De Koning makelaars presenteren

Sfeervol 2-kamerappartement met diepe achtertuin



Woondromen waarmaken

Burgemeester van Tuyllkade 19, Utrecht

Vraagprijs € 350.000 k.k.

De Koning makelaars





Rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik

Dit 2-kamerappartement op de begane grond heeft een fijne combinatie van licht, ruimte en buitenleven. De gehele woning is in 2021 gerenoveerd, waardoor het appartement een moderne en verzorgde uitstraling heeft. Aan de voorzijde heb je vrij en groen uitzicht, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt over de ruime achtertuin. De woning beschikt over vloerverwarming door de gehele woning, een slaapkamer met en-suite deuren en een achterom. Door de diepte van de achtertuin geniet je hier de hele dag van de zon.

Via de entree kom je in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de badkamer en de woonkamer. De lichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en loopt door naar de open keuken in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een achterdeur naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de slaapkamer, met vrij en groen uitzicht. Via de ensuite deuren staat de slaapkamer in directe verbinding met de woonkamer. De badkamer is in 2021 gerenoveerd en is voorzien van een toilet, wastafelmeubel, douche en een aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de woonkamer biedt de schuifpui direct toegang tot de tuin. De royale achtertuin is gelegen op het noordoosten en is circa 12 meter diep, waardoor je hier volop ruimte hebt om van het buitenleven te genieten. Onder voorbehoud van goedkeuring door de VvE is het mogelijk om de woning aan de achterzijde uit te bouwen. Achter in de tuin bevindt zich de berging, die voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen en tevens beschikt over een achterom.

Ook de omgeving heeft veel te bieden. Zuilen heeft een levendige en gemoedelijke sfeer, met een mix van jonge bewoners en buurtgenoten die hier al jarenlang met plezier wonen. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Rokade om de hoek en voor ontspanning zijn het Julianapark, Slot Zuylen en de Vecht dichtbij. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met meerdere bushaltes en station Zuilen op loopafstand. Met de auto zijn de A2, A12 en A27 snel bereikbaar en binnen circa 10 minuten ben je in het centrum van Utrecht.

Alle feiten op een rij:
- Sfeervol 2-kamer beneden appartement van circa 47 m²
- Uitbouw aan de achterzijde mogelijk, onder voorbehoud van goedkeuring door de VvE
- Gehele woning gerenoveerd in 2021
- Zonnige achtertuin van maar liefst 12 meter diep, gelegen op het noordoosten
- Slaapkamer met karakteristieke en-suite deuren
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Energielabel A
- Gezonde en actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 200,-
- Goede verbinding met de uitvalswegen en op circa 10 minuten fietsen van de binnenstad van Utrecht

"Een woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!"

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars





Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



Woondromen waarmaken

Woonkamer & Keuken

- De lichte en open woonkamer met aansluitend de keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning
- Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht
- Via de schuifpui heb je direct toegang tot de royale achtertuin op het noordoosten
- De open keuken in praktische hoekopstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer
- Karakteristieke en-suite deuren verbinden de woonkamer met de slaapkamer





Woondromen waarmaken





Slaapkamer & Badkamer

- De slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt vrij en groen uitzicht en beschikt over een ingebouwde kledingkast
- Doormiddel van de karakteristieke en-suite deuren heb je toegang naar de woonkamer
- De moderne en praktische badkamer is in 2021 gerenoveerd. De badkamer is voorzien van een toilet, douche, wastafelmeubel met spiegelkast en de aansluiting voor de wasmachine



Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken







Buitenleven

- Vanuit de woonkamer bereik je middels de schuifpui de ruime en diepe achtertuin
- De royale achtertuin op het noordoosten biedt gedurende de dag verschillende zonnige plekken om heerlijk van het buitenleven te genieten
- Tevens is de achtertuin voorzien van een berging met voldoende ruimte voor het stallen van de fietsen en beschikt de tuin over een achterom









