

De Koning makelaars presenteren

Wonen met karakter, ruimte en uitzicht op het park

Woondromen waarmaken



Weerschijnvlinder 75, Utrecht

Vraagprijs € 750.000 k.k.

De Koning makelaars



Vier slaapkamers, tuin op het zuiden én een dakterras

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met karakter, veel licht en volop ruimte? Wil je de rust van een groene, kindvriendelijke wijk combineren met de nabijheid van het bruisende stadscentrum van Utrecht? Dan is deze woning de ideale woning om je woondromen waar te maken.

Deze moderne, speels ingedeelde woning van maar liefst 151 m² (exclusief garage) beschikt over vier ruime slaapkamers, een luxe woonkeuken, een royale tuin én een dakterras met vrij uitzicht over het Amaliapark. De afgelopen drie jaar is de woning gerenoveerd; je kunt hier direct comfortabel wonen, zonder te hoeven klussen!

Je komt binnen in een verzorgde hal met vernieuwde meterkast, garderobe, bergkast, modern toilet en directe toegang tot de inpandige garage. Vanuit hier betreed je de indrukwekkende woonkeuken met bijna 5 meter hoge plafonds en ramen, een groene accentmuur en prachtige lichtinval. De keuken is hoogwaardig afgewerkt en van alle gemakken voorzien zoals een Quooker, inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser en een 2-zone wijnklimaatkast. De woonkeuken is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en een moderne uitstraling. Via de schuifpui aan de achterzijde bereik je de zonnige en verzorgde achtertuin. Deze is gelegen op het zuiden met een handige achterom en volop privacy. Parkeren kan eenvoudig op je eigen oprit voor de deur.

De eerste verdieping is te bereiken via twee trappen, vanuit zowel de hal als de keuken. Hier bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Dankzij de vide en de grote, hoge raampartijen, komt het licht hier prachtig binnen. Er is een aparte werkhoeke gecreëerd en de twee inbouwkasten zorgen voor praktische bergruimte. Ook hier ligt een gietvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning is een klein balkon aanwezig.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een aparte wasruimte en een recent vernieuwde luxe badkamer met losstaand bad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde biedt uitzicht over het park en is uitgerust met een op maat gemaakte bedstee met extra opbergruimte.

Op de derde etage, toegevoegd na de oorspronkelijke bouw, bevindt zich de vierde slaapkamer, welke ook ideaal is als werkruimte of studio. De kamer is voorzien van een gietvloer, vloerverwarming en biedt toegang tot een royaal dakterras met vrij uitzicht over het Amaliapark en de omgeving – perfect voor zonnige dagen en lange avonden buiten.



Jouw nieuwe thuis in Leidsche Rijn: ruim, groen en instapklaar

De woning is gesitueerd in de Vlinderbuurt die deel uitmaakt van Parkwijk-Noord in Utrecht Leidsche Rijn. De wijk is groen van opzet door de diverse parken die in de omgeving zijn gelegen, met uiteraard het Prinses Amaliapark voor de deur. Veel voorzieningen zijn binnen 5 minuten bereikbaar, waaronder het sfeervolle Leidsche Rijn Centrum, station Utrecht Leidsche Rijn en Terwijde, winkelcentrum Terwijde, scholen en sportvoorzieningen.

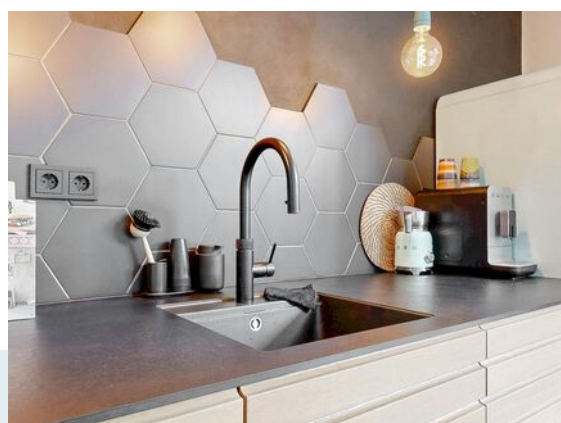
Zin om Utrecht stad in te gaan? In slechts 15 minuten fietsen bevind je je in het historische centrum. Snelwegen A2 en A12 liggen op steenworp afstand.

