

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GRAUWAARTSINGEL 452 UTRECHT



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





ADRES

GRAUWAARTSINGEL 452 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 103M²

INHOUD

CIRCA 372M³

BOUWJAAR

2018

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtig ruim appartement (103m²) met 3 slaapkamers, vrij uitzicht over het water en groenstrook, balkon aan de voorzijde, privé tuin aan de achterzijde, eigen parkeerplaats en gelegen in Leidsche Rijn Centrum. Appartement is voorzien alle denkbare isolatievoorzieningen en er is zowel vloerverwarming als vloerkoeling. Hier is het heerlijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ligging.

De ligging is ideaal! Met één stap buiten de deur sta je in het levendige centrum van Leidsche Rijn met o.a. de Jumbo Foodmarkt, Hema en Kruidvat, maar ook een visboer en slager. Ook is er o.a. een Rituals, H&M, Mango en nog vele andere winkels in het centrum gevestigd. Naast de vele winkels vind je er een gevarieerd horeca aanbod, gezondheidscentra, sportscholen, bibliotheek en Pathé bioscoop. Kortom, je vindt alles in het centrum wat je nodig hebt.

Naast het winkelcentrum ligt het treinstation Leidsche Rijn Centrum waarmee je in 3 minuten op Utrecht Centraal staat. Met de fiets ben je in 15 minuten in het oude centrum van Utrecht. Voor de mensen die met de auto reizen zit je in een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of de A12 naar Den Haag.

Appartement.

Het appartement is gebouwd in 2018 en valt onder het project "Phoenix". Er zijn veel duurzame materialen gebruikt en bijzonder goed geïsoleerd. Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming, dus klaar voor toekomst zonder gas. Voor het comfort is er tevens vloerverwarming én koeling aanwezig. Dit appartement onderscheid zich met een eigen tuin aan de achterzijde. Er is tevens een gemeenschappelijke binnentuin, maar wat is er nou lekkerder dan in je eigen tuin in de ochtendzon zitten.

Er is een actieve en gezonde VVE, maandelijkse kosten zijn €158,70 totaal. In de kelder is een eigen parkeerplaats en een aparte berging voor extra opbergruimte.

Indeling.

Begane grond: Gezamenlijke entree met toegang tot de liften, trappenhuis, garage en bergingen.



Eerste verdieping: Entree, hal met twee handige inbouwkasten en toegang tot alle vertrekken. Alle slaapkamers liggen aan de achterzijde en hebben toegang tot de eigen tuin. De eerste twee slaapkamers hebben allebei een oppervlakte van ca. 11m². De grootste slaapkamer is met een oppervlakte van ruim 16m² heerlijk ruim. Tevens is er nog een handige inpandige berging met een aansluiting voor de wasmachine en droger.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, hangend toilet en inloopdouche. Tegenover de badkamer is nog een apart toilet met fonteintje. Aan het einde van de hal is de woonkamer met open keuken. Door de grote raampartijen is dit een erg lichte ruimte en kijk je prachtig weg over het groen en het water. Er is een open keuken welke voorzien is van alle denkbare inbouwapparatuur. Grenzend aan de woonkamer heb je een ruim balkon voor de middag en late avondzon. Hier is het heerlijk toeven.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 5.97 X 7.85
- Badkamer: 2.83 X 2.85
- Slaapkamer 1: 5.87 X 2.85
- Slaapkamer 2: 4.52 X 2.32
- Slaapkamer 3: 4.52 X 2.47
- Tuin: 7.64 X 3.02
- Balkon: 3.35 X 2.33
- Berging: 2.51 X 3.17

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde.
- Tuin op het oosten, balkon op het westen dus altijd ergens zon!
- Drie slaapkamers.
- Eigen parkeerplaats en aparte berging.
- Gelegen in Leidsche Rijn Centrum met alle denkbare voorzieningen.
- Energielabel A.
- Appartement is rolstoelvriendelijk.
- Gezonde en actieve VVE, maandelijkse kosten €158,70.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

