

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

WENENPROMENADE 12 UTRECHT



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





ADRES

WENENPROMENADE 12 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€350.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 68M²

INHOUD

CIRCA 224M³

BOUWJAAR

2018

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

Zeer hoogwaardig afgewerkt appartement (68m²) met 2 slaapkamers, eigen tuin, glad gestucte wanden én plafonds, eigen parkeerplaats en berging in het populaire Leidsche Rijn Centrum. Het appartement ligt op de eerste woonlaag en heeft daardoor een eigen tuin grenzend aan de gemeenschappelijke binnentuin. In de zomer zit je daardoor heerlijk in de rust in je eigen tuin en ook nog eens in de middagzon.

Ligging.

De ligging is ideaal! Met één stap buiten de deur sta je in het levendige centrum van Leidsche Rijn met o.a. de Jumbo Foodmarkt, Hema en Kruidvat, maar ook een visboer en slager. Ook is er o.a. een Rituals, H&M, Mango en nog vele andere winkels in het centrum gevestigd. Naast de vele winkels vind je er een gevarieerd horeca aanbod, gezondheidscentra, sportscholen, bibliotheek en Pathé bioscoop. Kortom, je vindt alles in het centrum wat je nodig hebt.

Naast het winkelcentrum ligt het treinstation Leidsche Rijn Centrum waarmee je in 3 minuten op Utrecht Centraal staat. Met de fiets ben je in 15 minuten in het oude centrum van Utrecht. Voor de mensen die met de auto reizen zit je in een paar minuten op de A2 richting Amsterdam of de A12 naar Den Haag.

Appartement.

Het appartement is gebouwd in 2018 en op een hoog niveau opgeleverd. Alle wanden én plafonds zijn strak afgewerkt. De plafonds in badkamer, toilet en boven het keukengedeelte zijn voorzien van inbouwspots en overal zijn de bedradingen weggewerkt. De vloeren zijn afgewerkt met natuursteen, Portugese tegels en hoogwaardig laminaat en over de hele oppervlakte van de vloer ligt vloerverwarming én koeling. De keuken en badkamer zijn van hoge kwaliteit. Dit appartement is instapklaar en er hoeft niets meer aan te gebeuren.

Tevens maak je onderdeel uit van een actieve en financieel gezonde VVE, maandelijkse servicekosten bedragen €120,- totaal. (appartement en parkeerplaats)

Indeling.

Entree, brievenbussen en toegang tot de lift.



Eerste woonlaag.

Gemeenschappelijke binnentuin. Grenzend aan de binnentuin een privé tuin van bijna 25m². In de zomer zit je hier heerlijk in alle rust in de zon. Voordeur en hal met toegang tot alle vertrekken. Als eerste toilet en de meterkast. Aan de rechterzijde de grote slaapkamer met ook een deur naar de tuin. Tegenover deze slaapkamer ligt de andere slaap of werkkamer. Hier is een grote inbouwkast. Grenzend aan de hal is een ruime badkamer met ruime inloopdouche, regendouche en een dubbele wastafel. Tegenover de badkamer is een zeer ruime berging met o.a. opstelling voor de wasmachine en droger. Aan het einde van de hal is de deur naar de woonkamer met open keuken. De woonkamer is licht door de grote raampartijen. Over de gehele lengte ervan loopt het balkon door aan de buitenzijde, wat een ruimtelijk gevoel geeft. Met mooie planten of boompjes creëer je hier een sfeervol en natuurlijk uitzicht vanuit de woonkamer.

Het televisiemeubel in de woonkamer is op maat gemaakt. Aan de achterzijde ervan is praktische en ruime opbergruimte. Het meubel staat los op de vloer en zal achter blijven. De open keuken is volledig uitgevoerd met vaatwasser, koel/vriescombinatie, kokend waterkraan, inductiekookplaat, afzuigkap en veel kastruimte. Vanuit de woonkamer heb je ook toegang tot het balkon aan de voorzijde, uitkijkend op de winkelstraat.

In de onderbouw is nog een eigen parkeerplaats en een eigen berging.

