

# BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 127

3553 AG, UTRECHT

€ 465.000 k.k.



# TE KOOP



# OVER DE WONING

Deze SFEERVOLLE EN VERZORGDE MAISONNETTE ligt aan de Burgemeester van Tuyllkade op een prettige centrale locatie. De Maisonnette is voorzien van een doorzonwoonkamer, een stijlvolle keuken, een moderne badkamer en 2 comfortabele slaapkamers. Een fantastische woning waar je je direct thuis voelt.

## Ligging:

De woning ligt op een centrale locatie ten opzichte van voorzieningen. Om de hoek bevindt zich winkelcentrum Rokade, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen. Met de fiets staat u in iets minder dan 10 minuten in de bruisende binnenstad van Utrecht, terwijl u voor ontspanning binnen ca. 10 autominuten bij de Maarsseveense Plassen bent. Ook diverse scholen en sportverenigingen bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en ook het treinstation is eenvoudig per fiets of bus bereikbaar, waardoor je gemakkelijk richting Utrecht Centraal en omliggende plaatsen reist.

B



## Soort woning

Bovenwoning

## Energie label

B

## Bouwjaar

1946

## Woonoppervlakte

80 m<sup>2</sup>

## Inhoud

264 m<sup>3</sup>



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

### Begane grond:

#### Entree:

De entree is voorzien van de trapopgang naar de maisonnette én hier bevindt zich tevens ook de meterkast.

### 1e verdieping:

#### Hal:

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, de badkamer, een ruim toilet met fonteintje en een vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

#### Woonkamer:

De lichte doorzonwoonkamer biedt toegang tot het balkon. Vanuit de woonkamer kijkt u vrij uit over de Burgemeester van Tuylkade en de groenperken, wat zorgt voor een rustige en prettige sfeer.

#### Balkon:

Het balkon is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken en is gelegen op het noordoosten. Hier geniet u van de ochtendzon en van extra privacy dankzij de rieten balkonschermen.

#### Keuken:

De stijlvolle keuken is vernieuwd in 2022 en praktisch ingedeeld met veel bergruimte. De keuken is voorzien van een koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap en een enkele spoelbak met kraan.

#### Badkamer:

De badkamer is vernieuwd in 2022 en voorzien van een inloopdouche met regendouche en een wastafel met wastafelmeubel. De raampartij is voorzien van mat glas (etsglas), waardoor er prettig daglicht binnenvalt met behoud van privacy.

# OMSCHRIJVING

2e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 2 slaapkamer en de berging.

Slaapkamers:

De slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inbouwkast. De slaapkamer is op dit moment in gebruik als hobbykamer.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inbouwkast.

Inpandige berging:

De berging biedt ruimte voor de wasmachine- en drogeropstelling en de cv-ketel. Daarnaast is er toegang tot extra knieschotruimte, ideaal voor het netjes opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Externe berging:

De externe berging is bereikbaar via een ijzeren hekwerk aan de Zwanenvechtlaan. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van seizoensgebonden spullen.

Oplevering:

In overleg.

# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Sfeervolle en verzorgde maisonnette
- Doorzonwoonkamer
- Keuken vernieuwd in 2022
- Badkamer vernieuwd in 2022
- 2 Slaapkamers
- Balkon
- Externe berging
- Winkelcentrum Rokade om de hoek
- Met 10 minuten fietsen staat u in de binnenstad van Utrecht
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2021
- Verwarming en warm water: cv-ketel. (Intergas, 2012)
- Energielabel: B
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaar zijn aanwezig
- Servicekosten: ca. € 38,= p.m.
- Reservering voor onderhoud ca. € 133,= p.m.

Verkoper vertelt:

Na een aantal jaar hier met veel plezier te hebben gewoond, zijn wij toe aan een volgende stap. Wij zijn altijd blij geweest met de perfecte ligging, met alle voorzieningen dichtbij. Tegelijkertijd zorgen de groenstroken en bomen voor een rustige en vrije omgeving. Daardoor woon je hier niet midden in de drukte, maar profiteer je wel van de voordelen van de stad en de ruimte aan de rand ervan.

Interesse in dit huis?

Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)



NEE











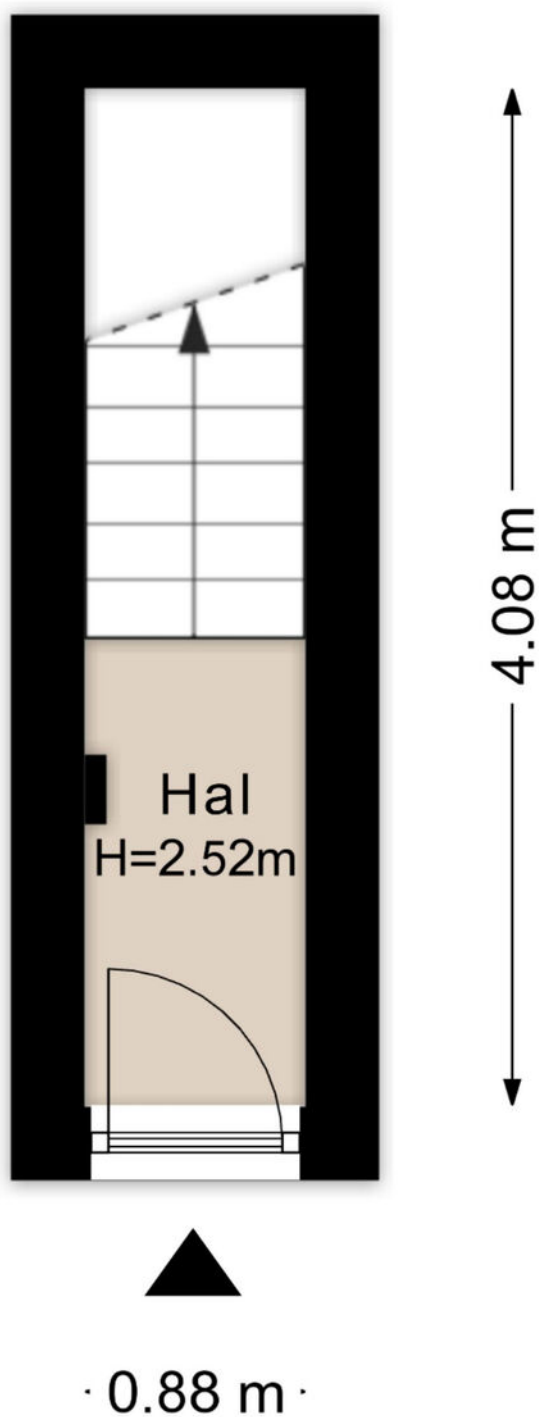








# PLATTEGROND



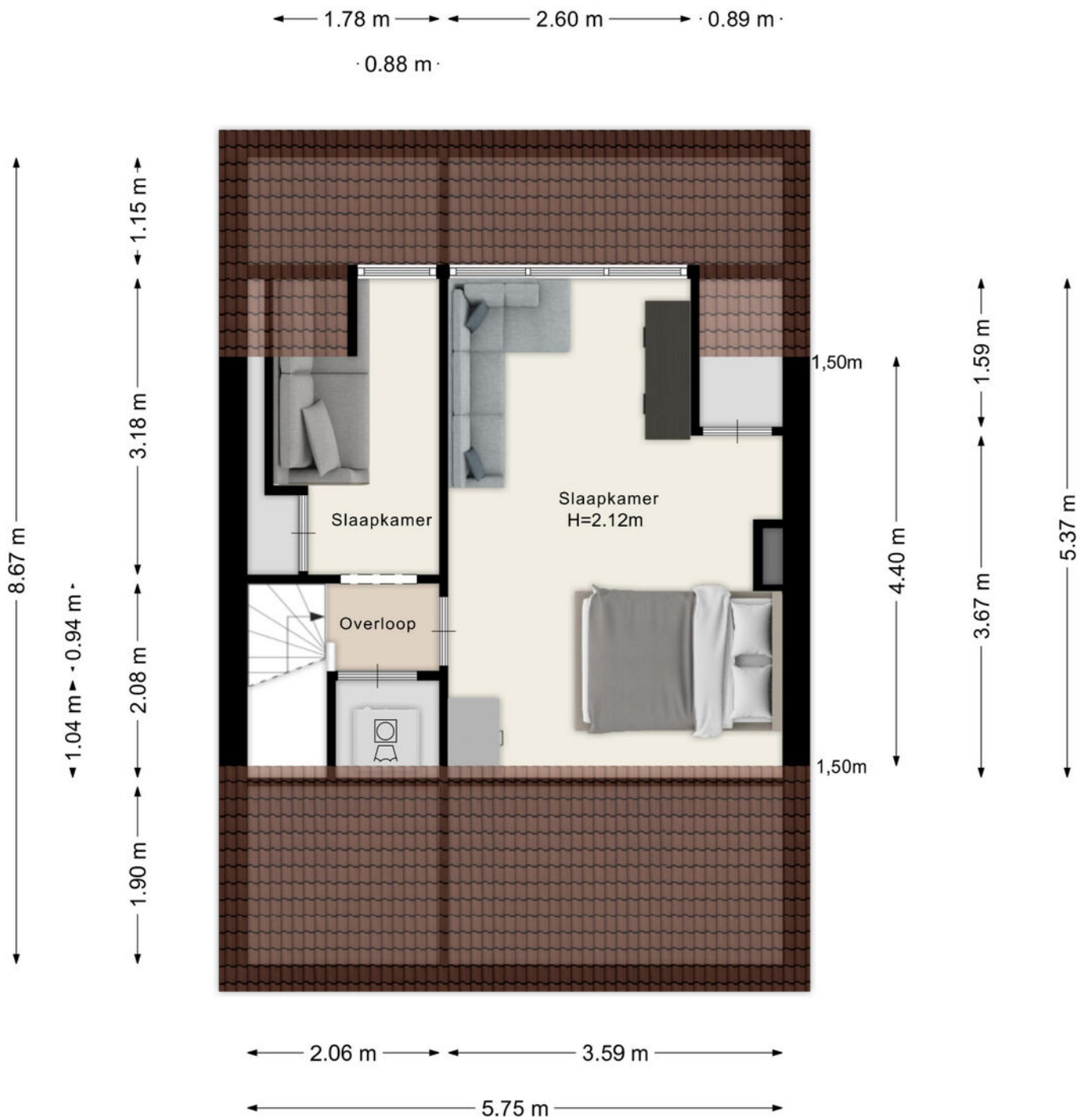
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



