

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MARJOLEINWEG 52 UTRECHT





# ADRES

MARJOLEINWEG 52 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€635.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 145M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 531M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2015

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Bijzonder goed onderhouden en afgewerkte tussenwoning (145m<sup>2</sup>) in de geliefde wijk Hoge Weide. De woning kenmerkt zich o.a. door de uitgebouwde woonkamer, keuken mét kookeiland, 7 zonnepanelen, tuin op het zuiden, eigen parkeerplaats, gladde wand én plafond afwerking, nette badkamer en je hebt goede slaapkamers. Dit huis heeft alles wat je zoekt in een zeer kindvriendelijke omgeving met zelfs een speeltuin op het achtergelegen binnenterrein!

Ligging.

De Marjoleinweg is een rustige en prettige straat in de wijk Hoge Weide. De wijk kenmerkt zich door de vele groenstroken en speeltuinen. De belangrijkste hiervan is natuurspeeltuin de Hoef. Deze ligt om de hoek en hier ben je in 2 minuten lopen! Leuk voor de kinderen om uren te spelen en voor de ouders een lekkere plek voor een kop koffie. In de wijk zijn twee basisscholen en diverse kinderdagverblijven. Basisschool de Groene Alm ligt op 1 minuut lopen.

Met de fiets ben je binnen 5 minuten in het Leidsche Rijn Centrum. Hier vindt je o.a. Jumbo Foodmarkt, Rituals, 30ML, Hema en diverse horeca gelegenheden zoals Buurten en de PizzaBakkers.

Voor de liefhebbers van de Utrechtse binnenstad is het ongeveer 10 minuten fietsen via de Dafne Schippersbrug door Oog in Al naar het centrum en Utrecht CS. Voor het openbaar vervoer kan je ook terecht in Leidsche Rijn Centrum. Met de auto zit je in een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of Den Bosch. Ook de A12 richting Den Haag bereik je in een paar minuten.

Woning.

De woning is gebouwd in 2015 en voldoet daarmee aan alle moderne isolatievoorzieningen. Verwarming en warm water gaan middels stadsverwarming. Op de begane grond is vloerverwarming net als in de badkamer. Alles is voorzien van houten kozijnen met uiteraard dubbel glas. De huidige eigenaren hebben in 2019 7 zonnepanelen op het dak laten leggen. Op het mandelige binnenterrein heb je een eigen parkeerplek. Voor het gemeenschappelijke onderhoud betaal je €130,- per jaar. Op het binnenterrein is tevens een omheinde speeltuin waar de kleinste heerlijk kunnen spelen.

Indeling.

Entree, hal met toilet, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is vanuit de bouw uitgebouwd en voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Door de grote glazen pui heb je een fijne en lichte woonkamer. Wat opvalt is de strakke afwerking, fraaie gietvloer met een strakke wand én plafond afwerking. De gietvloer ligt op de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

De moderne keuken ligt aan de voorzijde en beschikt over een kook(schier) eiland. De keuken is zeer hoogwaardig met een strakke lijnen en fraai stenen blad. Qua apparatuur is de keuken zeer volledig met o.a een kookplaat mét ingebouwde afzuigkap, Quooker, inbouw koffiezetapparaat, combi oven/magnetron en nog een oven. Middels de openslaande deuren heb je toegang tot de tuin welke gelegen is op het zuidwesten. Vanaf het middaguur tot laat in de avond zit je in de zon. Er is een berging achterin de tuin en ook een achterom. Het mandelige parkeerterrein is aan de achterzijde gelegen en hier heb je je eigen parkeerplek. Op dit binnenterrein is ook een omheinde speeltuin gelegen waar heerlijk gespeeld kan worden.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Tijdens de bouw zijn een aantal wanden gewijzigd zodat je 3 praktische (slaap)kamers hebt gekregen. De masterbedroom ligt aan de achterzijde en is goed in te delen met een flinke kast en tweepersoonsbed. De andere 2 slaapkamers zijn ideaal als kinderkamer, werk of logeerkamer. De kamer aan de voorzijde heeft een Frans balkon.

De badkamer ligt aan de voorzijde en heeft natuurlijk daglicht middels een raam. De badkamer is bijzonder luxe met een vrijstaand bad, inloopdouche, hangend toilet en fraai wastafelmeubel met een dubbele wastafel. In de badkamer ligt ook vloerverwarming.

