



UPTON GARDENS

LONDRA

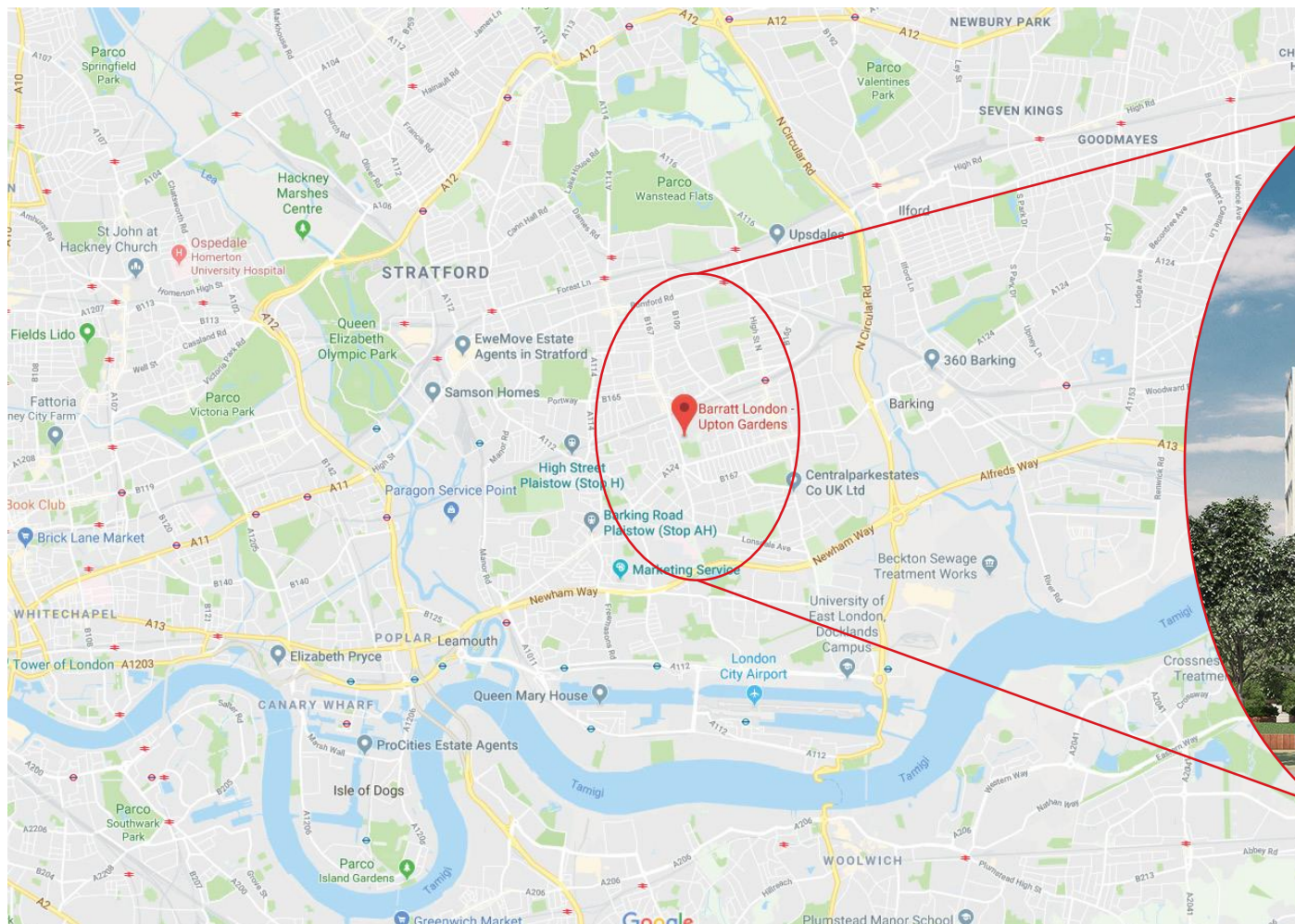
DEVELOPER: BARRATT

SENAREGA
CASE

UKey^{partner}

Ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio si precisa che l'utilizzo delle informazioni contenute nel presente fascicolo di analisi per fini diversi da quelli strettamente correlati al rapporto di eventuale accordo tra le parti, e la divulgazione o la comunicazione delle stesse a persone estranee all'eventuale operazione citata, è espressamente vietata, salvo previa autorizzazione scritta.