Belangrijkste afmetingen (in meters):

- Woonkamer met keuken: 8.05 X 4.26
- Badkamer: 1.48 X 3.12
- Slaapkamer 1: 3.49 X 2.60
- Slaapkamer 2: 3.23 X 3.22/2.12
- Berging/wasruimte: 1.32 X 2.60
- Tuin: 3.37 X 8.05
- Balkon: 2.34 X 8.05/2.36
- Berging in de onderbouw: 1.88 X 3.22

Belangrijkste kenmerken:

- Gunstige ligging in Leidsche Rijn Centrum.
- Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.
- Zeer hoogwaardig opgeleverd.
- Eigen tuin met heerlijke middagzon.
- Eigen parkeerplaats in de garage.
- Treinstation op loopafstand.
- Op 5 minuten afstand van A2.

- Recent opgeleverd, dus zo goed als nieuw.
- Onderdeel van een financieel gezonde en actieve VVE.
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht.
- Overal vloerverwarming en vloerkoeling.
- Voordeel overdrachtsbelasting ten gunste van verkopers.
- Oplevering uiterlijk 1 februari 2021.

Brochure aanvragen:

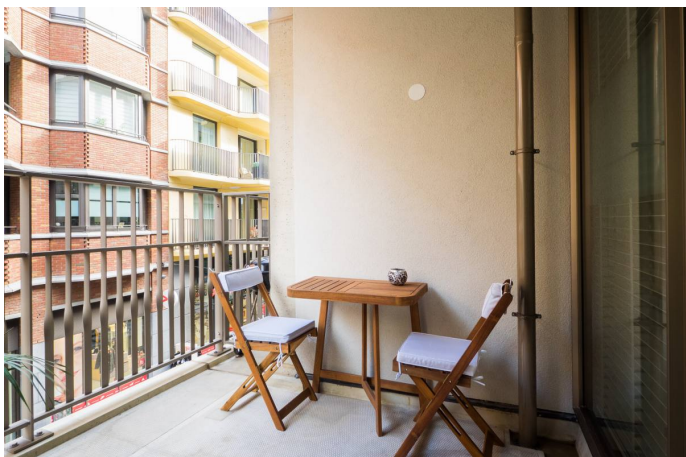
Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

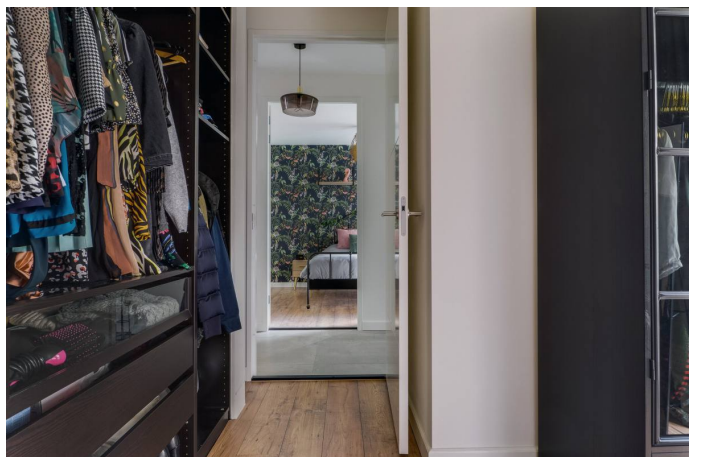
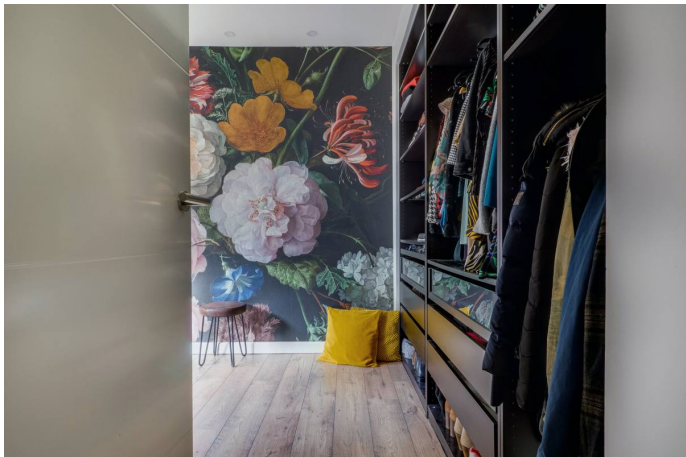
Aankoopmakelaar inschakelen:

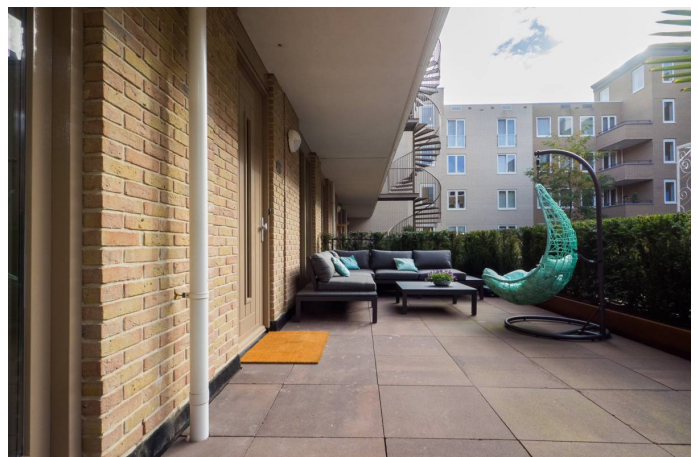
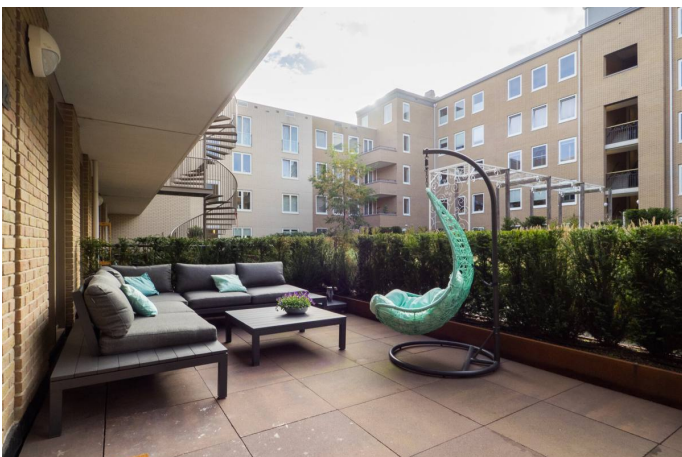
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

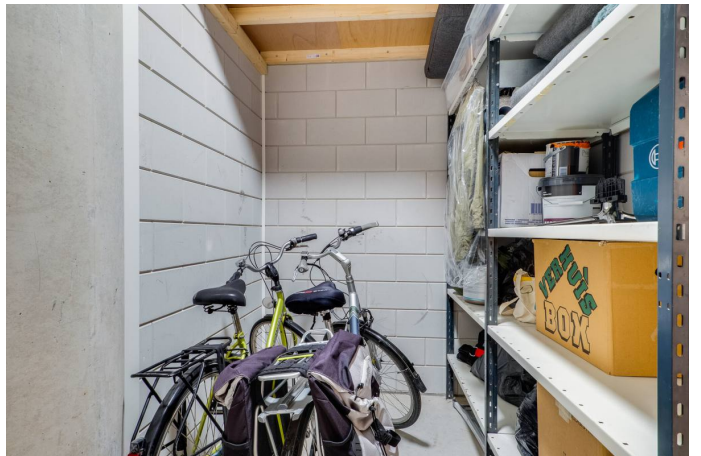
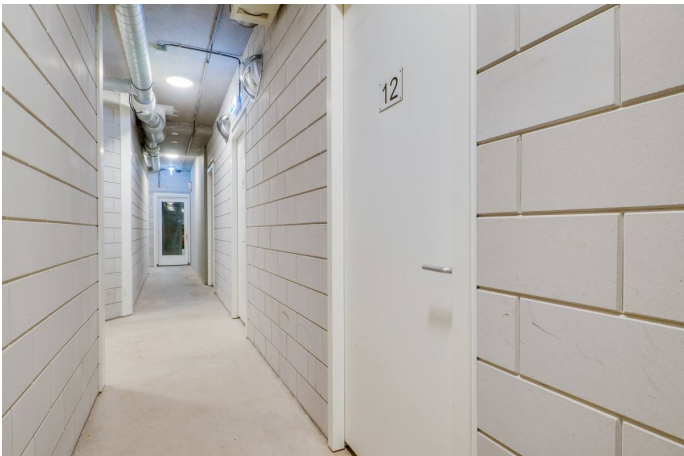
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.















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 bevoegd. 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

