

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

MELISSEKADE 245 UTRECHT



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





ADRES

MELISSEKADE 245 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€375.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 95M²

INHOUD

CIRCA 296M³

BOUWJAAR

2002

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Fraai gelegen hoek-appartement (95m²) met 3 slaapkamers, terras van bijna 20m² op het zuiden, eigen parkeerplek én berging, maar ook een bijzonder ruime woonkamer met maar liefst 6 openslaande deuren. De woonkamer is dan ook erg licht en heeft een prachtig zicht op het Amaliapark. Dit alles ligt op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum en binnen 15 minuten fietsen van Utrecht Centraal.

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, de Pizzabakkers en Most. Aan de voorzijde ligt het Amaliapark met veel groen en een atletiekbaan. Aan de achterzijde kijk je prachtig 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 voldoet daarmee aan alle moderne isolatie voorzieningen. Er is een actieve VVE welke het complex keurig onderhoudt en verzorgt, de maandelijkse bijdrage is €199,51. De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners en hebben alles netjes bijgehouden. Een aantal jaren geleden is er een strak (span)plafond gerealiseerd in de woonkamer en keuken.

Aan de achterzijde van het complex is een afgesloten terrein met een eigen parkeerplek.

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:

Entree, ruime hal met toegang tot alle vertrekken. Ruime slaapkamer aan de voorzijde welke voldoende ruimte geeft voor een tweepersoonsbed en een flinke kast. Fijne kamer met zicht op het park en openslaande deuren voor de frisse lucht. Naast de slaapkamer een handige berging met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde zijn de twee andere slaapkamers. Beiden zijn handig als werkplek of kinder/logeerkamer. Éen kamer heeft een handige inbouwkast over de volle breedte. Vanuit de andere slaapkamer heb je toegang tot het ruime balkon. Het balkon is gelegen op het zuiden en met een oppervlakte van bijna 20m² kan je hier heerlijk de hele dag in de zon zitten. Je hebt fraai zicht over de wijk heen.

De badkamer is volledig uitgerust met een ligbad, aparte douche en wastafel. Het is neutraal betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. Apart van de badkamer is een toilet met fonteintje.

Aan het einde van de hal ligt de woonkamer met half open keuken. Wat direct opvalt aan de woonkamer is de enorme ruimte en lichtinval. Door de vele openslaande deuren aan zowel de voorzijde als de zijkant komt het licht overal vandaan. In de zomer kan je alles openzetten en krijg je een frans balkon. Je kijkt mooi weg over het Amaliapark richting de atletiekbaan. Aan de achterzijde ligt de halfopen keuken welke is uitgerust met een vaatwasser, inductie kookplaat, koelkast, combi-magnetron, vriezer en voldoende kastruimte. Voor de liefhebbers van een volledig open keuken kan je het wandje verwijderen en er een volledige open ruimte van maken.

De totale oppervlakte van de woonkamer is met een lengte van ruim 11 meter en bijna 7 meter aan de voorkant erg ruim.

Belangrijkste kenmerken:

- Fraai gelegen op de hoek met veel licht en veel openslaande deuren.
- Vrij uitzicht op het Amaliapark.
- Drie goede slaapkamers.
- Ruim balkon van bijna 20m² op het zuiden met ook vrij zicht over de wijk.
- Eigen parkeerplaats én berging.
- Op loopafstand van zowel Leidsche Rijn Centrum als winkelcentrum Parkwijk.
- Actieve VVE, maandelijkse servicekosten bedragen €199,51.
- Oplevering is mogelijk voor 1 april.

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:



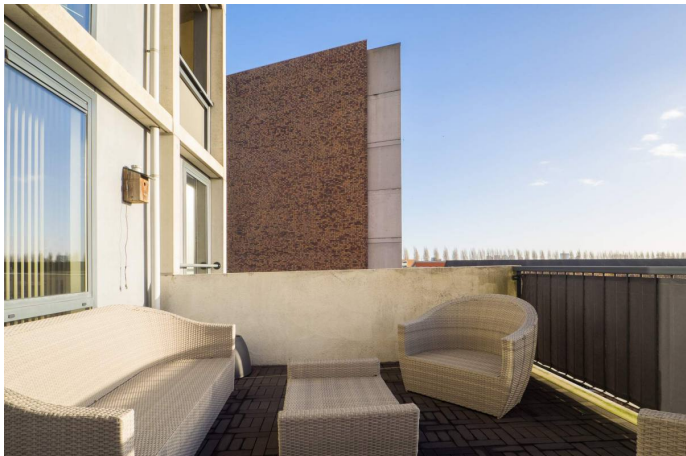
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