Op de tweede verdieping is nog een (slaap)kamer en een aparte wasruimte. Aan de achterzijde is een dakkapel over de gehele breedte voor extra ruimte. De (slaap)kamer is nu over de gehele lengte, indien gewenst kan de zolder worden opgesplitst in 2 kamers. De aparte wasruimte is aan de achterzijde gelegen en hier is voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. Via de ruime overloop is nog toegang achter de knieschotten voor extra opbergruimte.

Belangrijkste kenmerken:

- Prachtig afgewerkt en onderhouden.
- Gelegen in de geliefde wijk Hoge Weide.
- Fraaie keuken mét eiland.
- Prachtige badkamer met o.a. een vrijstaand bad en inloopdouche.
- Strakke gietvloer met vloerverwarming op de begane grond.

- Tuin op het zuiden mét achterom.
- Eigen parkeerplaats op het binnenterrein (bijdrage van €130,- per jaar voor onderhoud)
- Zolder met dakkapel aan de achterzijde.
- Zeven zonnepanelen op het dak.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, dus geen canon.
- Oplevering in overleg.

#### Brochure aanvragen:

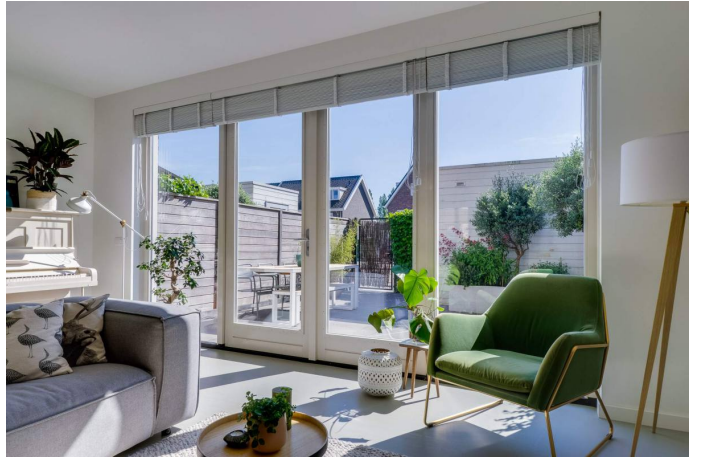
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

#### Aankoopmakelaar inschakelen:

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

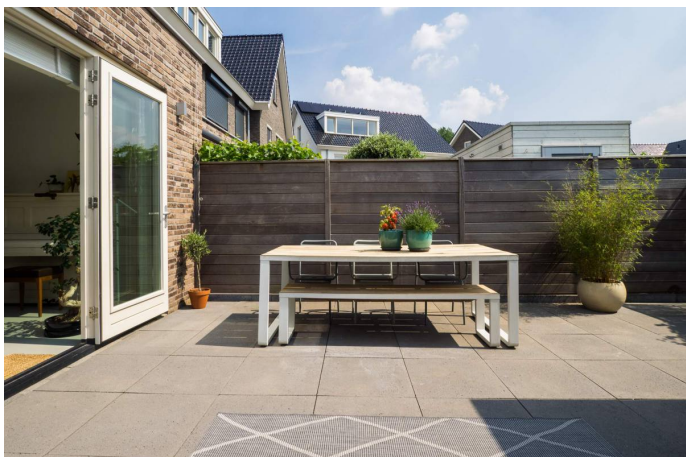
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

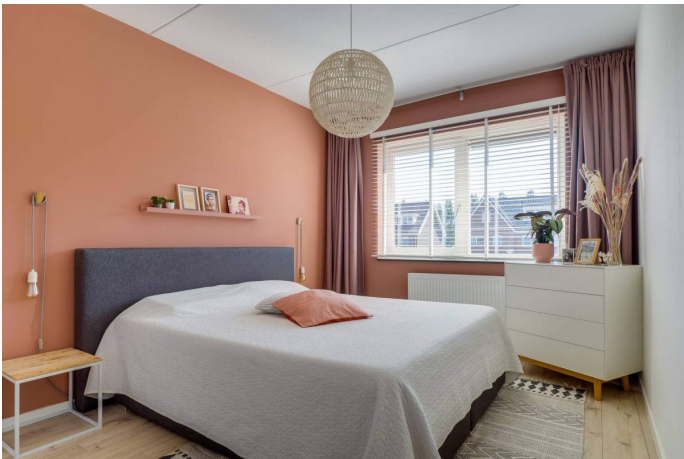
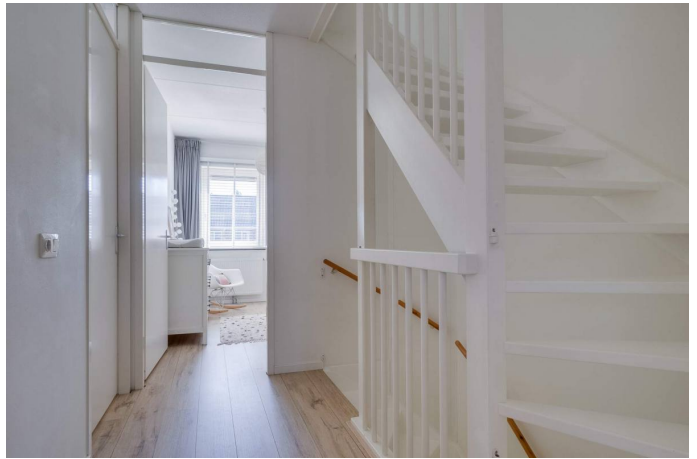




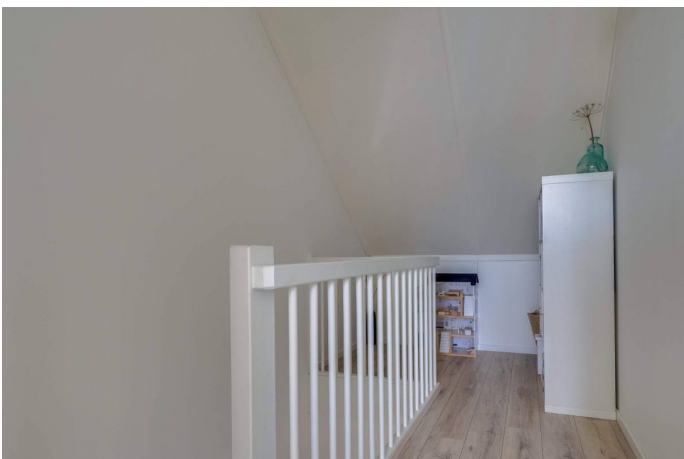


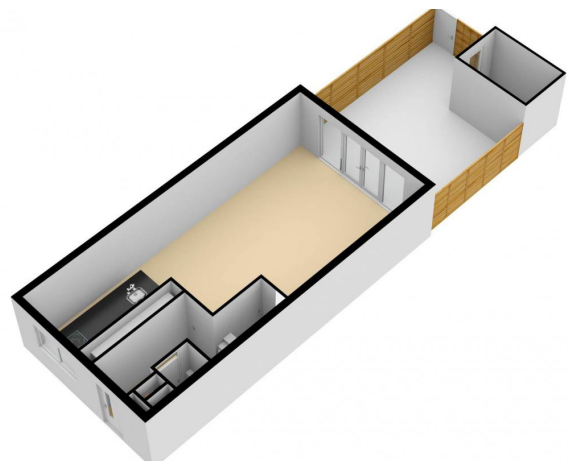
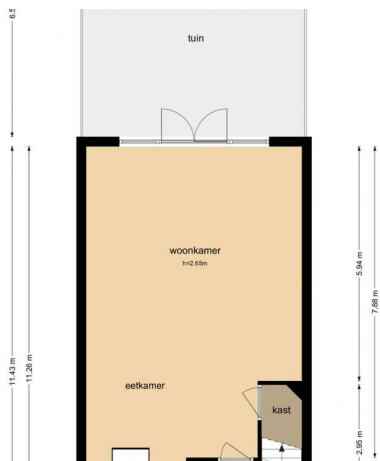


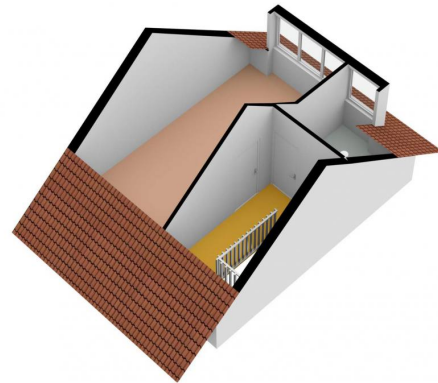
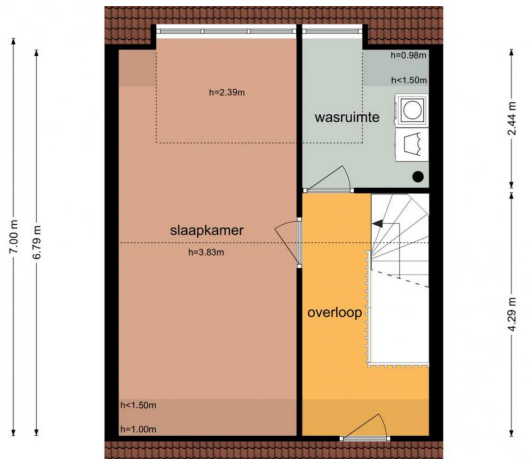
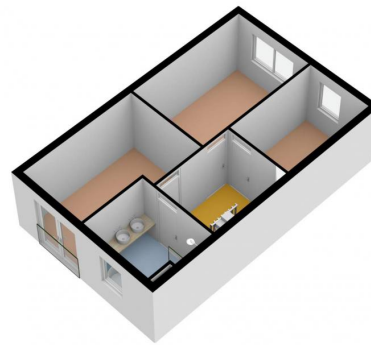
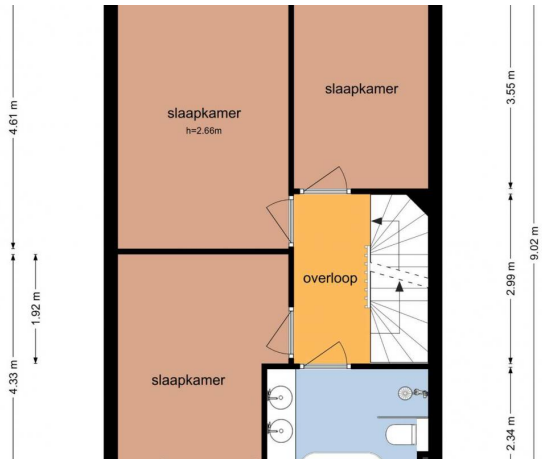
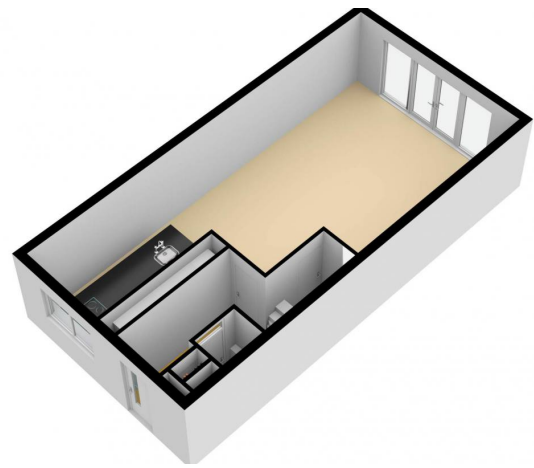
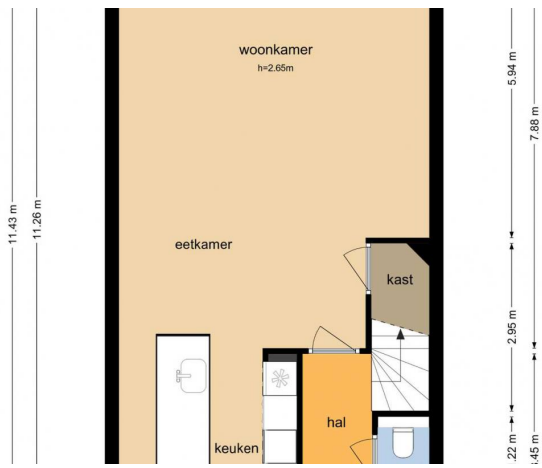




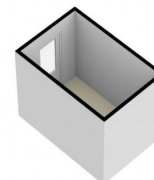
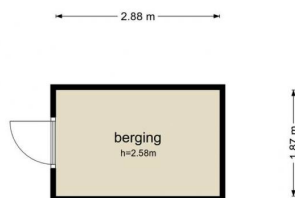








**Marjoleinweg 52 - Utrecht  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



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