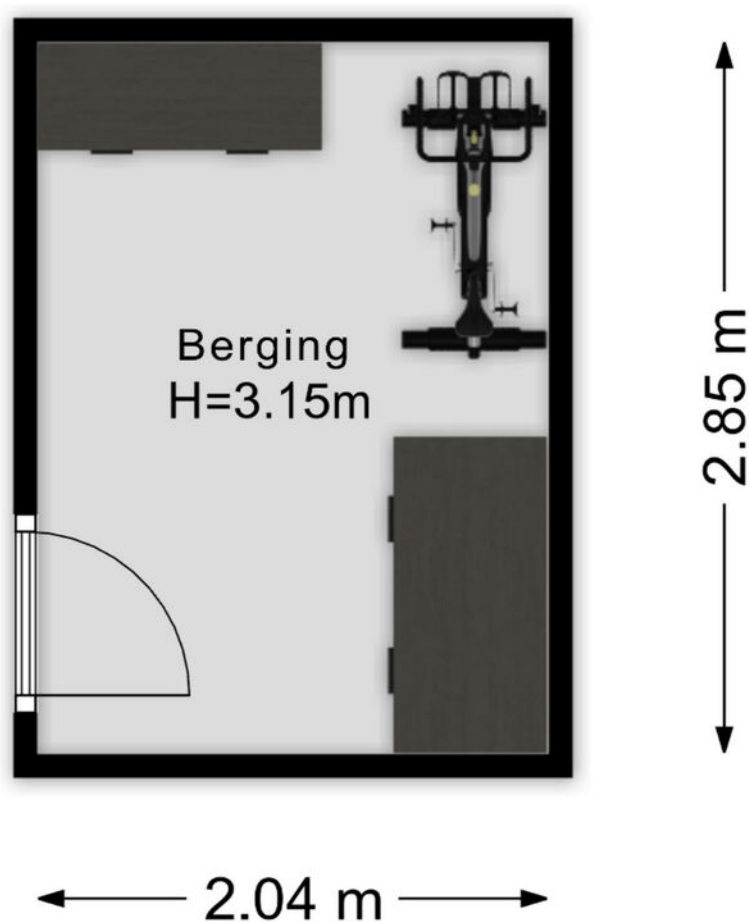
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



