Voel je thuis in

De makelaar waar je je thuis voelt.

TOLSTEEGPLANTSOEN 5 2 UTRECHT







Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484
utrecht@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



Klanten waarderen ons met een ...
Deze waardering is afkomstig van Funda.

9,5

funda

Welkom

De makelaar waar je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

030-2368484
+31 (0) 624166400
m.nieland@ludenhoff.nl

In contact komen met jouw makelaar in Utrecht

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)30-2368484 of een email te sturen naar utrecht@ludenhoff.nl. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit Utrecht, Zeist, De Bilt en omstreken.

NVM · REGISTER TAXATEUR · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI

Omschrijving

TOLSTEEGPLANTSOEN 5 2 UTRECHT

Welkom aan het Tolsteegplantsoen 5-2, een ruim en licht 3-kamerappartement met twee balkons.

Dit appartement ligt op de derde verdieping van een karakteristiek wederopbouwcomplex uit 1957, dat is aangewezen als gemeentelijk monument. Met circa 58 m2woonoppervlak, een royale woon- en eetkamer, twee slaapkamers en een zonnig balkon op het westen biedt het volop ruimte en comfort. Dankzij de cv-ketel uit 2022, de kunststof kozijnen met dubbel glas en het opvallend lage energieverbruik woon je hier bovendien voordelig.

De woning ligt in Tolsteeg, een geliefde wijk die bekendstaat om haar groene, ruim opgezette karakter. Op loopafstand vind je het bruisende Rotsoord, met restaurants, cafés en een creatieve sfeer. De binnenstad, met het Ledig Erf, de Twijnstraat en de Oudegracht, is binnen enkele minuten fietsen bereikt, en ook station Vaartsche Rijn ligt om de hoek. Wie de natuur in wil, fietst zo naar Amelisweerd en Rhijnauwen. Dankzij de snelle verbindingen met de A12, A27, A28 en A2 ben je ook met de auto vlot de stad uit.

De woning

Vanuit de centrale hal zijn alle vertrekken en het separate toilet bereikbaar, met uitzondering van de grote slaapkamer.

De woonkamer vormt het hart van de woning. De royale ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en lichte sfeer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het balkon op het zuiden, een fijne plek om op zonnige momenten heerlijk buiten te zitten en te genieten van de buitenlucht.

De keuken ligt aan de achterzijde. Via de keuken bereik je het tweede, kleinere balkon, waar je 's ochtends je koffie in de zon drinkt.

De grootste slaapkamer is heerlijk ruim en heeft over de gehele breedte een vaste kast. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot de badkamer, deze is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en leent zich uitstekend als kinderkamer, logeerkamer of thuiskantoor.

Daarnaast hoort er bij het appartement een eigen berging, met ruimte voor fietsen en extra opslag.

Duurzaamheid
Het appartement heeft overal kunststof kozijnen met isolerende dubbele beglazing. Glasvezel is aanwezig.

De VvE
De woning maakt deel uit van een actieve, zelfbeheerde VvE met 8 appartementen. Er wordt jaarlijks vergaderd, er is een meerjaren-onderhoudsplan en er wordt maandelijks gereserveerd voor groot onderhoud.

