

ROSENBERG  
VAN LEUSDEN  
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44  
3583 EN UTRECHT  
030 210 04 01

# LUZERNEVLINDER 84 UTRECHT



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





# ADRES

LUZERNEVLINDER 84 TE UTRECHT

# VRAAGPRIJS

€450.000,00 K.K.

# WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 90M<sup>2</sup>

# INHOUD

CIRCA 300M<sup>3</sup>

# BOUWJAAR

2007

# AANVAARDING

IN OVERLEG



# OMSCHRIJVING

\*\*\* FOR ENGLISH SEE BELOW \*\*\*

Als je op zoek bent naar een ruim driekamer appartement in de stad, om de hoek van openbaar vervoer en Leidsche Rijn centrum, én alle voordelen van een volledig geïsoleerd appartement dan is dit je kans! Het appartement heeft ook nog eens een fenomenaal mooi uitzicht over het groen en de schapenweide, je waant je in landelijk gebied terwijl je midden in de stad woont!!!

Het appartement is luxe en modern afgewerkt en is voorzien van een eigen parkeerplaats. Diverse winkelcentra, scholen, winkel- en horeca voorzieningen liggen op fietsafstand!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Met de auto arriveer je op het afgesloten parkeerterrein en parkeer je op je eigen plek, vanuit daar loop je naar de ingang van het complex. De centrale hal voelt groots aan en is voorzien van liften, trapopgang en toegang tot de fietsenstalling. Het bellentableau aan de buitenzijde is voorzien van audio en verlichte camera waardoor je altijd kan zien wie er aanbelt. De centrale hal leidt je middels de trapopgang of lift naar de 2e verdieping

2e Verdieping:

Entree, ruime hal met toegang tot de in pandige berging, modern toilet met fonteintje, en een riante wasruimte, heerlijk lichte woonkamer met fraai uitzicht over de schapenweide en het groen! De woonkamer heeft een mooie eiken vloer en een moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime balkon, veel privacy en ontzettend fraai uitzicht!

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe moderne badkamer met ligbad, douche en wastafel.

De belangrijkste afmetingen zijn:



woonkamer: 598 x 575

keuken: 260 x 298

balkon: 575 x 188

berging: 222 x 130

badkamer: 213 x 223

wasruimte: 218 x 210/130

slaapkamer: 356 x 344

slaapkamer: 504 x 222

Bijzonderheden:

- Actieve en gezonde VvE
- Eigen parkeergelegenheid
- Vrij uitzicht over het groen
- Oplevering in overleg, kan eventueel spoedig
- De Schapenweide is een rijksmonument, hier zal dus geen bebouwing meer plaatsvinden

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.

\*\*\* ENGLISH VERSION \*\*\*

If you are looking for a spacious three-room apartment in the city, around the corner from public transport and the Leidsche Rijn center, and all the benefits of a fully insulated apartment, then this is your chance! The apartment also has a phenomenal view over the greenery and the sheep meadow, you feel like you are in a rural area while you live in the middle of the city!!!

The apartment has a luxurious and modern finish and has its own parking space. Various shopping centers, schools, shopping and catering facilities are within cycling distance!

The layout is as follows:



#### Ground floor:

By car you arrive at the closed car park and park in your own spot, from there you walk to the entrance of the complex. The central hall feels grand and is equipped with elevators, stairs and access to the bicycle shed. The doorbell panel on the outside is equipped with audio and an illuminated camera so you can always see who is ringing the doorbell. The central hall leads you to the 2nd floor via the stairs or elevator

#### 2nd Floor:

Entrance, spacious hall with access to the storage room, modern toilet with sink, and a spacious laundry room, wonderfully bright living room with beautiful views over the sheep meadow and the greenery! The living room has a beautiful wooden oak floor and a modern open kitchen with various built-in appliances. From the living room there is access to the spacious balcony, lots of privacy and an incredibly beautiful view!

At the rear of the apartment there are two spacious bedrooms and a luxurious modern bathroom with bath, shower and sink.

#### The most important dimensions are:

living room: 598 x 575

kitchen: 260 x 298

balcony: 575 x 188

storage room: 222 x 130

bathroom: 213 x 223

laundry room: 218 x 210/130

bedroom: 356 x 344

bedroom: 504 x 222

#### Particularities:

- Active and healthy homeowners' association
- Own parking
- Unobstructed view over the greenery
- Delivery in consultation, possibly soon

#### Request brochure:

An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

#### Enable purchase broker:



Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time,  
money and worries.

