

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# TULPSTRAAT 45 UTRECHT



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





# ADRES

TULPSTRAAT 45 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€400.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 65M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 269M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1910

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Nieuw in de verkoop: zeer goed onderhouden woning met stadstuin op de middag- en avondzon. De woning beschikt over 3 prettige slaapkamers, een moderne keuken, een luxe badkamer met ligbad en separate douche. Verder is de gehele woning gemoderniseerd; vernieuwde meterkast, strak gestuikte wanden, houten vloeren, hoge plafonds van ca. 3 meter, een werkende sfeervolle haard. En dat alles op één van de fijnste en rustigste locaties in Utrecht Oost.

## Locatie:

Voor mensen van buiten de stad vertellen we graag nog iets over de omgeving. Winkels voor de dagelijkse boodschappen én leuke eet- en drinkgelegenheden vind je op ca. 250 meter lopen aan de gezellige Nachtegaalstraat. Ook park Lepelenburg en het Wilhelminapark zijn op loopafstand. Voor het stadscentrum met o.a. het vernieuwde Hoog Catharijne en het daarachter gelegen CS pak je de fiets. Je staat met vijf minuten op het perron. We kunnen spreken over een prima aanbod van basisscholen en voortgezet onderwijs, lopend of per fiets te bereiken. Sporten en ontspannen kan op diverse plekken in de stad maar óók in Amelisweerd én bij Kampong. Ook hier ben je binnen tien minuten. Parkeren kan langs de openbare weg waarvoor een vergunningstelsel geldt. Binnen drie minuten rijd je op de belangrijkste wegen rondom de stad, waaronder de A28.

## Indeling:

Entree, hal met meterkast en garderoberuimte. Verrassend lichte en ruime woonkamer voorzien van een houten vloer, sfeervolle open haard en hoge plafonds van ca. 3 meter. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken welke in rechte opstelling is uitgevoerd en de beschikking heeft over diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot de zonnige en beschutte stadstuin, welke op het zuidwesten is gelegen.

Eerste verdieping: overloop, 2 in grootte variërende en volwaardige slaapkamers (beide met dakkapel) en luxe badkamer met ligbad, separate douche, wastafel en toilet.

Vanuit de grote slaapkamer is via een vaste trap de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping: op deze verdieping treft u een fijne 3e slaapkamer aan. Tevens bevinden zich hier in een praktische bergruimte de wasmachine-aansluiting en cv-opstelling (2019). Verder kent deze verdieping de nodige bergruimte achter de knieschotten.

Kenmerken/details:

- Woonoppervlakte ca. 65 m<sup>2</sup>, exclusief de 2e verdieping (BVO ca. 23 m<sup>2</sup>).
- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht dus er is geen canon verschuldigd
- In november 2016 is er een nieuwe badkamer geplaatst
- De kozijnen, ramen en deuren zijn voor het laatst geschilderd in 2014 door een erkend bedrijf en daarna jaarlijks zelf onderhouden
- In het kader van het stadsvernieuwingsproject is het hele huizenblok onder handen genomen in de jaren '80. Tevens zijn na de bouw alle wanden in het huis geïsoleerd
- Rustige en kindvriendelijke straat. De woning is gelegen in het achterste gedeelte van deze doodlopende straat
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Woning is geheel voorzien van isolerend glas
- Gevel gereinigd en opnieuw gevoegd in 2014
- Groepenkast vernieuwd in 2013 inclusief uitbreiding aantal groepen
- Open haard aanwezig en is begin van het jaar nog geveegd
- Inbouwkasten (zowel beneden als boven)

Brochure aanvragen:

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

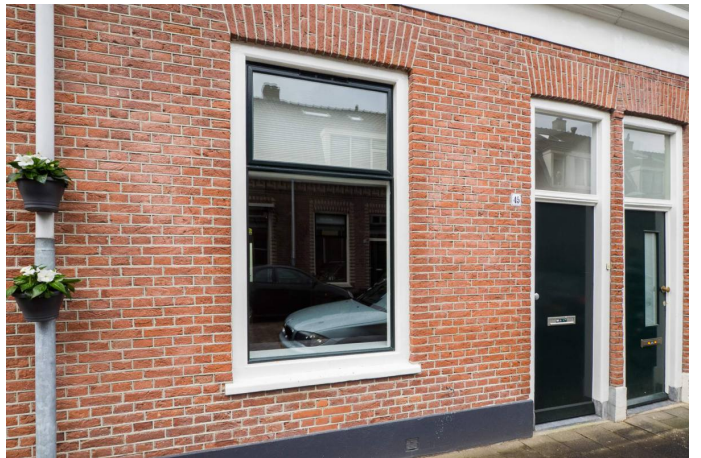
Aankoopmakelaar inschakelen:

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.