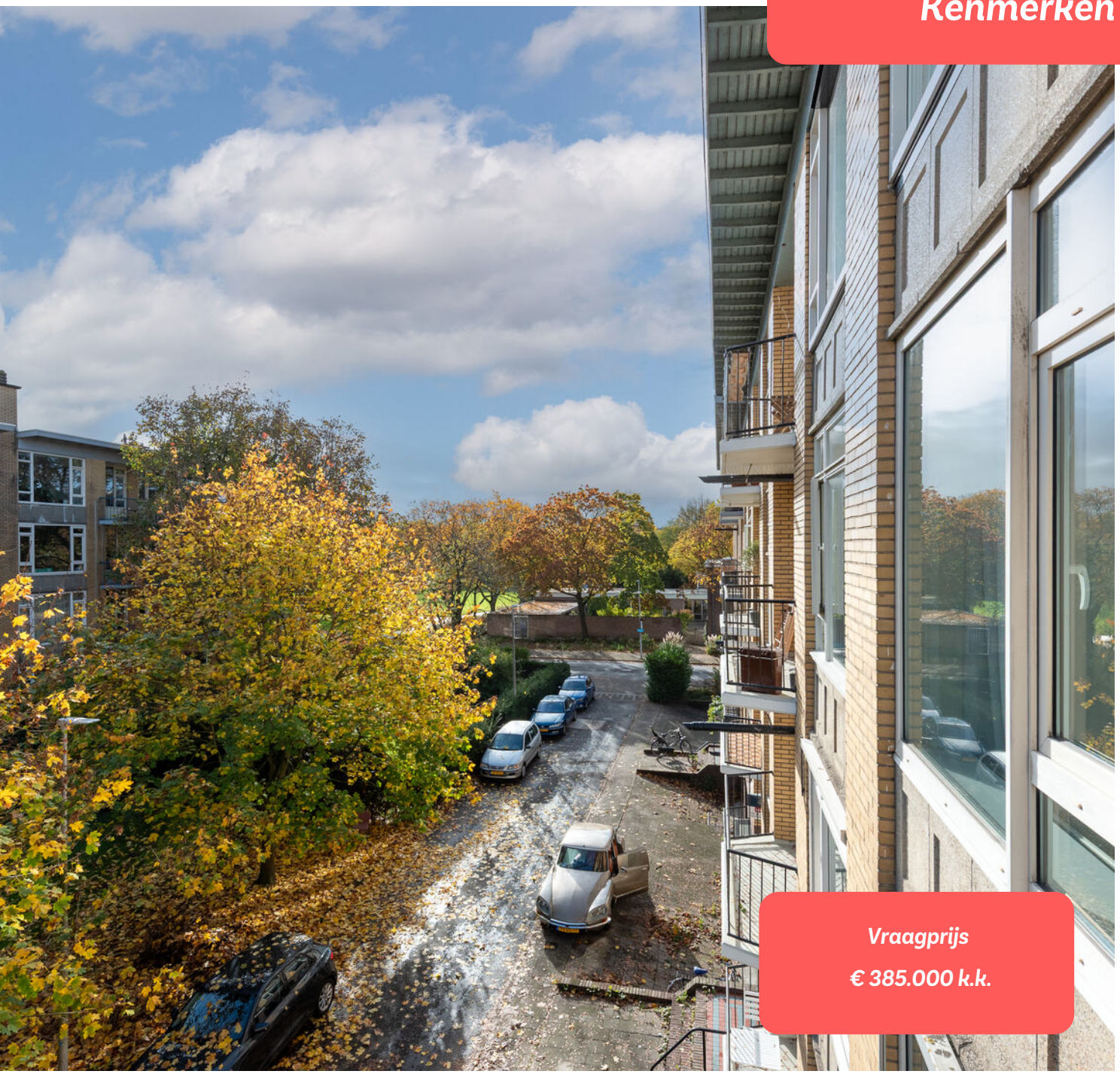
Bijzonderheden:
- Bouwjaar: 1957
- Gemeentelijk monument
- Energielabel D
- Woonoppervlak ca. 58 m²
- Gelegen op de derde verdieping
- 3 kamers, waarvan 2 slaapkamers
- Twee balkons, waaronder een riant balkon op het westen
- Eigen berging
- Intergas cv-ketel uit 2022
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Glasvezel aanwezig
- Actieve VvE met 8 appartementen
- VvE-bijdrage € 115,- per maand
- MJOP aanwezig
- Parkeren met vergunning (€ 169,- per jaar)
- Nabij Rotsoord, station Vaartsche Rijn, de binnenstad en Amelisweerd

In de koopovereenkomst worden een ouderdoms- & asbestclausule opgenomen.

Bel ons voor een afspraak op 030-2368484!



