

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# LIVINGSTONELAAN 238 UTRECHT



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





# ADRES

LIVINGSTONELAAN 238 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€175.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 76M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 244M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

1965

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

Zeer ruim 4 kamer appartement (75 m<sup>2</sup>) op de tiende verdieping met een fantastisch uitzicht over Park Transwijk richting de stad. Ideaal voor starters of ouders van studerende kinderen. Appartement is van alle gemakken voorzien en beschikt tevens over balkons aan beiden zijden, dus altijd zon!

## Ligging.

De Livingstonelaan 238 ligt tegen over Park Transwijk waar verschillende festivals en activiteiten georganiseerd worden. Winkelcentrum Kanaleneiland ligt op loopafstand waar je alles hebt voor je dagelijkse boodschappen. Het centrum of Utrecht CS is in 10 minuten fietsen te bereiken, en bij slecht weer pak je de tram welke bijna voor de deur stopt.

Met de auto ben je op korte afstand van de A12 en A2 en voor de deur is gratis parkeergelegenheid.

## Appartement.

Het appartement ligt op de tiende verdieping van het complex. Hierdoor kijk je prachtig ver weg. In het gehele appartement ligt een laminaatvloer. De huidige eigenaar heeft tevens de keuken vervangen welke nu modern en greeploos is. Aan beiden zijden van het appartement is een balkon waardoor je kan kiezen of je in de zon of juist de schaduw wil zitten. Verwarming middels stadsverwarming en warm water via een boiler (lease, €10,- per maand).

## Indeling.

Begane grond: Gezamenlijke entree, lift, brievenbussen en toegang tot de bergingen. Er is een eigen afgesloten berging voor extra opbergruimte.

Tiende verdieping: Entree en hal. Toegang tot de slaapkamers aan achterzijde. Via één van de slaapkamers toegang tot het balkon aan de achterzijde, gelegen op het westen. Beiden kamers zijn ruim en te gebruiken als slaapkamer of werkkamer.

Vanuit de hal ook toegang tot de badkamer. Deze is eenvoudig met een ligbad, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger. Hier hangt tevens de boiler.

Het toilet met fonteintje zit apart van de badkamer.

De zeer ruime woonkamer (bijna 6 meter breed) geeft een prachtig beeld over



de stad. Door de grote raampartijen is deze kamer erg licht. De open keuken zit op een gunstige plek waarmee je de kamer goed kan gebruiken. De keuken is voorzien van een gasfornuis, spoelbak, losse koelkast, losse vaatwasser en veel kastruimte.

Naast de woonkamer zit nog een extra kamer met een brede berging. Indien gewenst kan deze eenvoudig bij de woonkamer getrokken worden om nog meer ruimte te krijgen.

Vanuit de woonkamer kom je op het balkon aan de voorzijde, welke gelegen is op het oosten. Ook deze is bijna 6 meter breed dus hier kan je wel met een aantal mensen zitten.

Belangrijkste afmetingen:

- Woonkamer: 5.76 X 3.96
- Keuken: 2.07 X 3.24
- Slaapkamer 1: 2.78 X 3.92
- Slaapkamer 2: 2.91 X 3.00
- Slaapkamer 3: 2.74 X 3.45
- Badkamer: 2.12 X 2.21
- Balkon 1: 5.76 X 1.30
- Balkon 2: 5.69 X 0.73
- Berging: 1.37 X 2.79

Belangrijkste kenmerken:

- Actieve VVE, maandelijkse servicekosten €185,01
- Ideaal voor starters of ouders van studerende kinderen via de hospitaregeling
- Geheel voorzien van enkel glas
- Prachtig uitzicht over Park Transwijk richting de stad
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur
- Op korte fietsafstand van de stad (of per tram)
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- 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.







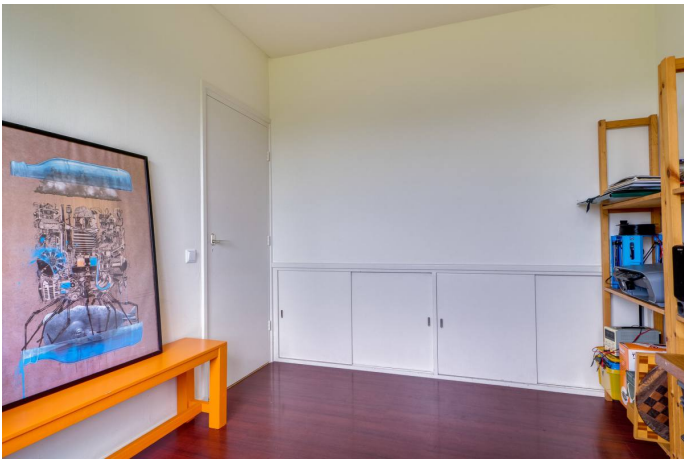




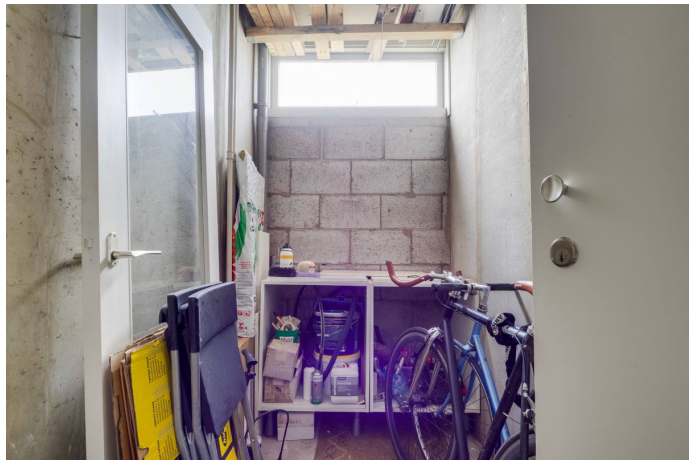
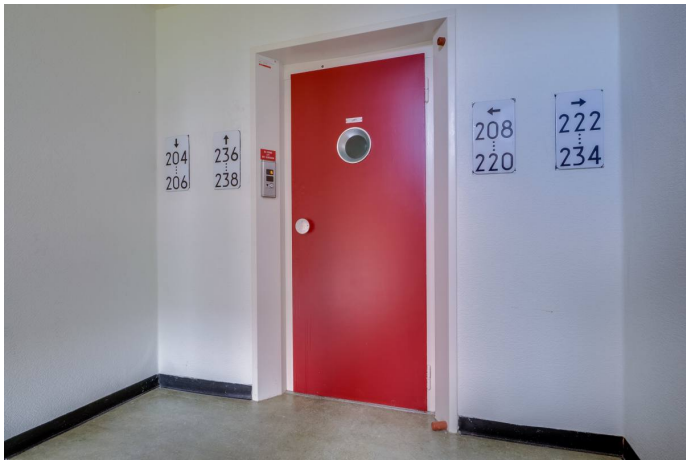
















# aankoopmakelaar!



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 bevlogen. 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

