

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

DUKAATPLANTSOEN 22 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

DUKAATPLANTSOEN 22 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 91M²

INHOUD

CIRCA 298M³

BOUWJAAR

2021

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Te koop gekomen in de wijk "Leeuwensteyn" is dit in 2021 opgeleverde unieke appartement met 3 slaapkamers én prachtig vrij uitzicht op het Amsterdam-Rijnkanaal.

Leeuwensteyn:

De wijk ligt aan de rand van Leidsche Rijn, aan het Amsterdam-Rijnkanaal en naast de Daphne Schippersbrug. Deze fietsbrug is ook gelijk de makkelijkste en snelste fiets- en looproute naar de binnenstad van Utrecht, welke met 10 minuten fietsen te bereiken is.

De Wijk zelf is mooi opgezet en is energie neutraal gebouwd. Denk hierbij aan veel groen, eigen zonnepanelen, eigen warmtepomp en eigen parkeerplaats voorbereid voor de elektrische auto. Vanuit de wijk ben je met de fiets binnen 5 minuten bij Leidsche Rijn centrum waar je terecht kan voor de dagelijkse boodschappen (o.a. een Jumbo foodmarket), diverse kledingwinkels maar ook om bijvoorbeeld gezellig uit eten te gaan. Op loopafstand, langs het kanaal vind je ook het recent geopende restaurant "Buiten bij de sluis" waar je heerlijk kan eten en/of borrelen. Openbaar vervoer voorzieningen (bus en trein) zijn goed te bereiken en de uitvalswegen zijn makkelijk aan te rijden.

Het appartement:

Via de afgesloten entree kom je met de trap of de lift bij de voordeur van het appartement op de eerste verdieping. Door de voordeur loop je de hal binnen met rechts de deur naar de woonkamer. Grenzend aan de woonkamer is de fraaie open keuken gelegen. De open keuken beschikt over een mooi kookeiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een koffiemachine, vaatwasser, combi oven én een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiginstallatie. De woonkamer en keuken zijn voorzien van bijzondere raampartijen rondom waardoor er veel licht binnenkomt en je prachtig uitzicht hebt op het Amsterdam-Rijnkanaal. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het ruime balkon welke is gelegen op het Oosten én is voorzien van meerde stopcontacten, stroompunten en wateraansluiting. Het balkon is overdekt waardoor je hier droog zit en dus altijd heerlijk kan genieten van het mooie uitzicht. De woonkamer beschikt over een automatische co2 regelaar waardoor er altijd frisse lucht is.

Slaapkamers:

Vanuit de hal heb je weer toegang tot de andere ruimtes te beginnen met de masterbedroom. Deze slaapkamer grenst aan de woonkamer en heeft een geweldig uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze slaapkamer is wederom voorzien van bijzondere raampartijen. Er is aan gedacht om voldoende stopcontacten tactisch te plaatsen waardoor het bed op diverse manieren geplaatst kan worden. Hier is het dan ook heerlijk wakker worden met zicht op het kanaal. Aan de andere zijde van het appartement liggen nog twee (slaap)kamers. De eerste is ideaal te gebruiken als werkkamer of babykamer maar bijvoorbeeld ook als walk in closet. De slaapkamer daarnaast is groter en is dus echt een goede tweede slaapkamer. Vanuit deze beide kamers heb je mooi uitzicht op de gezamenlijke binnentuin.

Badkamer en toilet:

De badkamer en aparte toiletruimte zijn weer te bereiken vanuit de hal. De moderne toiletruimte is voorzien van zwevend toilet én fonteintje. De prachtige badkamer is voorzien van hoog segment (Duravit) badkamermeubilair, waaronder een wastafelmeubel met laden, spiegelkast met verlichting en stopcontact, een Wirlpool én een inloopdouche met regendouche én warmte terugwin drain.

Als laatste is er nog een aparte ruimte voor de warmtepomp en boiler. Hier tref je tevens de wasmachineaansluiting én is er ruimte voor een droger.