Kenmerken

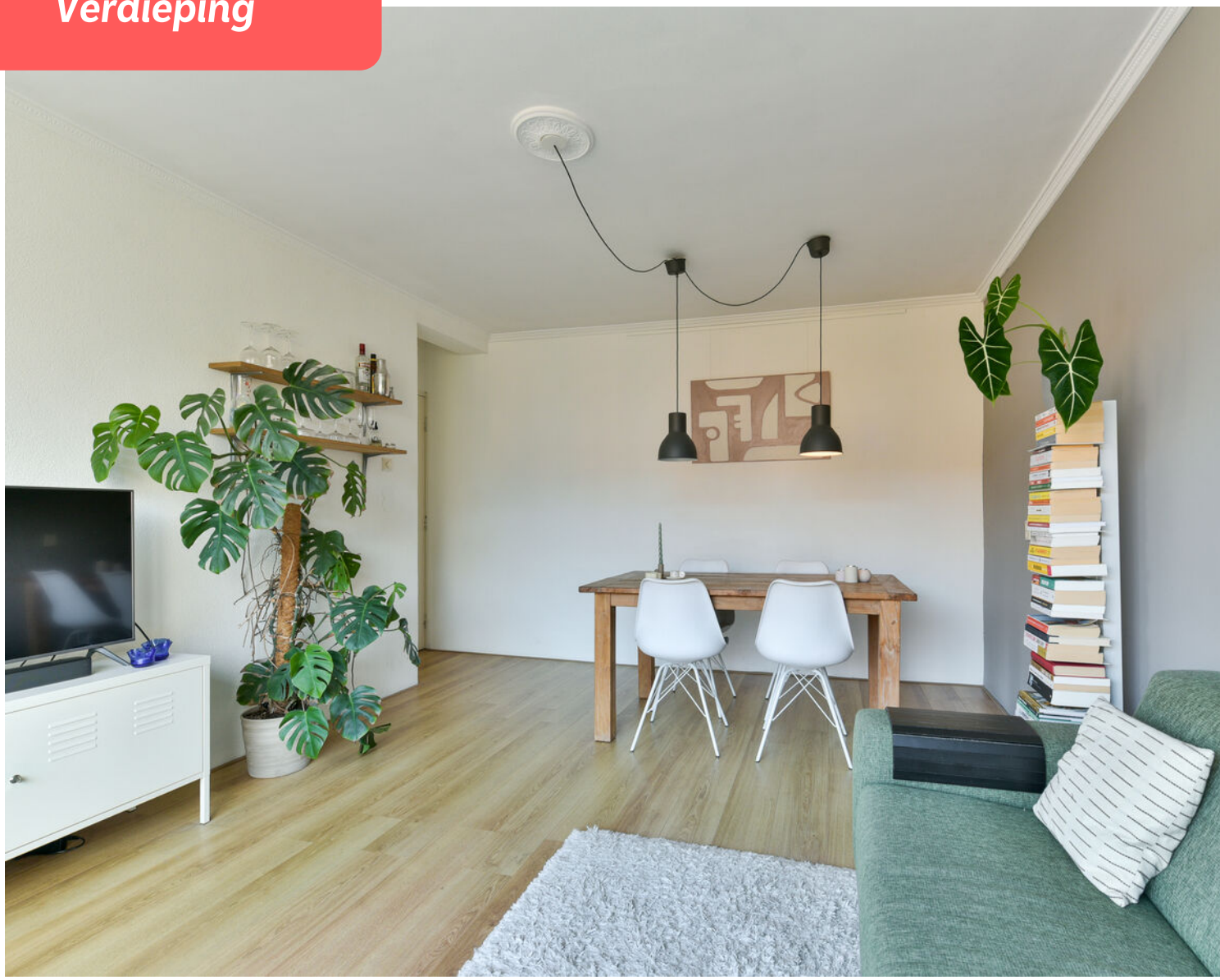


Vraagprijs

€ 385.000 k.k.

Soort woning	portiekflat	Gebruiksoppervlak wonen	58 m
Bouwtype	appartement	Gebouwgebonden buitenruimte	8 m
Bouwjaar	1957	Externe bergruimte	6 m
Aantal kamers	3	Bruto inhoud	191 m
Slaapkamers	2		
Energielabel	D		