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

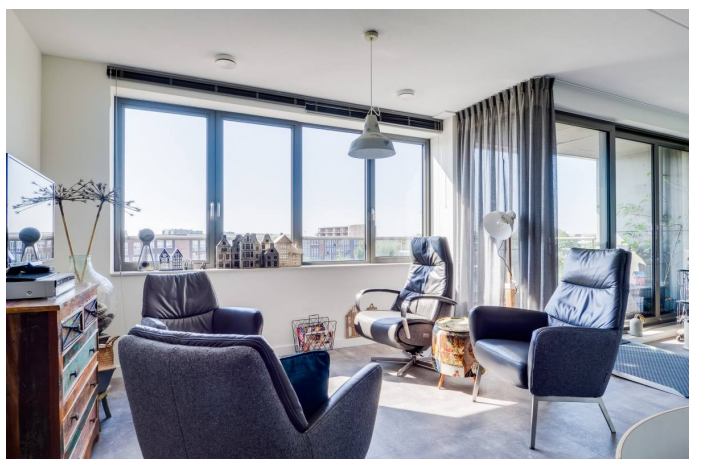
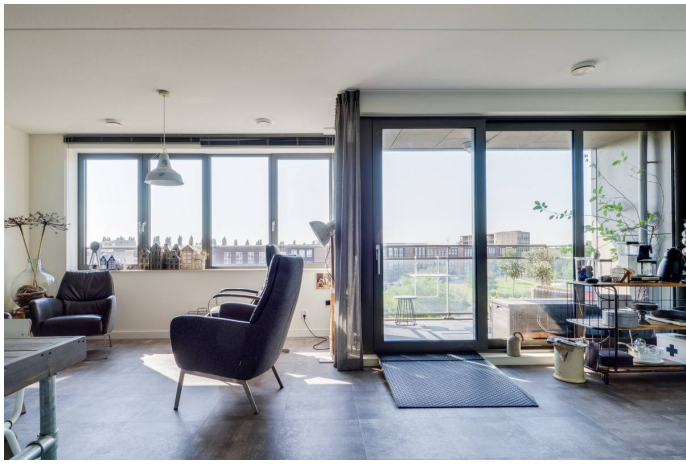
Aankoopmakelaar inschakelen:

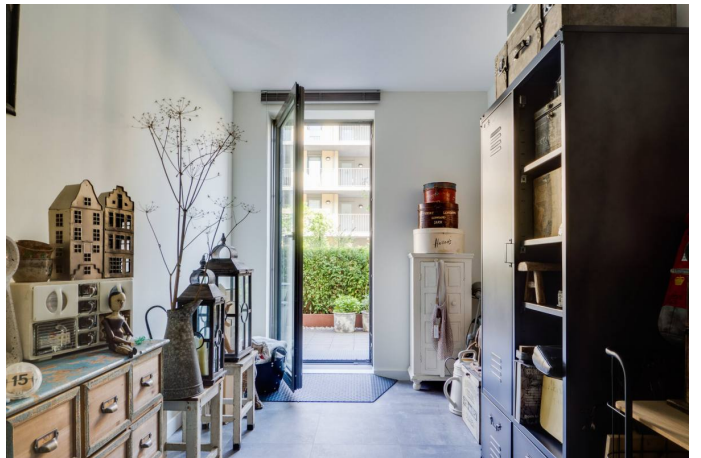
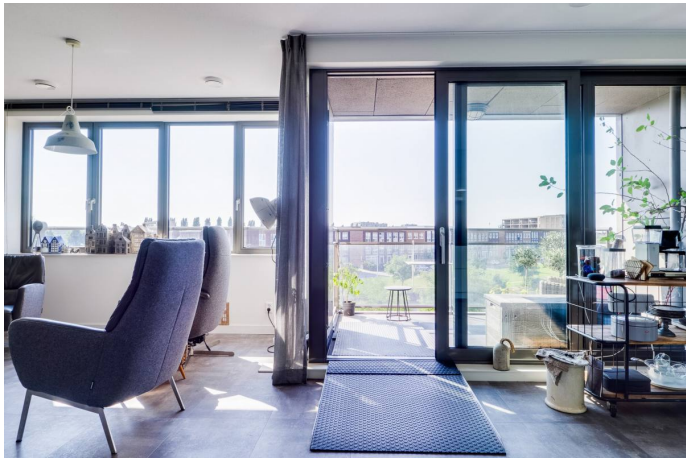