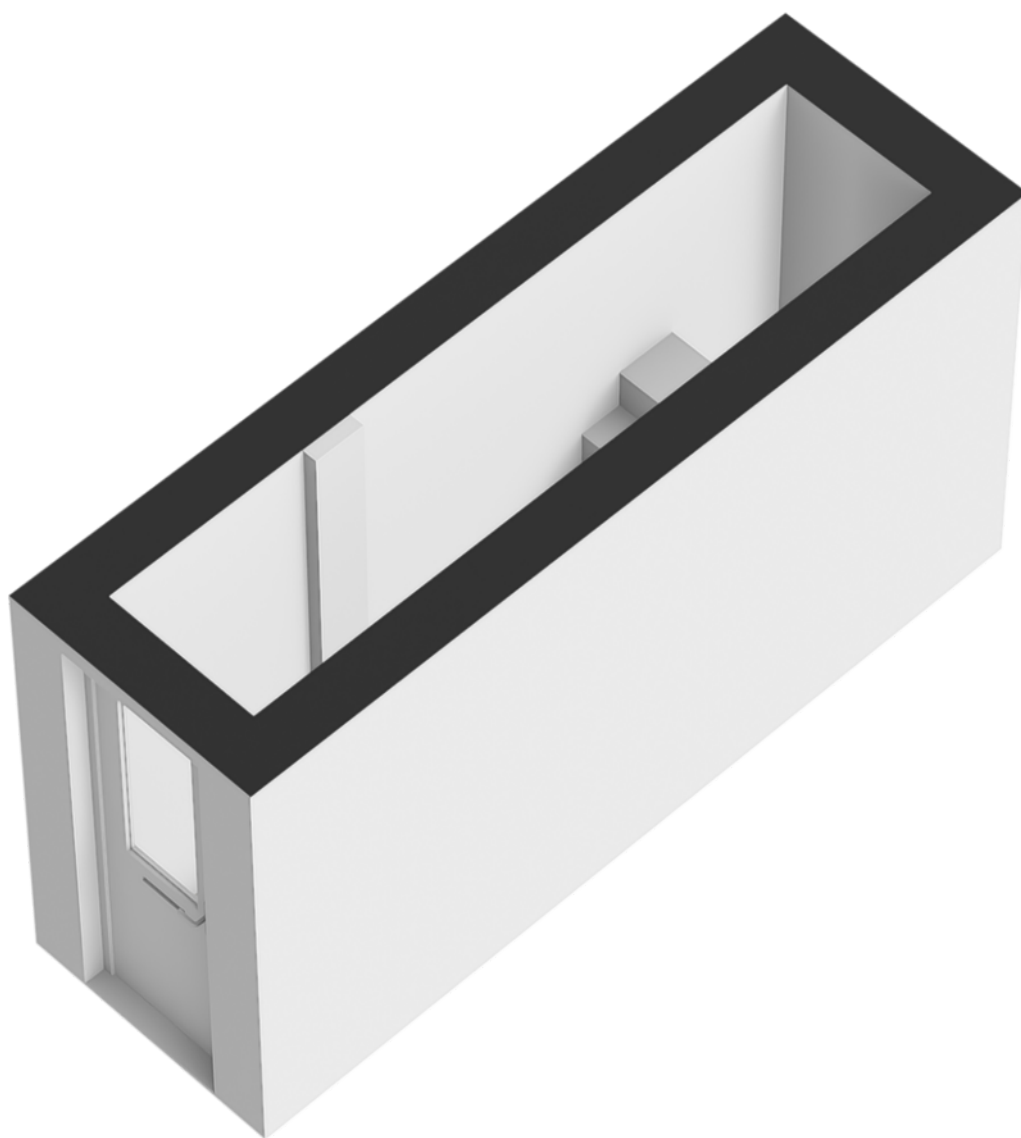
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

