

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MELISSEKADE 227 UTRECHT



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





ADRES

MELISSEKADE 227 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M²

INHOUD

CIRCA 300M³

BOUWJAAR

2002

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Prachtig licht 4-kamer appartement (100m²) met o.a. een groot balkon op het zuiden, eigen parkeerplaats, vrij uitzicht aan zowel de voorkant als de achterkant, prachtige leefkeuken en gelegen op korte afstand van Leidsche Rijn Centrum. Er zijn 3 goede (slaap) kamers en een zeer ruime woonkamer met heel veel lichtinval. Dit is een heerlijke plek met veel privacy en keurig onderhouden!

Ligging.

De Melissekade is gelegen tussen Leidsche Rijn Centrum en winkelcentrum Parkwijk. Voor de dagelijkse boodschappen kan je bij beiden winkelcentra terecht. In Leidsche Rijn Centrum kan je tevens terecht voor de Hema, Rituals, H&M, maar ook diverse horeca zoals Bagels & Beans, 30ML, de Pizzabakkers en wijnbar Most.

Aan de voorzijde ligt het Amaliapark met veel groen en een atletiekbaan. Aan de achterzijde kijk je over de huizen heen de wijk in. Door de ligging op de derde verdieping kijk je mooi over de huizen heen.

Met de fiets ben je in 15 minuten in het oude stadscentrum en bij slecht weer kan je vanaf Leidsche Rijn Centrum in 3 minuten met de trein naar Utrecht CS. Met de auto zit je in een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of de A12 richting Den Haag en Rotterdam.

Appartement.

Het complex is gebouwd in 2002 en er is een actieve VVE voor het onderhoud. De maandelijkse bijdrage is €232,89. De VVE zorgt goed voor het complex zodat de afwerking en het onderhoud op een goed niveau blijft.

Verwarming en warm water gaat middels stadsverwarming. Aan de voorzijde is alles voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Aan de achterzijde aluminium kozijnen met dubbel glas. Er is een energielabel A en voldoet daarmee aan alle moderne isolatie voorzieningen.

Indeling.

Begane grond:

Entree, centrale hal met afgesloten trapopgang en lift naar de verdiepingen. Vanuit de centrale hal is tevens toegang tot de eigen fietsenberging en eigen



ruime parkeerplaats.

Derde verdieping:

Entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Aan het einde van de hal is de woonkamer met open keuken. Origineel is de keuken half afgesloten, maar de huidige eigenaren hebben dit muurtje weggehaald. Hierdoor heb je een prachtige open ruimte. Bijkomend voordeel is dat hierdoor al het licht in de hele woonkamer binnenkomt.

De keuken is aan de voorzijde en is bijzonder ruim. Er is veel werkruimte én kastruimte. De keuken is volledig uitgerust met alle denkbare apparatuur. (vaatwasser uit 2019, combi oven uit 2021). Door de opzet van de keuken is er een mogelijkheid tot het plaatsen van een zeer grote eettafel en kan je heerlijk met een flink groep zitten. Het woongedeelte is aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een flinke bank of andere meubels.

Er zijn 3 slaapkamers waarvan 2 aan de achterzijde en 1 grote slaapkamer aan de voorzijde. De grote slaapkamer biedt de ruimte voor tweepersoonsbed en een kledingkast. De andere 2 slaapkamers zijn ook ideaal te gebruiken als kinder of werkkamer.

De badkamer is netjes betegeld en voorzien van een bad, aparte douche en een wastafel. Apart van de badkamer is er een toilet met fonteintje.

Aan de achterzijde ligt het grote balkon van 19m². Dit balkon ligt op het zuiden en hier heb je dan ook vrijwel de hele dag zon. Door de ligging op de derde verdieping kijk je mooi weg over de huizen de verte in.

Belangrijkste kenmerken:

- Zeer ruime woonkamer met grote leefkeuken.
- Drie (slaap) kamers.
- Groot balkon van 19m² op het zuiden.
- Eigen parkeerplaats en berging op de begane grond.
- Onderdeel van een actieve VVE, maandelijkse kosten zijn €232,89.
- Oplevering in overleg.

