

TE KOOP

Tolsteegplantsoen 51 3

Utrecht



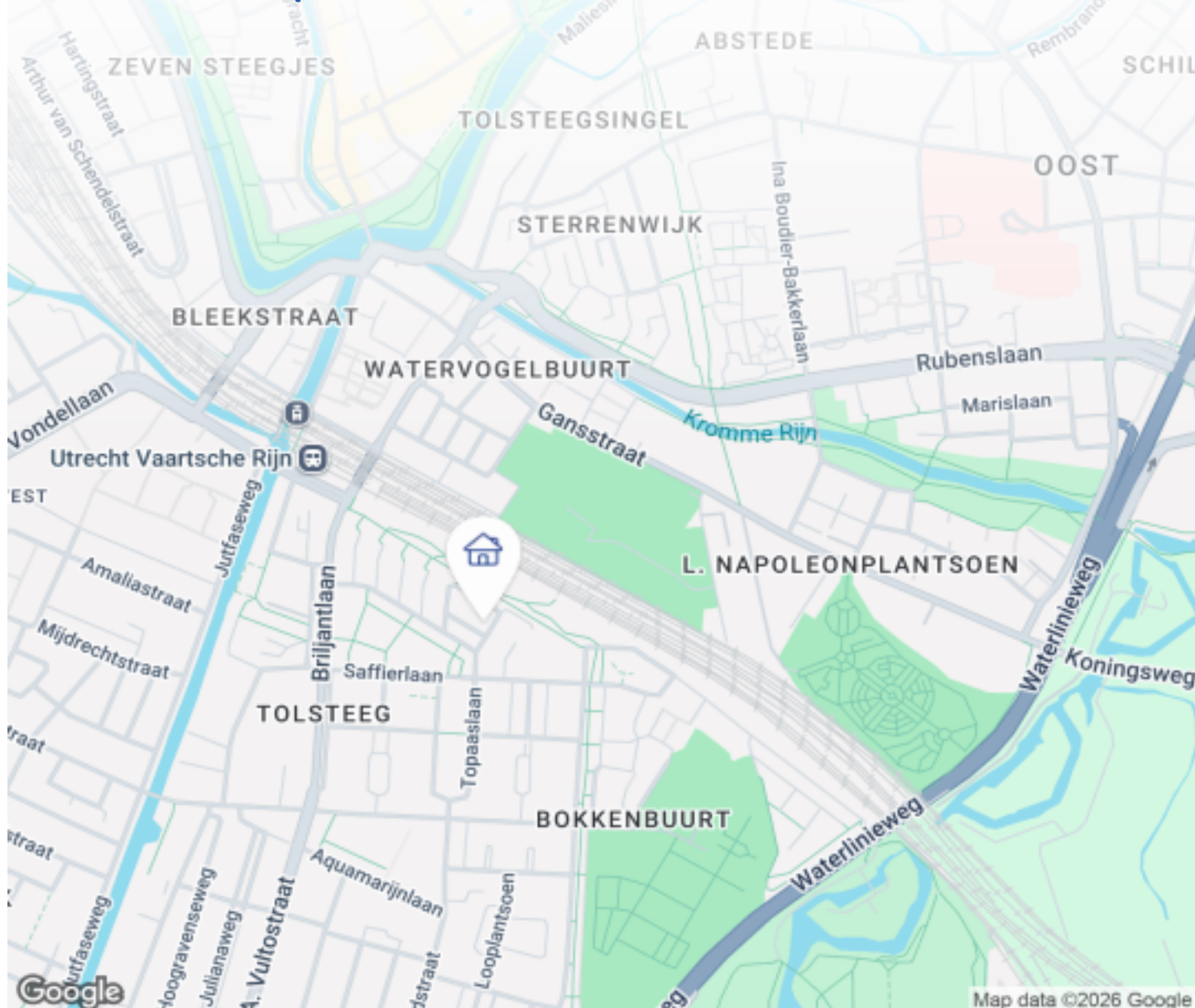
Vraagprijs

€ 430.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



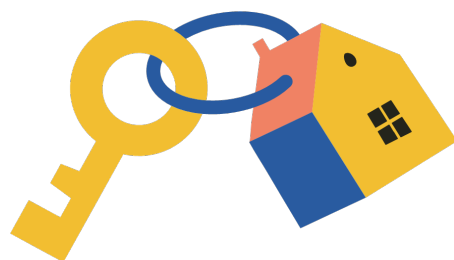
Woningbrochure: Tolsteegplantsoen 51 3, Utrecht

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 70 m² combineert het beste van twee werelden: rustig wonen met vrij uitzicht op groen, en de levendigheid van de stad op korte afstand. Met twee balkons, een zonnige woonkamer, moderne keuken en badkamer, en een unieke ligging aan een autoluw plantsoen met onder andere een Tiny Forest, is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen. Algemeen: Bouwjaar: 1957 - Woonoppervlakte: 70 m² - Verwarming middels cv-ketel (Intergas, 2011) - Voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing - Energielabel: C. De actieve VvE heeft het onderhoud van het pand piekfijn op orde, en zorgt voor sociale verbinding in bijvoorbeeld de gezamenlijke tuin. Dit appartement is de ideale combinatie van een bruisende stad en rustige groene omgeving.

Bewoners aan het woord: "Tolsteeg heeft een speciaal plekje in mijn hart, en ik hoop dat iemand hier net zo



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gelukkig gaat zijn als wij!"