Parkeerplaats en berging:

De parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage is zowel van binnen- en van buiten uit (met afstandsbediening) te bereiken. De parkeerplaats is al voorzien van elektra voor de plaatsing van een eigen elektrische lader. Op de begane grond van het complex zit nog een mooi formaat berging welke tevens is voorzien van elektra.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 91 m²;
- Opgeleverd in 2021;
- Energielabel A+++, o.a. volledige geïsoleerd, tripple isolatieglas, zonnepanelen, zonnecollectoren én een warmtepomp;
- De woning is volledig voorzien van vloerverwarming welke in iedere ruimte afzonderlijk te bedienen is;
- De woning wordt opgeleverd zonder afwerkvloer waardoor je hier als koper nog een vrije keuze in hebt;
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage, met stroomvoorziening voor

een laadpaal;

- Eigen berging voorzien van elektra;
- Gezamenlijke afgesloten binnentuin op de begane grond;
- Actieve en gezonde VvE, de servicekosten bedragen circa € 250,-;
- Gunstig gelegen ten opzichte van diverse openbaar vervoer voorzieningen en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

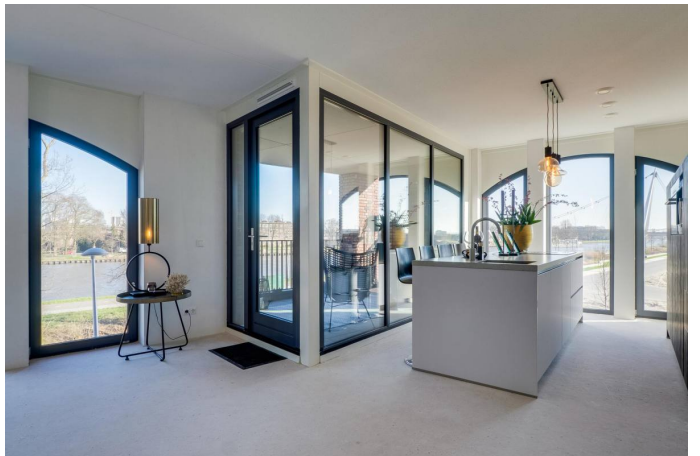
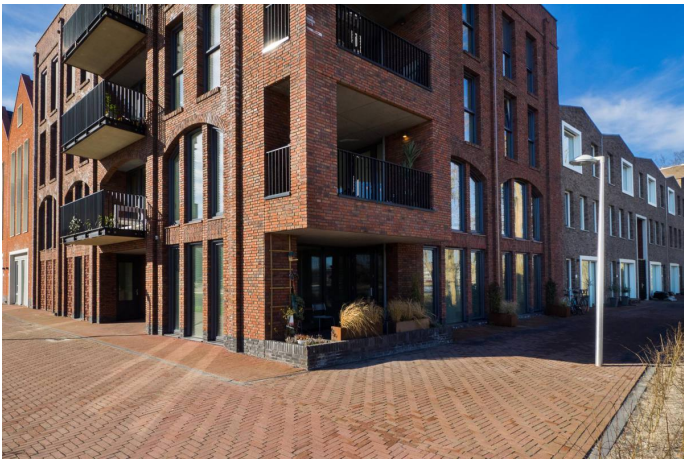
Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

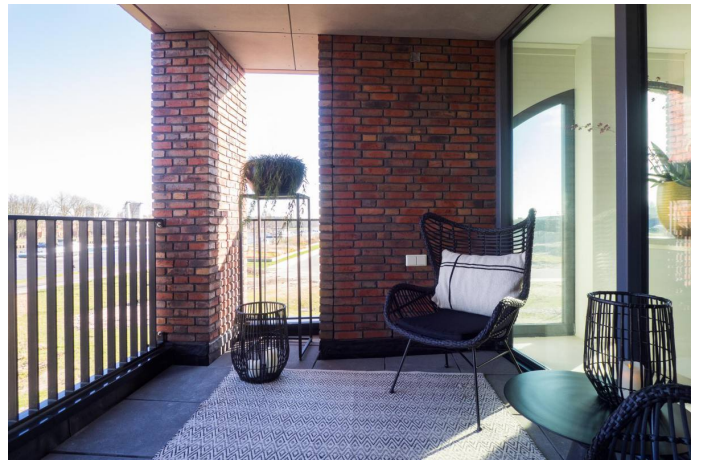
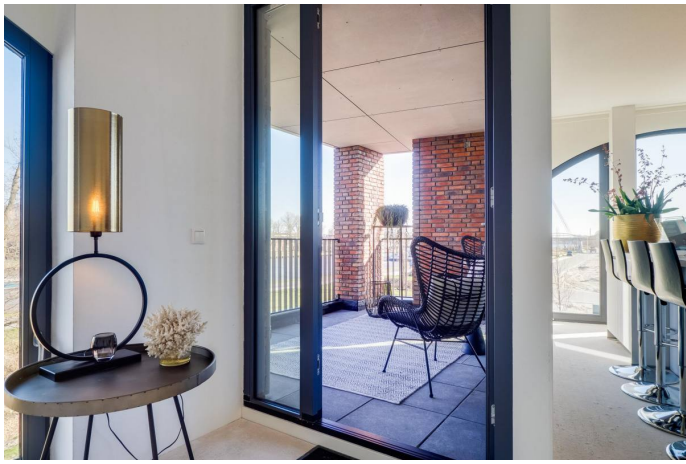
Aankoopmakelaar inschakelen:

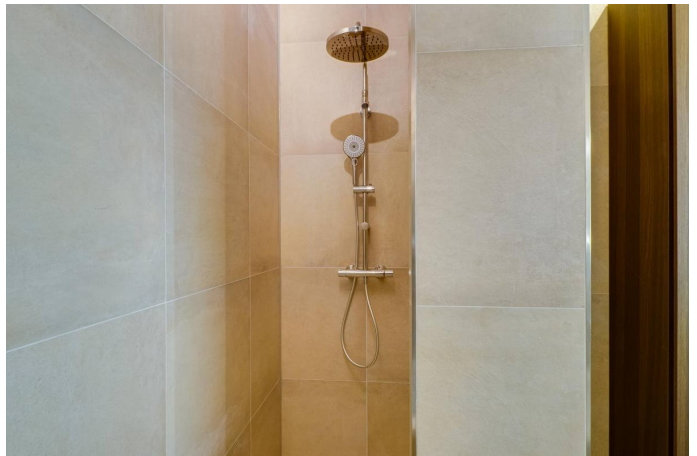
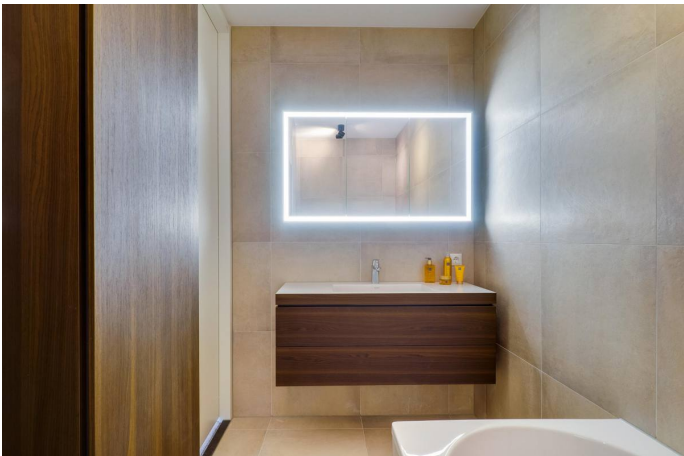
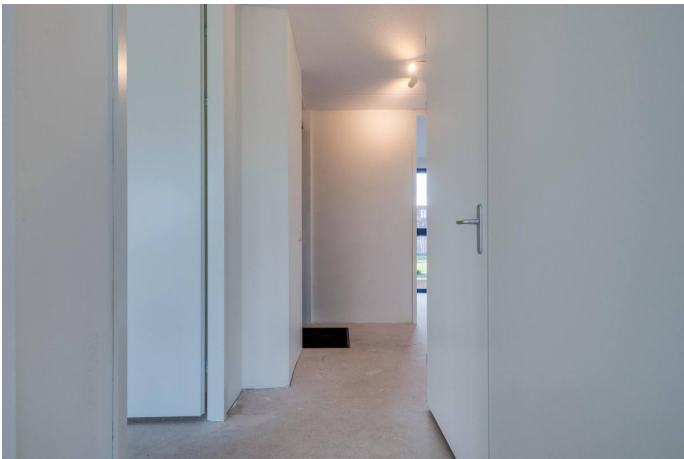
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