UPTON GARDENS LOCALIZZAZIONE



Londra - Localizzazione del complesso residenziale

UPTON GARDENS

NEWHAM E UPTON PARK

Il London Borough of Newham nasce il 1° aprile 1965 dalla fusione di quartieri appartenenti ai borghi delle contee di East Ham e di West Ham.

Il distretto di Upton Park, in particolare, prende il nome da un complesso residenziale sviluppato in questa zona nel 1880 e dalla stazione ferroviaria omonima.

Le previsioni per il distretto di Newham in fatto di rigenerazione, prevedono un investimento di 22 miliardi di sterline entro il 2025, creando oltre 35.000 nuove abitazioni e 100.000 nuovi posti di lavoro. Con la **Crossrail - Elizabeth Line** in arrivo nel 2019, le già eccellenti opzioni di trasporto di Upton Gardens saranno inoltre potenziate, rendendolo un luogo senza rivali.



Vista panoramica di Upton Park



Vista panoramica sul London Aquatics Centre

La vicina Stratford, sede delle Olimpiadi del 2012, vanta strutture importanti: il **London Aquatics Centre**, la palestra **Copper Box Arena** e il **Lee Valley VeloPark** che distano solo 11 minuti con i mezzi pubblici.

Sulla principale arteria di Upton Gardens, Green Street, è evidente la multiculturalità ed etnicità del quartiere grazie ai coloratissimi negozi di sari, mercati di frutta, di tessuti e panetterie.

Non lontano dalla strada principale, si può anche trovare una sorprendente quantità di spazi verdi, come **West Ham Park** e **Beckton Park**, entrambi raggiungibili a piedi.

UPTON GARDENS

IL COMPLESSO RESIDENZIALE

Upton Gardens è un nuovo complesso residenziale situato nella zona est di Londra e costruito sul sito dello storico terreno del **West Ham Football Club**. Si dice che Anna Boleyn, una delle sei mogli di Enrico VIII, visse lì vicino e per questo venne dato anche il nome di **Boleyn Ground** alla zona.

Con ben 842 residenze, il complesso offre molteplici tipologie di appartamento da una, due, tre e quattro camere da letto.

Lo sviluppo è stato progettato per massimizzare le aree verdi infatti tutti gli edifici includeranno spazi esterni privati e l'accesso a giardini comuni.

Il design di Upton Gardens si identifica fortemente con l'ex campo da calcio su cui è costruito infatti la disposizione degli edifici ombreggia la disposizione del vecchio stadio e un piccolo gazebo indica esattamente dove si trovava il cerchio centrale del campo.



Vista del complesso



Vista del giardino per i residenti

Gli arredi interni sono in stile moderno e gli spazi sono configurati in modo da garantire la migliore esperienza abitativa possibile.

Le cucine moderne sono dotate di elettrodomestici da incasso, mentre i bagni e le suite hanno dettagli in ottone e piastrelle in ceramica pregiata.

Le zone living sono state progettate per ottimizzare la luce naturale proveniente dall'esterno di giorno e per creare al tramonto una luce soffusa calda e accogliente.

Su queste zone si aprono ampie porte vetrate che permettono l'accesso a balconi e a terrazzi privati dando un senso di continuità tra lo spazio interno ed esterno dell'appartamento e dai quali si può ammirare un bellissimo panorama sulla città.