Verdieping



















Slaapkamer









Slaap/werkkamer























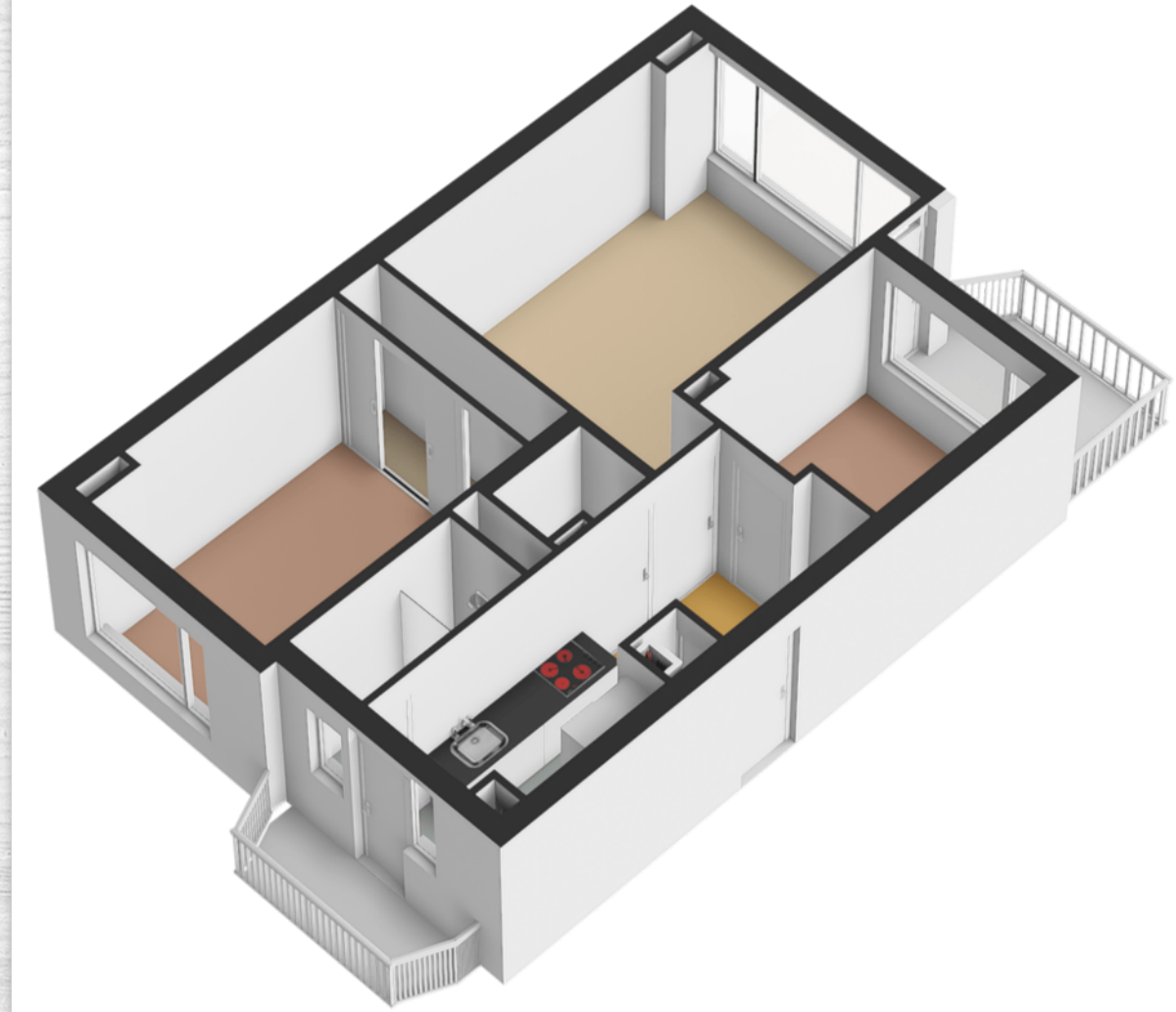
Plattegrond

Tolsteegplantsoen 5-2 - Utrecht
Derde verdieping



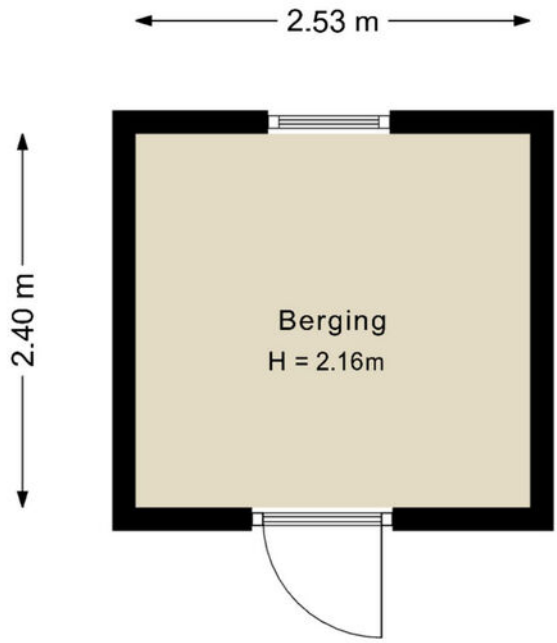
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond



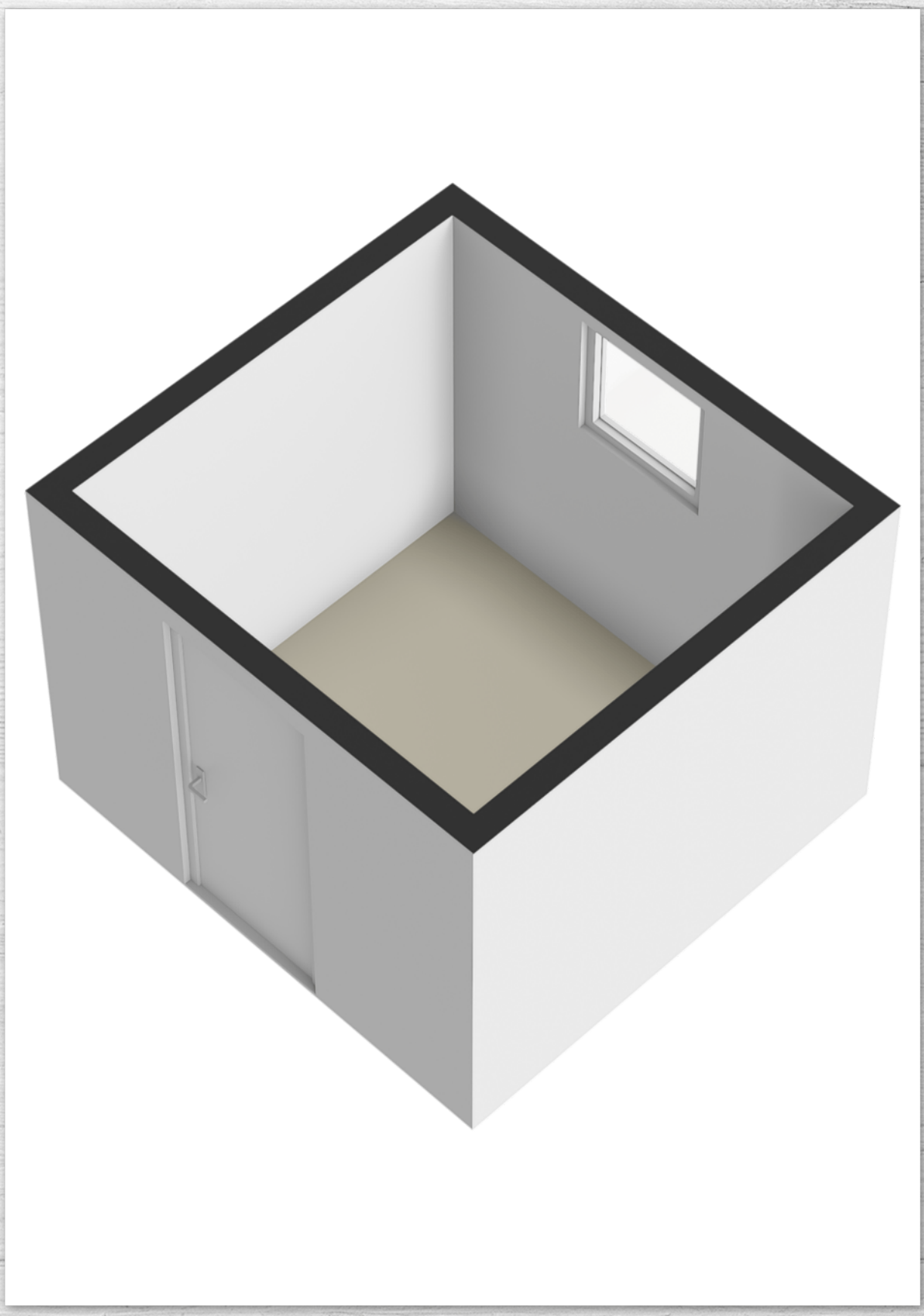
Plattegrond

Tolsteegplantsoen 5-2 - Utrecht
Berging

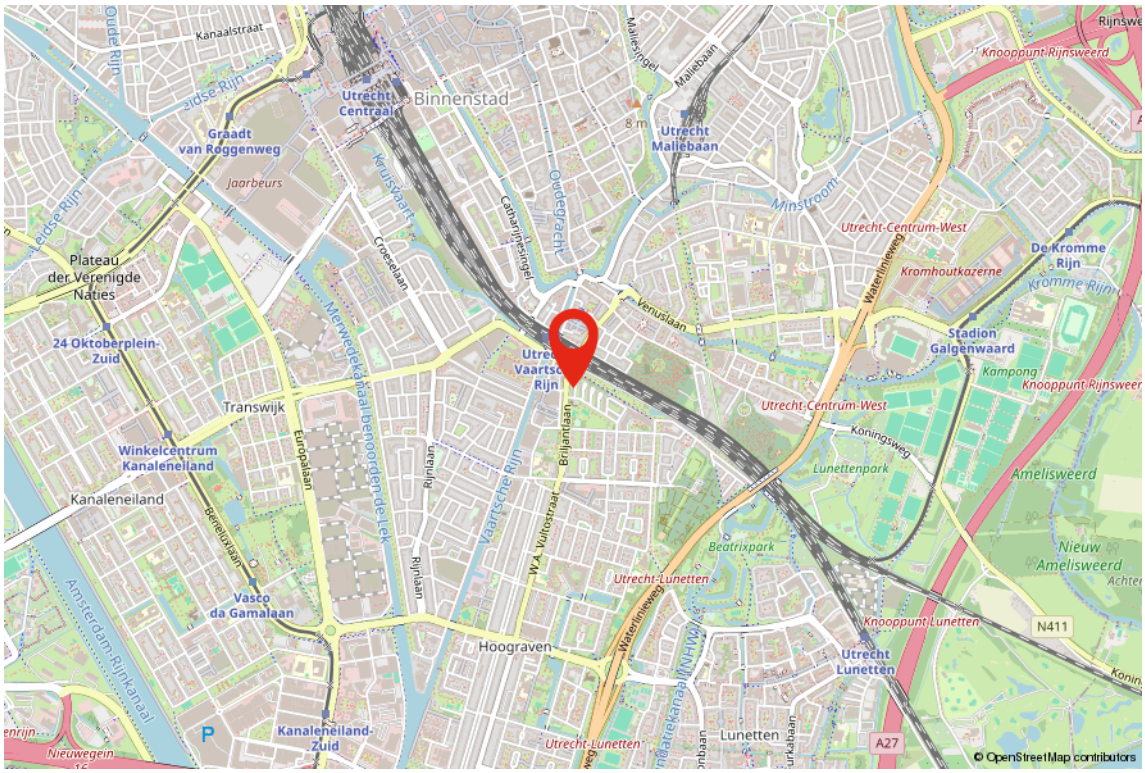