Indeling

Begane grond: Verzorgde centrale entree met bellentableau en brievenbussen, die toegang biedt tot het trappenhuis en de inpandige berging van 8.5 m².

Vierde woonlaag: Via de entree betreedt u de woning en komt u in de hal met authentieke tegelvloer. Hier bevindt zich tevens de meterkast en heeft u toegang tot de twee slaapkamers aan de achterzijde van het appartement. Eén van de slaapkamers heeft een inbouwkast en biedt directe toegang tot het balkon, gelegen op het noordwesten. Dit ruime balkon van bijna 10 m² kijkt uit over de gezamenlijke tuin en moestuin – een rustige, groene plek waar u heerlijk kunt ontspannen. Gelegen op de hoogste etage is het een prachtige plek voor een zonnige borrel en genieten van de zonsondergang. Vanuit de woonkamer geniet u van een vrij en groen uitzicht, en heeft u toegang tot datzelfde balkon. Via de hal komt u ook in de keuken, die in 2021 geheel vernieuwd is, en voorzien van Siemens inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u het tweede balkon aan de voorzijde, gelegen op het oosten en dus ideaal voor een ontbijtje in de ochtendzon. Vanuit de keuken betreedt u de in 2018 geheel vernieuwde badkamer met vast badkamermeubel en handdoekenradiator. Via de badkamer bereikt u de derde ruime slaapkamer. Op de bovenste etage heeft u geen bovenburen, en de zolder is geïsoleerd om het klimaat in de zomer te beheersen.

Ligging: de wijk Tolsteeg is de afgelopen jaren flink in ontwikkeling. De wijk biedt rust en groen, mét stadse levendigheid en voorzieningen. Het appartement is gelegen aan een rustig hofje nabij het bruisende Rotsoord en Ledig Erf. Voor de deur bevindt zich een ruim grasveld met gezamenlijke moestuin, wat zorgt voor een natuurlijke en rustige sfeer midden in de stad. Tussen het pand en spoor ligt een groenstrook met recentelijk aangevulde beplanting en een Tiny Forest. Op korte afstand bevindt zich het levendige Smaragdplein voor de dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen. Ook het geliefde park Tolsteegplantsoen ligt om de hoek, waar bijvoorbeeld

Lazy Sunday Afternoons georganiseerd worden. De rust van het plantsoen gaat over in de levendigheid van Rotsoord: een bruisend gebied met horeca, cultuur en creativiteit. Voor ontspanning met het gezin is er bovendien een kinderboerderij. De Wester- en Oosterkade zijn op 5 minuten lopen, met terrasjes in overvloed. Vanaf daar kuiert u via het Ledig Erf zo door naar de Oudegracht. Kortom, een ideale ligging met een perfecte combinatie van groen, rust en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Bereikbaarheid: Het recentelijk gebouwde station Vaartsche Rijn biedt via trein en tram toegang tot Utrecht Centraal en Science Park. Ook zijn er bushaltes te over, waardoor dit vanuit alle hoeken van Utrecht een makkelijk bereikbare plek is. Parkeren kan voor de deur middels een vergunning.

Isolatie en installatie:

- Gehele woning voorzien van dubbel glas: HR++ glas uit 2017
- Plafond geïsoleerd
- Brandveilige voordeur & kozijn geplaatst in 2022
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel Intergas Kombi compact HGE 28/24, bouwjaar 2011
- Energielabel C geldig tot 2030
- Moderne groepenkast en driefasenaansluiting
- Standleidingingen in gehele pand in 2017 vernieuwd

Vereniging van Eigenaars:

- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaars: VvE Tolsteegplantsoen 43 t/m 48III
- Maandelijkse bijdrage VvE € 222
- Leuk en netjes bewoond complex
- Gezamenlijke moestuin met naburig complex

Kenmerken:

- Type woning: portiekflat
- Eigendom: vol eigendom
- Bouwjaar: 1957
- Woonoppervlakte: 70 m²
- Buitenruimte: ca. 13 m² (2 balkons, ligging oost en west)
- Inpandige berging: ruim 8.5 m²
- Aantal kamers: 4

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Aantal slaapkamers: 3
- Aantal toiletten: 1

Bijzonderheden: Gezamenlijke tuin/ moestuin voor wie het leuk vindt hierin te werken - standleidingen in 2017 vernieuwd - Mogelijkheid tot het plaatsen van zonnescreefs aan de voor- en achterzijde van de woonkamer - Keuken voorzien van vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer, inductie kookplaat, afzuigkap met koolstoffilter - Gemeentelijk monument (buitenkant) - Ouderdomsclausule van toepassing - Glasvezel aanwezig - Oplevering in overleg (indicatie 1 juni)









FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Tolsteegplantsoen 51 3, Utrecht

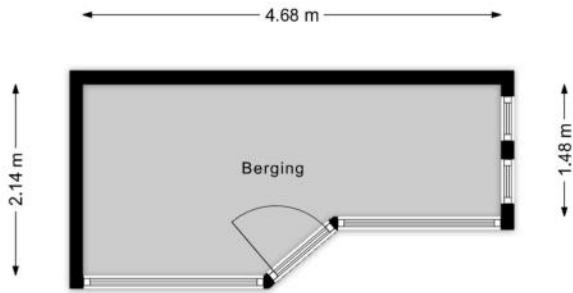
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



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	227 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 222 per maand

Kadastrale gegevens

Tolsteeg B 2293 8

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			●
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

- wasmachine, blijft achter
- spiegelkast in badkamer, ter overname
- twee kasten in berging, blijven achter



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.

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.