Brochure aanvragen:

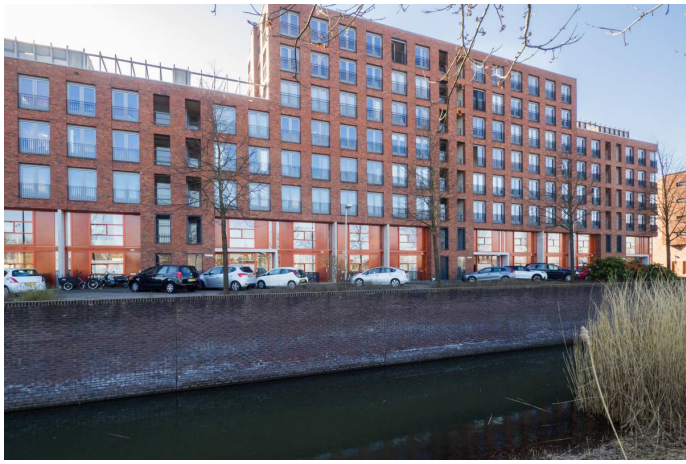
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

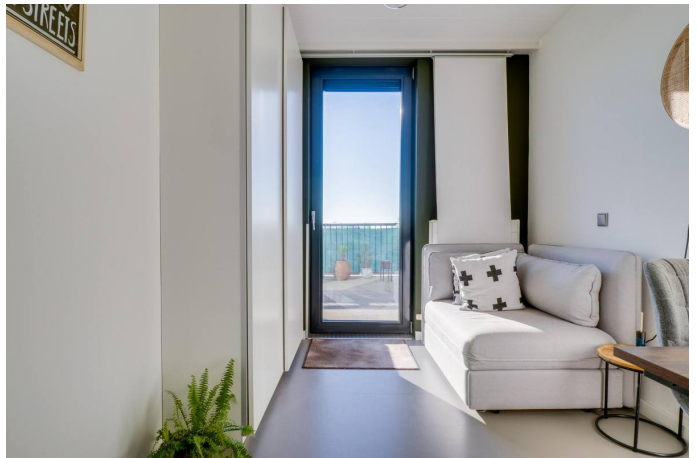
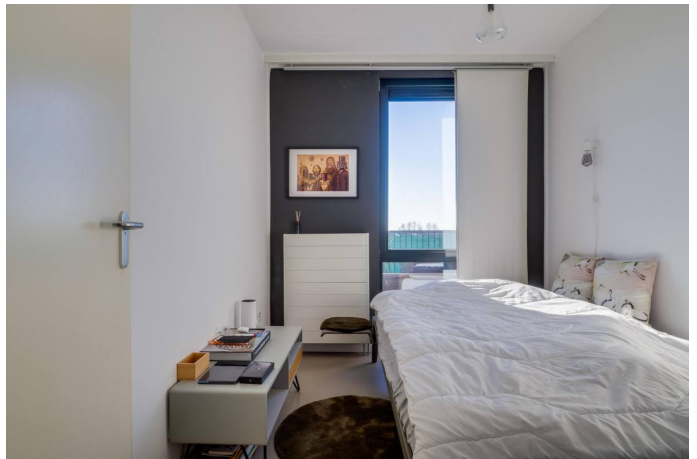
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

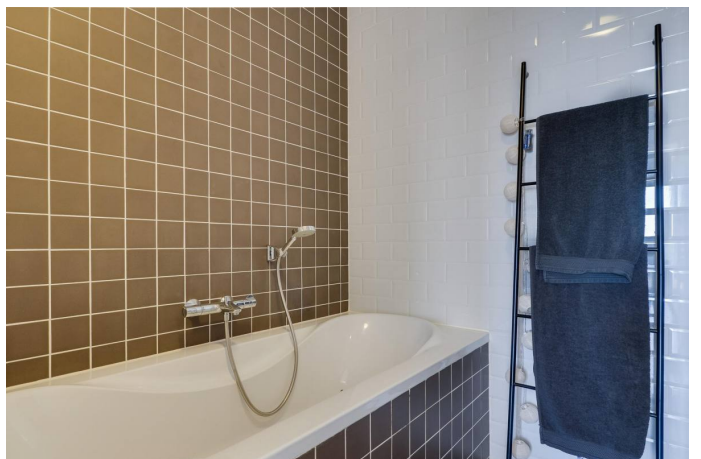
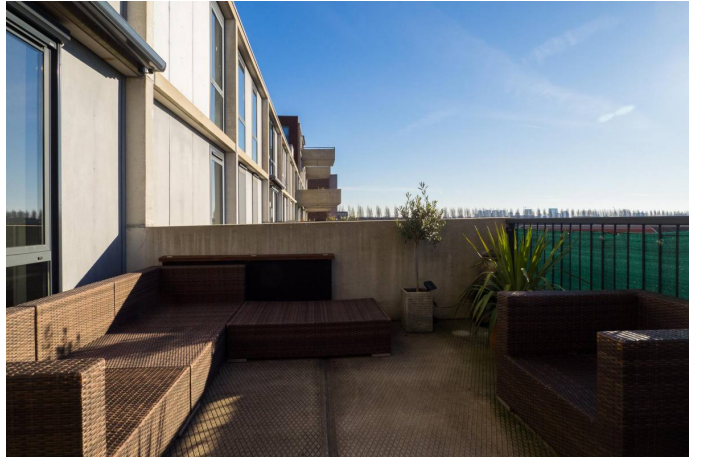
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