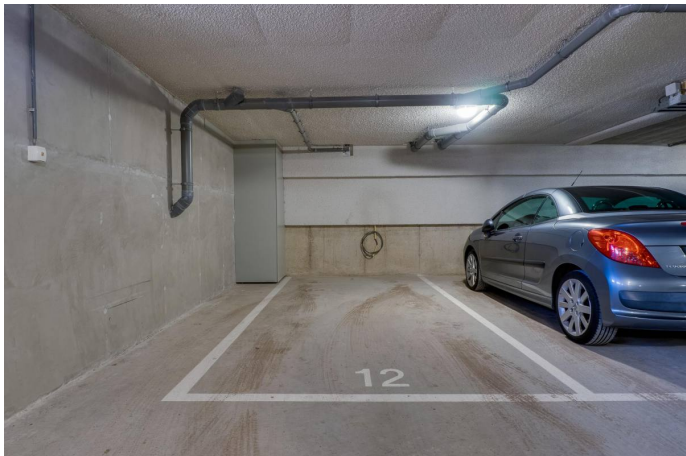
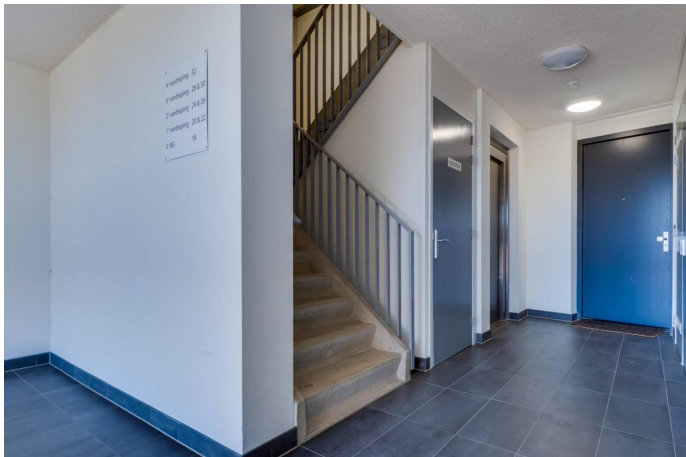
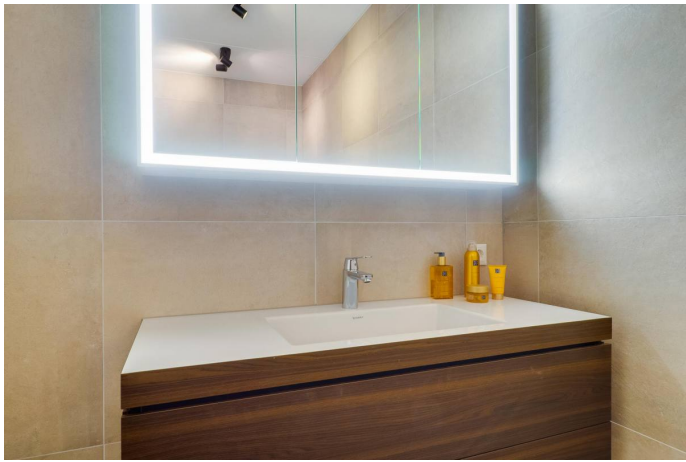
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

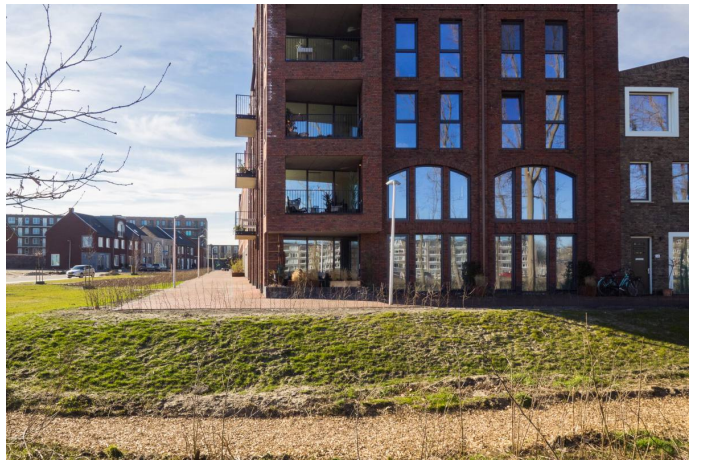
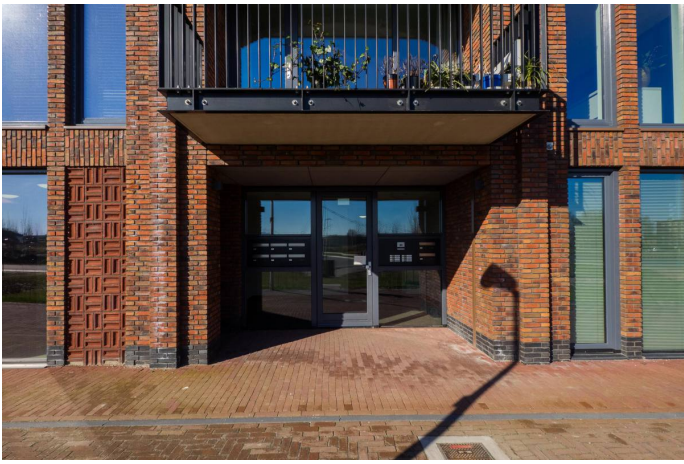












aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

