

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# LONDENSTRAAT 76 UTRECHT



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





# ADRES

LONDENSTRAAT 76 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 66M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 208M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2017

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Goed onderhouden en afgewerkt appartement (66m<sup>2</sup>) met 3 kamers, moderne open keuken, balkon op het zuidwesten, eigen berging en dat allemaal in het populaire Leidsche Rijn Centrum. Gehele appartement is voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling. Op loopafstand vind je diverse winkels, horeca en station Utrecht Leidsche Rijn.

## Ligging.

De ligging is ideaal! Met één stap buiten de deur sta je in het levendige centrum van Leidsche Rijn met onder andere een Jumbo Foodmarkt, Hema, Kruidvat en speciaalzaken zoals een visboer en slager. Naast de vele winkels vind je er een gevarieerd horeca aanbod, gezondheidscentrum, sportscholen, bibliotheek en Pathé bioscoop. Kortom, er is van alles in de buurt wat je nodig hebt. Naast het winkelcentrum ligt het treinstation Utrecht Leidsche Rijn vanwaar je in 3 minuten naar Utrecht Centraal reist. Met de fiets ben je in 15 minuten in het oude centrum van Utrecht. Voor de mensen die met de auto reizen zit je binnen een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of de A12 naar Den Haag.

## Appartement.

Het complex is gebouwd in 2017 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen. Daarbij wordt het hele appartement verwarmd én gekoeld middels de vloer. De huidige eigenaren hebben er een prachtige houten vloer in laten leggen, strakke keuken geplaatst en alle wanden voorzien van glad stucwerk. Er is een actieve VVE waarvan de maandelijkse bijdrage €113,- is. Voor een eigen parkeerplek in de garage betaal je €106 per maand.

## Indeling.

Begane grond: De gezamenlijke entree van het appartementencomplex bevindt zich hier. Via deze entree bereik je met de trap/lift zowel het appartement op de 2e verdieping als de eigen berging van 6m<sup>2</sup> op verdieping -1. De fiets kun je stallen in de gezamenlijke fietsenstalling welke alleen toegankelijk is voor bewoners. De auto kun je parkeren in de gezamenlijke parkeergarage.

## Tweede verdieping:

Entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Direct aan de linkerzijde bevindt

zich een kamer welke ideaal is als werkkamer, berging of walk-in-closet. Hiernaast ligt de ruime badkamer welke voorzien is van badmeubel met dubbele wastafel, inloopdouche en is afgewerkt met neutraal tegelwerk. Apart van de badkamer is er een toilet met fonteintje. Aan het einde van de gang ligt de ruime slaapkamer. Met een oppervlakte van 3.01 X 5.16 is dit met recht een grote slaapkamer. Over de volle breedte is een fraaie inbouwkast gemaakt. Het op het zuidwesten gelegen balkon is zowel vanaf de slaapkamer als de woonkamer bereikbaar. Met 7m2 biedt het genoeg ruimte om hier lekker te zitten. Doordat het balkon vrij zicht heeft op het westen is dit een van de weinige appartementen in het complex waar je tot de laatste minuut van de avondzon kunt genieten!

Naast het balkon is de woonkamer ook voorzien van een frans balkon. De woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen. De houten vloer is strak gelegd en zorgt voor een warme sfeer. De keuken is volledig uitgerust en netjes afgewerkt. Door de open opzet van de keuken heb je een prettige ruimte om vrienden/familie te ontvangen. Achter de keuken bevindt zich een bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier hebben de huidige eigenaren ook een koelkast staan. Achter de bijkeuken tref je de technische ruimte aan.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goed gelegen in Leidsche Rijn Centrum.
- Jumbo Foodmarkt binnendoor te bereiken.
- Strak afgewerkt met houten vloer en gladde wanden.
- Vloerverwarming én vloerkoeling.
- Balkon op het zuidwesten met avondzon.
- Actieve VVE, maandelijkse bijdrage is €113,- per maand.
- Parkeerplek in de garage, maandelijkse bijdrage €106
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