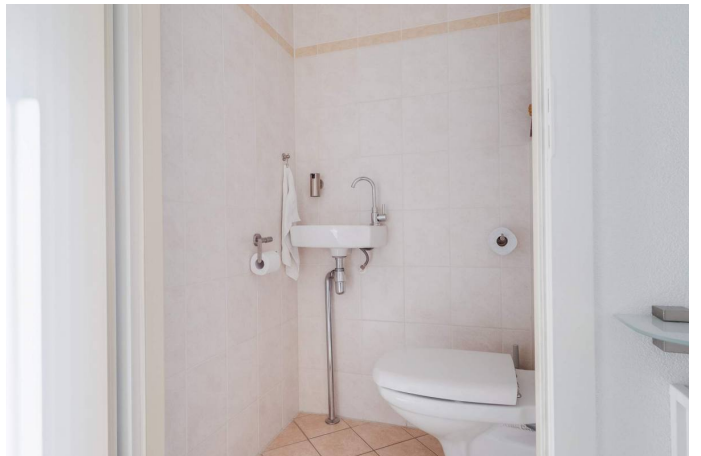
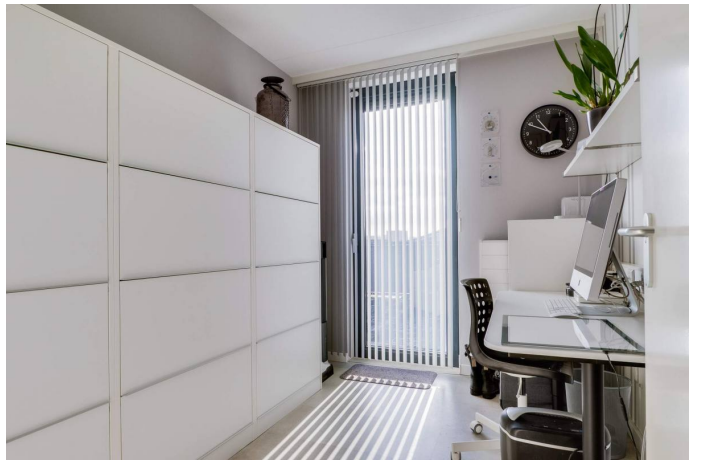
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

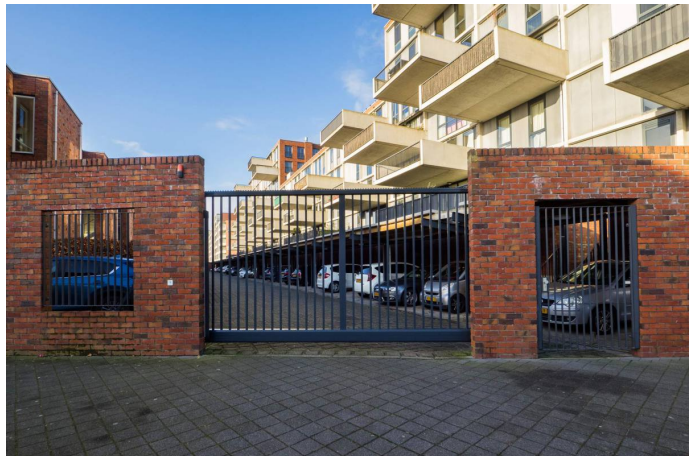
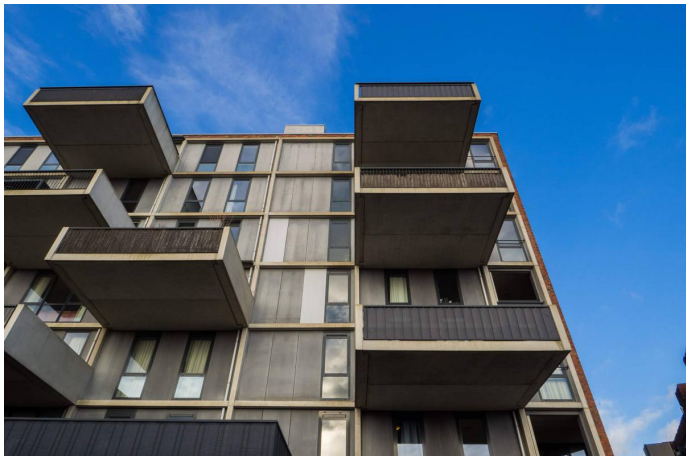
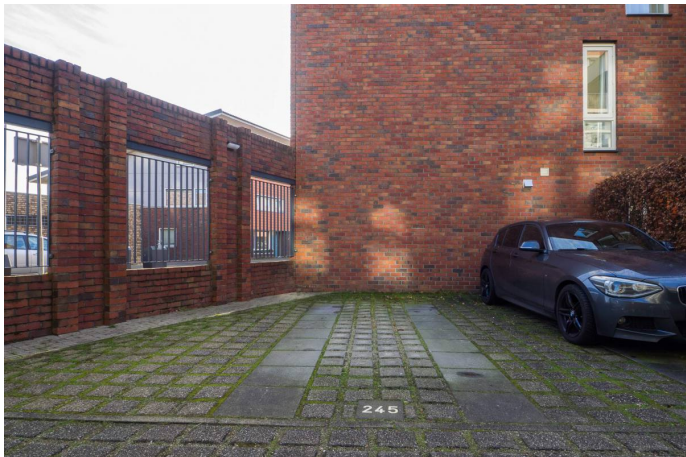
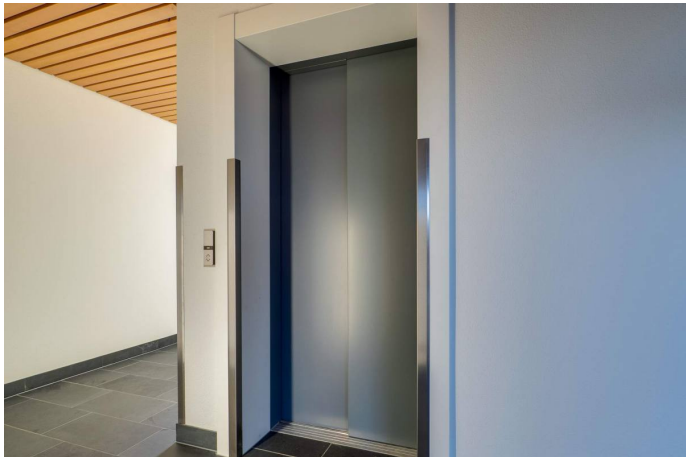
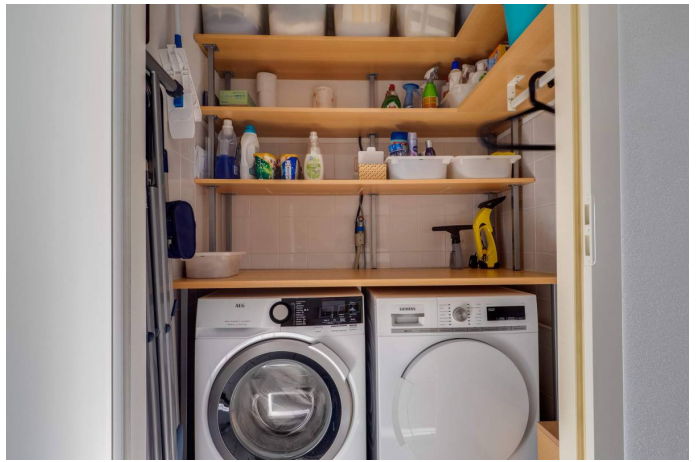