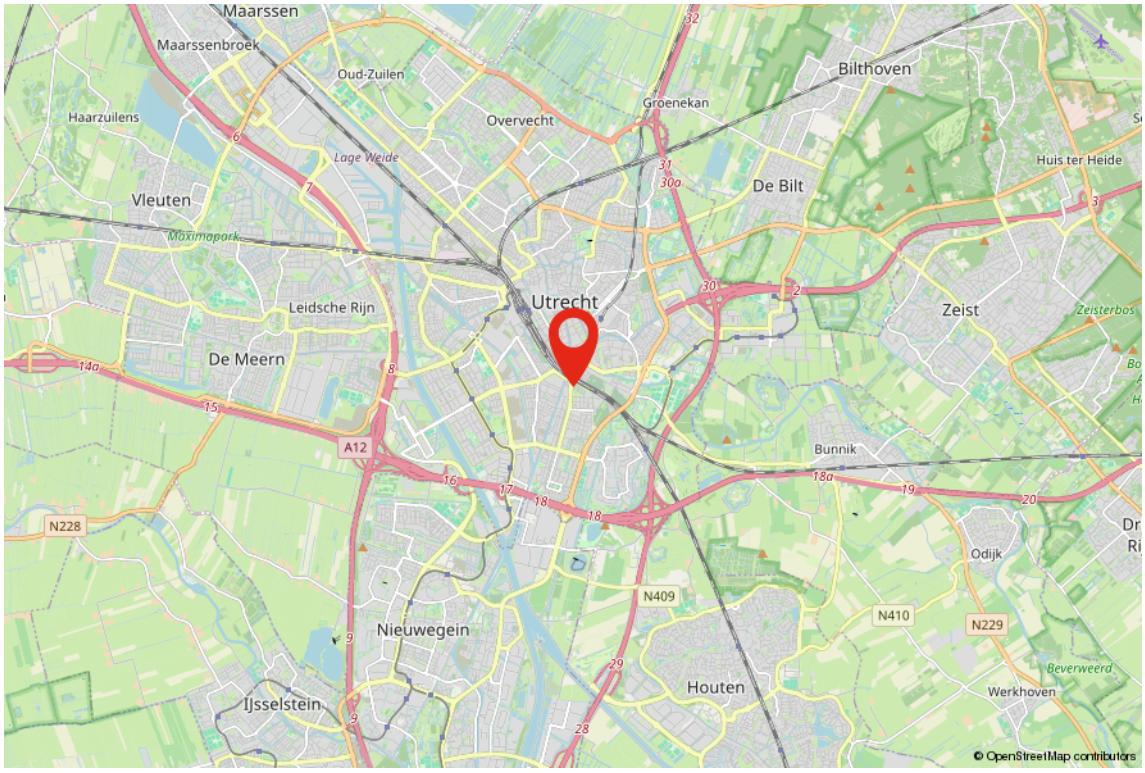
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