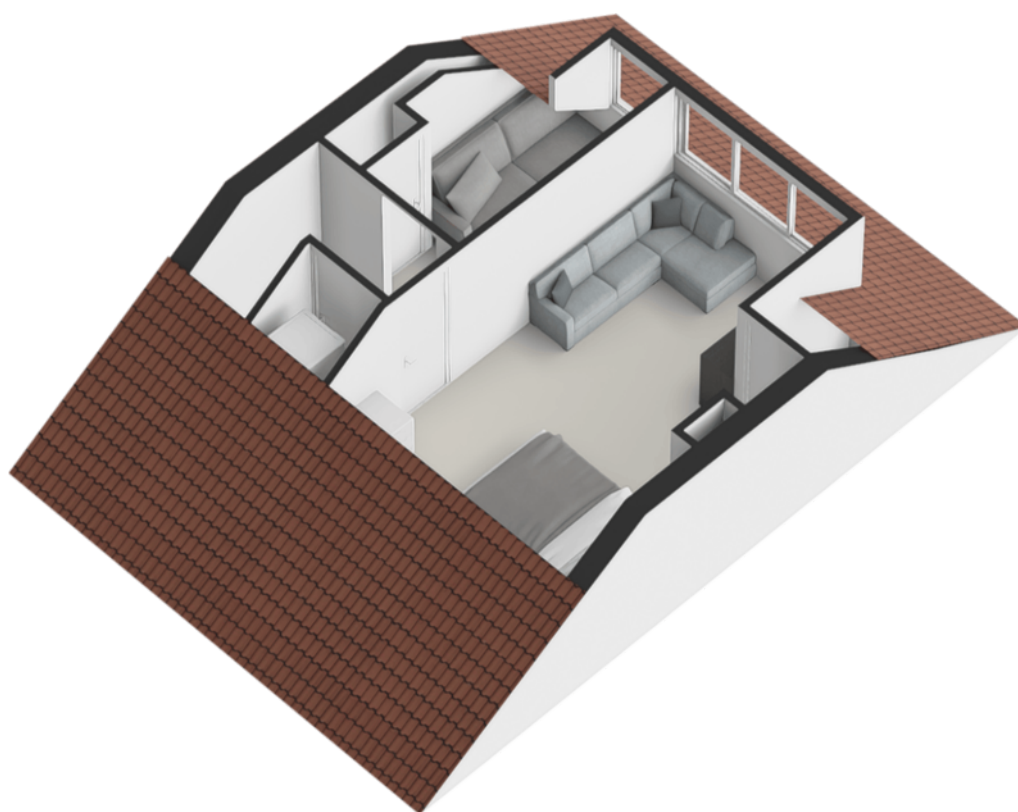
# PLATTEGROND



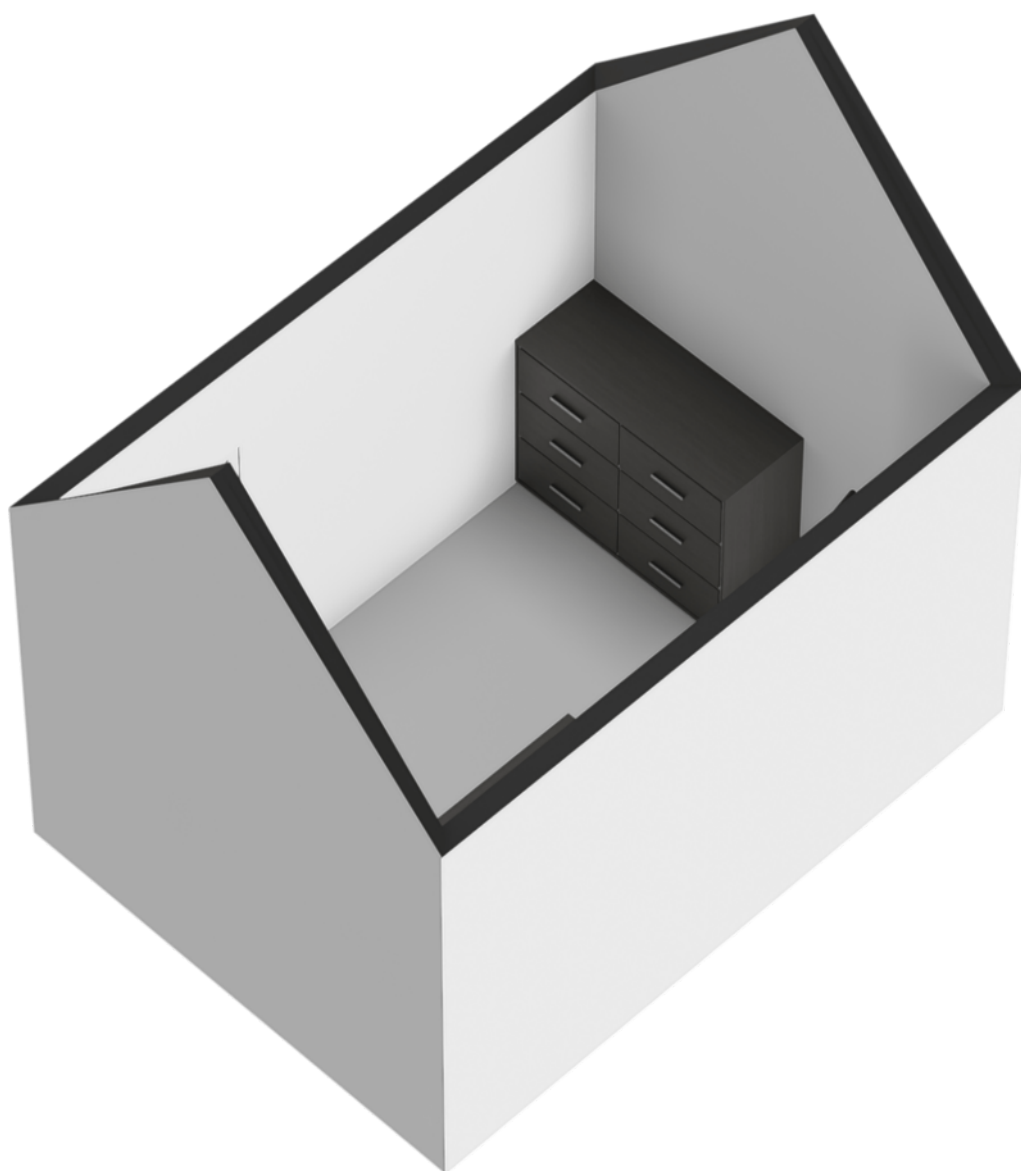