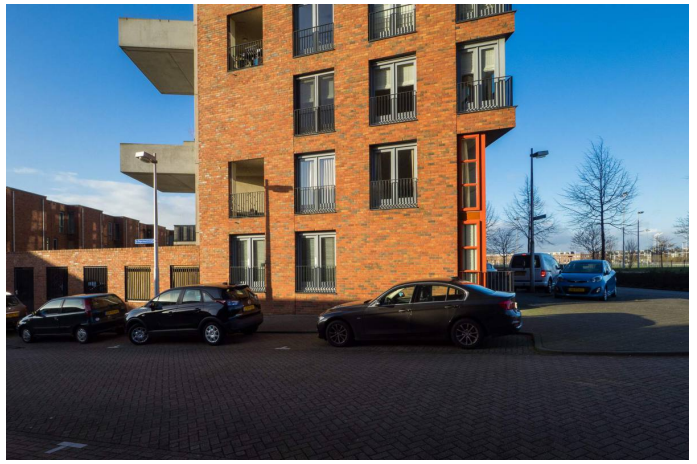
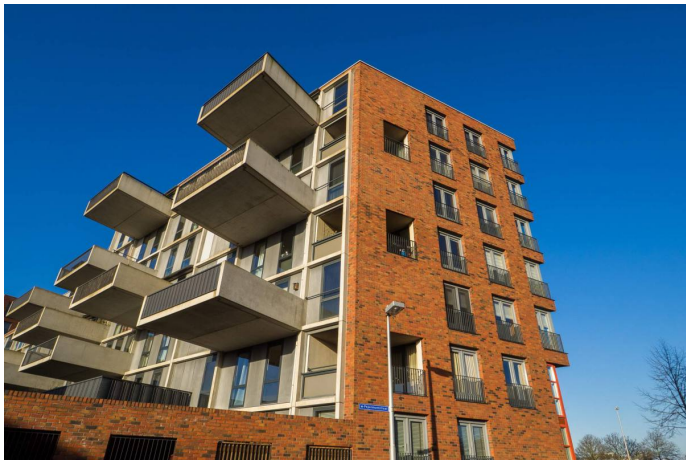












aankoopmakelaar!



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