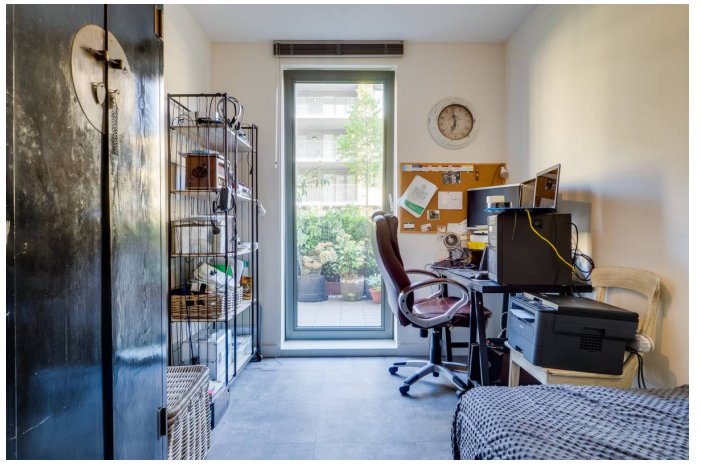
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

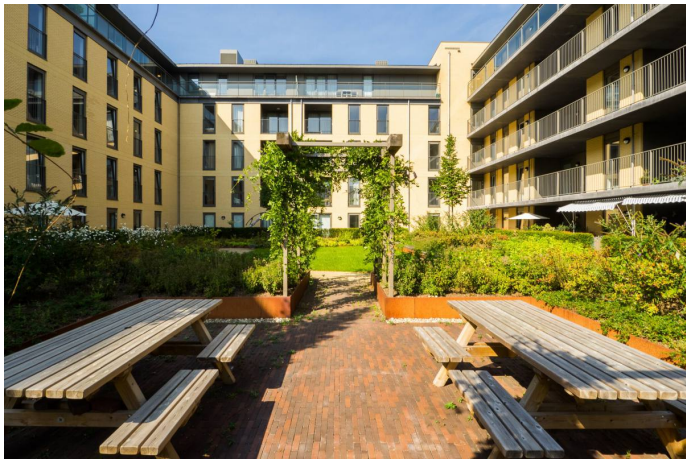
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