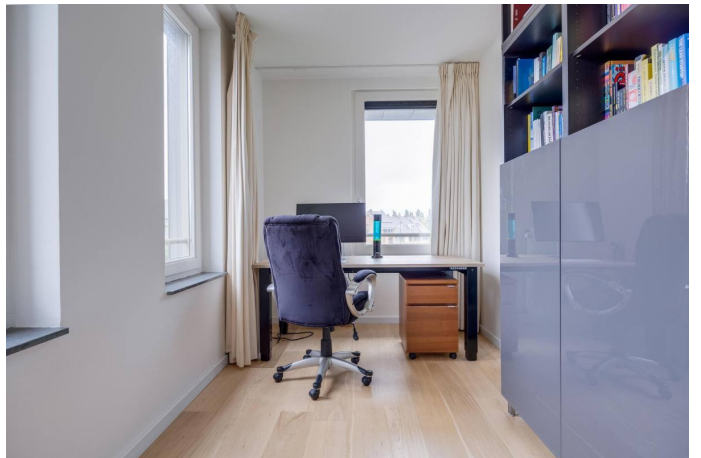
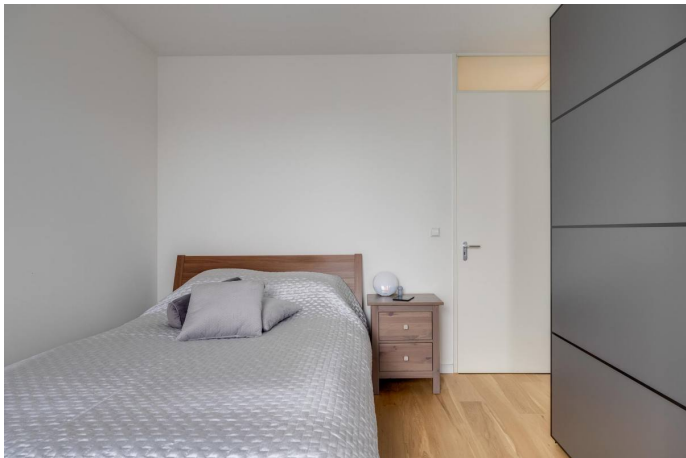
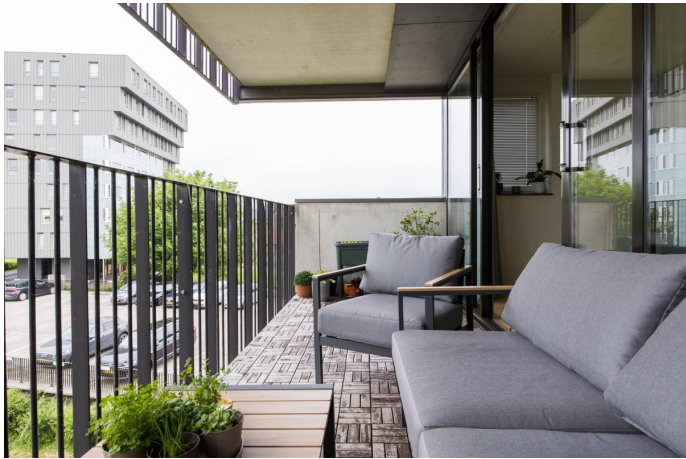
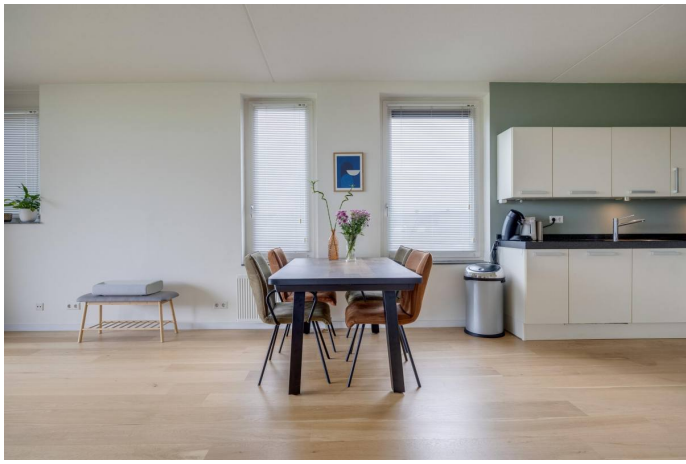
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.