UPTON GARDENS

TRASPORTI

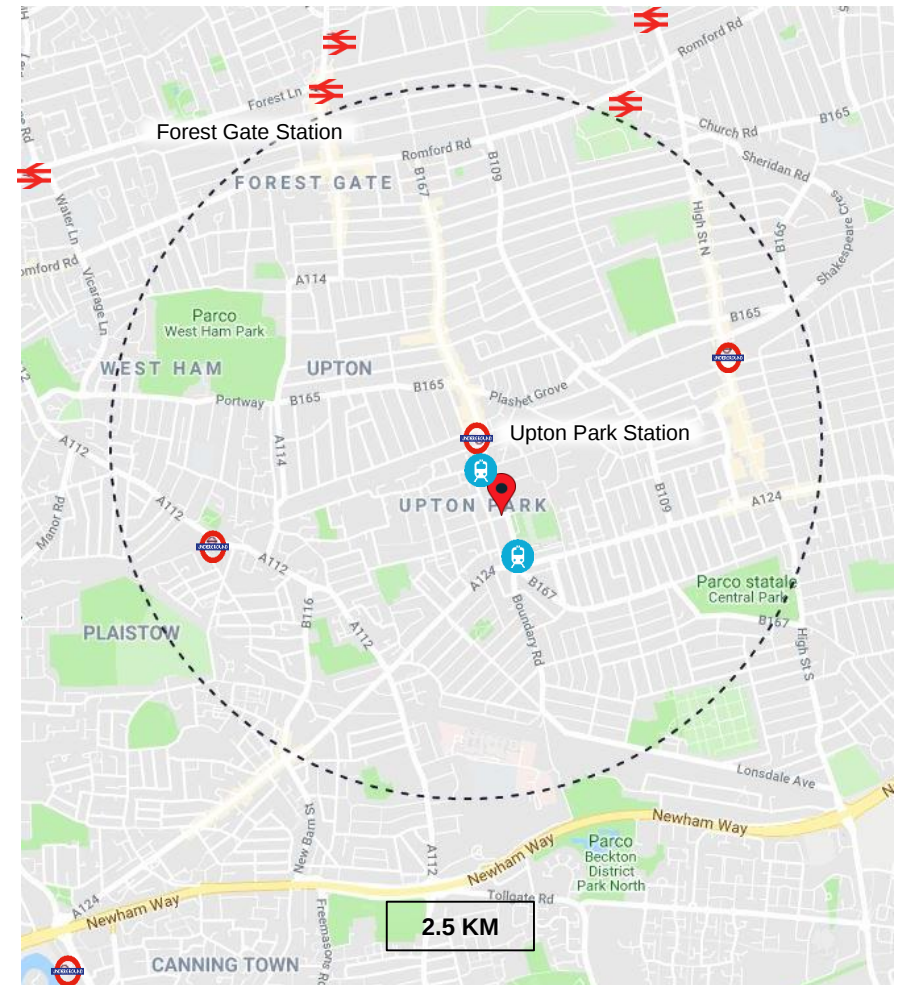
Il complesso è eccellentemente collegato sia dal punto di vista ferroviario che stradale.

La stazione della metropolitana di **Upton Park**, a soli 6 minuti a piedi dal complesso, si sviluppa sulle linee **District** e **Hammersmith & City** con collegamenti diretti per il centro di Londra.

Liverpool Street è raggiungibile in 15 minuti, **Canary Wharf** in 16 minuti e il **West End** in 31 minuti.

Quando la **Crossrail - Elizabeth Line** (è la linea ferroviaria rapida intitolata alla Regina Elisabetta la cui apertura è prevista per il 2019; lunga 136 chilometri servirà Londra e le home counties del Berkshire, Buckinghamshire e dell'Essex) arriverà al vicino quartiere di **Forest Gate**, l'area sarà ancor meglio collegata, infatti **Canary Wharf** disterà soli 8 minuti e **Tottenham Court Road** 17 minuti.