Omgeving

- De woonwijk heeft een fijne mix van rust en levendigheid. Voor diverse voorzieningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten in de buurt en het bruisende stadscentrum op korte fietsafstand, is dit een fijne en centrale woonomgeving









Woondromen waarmaken

Kenmerken

Vraagprijs	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1946
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	47 m²
Inhoud	167 m³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Type	Intergas HRE
Bouwjaar	2013
Eigendom	eigendom

Tuin

Type	Achtertuin
Ligging tuin	noordoosten
Achterom	ja
Soort berging	Vrijstaand steen

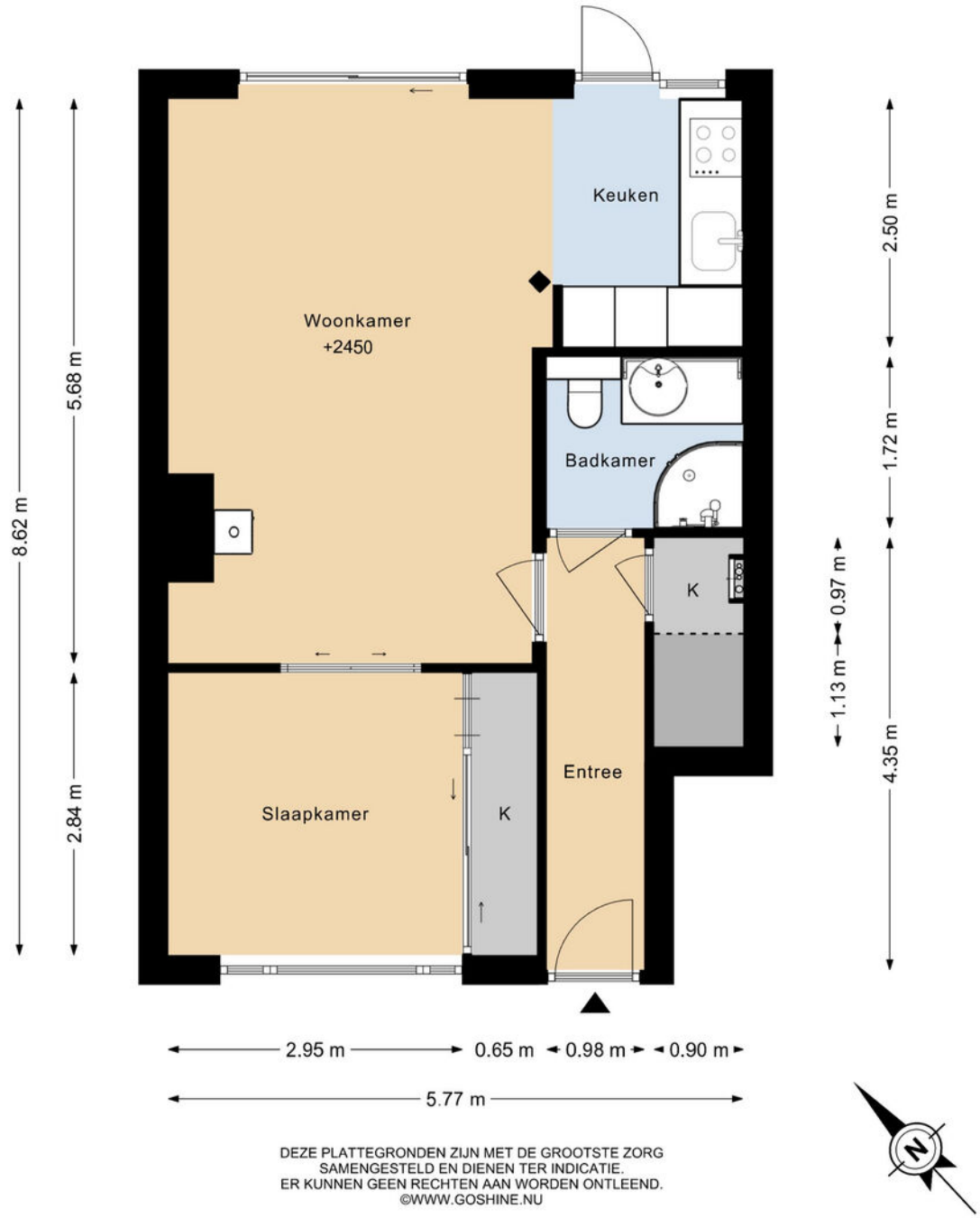
Parkeergelegenheid

Soort parkeren	Openbaar parkeren

Woondromen waarmaken

Plattegrond

BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 19
BEGANE GROND

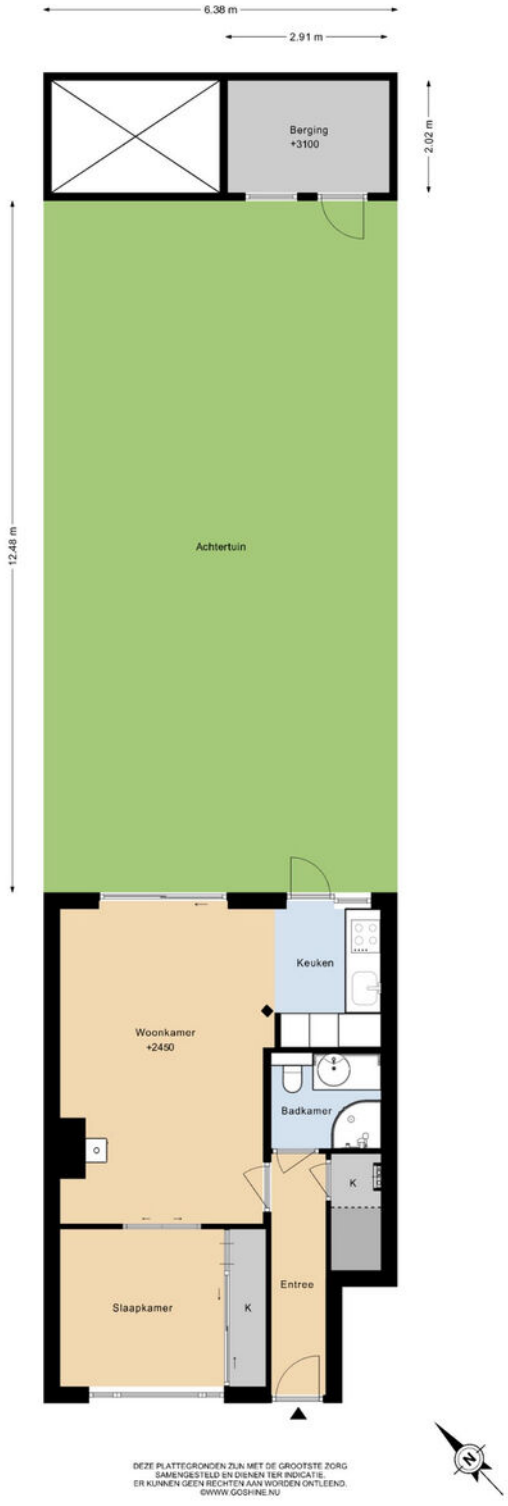


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond

BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 19
SITUATIE



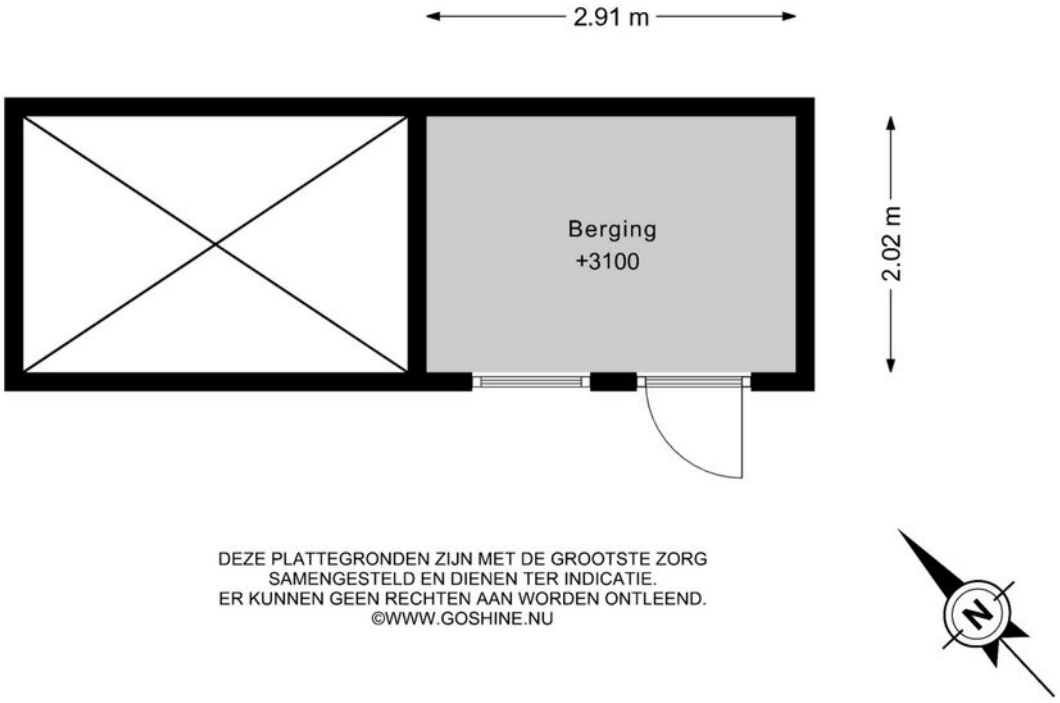
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

