

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# TOLSTEEGPLANTSOEN 27 1 UTRECHT



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





# ADRES

TOLSTEEGPLANTSOEN 27 1 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€300.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 86M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 272M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1958

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op het populaire Tolsteegplantsoen is dit grote hoekappartement bij ons in de verkoop gekomen. Dit groot type hoekappartement komt in verhouding maar zeer zelden te koop omdat er maar weinig van dit type in de wijk gebouwd zijn! Licht, ruimte en vrij uitzicht vind je in dit royale vier kamer appartement (voormalig 5) met ca. 86 m2 woonoppervlakte, ruime woonkamer, drie slaapkamers, 2 zonnige balkons én een berging in de onderbouw!

De flats aan het Tolsteegplantsoen zijn aangewezen als gemeentelijk monument en eind vijftiger jaren gebouwd door architect G. Leeuwenberg.

Het appartement ligt op een rustige locatie in de populaire wijk Tolsteeg, op loopafstand van Rotsoord, de binnenstad (Ledig Erf, Oudegracht), winkelcentrum (Smaragdplein) en openbaar vervoer (o.a. het nieuwe N.S.-station Vaartsche Rijn).

Het appartement ligt op de 2e woonverdieping en is netjes onderhouden.

Indeling: begane grond: afgesloten entree met brievenbussen, intercom en beltableaus, toegang tot de bergingen en trappenhuis.

2e verdieping:

Ruime hal/entree met meterkast en toilet met fonteintje. Het appartement beschikt over een ruime lichte woonkamer met een extra zijraam vanwege de hoekligging en met toegang tot het grote balkon (ca. 9 m2) op het westen. Grote ramen zorgen voor veel licht en bieden een weids uitzicht op onder andere het Tolsteegplantsoen. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken, drie slaapkamers, toilet en de woonkamer. De dichte keuken is voorzien van apparatuur. Via de keuken heb je toegang tot het tweede balkon op het oosten en tot de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde geeft ook toegang tot de licht betegelde badkamer met douche en wastafel. De tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een deur naar het grote zonnige balkon. De derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde.

Locatie en woonomgeving:



De woning ligt op een toplocatie in de groene woonwijk Tolsteeg, dichtbij winkelcentrum Smaragdplein en op loopafstand van de binnenstad. Om de hoek tref je het hippe Rotsoord, met diverse gezellige horecagelegenheden zoals Klein Berlijn, Camping Ganspoort, de watertoren WT Urban Kitchen. Daarnaast op slechts enkele minuten lopen de leuke kinderboerderij Nieuw Rotsoord. De historische binnenstad van Utrecht met de Oude- en Nieuwegracht, de gezellige cafés en filmhuis Louis Hartlooper op Ledig Erf en de Ooster- en Westerkade liggen op loopafstand. De wijk heeft een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer dankzij een bushalte en het nabijgelegen treinstation Vaartsche Rijn en met de uitvalswegen (A2/A12/A27/A28) nabijgelegen is de locatie zeer centraal te noemen.

#### Kenmerken/details:

- Bouwjaar: 1957
- Woonoppervlakte: 86 m<sup>2</sup>
- Ruime en lichte woonkamer met vrij en groen uitzicht
- Financieel gezonde en actieve VvE; de servicekosten bedragen ca. € 95,- per maand
- Appartement is geheel voorzien van goed onderhouden kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Drie slaapkamers
- Lamelparket door hele woning
- Deels voorzien van zonnescreeën en horren
- Verwarming en warm water via een cv-combiketel uit 2015
- Gemeentelijk monument
- Twee balkons, grootste is gelegen op de middag- en avondzon
- Berging van ca. 5 m<sup>2</sup> in de onderbouw
- Toplocatie op loopafstand van NS Station Utrecht Vaartsche Rijn
- Unieke en centrale ligging nabij de binnenstad van Utrecht
- Het hippe Rotsoord om de hoek
- 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.











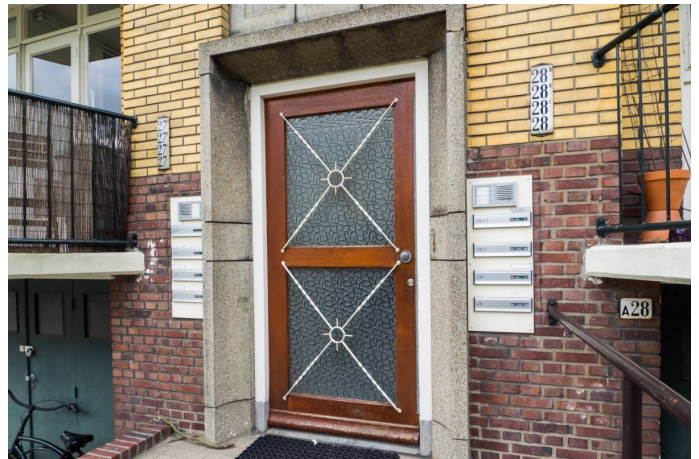
















## aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )  
3511 BJ Utrecht