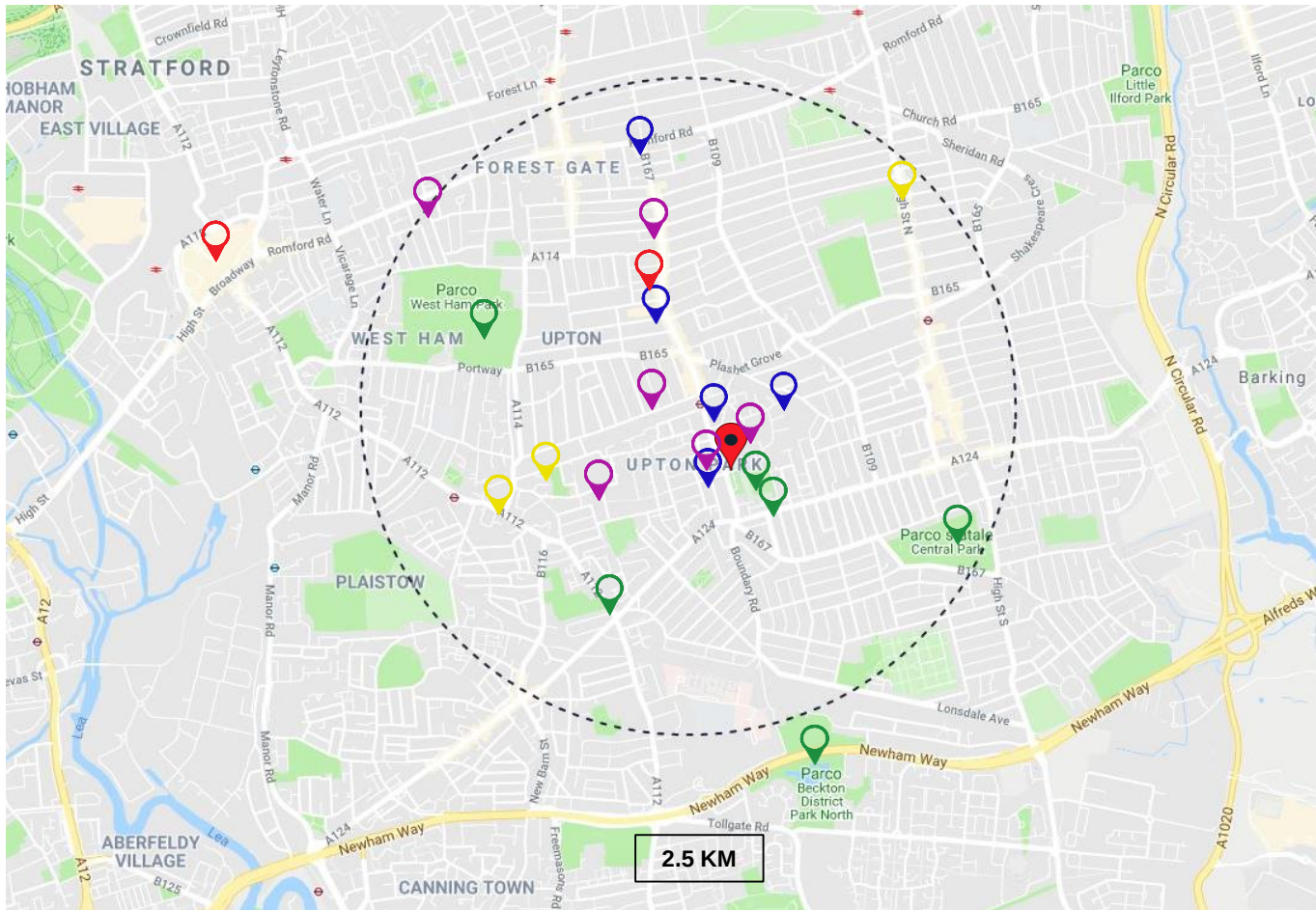
-  Treni – fermata: Forest Gate; Woodgrange Park; Manor Park; Maryland
-  Metropolitana – Upton Park London Underground; Plaistow Underground; East Ham Underground
-  Autobus – linee 58; 104; 330; 376
-  Complesso Residenziale – Upton Gardens



Mapa delle fermate dei mezzi di trasporto più vicine a Upton Gardens

UPTON GARDENS

SERVIZI



Mapa dei servizi e punti di interesse nella zona di Upton Gardens



Bar e Ristoranti

Udaya Restaurant
Chawalla
Kabayan Restaurant & Cafe
Jumbos Peri Peri
BBQ Grill



Scuole e Istituti

St Edward's R C Primary School
Cleves Primary School
Upton Cross Primary School
Lister Community School
London Churchill College
University Of East London, Stratford Campus



Punti di Interesse

Boleyn Ground
West Ham Park
Central Park
The Green Point
Boleyn Cinema
Beckton Park



Musei

Church Lodge
Private Museum
Marylebone Rd



Centri Commerciali

East Shopping Centre
Stratford Centre



Complesso Residenziale – Upton Gardens

UPTON GARDENS

UNA DELLE NOSTRE PROPOSTE IMMOBILIARI



Camera da letto



Bagno con finiture di design



Palestra per i residenti



Concierge

SENAREGA
CASE

partner
Ukey

PROPOSTA – PLOT 29	
Bilocale al 3° piano	51.7 mq (interni) = 556 sqft
Cucina	2,9m x 2,4m
Sala da Pranzo	4,5m x 4,4m
Camera da letto	5,7m x 2,7m
Bagno	2,1m x 1,9m
Balcone	4,4m x 1,9m
PREZZO	349.990 £