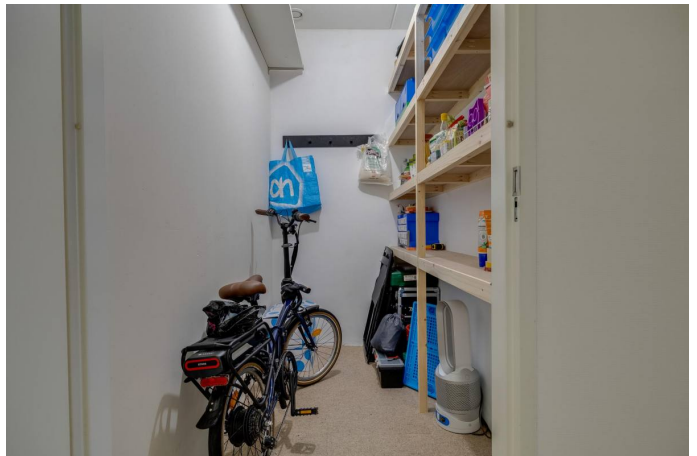


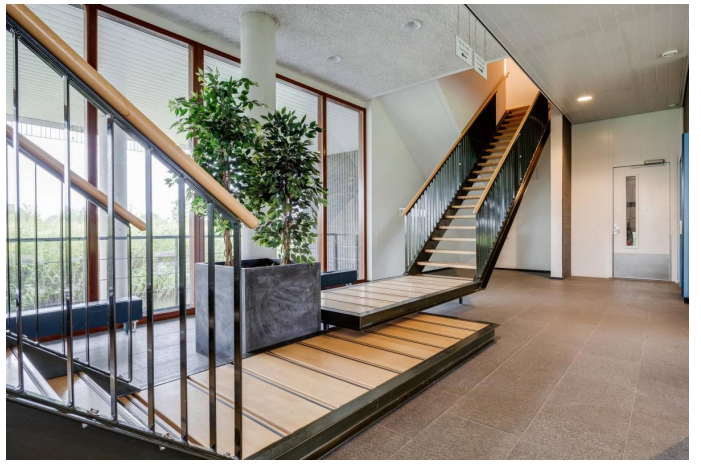
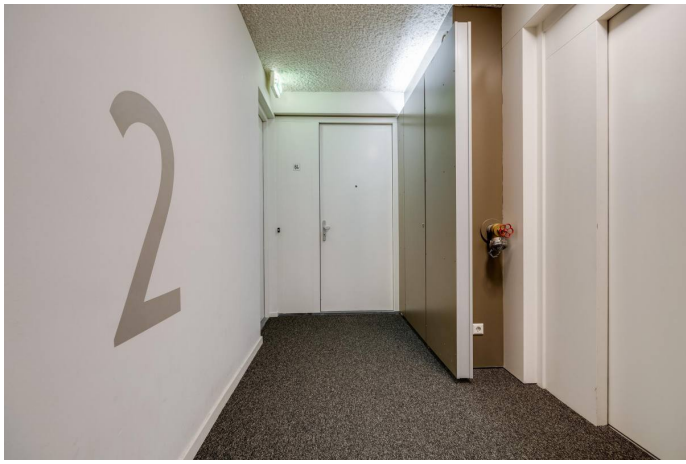


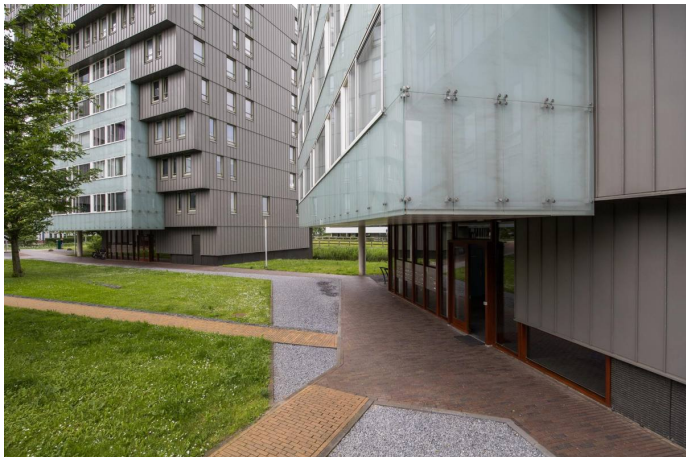
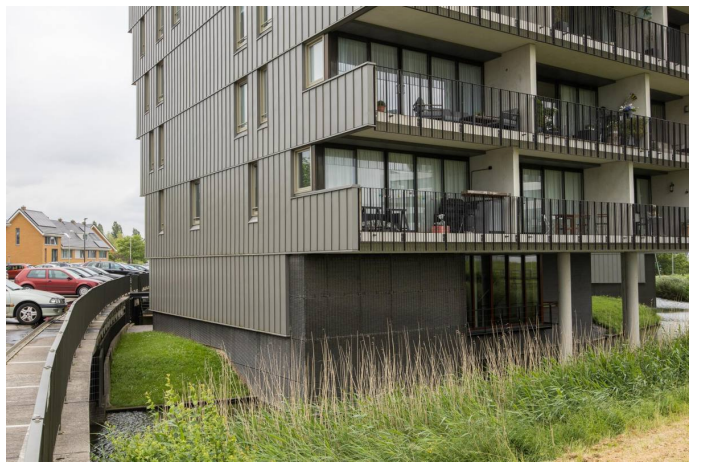