# PLATTEGROND



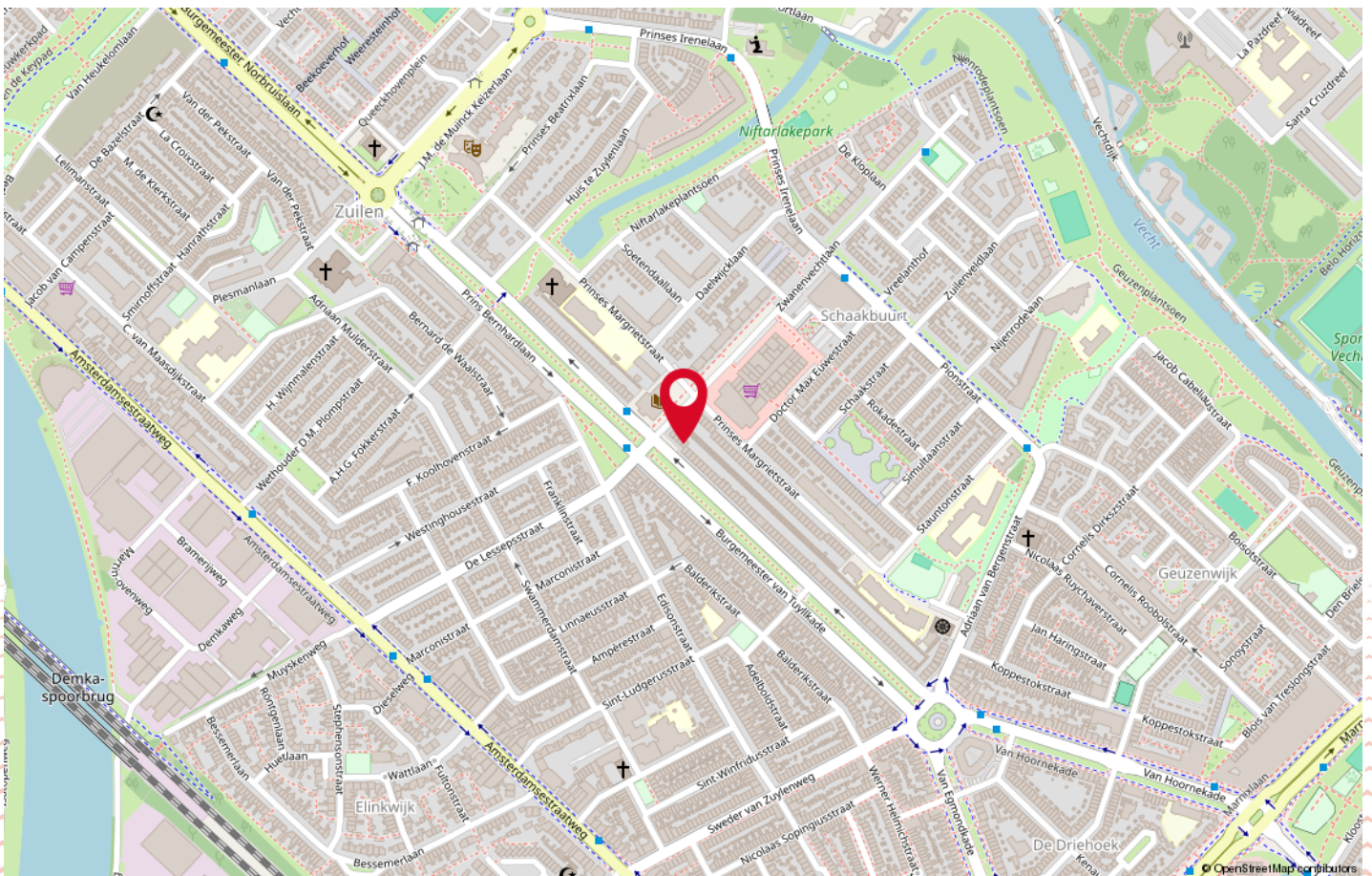