I residenti hanno accesso a una vasta gamma di servizi disponibili all'interno del complesso, tra i quali:

- Terrazze per i residenti
- Palestra
- Spazi esterni privati
- Concierge 12 h
- Parcheggi sotterranei



Planimetria dell'appartamento

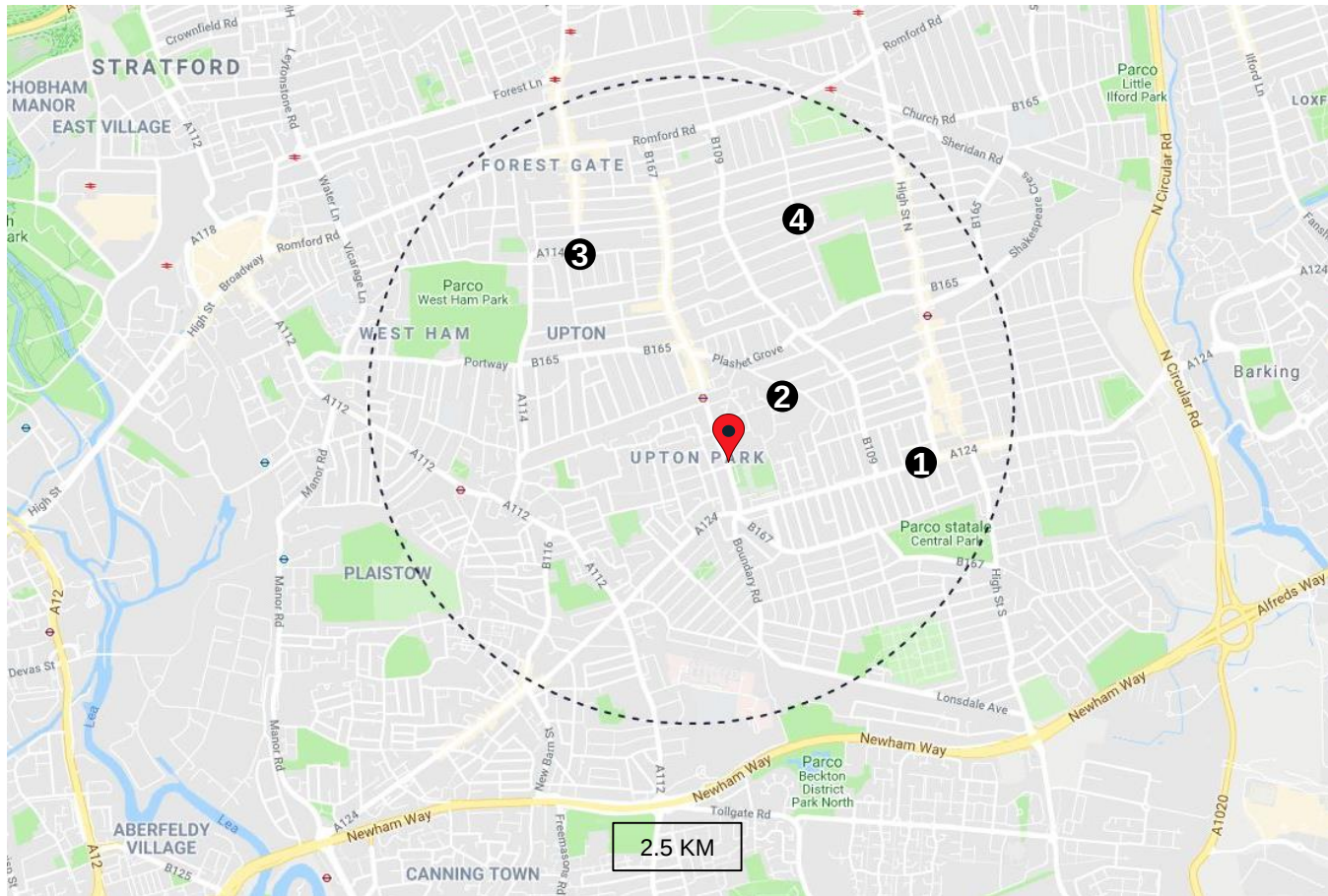
UPTON GARDENS

DETTAGLI TECNICO / ECONOMICI

INFORMAZIONI GENERALI	
Tenure (Proprietà)	999 anni
Ground rent	350 £ annue (bilocale)
Spese condominiali	1.979,36 £ annue (3,56 £ annue per piede quadro)
Condizioni di pagamento	Caparra di 1.000 £ alla prenotazione; 10% del prezzo di acquisto entro 21 giorni dalla prenotazione (scambio dei contratti/compromesso); Il restante 90% alla consegna (Giugno 2019)
Spese ESCO (energy service company)	380 £ annue
Data stimata di consegna	Chamberlain Court– Giugno 2019
Redditività (dichiarata dal costruttore)	Da 4.0% annua
Redditività (ricavata dai comparable di appartamenti usati)	Da 4.4% a 5.7% annua
Mutuo	Possibilità di erogazione mutuo fino al 75% del valore di acquisto.
Tassazione / Stamp Duty	17.039,04 £ (valore percentuale: 4,82% sul prezzo di acquisto)
Tasso di cambio GBP/EUR	1 GBP = 1.13162 € (17/07/2018, Banca Centrale Europea)

UPTON GARDENS

IPOTESI DI ACQUISTO CON REDDITIVITA' DA LOCAZIONE, ANALISI COMPARABLE - LOCALIZZAZIONE



- ❶ Barking Road, London E6
- ❷ Grosvenor Road, Eastham E6
- ❸ Upton Lane, London E7
- ❹ Bristol Road, London E7

📍 Complesso Residenziale –
Upton Gardens

Redditività (dichiarata dal costruttore)	Da 4.0% annua
Redditività (ricavata dai comparable di appartamenti usati)	Da 4.4% a 5.7% annua

Localizzazione degli appartamenti del comparable

UPTON GARDENS

COMPARABLE – APPARTAMENTI USATI

❶ Barking Road, London E6



Spazioso appartamento al piano terra situato in un blocco appositamente costruito e ben tenuto, questa proprietà comprende un salotto di buone dimensioni, una grande camera da letto di buone dimensioni, un bagno moderno con vasca e attacco doccia e una cucina moderna con frigorifero e lavastoviglie integrati.

