

**TE KOOP**

# Tolsteegplantsoen 49 1

Utrecht



Vraagprijs

**€ 435.000**

kosten koper



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een licht, sfeervol en instapklaar appartement op een groene en centrale locatie in Utrecht? Dit charmante 3-kamerappartement van ca. 70 m<sup>2</sup> combineert het beste van twee werelden: rustig wonen met vrij uitzicht op groen én de levendigheid van de stad op korte afstand. Met twee balkons, een fijne doorzon woonkamer, moderne voorzieningen en een unieke ligging aan een autoluw plantsoen met onder andere een Tiny Forest en gezamenlijke tuin, is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1957
- Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup>
- Verwarming middels cv-ketel (Remeha, 2018)
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing
- Energielabel: C

Indeling

Begane grond:

Verzorgde centrale entree met bellentableau en



**Woningbrochure: Tolsteegplantsoen 49 1, Utrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

brievenbussen, die toegang biedt tot het trappenhuis.

Eerste verdieping:

Via de entree betreedt u de woning en komt u in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. Hier bevindt zich tevens de meterkast. De woning beschikt over twee slaapkamers aan de achterzijde van het complex, waarvan één directe toegang biedt tot het balkon, gelegen op het noordwesten. Dit balkon kijkt uit over de gezamenlijke tuin en moestuin – een rustige, groene plek waar u heerlijk kunt ontspannen.

Het separate toilet is vanuit de hal bereikbaar. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. De lichte doorzon woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de grote raampartijen en een extra zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval gedurende de dag. Vanuit de woonkamer geniet u van een vrij en groen uitzicht, wat bijdraagt aan een aangename en ontspannen woonbeleving. Tevens is er vanuit de woonkamer toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar u later op de dag van de zon kunt genieten.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u het tweede balkon aan de voorzijde, gelegen op het zuidoosten. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend- en middagzon.

Ligging:

De woning is gelegen op een fijne en groene locatie in Utrecht, met volop ruimte en voorzieningen in de directe omgeving. Voor de deur bevindt zich een ruim grasveld en een zogenoemd Tiny Forest, wat zorgt voor een natuurlijke en rustige sfeer midden in de stad. Daarnaast ligt er een recent aangelegde groenstrook waar niet meer gebouwd zal worden, waardoor het open en groene karakter van de omgeving behouden blijft.

Op korte afstand bevindt zich het levendige Smaragdplein voor de dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen. Ook het geliefde Park Tolsteegplantsoen ligt om de hoek, evenals Rotsoord, een bruisend gebied met horeca, cultuur en

creativiteit. Voor ontspanning met het gezin is er bovendien een kinderboerderij in de nabijheid.

De binnenstad van Utrecht is binnen circa 10 minuten te bereiken, zowel per fiets als met het openbaar vervoer. Ook het station ligt op korte afstand, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Kortom, een ideale ligging met een perfecte combinatie van groen, rust en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Keuring instap-klaar appartement
- Gezamenlijke tuin/ moestuin voor wie het leuk vindt hierin te werken
- Meterkast en leidingwerk vernieuwd
- Mogelijkheid tot het plaatsen van screens aan de voor en achterzijde van de woonkamer
- Keuken voorzien van vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer, inductie kookplaat, afzuigkap
- Gemeentelijk monument (buitenkant)
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Glasvezelkabel aanwezig
- VvE servicekosten € 222,- per maand
- Oplevering in overleg





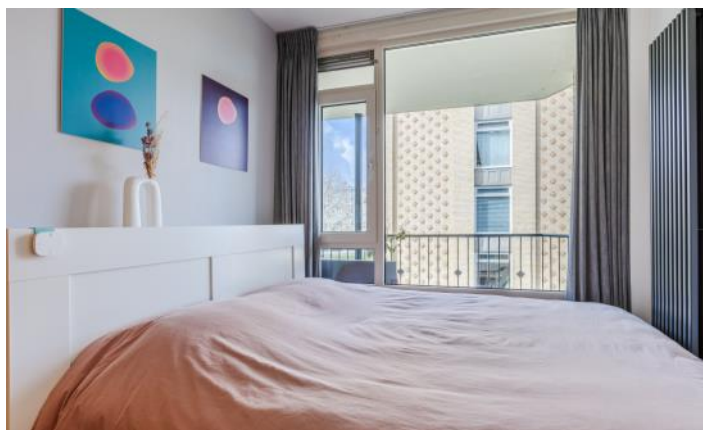


# FOTO'S



Woningbrochure: Tolsteegplantsoen 49 1, Utrecht

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)





# FOTO'S



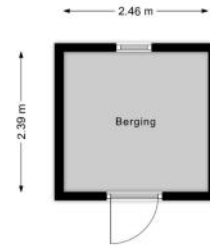
# FOTO'S



# FOTO'S



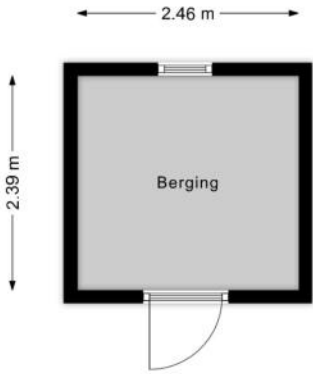




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	237 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>2</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2018</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Box**

---

Voorzieningen

**Voorzien van elektra**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

**€ 222 per maand**

---

## Kadastrale gegevens

**Tolsteeg B 2293 14**

---

Eigendomssituatie

**Volle eigendom**

---

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan objecten met

BAG identificaties

0344100000047456

0344100000067880

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Utrecht

Datum in werking 24-02-2017

Afkomstig uit stuk Hyp4 79454/73

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 06-12-2016

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:00

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan objecten met

BAG identificaties

0344100000047456

0344100000067880

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Utrecht

Datum in werking 24-02-2017

Afkomstig uit stuk Hyp4 79454/73

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 06-12-2016

Ingeschreven op 29-10-2020 om 09:00

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Rekje in douche.

Wastafel, en opbergkastje boven wastafel.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.