

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# TULASTRAAT 48 UTRECHT



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





# ADRES

TULASTRAAT 48 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€489.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 146M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 485M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1991

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime woning met een uitgebouwde woonkamer, 4 goede slaapkamers, een houtkachel, een heerlijk diepe én bijzonder zonnige achtertuin én op korte afstand van het centrum? Kom dan gerust kijken bij deze keurig afgewerkte en sfeervolle woning in de gewilde woonwijk Voordorp. De woning is voorzien van zonnepanelen én een zonneboiler waardoor u flink bespaart op de energiekosten.

Voordorp is een relatief jonge wijk in het noordoostelijk deel van Utrecht met diverse winkels in het vernieuwde winkelcentrum "De Gaard". Op korte afstand liggen meerdere scholen, veel sportvoorzieningen (voetbal, tennis, fitness, paardrijden) en een prachtig buitengebied. De woning ligt op ca 10 minuten fietsen van de Utrechtse binnenstad, nabij het NS-station in Tuindorp en diverse uitvalswegen (A-27, A-28). In Voordorp kun je gratis parkeren en de kinderen kunnen rustig op straat spelen. Kortom, gewoon een fijne buurt!

Indeling: entree, hal met moderne uitgebreide meterkast, trapkast, toilet met fonteintje. De lichte en tuingerichte woonkamer is in 2002 uitgebouwd en voorzien van een fraaie massief eiken parketvloer en een nette wandafwerking. De schuifpui naar de zonnige tuin zorgt voor veel lichtinval en de houtkachel geeft de woonkamer extra sfeer. De moderne half open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken met aanrechtblad van composiet is voorzien van diverse inbouwapparatuur; vaatwasser, inbouwkoelkast + vriezer, 5-pits-inductiekookplaat, afzuigkap en een combi-oven/magnetron.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft 3 goede slaapkamers, 2 aan de voorzijde én 1 aan de achterzijde van de woning. Nette neutrale badkamer met ligbad, separate douche, dubbele wastafel en 2e toilet. De dakkapel aan de achterzijde maakt de kamers nog ruimer en lichter.

Tweede verdieping: ruime slaapkamer aan de voorzijde met balkon op het oosten. De cv-combiketel Nefit (2018), wasmachine-aansluiting én de omvormer van de zonnepanelen bevinden zich ook op deze woonverdieping. Verder treft u ook veel bergruimte aan. De ruime overloop kunt u op

verschillende manieren gebruiken, denk aan speelruimte voor de kinderen of wellicht als strijk- waskamer.

Tuin: de ruime voortuin geeft veel privacy in de woning. De ruime achtertuin met vrijstaande berging en achterom is westelijk gelegen, met de mogelijkheid vrijwel de gehele dag en avond van de zon te genieten.

Kenmerken/details:

- De woning is in 2002 ca. 2,5 meter uitgebouwd aan de achterzijde
- De begane grond is voorzien van een fraaie massief eiken parketvloer, op de 1e en 2e verdieping geoliede grenen vloer
- De woonkamer en keuken zijn in 2017 gestuukt
- De dakbedekking van het hoofddak is in 2016 vernieuwd
- Het schilderwerk aan de buitenkant is in 2015 gedaan, schilderwerk binnenshuis in 2017
- De tuin is westelijk gelegen met vrijwel de gehele dag zon
- De huidige eigenaren betalen ca. € 100,- per maand aan energiekosten (energielabel A)
- Canon is eeuwigdurend afgekocht (AV1989), dit houdt in dat u als koper (én toekomstige eigenaren) nooit meer canon hoeven te betalen.

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

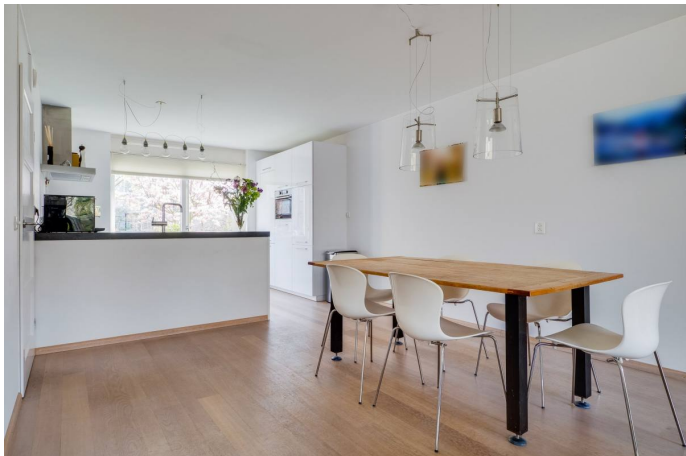
Aankoopmakelaar inschakelen:

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

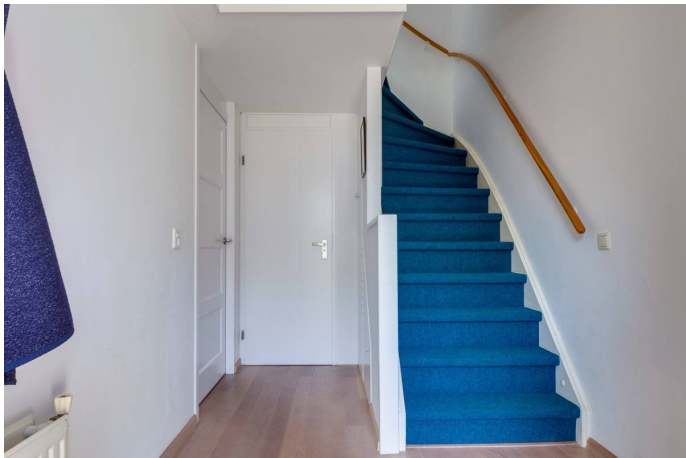
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.





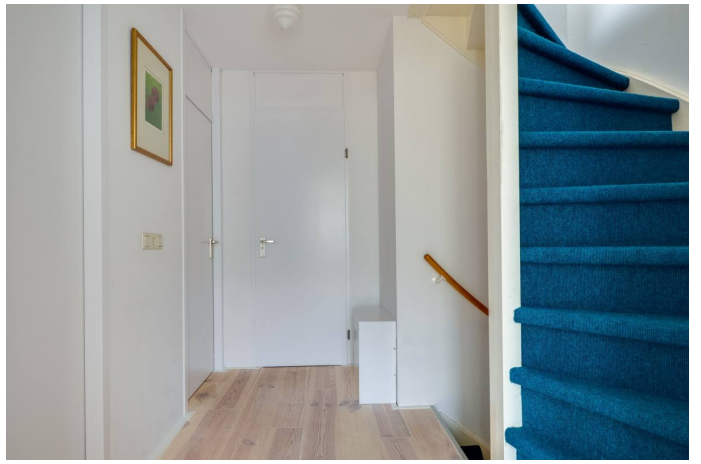














# aankoopmakelaar!



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