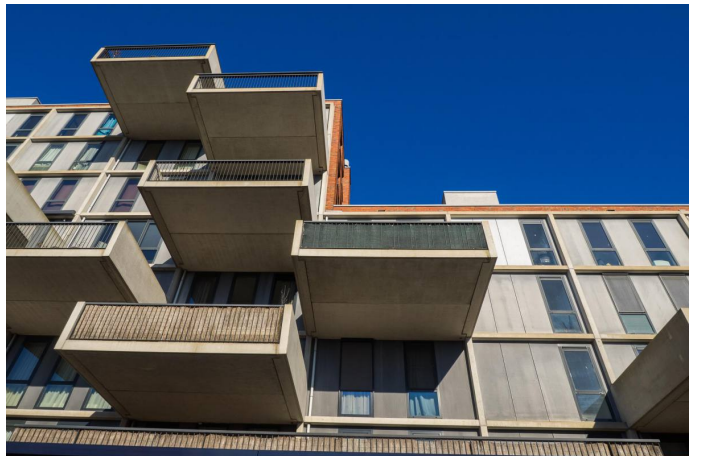
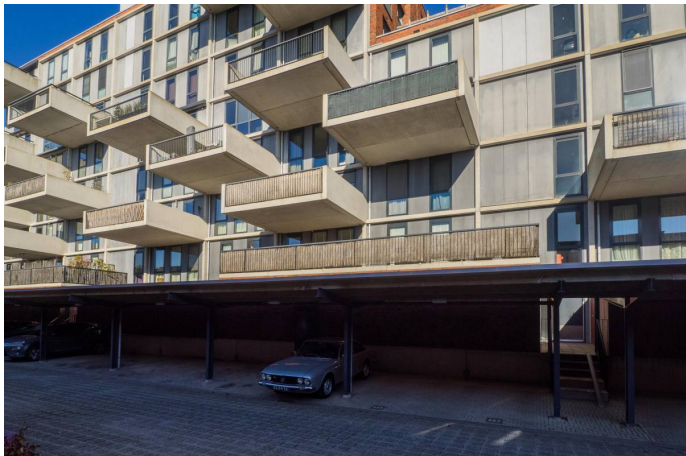
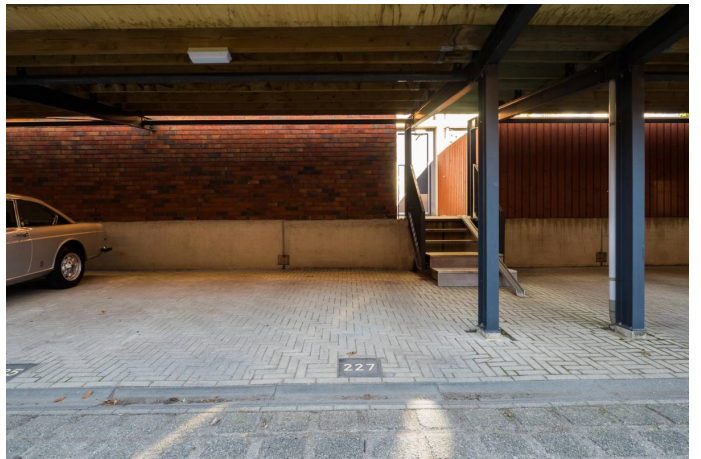


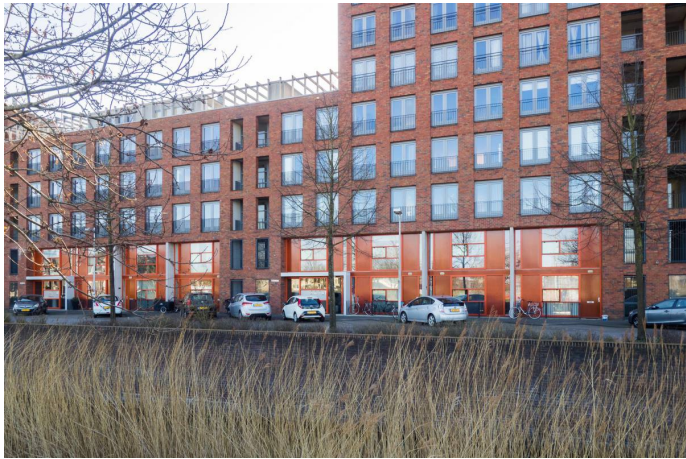












aankoopmakelaar!



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