BURGEMEESTER VAN TUYLLKADE 19
BERGING



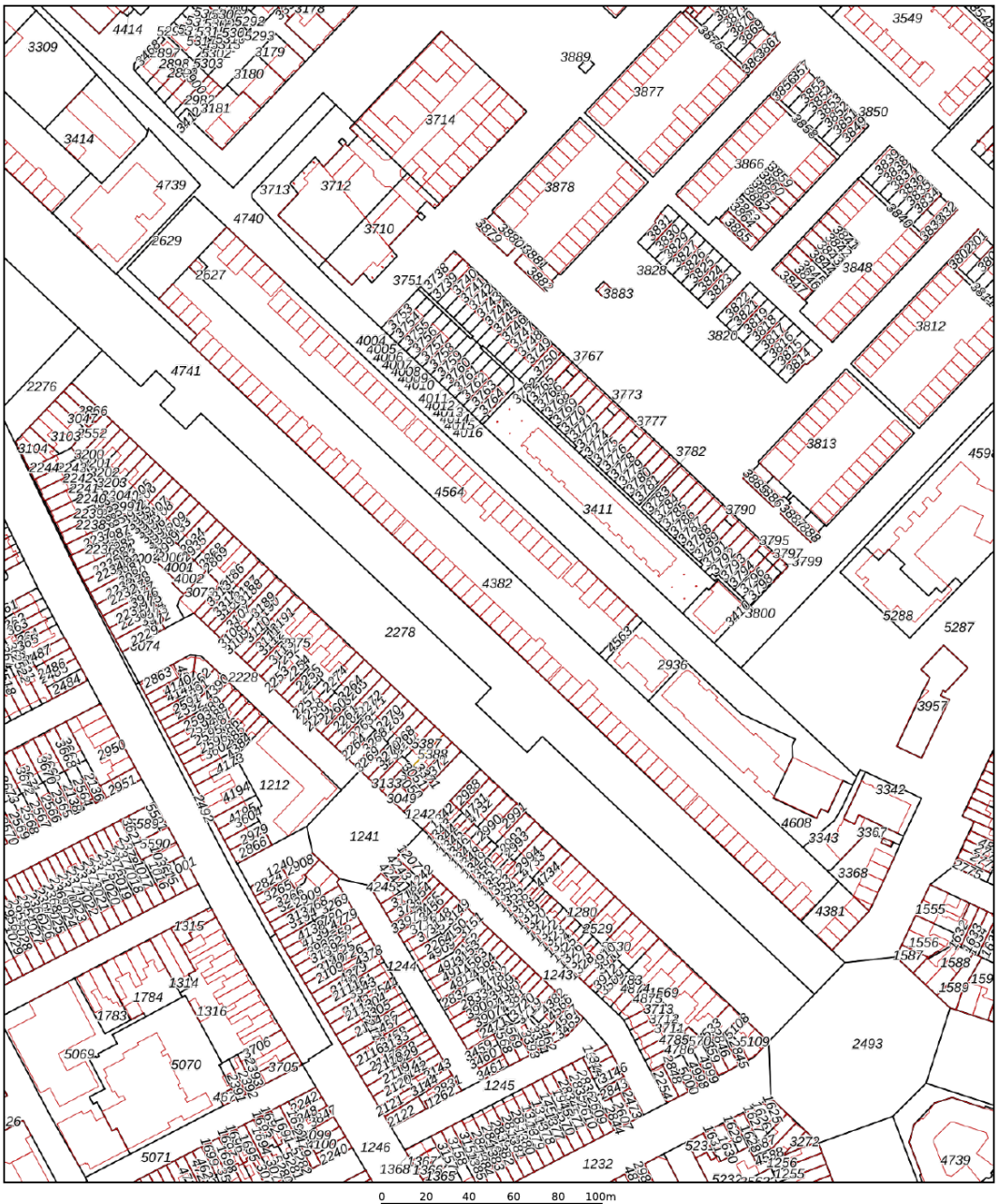
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2300

Kadastrale gemeente	Zuilen
Sectie	B
Perceel	4382

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars





Welkom in de gemeente Utrecht!

Utrecht: een stad vol inspiratie, constant in beweging en waar ontzettend veel georganiseerd wordt

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is centraal gelegen in het midden van het land. Een van de oudste steden, al ruim 2000 jaar oud, en qua grootte de vierde stad van Nederland. In Utrecht treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals; vele winkels, horecagelegenheden, theaters, musea, parken, diverse basis- en middelbare scholen, de universiteit, sportgelegenheden, ziekenhuizen, gerenommeerde bedrijven, et cetera. Ontdek de unieke sfeer van winkelen in Hoog Catharijne en laat u verrassen door al het leuks dat u tegenkomt.

Doordat Utrecht in het midden van het land ligt, is het uitstekend bereikbaar. Niet voor niets wordt Utrecht de best bereikbare winkelstad van Nederland genoemd. Niet alleen van diverse uitvals- en verbindingswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28 is het zeer gunstig gelegen, maar ook per trein zijn de overige steden in het land goed te bereiken. Station Utrecht centraal is hiervoor dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Er zijn goede bus- en tramverbindingen naar de omliggende steden en dorpen.

Utrecht is het bruisende en kloppende hart van Nederland, een eeuwenoude universiteitsstad gebouwd rondom de Domtoren.

Daarnaast staat Utrecht bekend om haar binnenstad met werfkelders langs de grachten vol cafés en terrassen. Een gezellig stadscentrum met daaromheen diverse woonwijken met veelal hun eigen identiteit. Kenmerkend voor Utrecht:

- De best bereikbare winkelstad van Nederland.
- In Utrecht worden regelmatig festivals en andere feesten georganiseerd.
- Geniet in de zomer van de vele sfeervolle terrassen aan de grachten van Utrecht.
- Utrecht heeft een historisch centrum en een bruisend winkelhart.

