

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MARNIXLAAN 274 D UTRECHT





# ADRES

MARNIXLAAN 274 D TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 81M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 263M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2011

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zorgeloos, licht en ruim wonen op loop- en fietsafstand van alle denkbare voorzieningen? Op de derde etage van het wooncomplex 'Geuzenveste', gerealiseerd in 2011, bevindt zich dit fijne appartement van ca. 81m2 met ruim uitzicht en 2 slaapkamers.

Het appartement:

Vanuit de afgesloten entree kom je met de trap of de lift op de derde verdieping bij de eigen voordeur van het appartement. Gelijk bij binnenkomst tref je de meterkast en garderobe. Vanuit de hal heb je toegang tot de handige berging aan de rechterkant. Hier vind je tevens de wasmachineaansluiting. Naast de berging zit de nette toiletruimte welke is voorzien van zwevend toilet en fonteintje. Tegenover de toiletruimte tref je de ruime badkamer, voorzien van douchecabine en badkamermeubel. Naast de badkamer zit, aan de achterzijde van het appartement, de ruime master bedroom met uitzicht op de binnentuin van het wooncomplex.

Terug in de hal loop je de ruime en lichte woonkamer met open keuken binnen. Door de fraaie raampartij en het vrije zicht is dit een heerlijke lichte ruimte die goed te verdelen is in een eet- en woongedeelte. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de loggia. Deze loggia is ook weer voorzien van mooie grote ramen welke je voor een groot deel open kunt zetten.

Hier kan je bijvoorbeeld heerlijk zitten werken of lekker genieten van een hapje en een drankje. Tussen de woonkamer en de loggia in tref je nog de tweede slaapkamer welke ook goed te gebruiken is als werkkamer. Vanuit hier heb je ook weer toegang tot de loggia.

Het appartement beschikt tevens over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage én een eigen berging in de kelder.

De wijk:

De gezellige wijk Zuilen is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling geweest en is dit op het moment nog steeds. Zo wordt er de komende tijd gewerkt aan de herinrichting van de Marnixlaan en zal dit binnen enkele jaren een stadsboulevard zijn. Het appartement zelf ligt tussen de Amsterdamsestraatweg en de rivier de Vecht in. Hierdoor heb je de keuze

tussen de gezellige drukte van de stad of juist heerlijk de natuur en rust langs de Vecht op te zoeken. Het centrum van Utrecht en het centraal station zijn op 10 minuten fietsafstand. Voor diverse winkeltjes en supermarkten fiets je binnen 5 minuten naar de Amsterdamsestraatweg of net zo makkelijk naar het grootwinkelcentrum van Overvecht. Openbaar vervoer voorzieningen liggen op loopafstand, zo stoppen er diverse bussen om de hoek én tref je station Zuilen op korte afstand. Verder zijn de uitvalswegen uitstekend te bereiken.

Bijzonderheden:

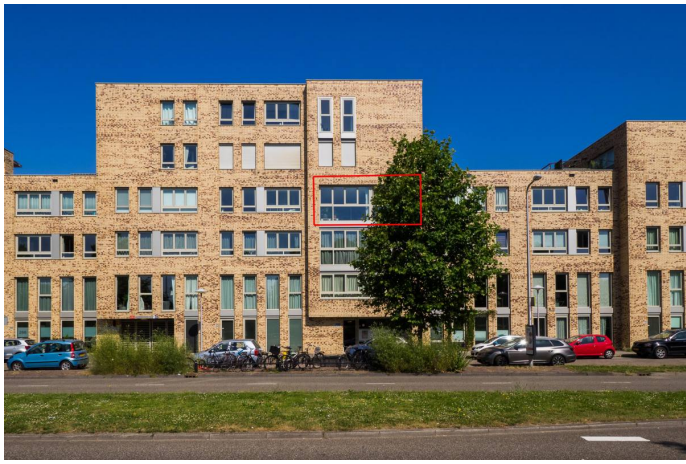
- Bouwjaar 2011;
- Woonoppervlakte: 81 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Verwarming middels stadsverwarming;
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage;
- Eigen berging in de kelder;
- Mogelijkheid tot gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin;
- Actieve en gezonde VvE, de servicekosten bedragen circa € 109,-;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van openbaar vervoer voorzieningen en de uitvalswegen;

Brochure aanvragen:

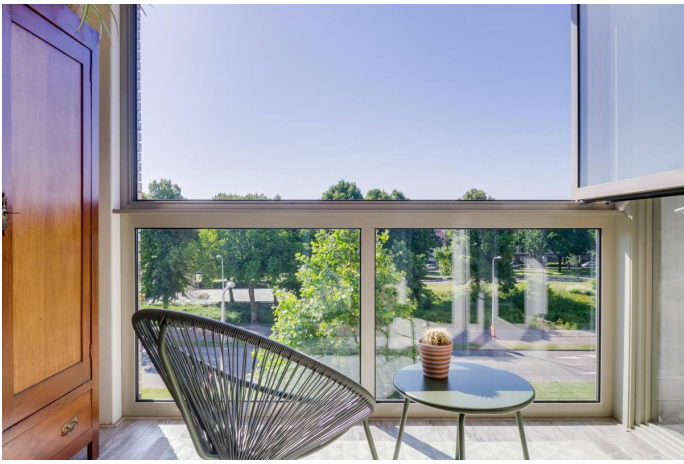
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

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

