

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 385.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Ruygenhoeklaan 4 1
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	66 m ²
Inhoud	217 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	B



OMSCHRIJVING

Woning



In de levendige en groene wijk Tolsteeg vind je dit sfeervolle, lichte en goed onderhouden 4-kamerappartement van 66 m² op de eerste verdieping. Met twee balkons geniet je hier volop van de zon. Dankzij de centrale ligging vind je het bruisende stadsleven om de hoek!

Zo ben je binnen enkele minuten op het Ledig Erf. Hier vind je volop restaurants, kroegen en winkels. Nog dichterbij ligt het populaire Rotsoord, met diverse horeca zoals LE:EN, WT Urban Kitchen, Camping Ganspoort, Tivoli en Klein Berlijn. Winkelcentrum Smaragdplein bevindt zich op loopafstand waar je o.a. terecht kunt voor een supermarkt (Lidl en Plus), HEMA, Kruidvat, de Keurslager en de lokale bakker. Het naastgelegen Beatrixpark is ideaal om te hardlopen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Buslijn 8 brengt je rechtstreeks naar Utrecht CS en de binnenstad. Station Vaartsche Rijn zit op slechts een kilometer afstand. Met de fiets ben je binnen 10 minuten in hartje centrum. Tevens zijn de uitvalswegen middels de Waterlinieweg vanuit de wijk snel te bereiken. Zo zit je binnen 5 minuten op de A27, A28 en de A12.

Kortom, een ideale woning voor starters, stellen, studerende kinderen of jongere gezinnen!

Begane grond

De centrale entree verwelkomt je met een bellentableau en brievenbussen, en geeft toegang tot de trapopgang naar de hogere verdiepingen en de inpandige bergingen.

Eerste verdieping - lichte en veelzijdige leefruimte

Bij binnenkomst kom je in een ruime hal die toegang biedt tot alle kamers, evenals een modern, separaat toilet met fonteintje. De royale doorzonwoonkamer van 18 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en het extra zijraam in de deur naar het balkon. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele kamer van 11 m², ideaal als eetkamer, studeerplek of zelfs als extra slaapkamer.

Twee zonnige balkons & groene omgeving

Genieten van de zon kan hier de hele dag! Dit appartement beschikt over maar liefst twee balkons: één op het oosten voor een heerlijk ontbijtje in de ochtendzon en één op het westen om na een lange dag lekker te ontspannen. Door de lage ligging en de eerste verdieping sta je echt in contact met het groen en geniet je van een vrij en ontspannen uitzicht.

“

Een compleet en instapklaar 4-kamerappartement op een toplocatie



BIJZONDERHEDEN

Perfekte indeling voor samenwoners

De twee slaapkamers van respectievelijk 10 m² en 7 m² bieden privacy en rust. De grootste kamer heeft directe toegang tot het balkon op het westen en beschikt over een vaste inbouwkast voor extra opbergruimte. De kleine slaapkamer is ook ideaal om gebruikt te worden als werkkamer.

Moderne keuken & luxe badkamer

De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een wasmachineaansluiting. Via de keuken stap je direct het balkon op voor een frisse start van je dag. De moderne badkamer is voorzien van een inloop-regendouche, wastafelmeubel en een handige handdoekradiator.

Dit appartement biedt alles wat je nodig hebt: ruimte, licht, een slimme indeling en een toplocatie!