Wonen in de omgeving van Utrecht

De stad Utrecht wordt omringd door o.a. De Meern, Vleuten, Haarzuilens en Leidsche Rijn.

De Meern

De Meern is gelegen in het midden van de VINEX-locatie Leidsche Rijn en voorzien van een groot aantal voorzieningen waaronder scholen, winkels, gezondheidscentra, sportverenigingen, parken en goede busverbindingen. Beeldbepalend is de rivier de Leidse Rijn die dwars door het dorp stroomt en waaraan De Meern een belangrijk deel van haar rijke historie ontleent. In de Romeinse tijd liep de noordelijke grens van het Romeinse Rijk door het grondgebied van het huidige De Meern. Hier vindt u ook het 'Romeinse Limespad', welke sinds 2021 behoort tot de werelderfgoedlijst van UNESCO.

Woondromen waarmaken

Vleuten

In Vleuten treft u een diversiteit aan bebouwing met een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om het dorp heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter. Het moderne winkelcentrum Vleuterweide, met een breed assortiment aan winkels, ligt in het hart van Vleuten en brengt onderwijs, retail, horeca, sport, werken, gezondheidszorg en cultuur bij elkaar. Station Vleuten ligt aan de spoorlijn van Utrecht naar Woerden, waarmee u binnen tien minuten op Utrecht Centraal staat. Naast een NS-station en het populaire winkelcentrum beschikt Vleuten over diverse scholen, (sport)verenigingen en zwembad Fletiomare.

Aan de noordwestkant van Vleuten is het immense Máximapark gelegen; met een oppervlakte van 300 ha is dit een van de grootste stadsparken van Nederland. Een rustgevend en tegelijkertijd levendig park.





Haarzuilens

Haarzuilens is een klein dorp aan de rand van de gemeente Utrecht met circa 550 inwoners. Haarzuilens is vooral bekend door 'Kasteel de Haar', met haar prachtige tuinen is dit het grootste kasteel van Nederland. Beeldbepalend voor het dorp zelf is 'De Brink', het plein in het midden van het dorp. Vanuit de drukte bent u in een oogwenk in de natuur, geniet van het weidelandschap en wandel of fiets kilometerslang door de natuur.



Woondromen waarmaken

Máximapark

Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving die door zowel de bewoners in de buurt als mensen van buitenaf goed bezocht wordt.

Leidsche Rijn

Utrecht aan de westelijke kant van het Amsterdam Rijnkanaal. Gebouwd op grondgebied van Utrecht, Nieuwegein, De Meern en Vleuten. De stad Utrecht heeft ruim 360.000 inwoners en circa 100.000 hiervan wonen in Leidsche Rijn.

Naast de vele woningen zijn alle voorzieningen die je bij een stad van deze omvang verwacht gerealiseerd. Zo kan er onder andere gewinkeld worden in winkelcentrum Parkwijk en Terwijde. Het splinternieuwe Leidsche Rijn centrum is volop in gebruik. Verder treft u in Leidsche Rijn het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis, het uitgestrekte Maximapark, diverse scholen, gezondheidscentra, sportverenigingen, goede openbaar vervoer verbindingen met NS-station TerWeijde, Vleuten en Leidsche Rijn en de aansluiting op de rijkswegen A2 en A12.

Meer informatie over de gemeente Utrecht kunt u vinden op www.utrecht.nl en voor Leidsche Rijn is er een speciale website www.leidscherijn.nl.









Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T 030 - 666 11 05
E demeern@dekoningwonen.nl
W dekoningwonen.nl

dekoningmakelaarsdemeern
dekoningmakelaarsdemeern

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.
Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars

ERA REAL ESTATE NVM

De Koning makelaars