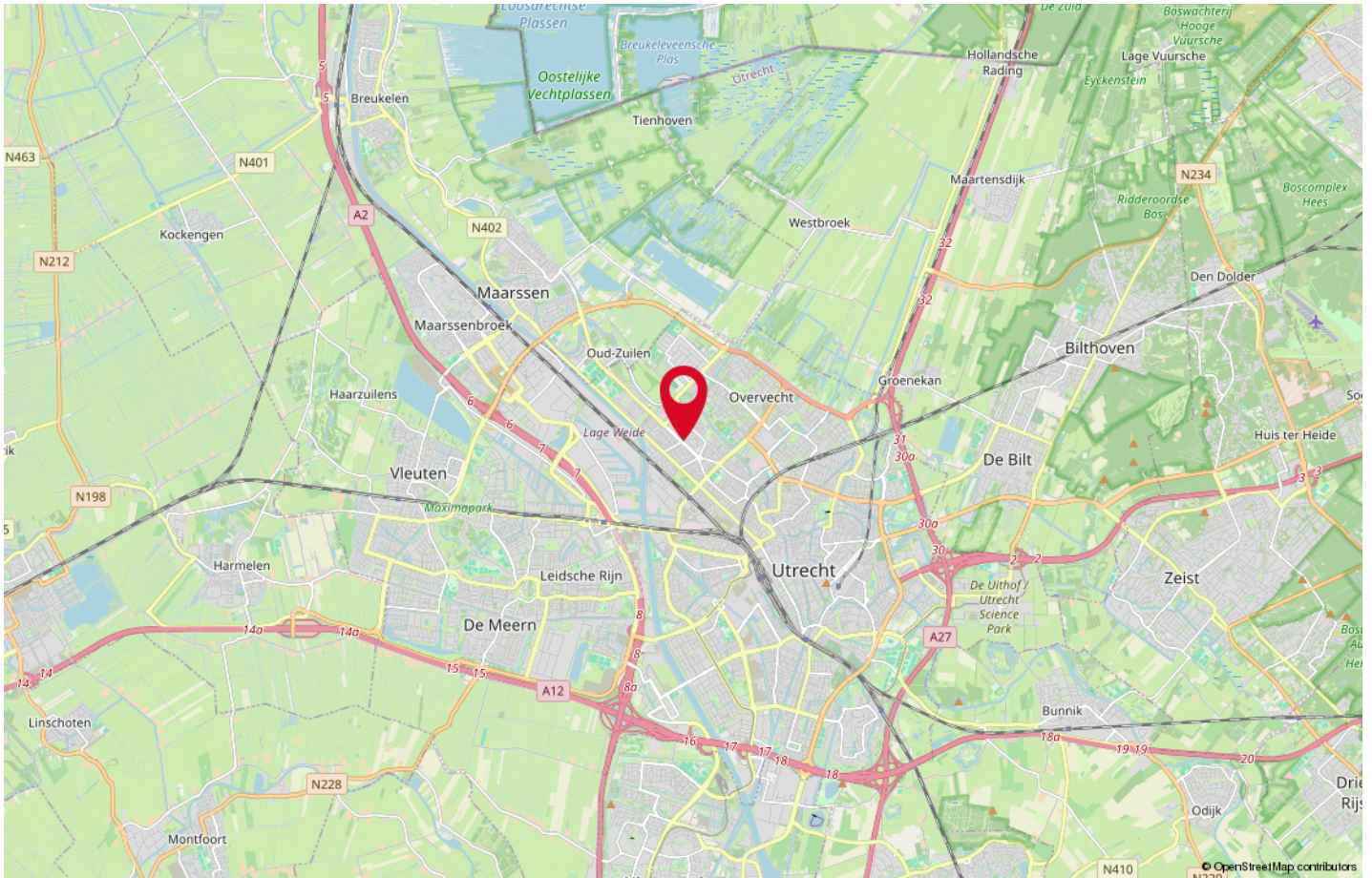
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



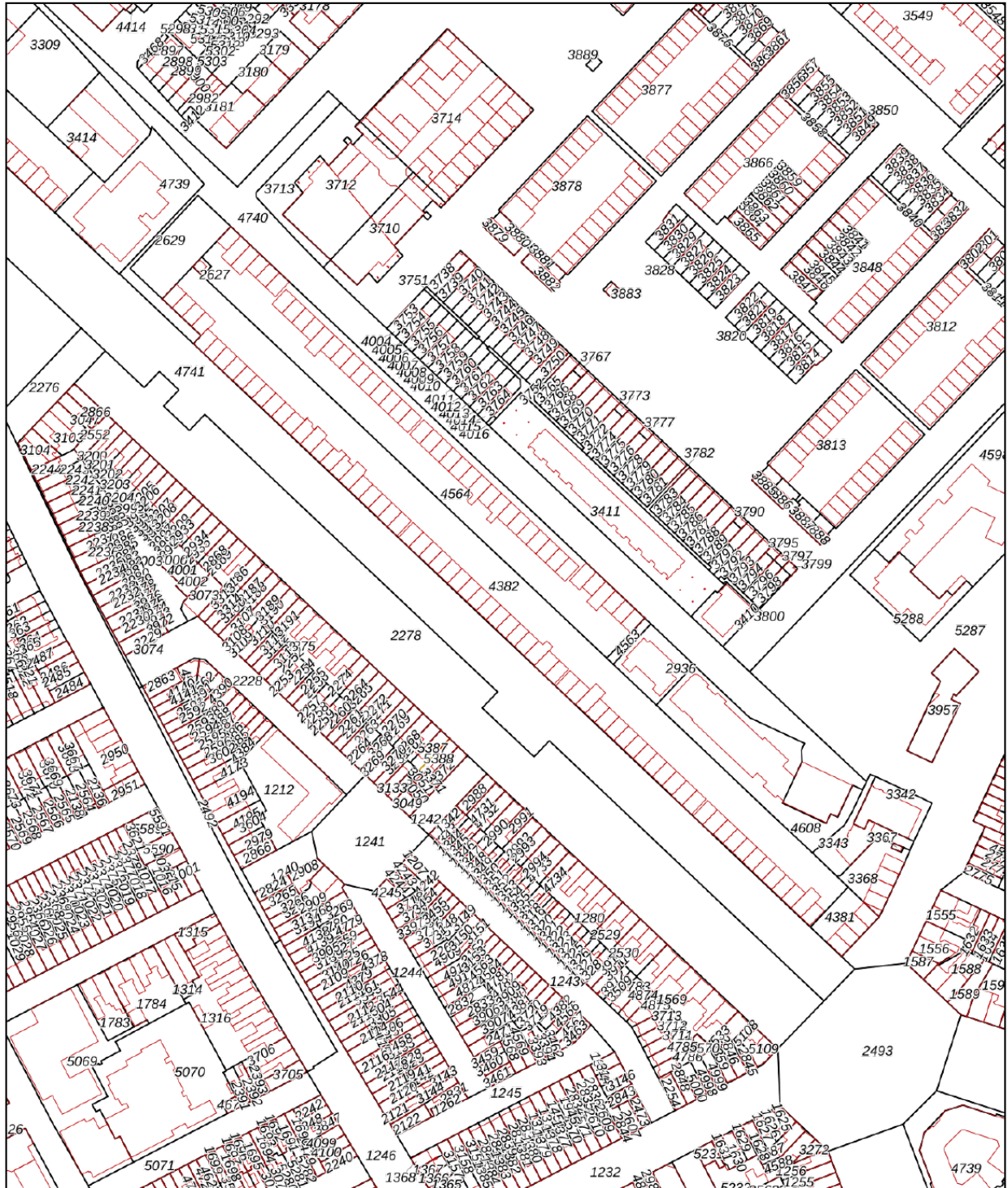
# LOCATIE OP DE KAART



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebauwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2300

Kadastrale gemeente	Zuilen
Sectie	B
Perceel	4382



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel boven de wastafel		X	

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# OVER ONS



De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ... Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarsse-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren.

# VOORWAARDEN EN BELANGRIJKE ZAKEN

## Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

## Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

## Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Onderzoeksplicht koper**

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

### **Asbest in woningen voor 1990**

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

### **Oudere woningen**

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

### **Legitimatie**

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

### **Woonvergunning**

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

### **De bezichtiging**

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

## **Kosten bij aankoop van een woning**

### **Kosten koper (KK)**

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

### **Financieringskosten**

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

# OP MAAT **SCHOOLDERMAN**

## NIEUWEGEIN

**Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.**

### Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

### Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafspraken ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

[www.opmaatschoolderman.nl](http://www.opmaatschoolderman.nl)

ERA Ritter Makelaardij

Nassastraat 14  
3601 BG Maarssen  
0346-585030  
ritter@era.nl  
www.eraritter.nl

