

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# MELISSEKADE 233 UTRECHT



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





# ADRES

MELISSEKADE 233 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 100M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 301M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2002

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Een heerlijk licht 3-kamer (origineel 4 kamer) appartement van 100m<sup>2</sup> met groot balkon op het zuiden, eigen parkeerplaats, vrij uitzicht, actieve VVE en zeer goed gelegen vlakbij Leidsche Rijn Centrum. Appartement is keurig onderhouden met o.a een gerenoveerde badkamer en netjes bewoond door de huidige eigenaar.

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.

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 €229,42. Op dit moment is de VVE de voorbereidingen aan het treffen om een persoonlijke aansluiting te maken op de meterkast voor een eigen oplaadpaal bij je parkeerplek.

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.



## Tweede verdieping:

Hal met toegang tot alle vertrekken. Aan het einde van de hal is de toegang tot de ruime woonkamer. Met een lengte van 10m en breedte van 4.85/7.49m is dit met recht een grote woonkamer met open keuken. De keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van alle denkbare apparatuur. Via de openslaande deuren heb je prachtig zicht op het Amaliapark en komt er ook veel licht binnen in je keuken. Dit gedeelte van het huis is ruim genoeg voor een grote eettafel waardoor je echt een leefkeuken maakt. Het woongedeelte is aan de achterzijde. De muur is verwijderd tussen de woonkamer en 1 van de slaapkamers waardoor je nu een leuke hoek hebt welke te gebruiken is als werkplek, kinderhoek of om gewoon lekker te zitten. Het woongedeelte is ook voorzien van grote ramen voor veel lichtinval en uitzicht. Ook kan je nu rechtstreeks vanuit je woonkamer naar het balkon. Het balkon is bijzonder ruim met een oppervlakte van 20m<sup>2</sup> en ligt op het zuiden. Je hebt hier bijna de hele dag de zon en hier kan je dan ook al vroeg in het voorjaar heerlijk zitten. Terug in de hal vind je de gerenoveerde badkamer. Deze is voorzien van modern tegelwerk, douche en wastafelmeubel. Apart van de badkamer is het toilet. Ook is er grenzend aan de hal een aparte ruimte voor de wasmachine en droger.

Er zijn nu 2 slaapkamers, eentje aan de voorzijde en de andere aan de achterzijde. De "master" bedroom is gelegen aan de voorzijde en bijzonder groot. Hier kan je met een gemak een tweepersoonsbed en kast neerzetten. De andere slaapkamer is ideaal als tweede slaapkamer, aparte werkkamer of kinderkamer.

## Belangrijkste kenmerken:

- Zeer goed gelegen op korte afstand van Leidsche Rijn Centrum, of 15 minuten fietsen van de binnenstad.
- Ruim 100m<sup>2</sup> met grote woonkamer en woonkeuken.
- Balkon op het zuiden van 20m<sup>2</sup>.
- Eigen parkeerplaats.
- Vrij uitzicht aan de voorzijde op het Amaliapark.
- Actieve VVE.
- Origineel 3 slaapkamers.
- 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.

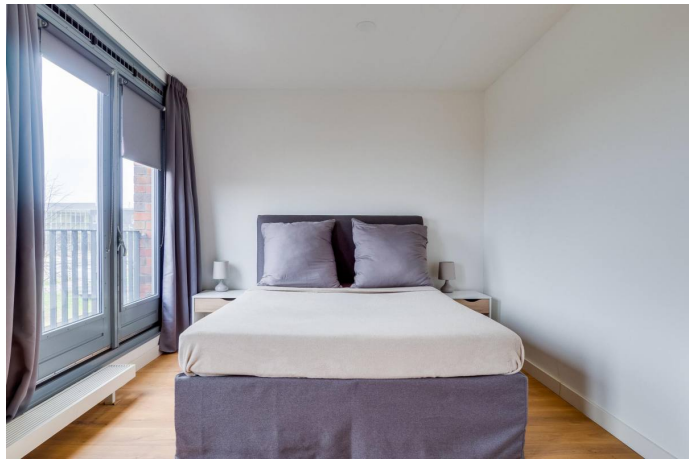
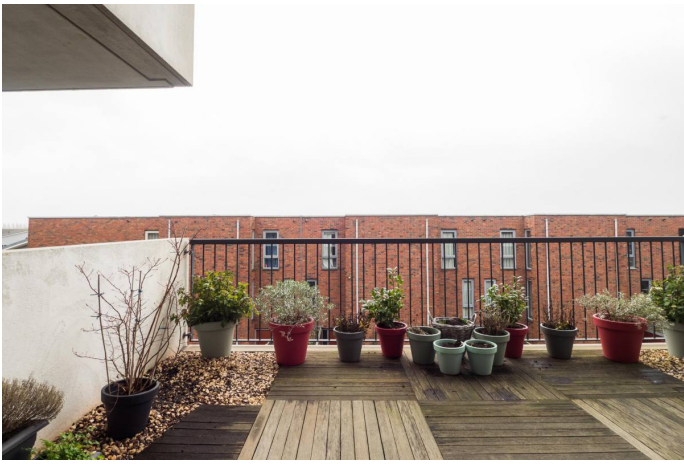




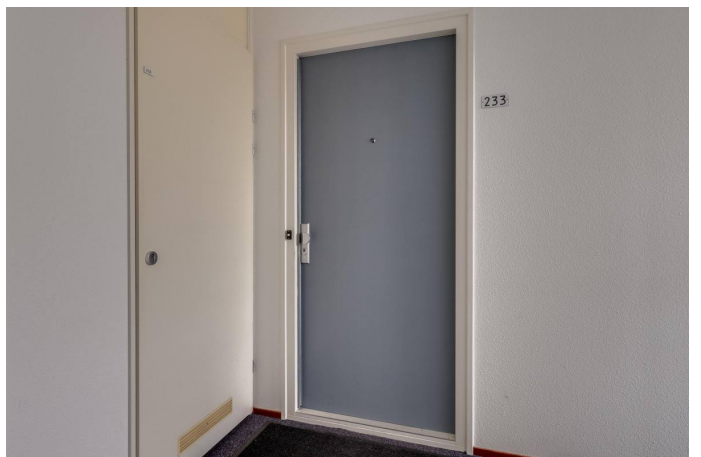
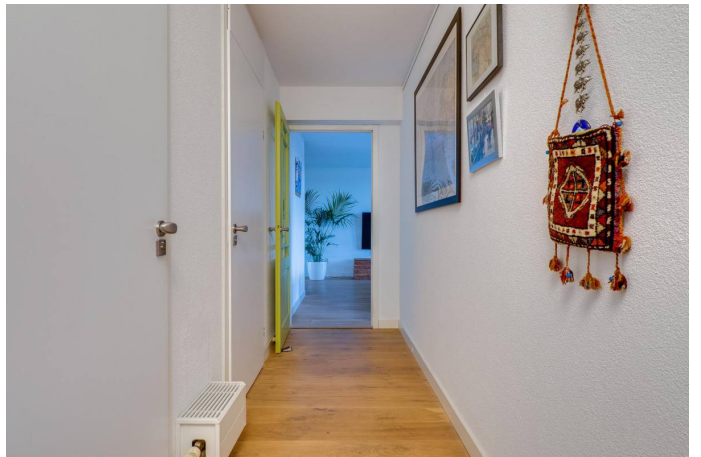
















## aankoopmakelaar!



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