Bijzonderheden

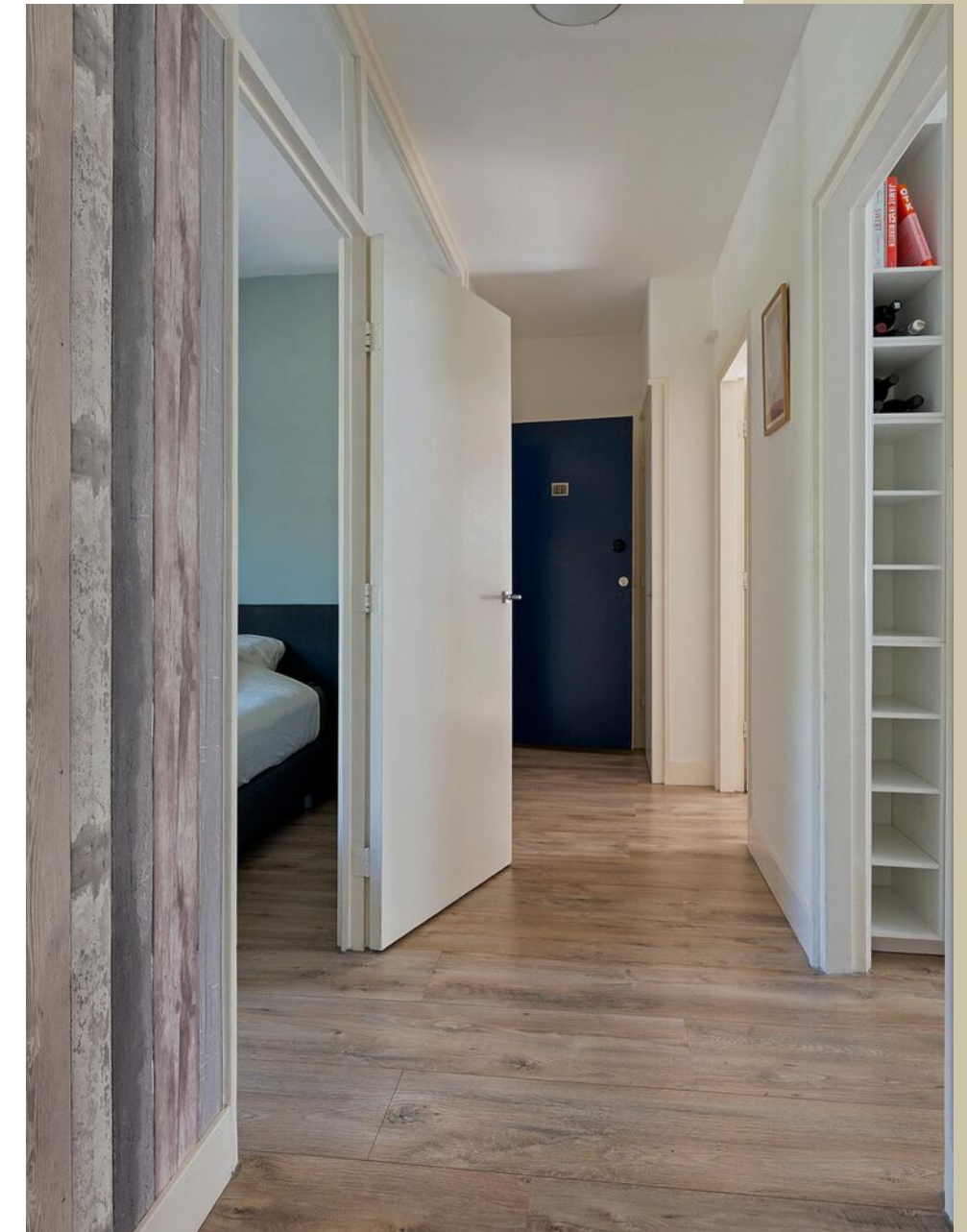
- Energielabel B;
- Spouwmuurisolatie (2020);
- Voorzien van HR+(+) glas (2019);
- Strakke afwerking met gestucte wanden en plafonds;
- Separate inpandige berging van 7 m² in de onderbouw voor fietsen en opslag;
- Verwarming en warm water via een CV-combiketel (Remeha Avanta uit 2015), onderhoud april 2025;
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat (tegen betaling Ma-Vrij 6.00-11.00h of met makkelijk te verkrijgen vergunning);
- Actieve VvE, servicekosten bedragen € 191,- per maand;
- Het complex betreft een gemeentelijk monument;
- Ouderdoms- en asbestclausule zal worden opgenomen in de koopakte;
- Oplevering in overkeg

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Twee balkons, ochtendzon
en avondlicht



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

Buitenruimte	8 m²
Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	in pandig
Isolatie	muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









PLATTEGROND



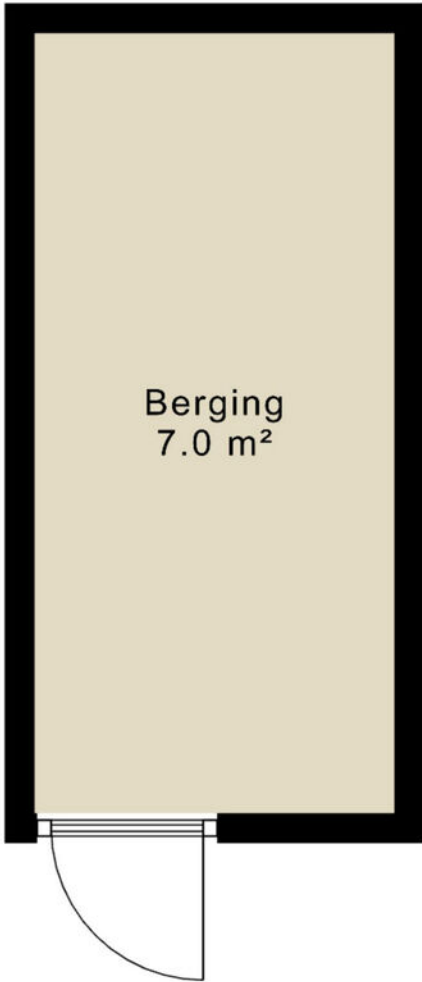
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Ruygenhoeklaan 4-1 Utrecht Berging