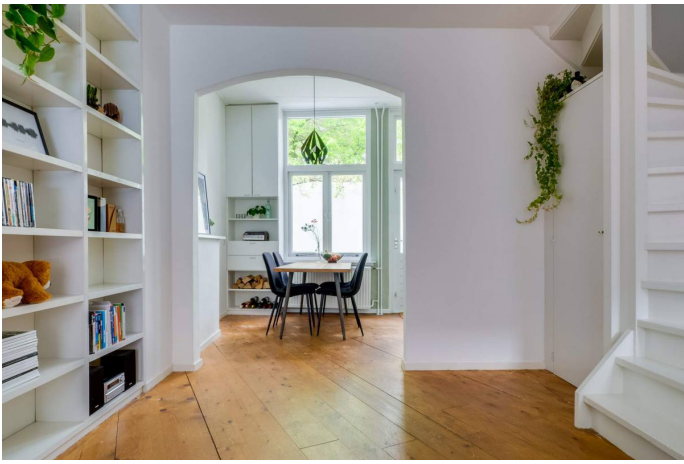




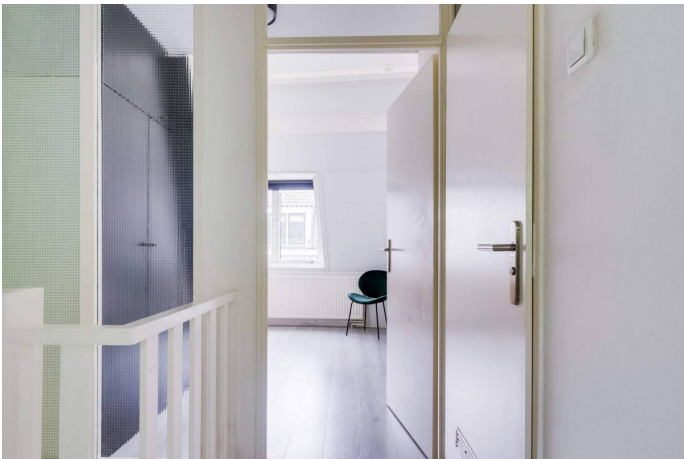
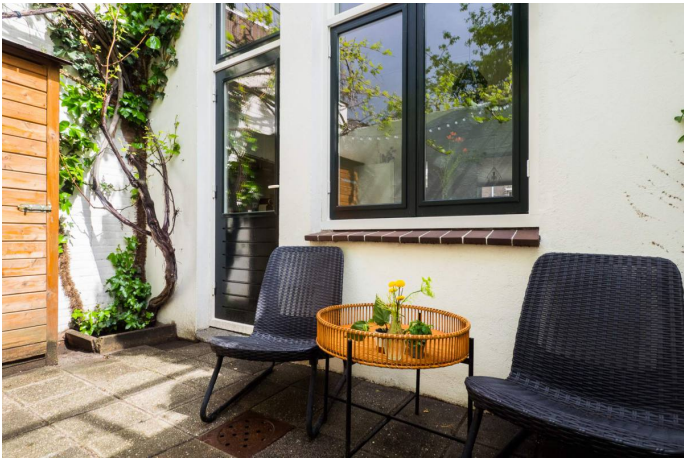
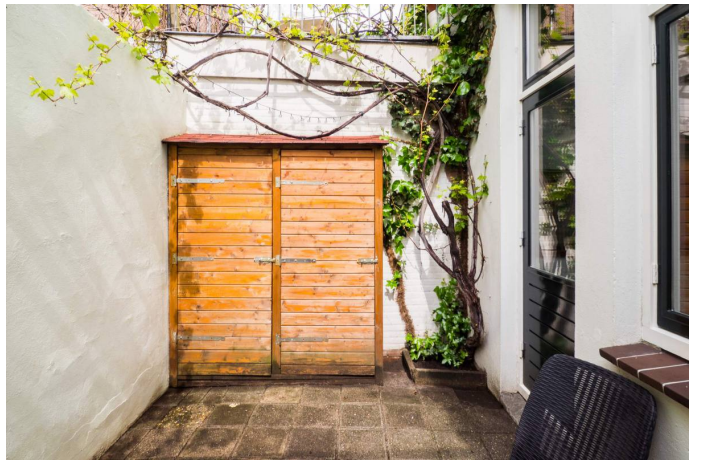
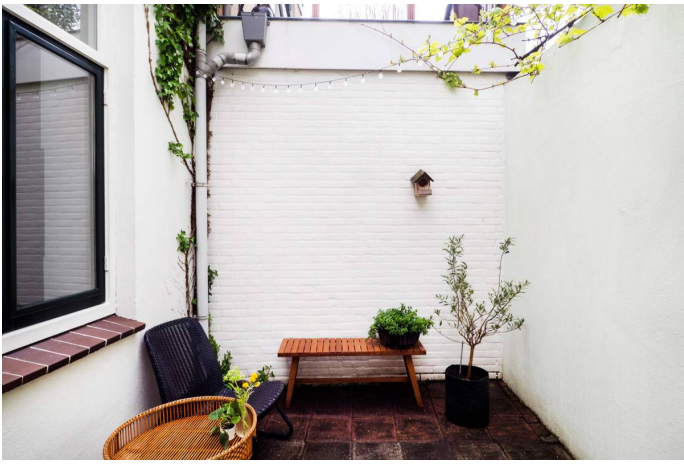




