De ketel is van 2012 en volle eigendom.

Belangrijkste afmetingen.

Woonkamer: 8.40 X 5.19/7.55

Slaapkamer 1: 4.15 X 5.15

Slaapkamer 2: 4.17 X 3.01

Slaapkamer 3: 4.04 X 2.93

Slaapkamer 4: 4.05 X 2.93

Slaapkamer 5: 2.30 X 3.02

Badkamer 1: 1.72 X 2.19

Badkamer 2: 2.30 X 2.47

Schuur: 3.02 X 2.25

Belangrijkste informatie.

- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Uitbouw en opbouw uit 2007
- Buitenschilderwerk gedaan in 2015
- Alles voorzien van dubbel glas en (bijna) alles in houten kozijnen
- Heerlijk ruim perceel
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- Moderne keuken en twee goede badkamers
- Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en de Utrechtse binnenstad
- 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.

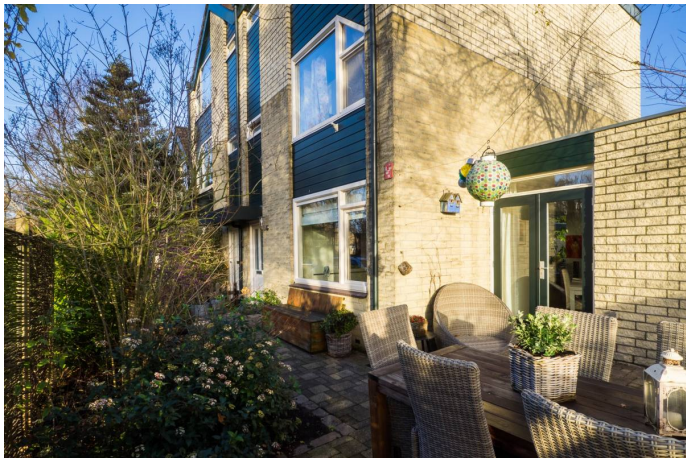
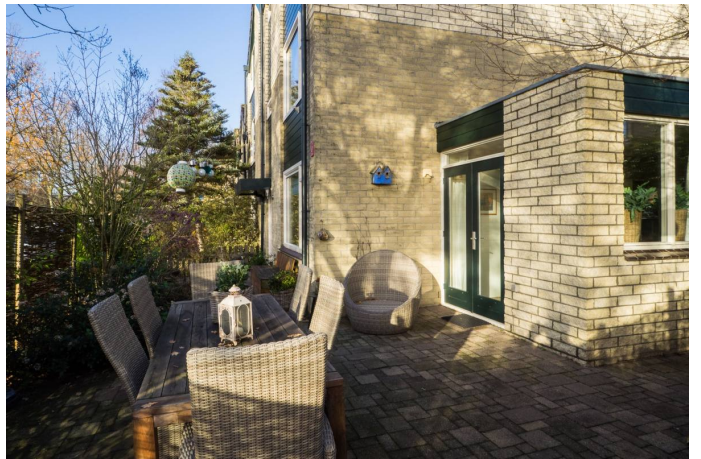
Aankoopmakelaar inschakelen:

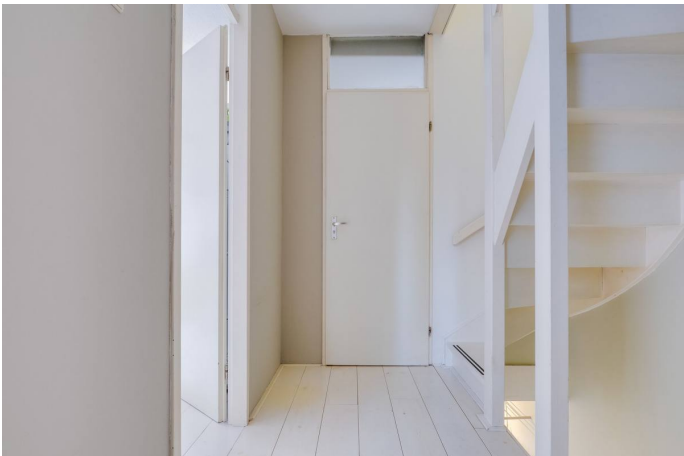
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



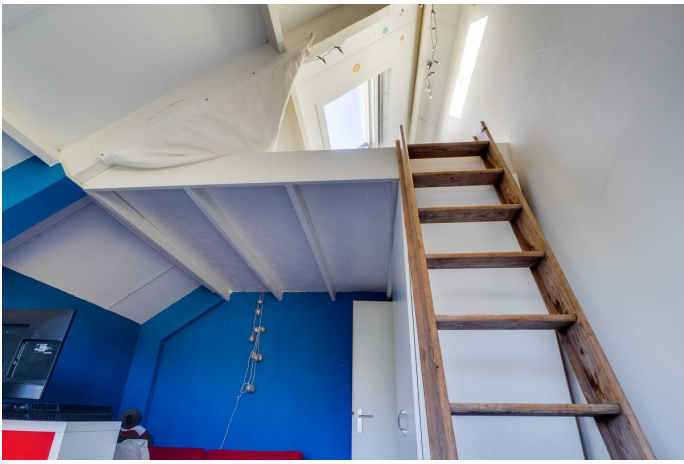














aankoopmakelaar!



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. 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