1.80 m



3.90 m

Berging
7.0 m²

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

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom
Utrecht
P | 4298,
Volle eigendom



AANVULLENDE

informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

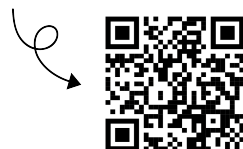
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

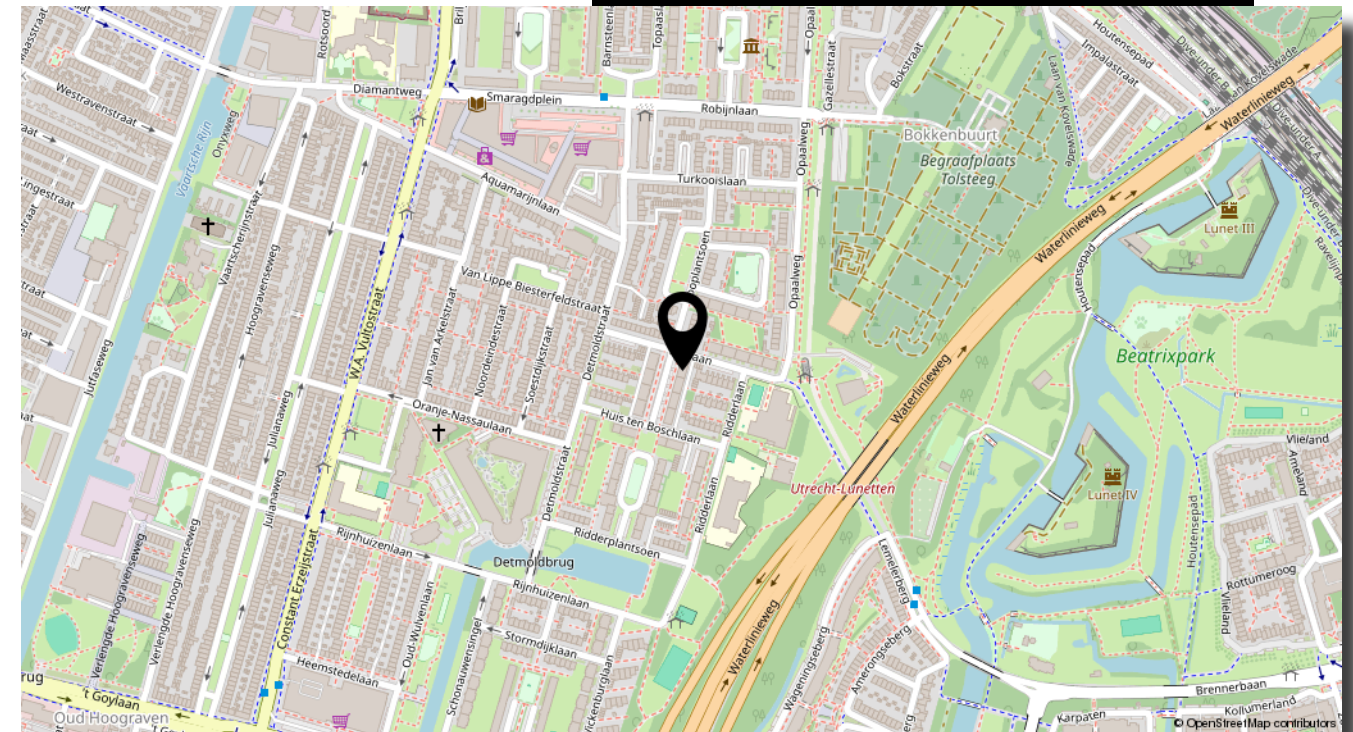
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Tolsteeg is een rustige en populaire wijk in Utrecht met een ideale ligging ten zuidoosten van het stadscentrum. De wijk wordt begrensd door de rivier de Kromme Rijn in het oosten en het Merwedekanaal in het westen. Tolsteeg is een relatief groene wijk met verschillende parken, waaronder het Tolsteegplantsoen en het Park de Koppel. Tolsteeg heeft een goede bereikbaarheid, met het openbaar vervoer. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van de stad, maar ook in de groene omgeving van Amelisweerd en Rhijnauwen. In de wijk Tolsteeg zijn verschillende winkels en horecagelegenheden te vinden, met name in de buurt van de Burgemeester Reigerstraat. Hier zijn diverse restaurants, cafés en speciaalzaken gevestigd. Ook zijn er diverse sportverenigingen en culturele instellingen te vinden, zoals een bibliotheek en een theater.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Huib Eijlander



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Biltstraat 113B, 3572 AN Utrecht
utrecht@dekeizer.nl | 030 275 90 40 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur