

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MARCO POLOLAAN 315 UTRECHT





ADRES

MARCO POLOLAAN 315 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€225.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 75M²

INHOUD

CIRCA 236M³

BOUWJAAR

1965

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Een unieke kans om een ruim (75m²) instapklaar 4-kamer appartement op de vijfde verdieping met balkon en wijds uitzicht te bewonen. Goed onderhouden, ruime kamers, vernieuwde moderne badkamer en dubbel glas dragen bij aan het woongenot. Alle voorzieningen zijn in de directe nabijheid.

De indeling maakt het ook geschikt voor studerende kinderen of verhuur.

Ligging.

Op loopafstand van park Transwijk waar je heerlijk kunt sporten en in de zomer diverse festivals zijn is het fijn wonen met vrij uitzicht. Met een klein parkje aan de voorzijde en gelegen boven een winkelgebied met o.a. grote supermarkt, bakker en groenteboer voor de dagelijkse boodschappen, wordt aan veel woonwensen voldaan.

Het grote winkelcentrum "NOVA" met Jumbo, Albert Heijn, apotheek en 40 andere ondernemers en gratis parkeren is 5 fietsminuten verwijderd van het appartement.

Met de tramhalte om de hoek kun je het Utrechtse stadscentrum en het station Utrecht Centraal in een paar minuten bereiken. Ook de fiets kan gebruikt worden, het stadscentrum ligt op slechts 10 minuten fietsen. Met de auto ben je binnen 5 minuten op de A12 of A2.

Rondom het complex is het vrij parkeren, aan de achterzijde is een vrij toegankelijk grote parkeerplaats, waarvoor plannen bestaan om die met een poort af te sluiten zodat alleen bewoners daar gebruik van kunnen maken.

Appartement.

Het 75m² grote appartement met vrij uitzicht ligt op de vijfde verdieping van het complex. De huidige eigenaren hebben het appartement goed onderhouden. In 2015 is het gehele appartement opnieuw voorzien van HR++ dubbel glas en thermostaatkranen, in 2017 is een moderne badkamer geplaatst.

Er is een actieve VvE met een groot onderhoudsfonds, het aandeel van het appartement daarin bedraagt per 1 januari 2020 maar liefst €5.156, uiteraard bij de koopprijs inbegrepen.

De maandelijkse bijdrage aan de VvE is €146 inclusief opstalverzekering en bijdrage onderhoudsfonds, exclusief stookkosten. De stookkosten bedragen €45

per maand en het gas/elektra €34.

Indeling

Begane grond: Gezamenlijke entree via intercom met brievenbussen, lift naar de vijfde verdieping en toegang tot de berging in de onderbouw.

Vijfde verdieping: Entree met aan het einde van de gang de meterkast en toegang tot de hal en eerste grote slaapkamer van 11m² aan de voorzijde met fraai uitzicht op het groen. Vanuit de hal heb je toegang tot de overige vertrekken. Aan de voorzijde ligt de keuken voorzien van een gasfornuis met afzuigkap en een aansluiting voor de wasmachine. In de keuken hangt ook de elektrische boiler voor het warme water.

Naast de keuken ligt een kamer welke ideaal is als werkplek of kleine slaapkamer. Eventueel kan de wand tussen de keuken en deze kamer eenvoudig verwijderd worden waardoor een grote woonkeuken ontstaat.

Vanuit de hal bereik je tevens de vernieuwde moderne badkamer; betegeld tot bovenaan en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en hangend toilet.

De tweede heerlijk grote slaapkamer van 13m² met veel licht geeft toegang tot het balkon middels openslaande deuren.

Op het balkon is het genieten met uitzicht en veel privacy.

De flinke woonkamer met een oppervlakte van 5,43m x 3,78m is ruim en door de grote raampartijen erg licht.

Belangrijkste kenmerken:

- Ideale ligging nabij uitvalswegen, OV, park, stadscentrum en winkels.
- Centrale afgesloten hal met lift.
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage €146 incl. opstalverzekering en onderhoudsfonds.
- Stookkosten €45; gas/elektra €34 per maand.
- Compleet vernieuwde badkamer.
- Elektrische boiler voor warm water. (huur €15 per maand tot 2021)
- Eigen berging in de onderbouw.
- Vrij uitzicht aan zowel de voorzijde als achterzijde.
- Binnen 10 minuten fietsen in de binnenstad.
- Balkon over de hele breedte van het appartement met uitzicht en veel privacy.
- Eenvoudig "gasvrij" te maken, de enige gasverbruiker is het fornuis.
- 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:

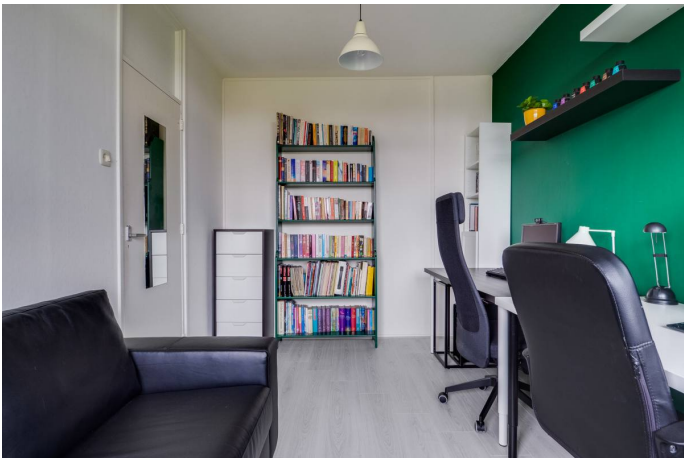
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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