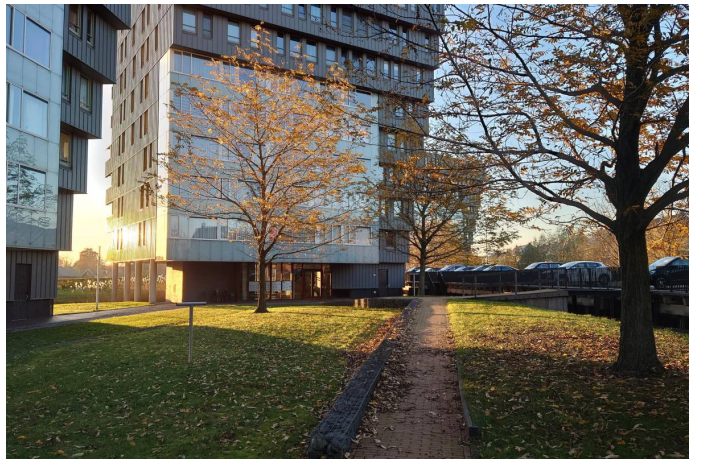
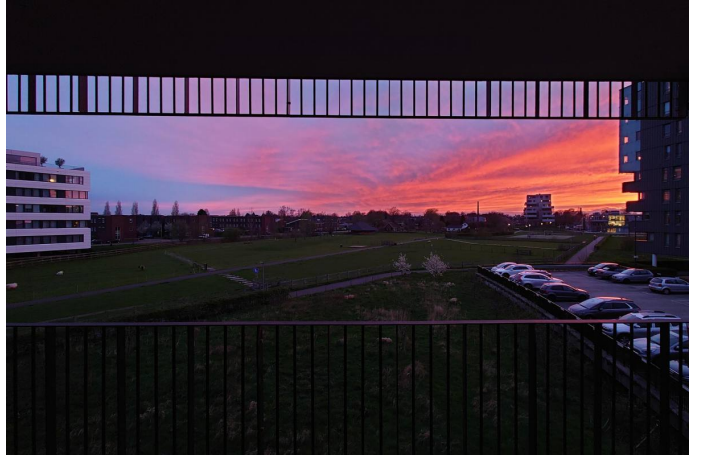


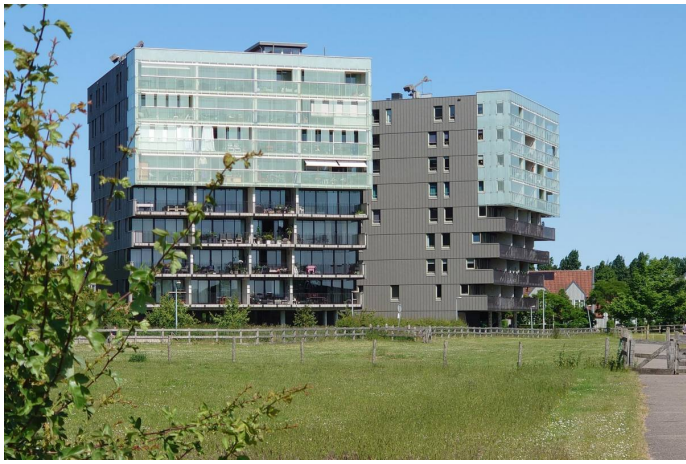












# aankoopmakelaar!



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