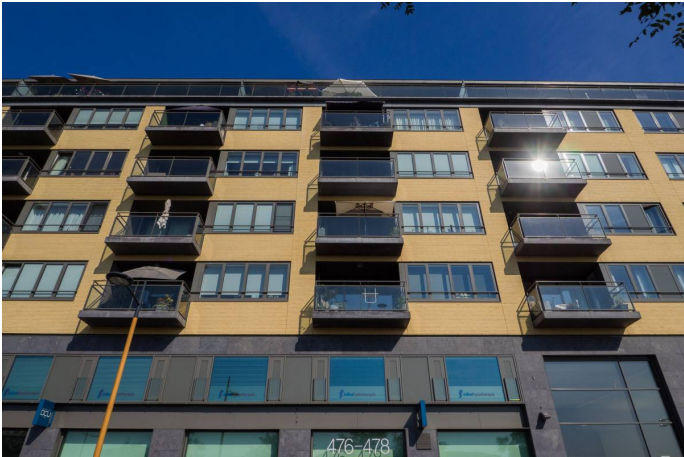
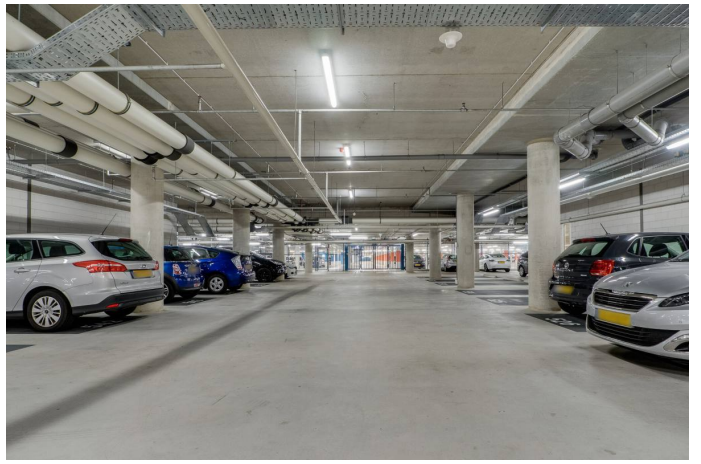
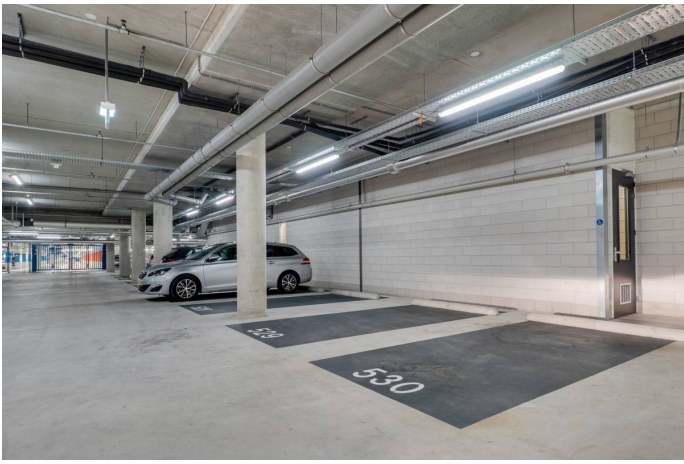


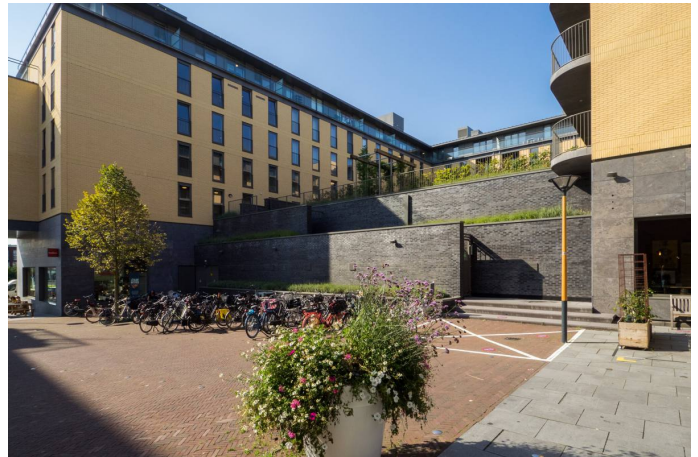
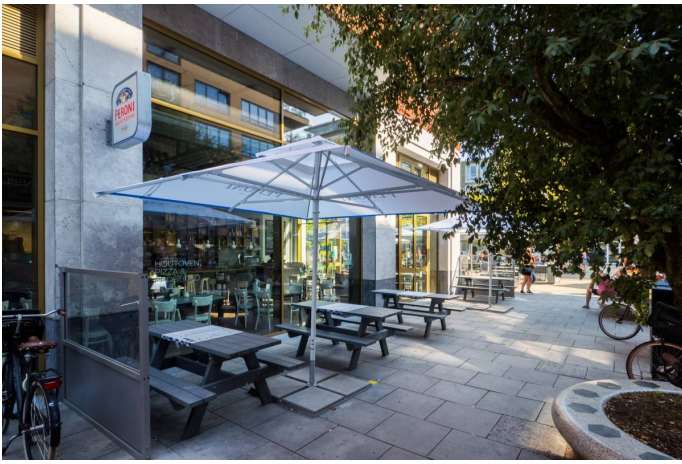












aankoopmakelaar!



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