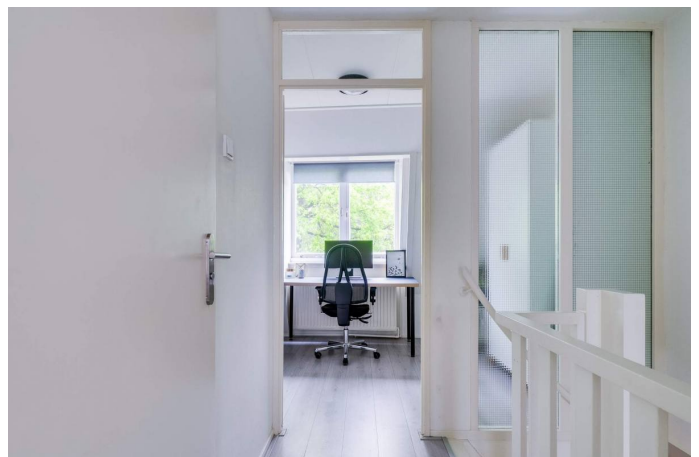
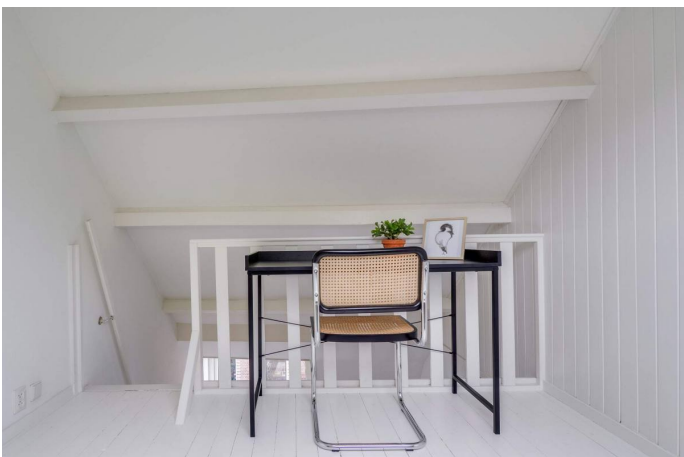
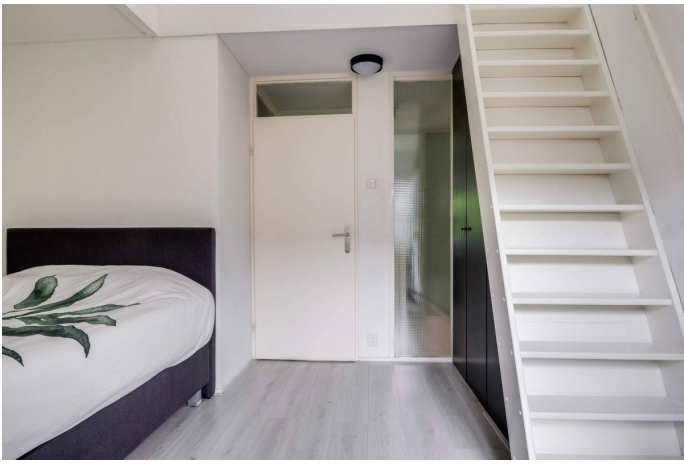


















# aankoopmakelaar!



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