Plattegrond



Locatie


Kanaalstraat
Oude Rijn
Leidse Rijn
Utrecht Centraal
Binnenstad
Graadt van Roggenweg
Jaarbeurs
Catharijnesingel
Oudegracht
Maliesingel
Maliebaan
Utrecht Maliebaan
Minstroom
Utrecht-Centrum-West
Waterlinieweg
Kromhoutkazerne
De Kromme Rijn
Kromme Rijn
Knooppunt Rijnsweerd
Plateau der Verenigde Naties
24 Oktoberplein-Zuid
Transwijk
Winkelcentrum Kanaleneiland
Kanaleneiland
Europalaan
Berekuilaan
Vasco da Gamalaan
Kanaleneiland-Zuid
Nieuwegein
Amsterdam-Rijnkanaal
Merwedekanaal benoorden de Lek
Rijnlaan
Vaartsche Rijn
Brinlantaan
W.A. Vultostraat
Hoograven
Utrecht-Lunetten
Venuslaan
Utrecht Vaartsche Rijn
Stadion Galgenwaard
Kampong
Koningsweg
Lunettenpark
Ameliswaard
Nieuw Ameliswaard
Beatrixpark
Knooppunt Lunetten
N411
Utrecht Lunetten
Lunetten
A27
© OpenStreetMap contributors


Maarssen
Maarssenbroek
Oud-Zuilen
Haarzuilens
Overvecht
Groenekan
Bilthoven
Huis ter Heide
Lage Weide
Vleuten
De Bilt
Maximapark
Leidsche Rijn
Utrecht
Zeist
Zeisterbos
De Meern
A12
Bunnik
N228
Odijk
N409
N410
N229
Nieuwegein
Houten
Beverweerd
Werkhoven
IJsselstein
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Ons team



Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

BILTSTRAAT 445, 3572 AW UTRECHT | 030-2368484 | UTRECHT@LUDENHOFF.NL



Rob Kok
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484
+31 (0) 653222151
r.kok@ludenhoff.nl



Geert Siereveld
KANDIDAAT REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

030-2368484
+31 (0) 682944933
g.siereveld@ludenhoff.nl



Merlijn Nieland
VASTGOEDADVISEUR

030-2368484
+31 (0) 624166400
m.nieland@ludenhoff.nl



Wendy van Beek
OFFICE MANAGER

030-2368484
w.vanbeek@ludenhoff.nl



Monique Klunder
OFFICE MANAGER

030-2368484
m.klunder@ludenhoff.nl

Algemene voorwaarden

1. Algemeen
Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

2. Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

3. Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

4. Oplevering
Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij.

5. Notariskeuze
Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van
overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 10,00 per telefonische overboeking;
€ 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
€ 120,00*) per akte van gehele doorhaling;
€ 150,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling
(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.
Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.
Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.
*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen

6. Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

7. Asbest (indien van toepassing)
Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.
Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest.

Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

8. Bedenktijd
Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

9. Nutsbedrijven
Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden doorgegeven bij de nutsbedrijven.

10. Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

11. Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond
Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken van / aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zin partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te doen uitvoeren

12. Meetinstructie
Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Nog verkoper nog de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

De makelaar waar
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

Verkoop

Soepel verloop, goede afloop.

Aankoop

Een huis kopen waar je je thuis voelt.

Taxatie

Zeker weten waar je aan toe bent.

Hypotheek

Samen maken we het mogelijk.

Meer weten over onze diensten of ons aanbod? Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur een mailtje. We staan voor je klaar.

Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

Biltstraat 445, 3572 AW Utrecht
030-2368484 | utrecht@ludenhoff.nl
ludenhoff.nl