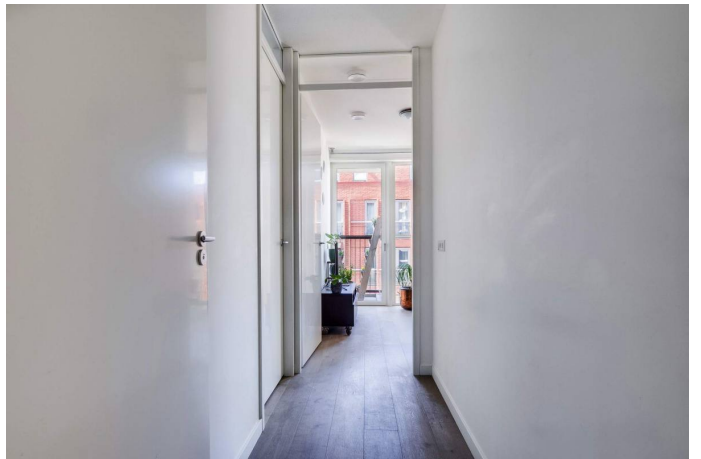
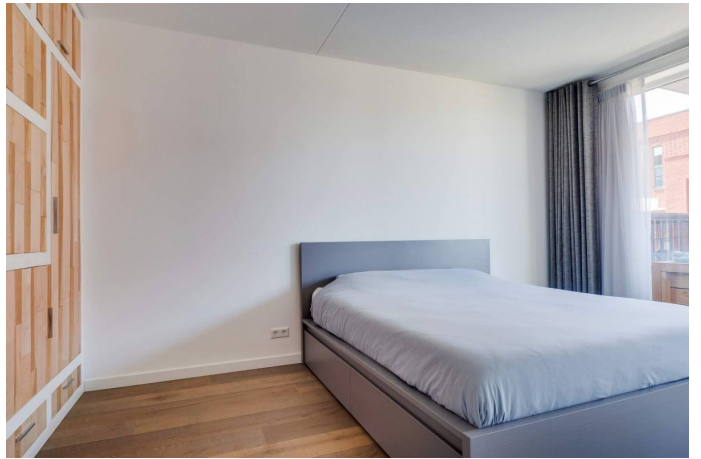
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

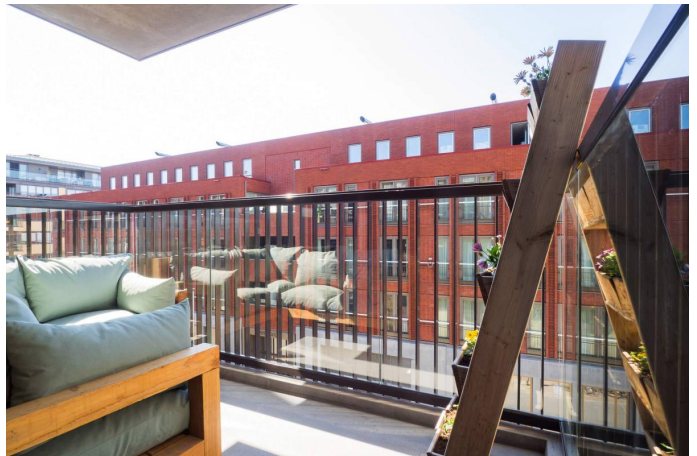
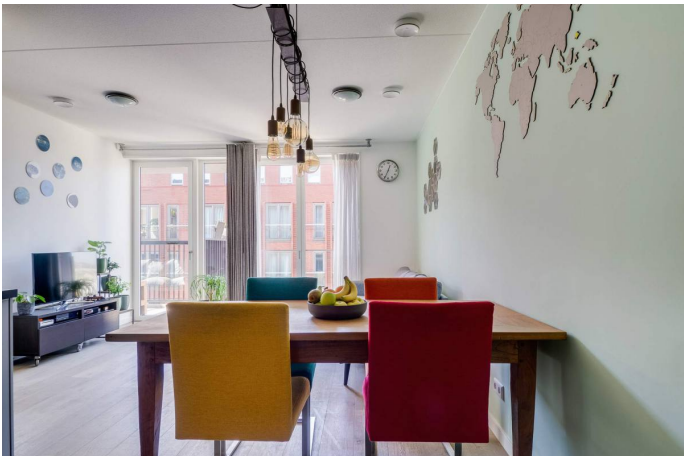
Aankoopmakelaar inschakelen:

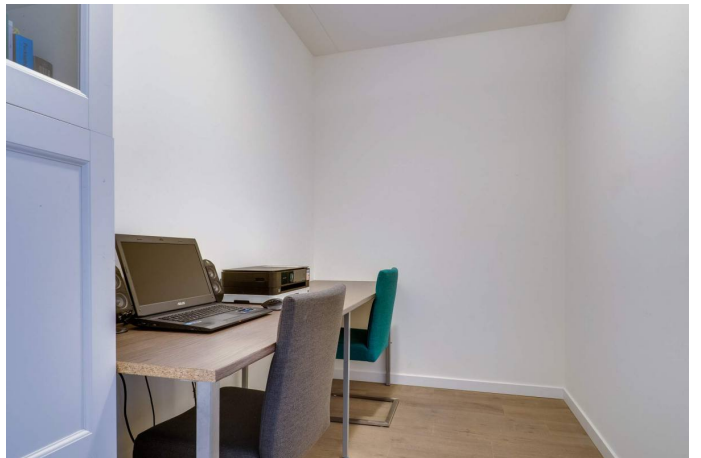
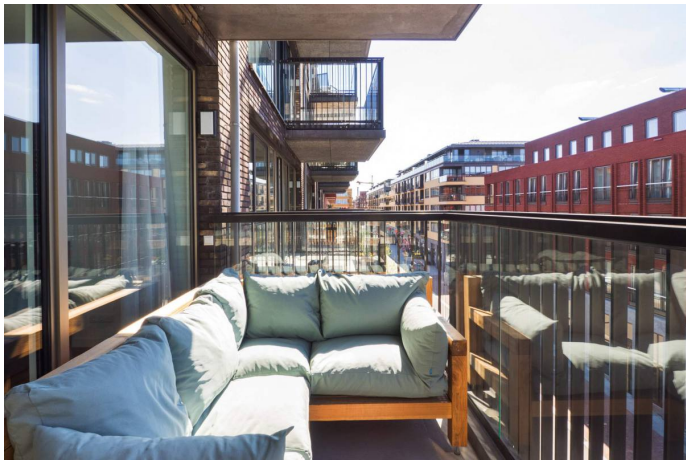
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



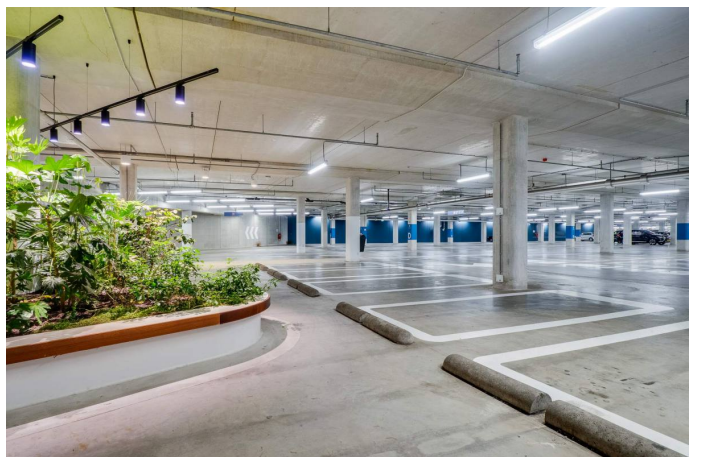
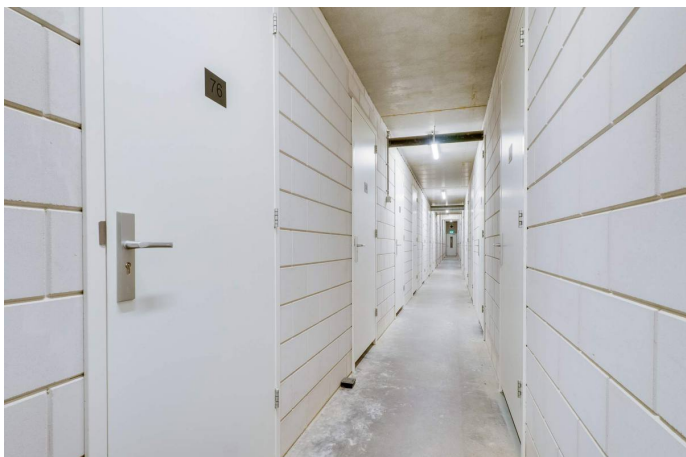
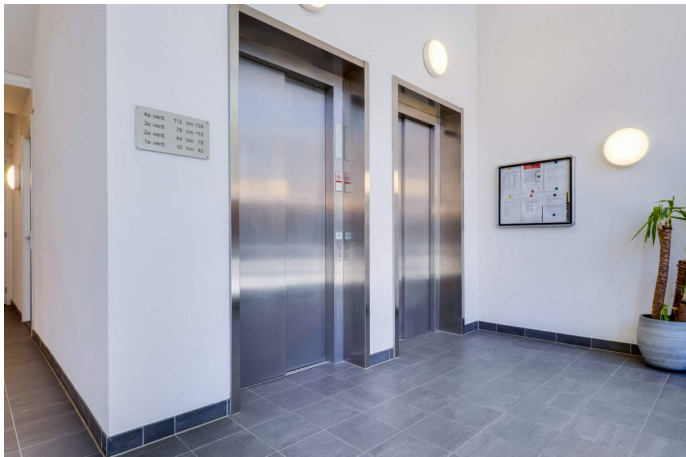


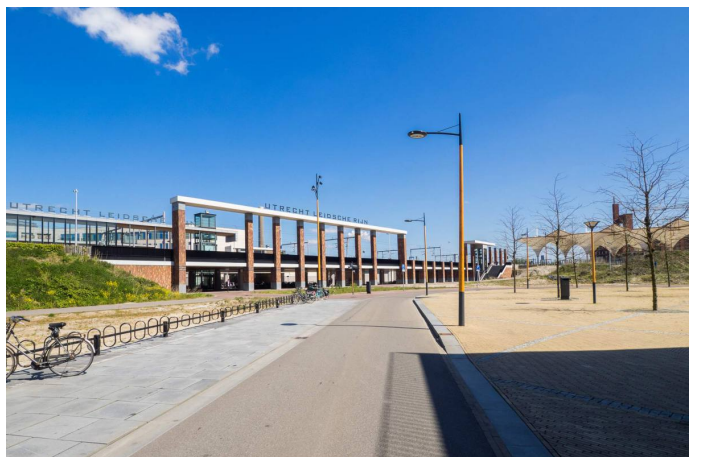
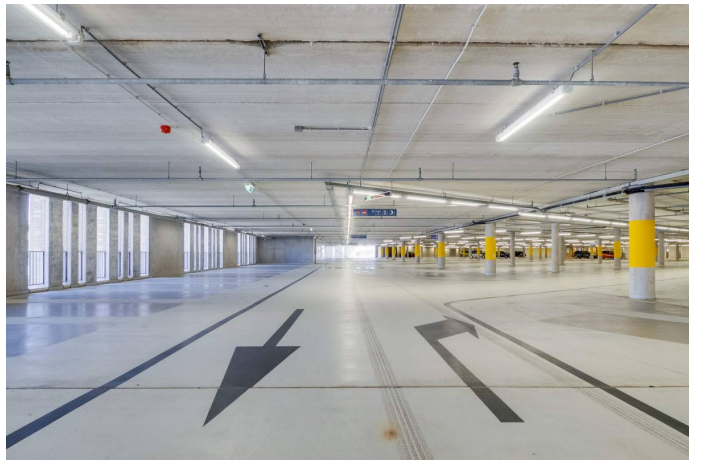
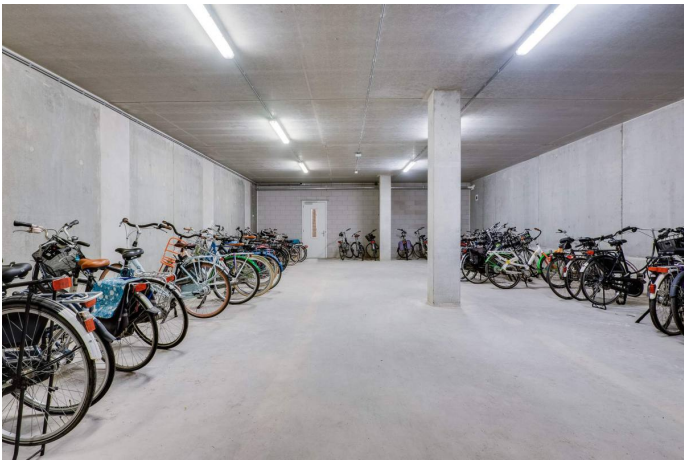












# aankoopmakelaar!



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](mailto:Info@H4UAdvies.nl)

Drieharingstraat 6 ( 2de verdieping )

3511 BJ Utrecht