Situato in una zona popolare di East Ham e Barking Station e facile accesso a A13, ideale per i pendolari.

LISTINO £: 254 / settimana
LISTINO £: 13.208 / anno

Fonte: www.zoopla.co.uk

❷ Grosvenor Road, Eastham E6



Questo stupendo appartamento al piano terra con una camera da letto è perfetto per una piccola famiglia o una coppia. Ha un grande salone con grandi finestre che lascia entrare molta luce e una grande camera da letto. La proprietà è stata recentemente decorata ed è libera quindi.

Situato nel centro di East Ham High St e Green St, tra le stazioni della metropolitana East Ham e Upton Park (Zona 3) dove c'è una vasta scelta di negozi e ristoranti.

LISTINO £: 237 / settimana
LISTINO £: 12.324 / anno

Fonte: www.zoopla.co.uk

❸ Upton Lane, London E7



Appartamento al primo piano con una camera da letto nel cuore di Forest Gate. La struttura dispone di una camera da letto matrimoniale, cucina separata, pavimenti in laminato in tutto, arredamento neutro, luminoso e arioso. Completamente arredato, cucina completamente attrezzata, doppi vetri in tutto e riscaldamento a gas. Vicino ai negozi, trasporti e servizi locali.

LISTINO £: 230 / settimana
LISTINO £: 11.960 / anno

Fonte: www.zoopla.co.uk

❹ Bristol Road, London E7



Appartamento con una camera da letto recentemente ristrutturato a Forest Gate. Questo spazioso appartamento offre un soggiorno lussuoso, una grande camera da letto matrimoniale, reception luminosa e ariosa, cucina su misura e giardino privato sul retro. Ben posizionato, vi troverete nelle immediate vicinanze della stazione di East Ham, che offre eccellenti collegamenti di viaggio per il resto di Londra. Nelle vicinanze si trovano molti negozi e ristoranti, tutti situati lungo la famosa Green Street.

LISTINO £: 242 / settimana
LISTINO £: 12.584 / anno

Fonte: www.zoopla.co.uk



Senarega Case SRL

GENOVA. Via San Vincenzo 99R . 16121 . +39 335-38 70 83

Luciano.bernucca@senarega.it / www.senarega.it



UKey™ Corporation Ltd.

+44 (0) 755 103 48 27

www.ukey.it