Alle feiten op een rij:

- Royale en speels ingedeelde woning met veel lichtinval;
- Instapklaar; volledig gemoderniseerd in de afgelopen drie jaar;
- Sfeervolle woonkeuken voorzien van alle apparatuur en grote ramen;
- Eigen oprit met parkeerplaats én inpandige garage;
- Voorzien van energielabel A en 6 zonnepanelen (2.940 Wp) – lage energielasten
- Gelegen tegenover en met zicht op het Amaliapark;
- Op korte afstand van winkels, scholen en sportfaciliteiten.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.





Woonkeuken

- De indrukwekkende woonkeuken van bijna 5 meter hoog, met enorme raampartijen, een groene accentmuur en een prachtige lichtinval
- De keuken is modern en hoogwaardig afgewerkt en voorzien van alle gemakken: een Quooker, inductiekookplaat, oven, combimagnetron, vaatwasser en een 2-zone wijnklimaatkast



- Via de grote schuifpui aan de achterzijde stap je direct de zonnige en verzorgde tuin in, gelegen op het zuiden
- De gietvloer met vloerverwarming loopt naadloos door van begane grond naar eerste verdieping en zorgt voor comfort én een moderne uitstraling





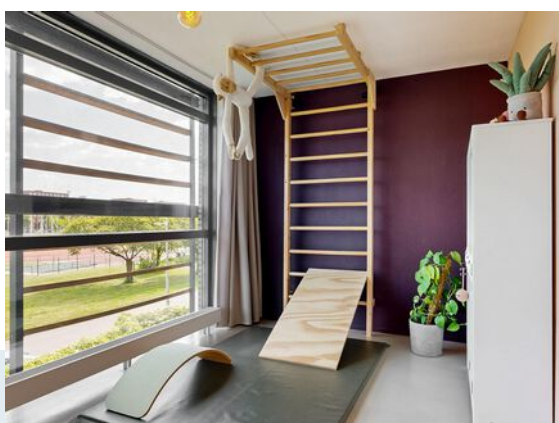


Woonkamer

- De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping
- Door de grote en hoge raampartijen stroomt het daglicht prachtig naar binnen. De verbinding met de woonkeuken een etage lager, geeft een open en ruimtelijk gevoel, terwijl je hier toch een fijne, rustige zitruimte hebt
- Extra leuk is de vide op deze woonverdieping, waar een aparte werkhoeek gecreëerd is, die is voorzien van twee mooie inbouwkasten
- Aan de voorzijde bevindt zich een klein balkon







Slapen - Tweede verdieping

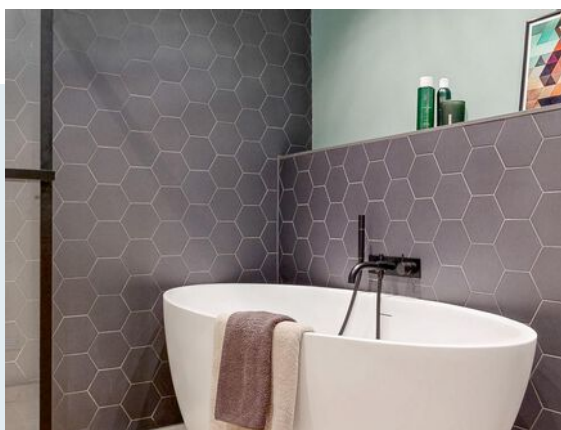
- Op de tweede verdieping bevinden zich drie lichte en ruime slaapkamers
- De slaapkamer aan de achterzijde biedt vrij uitzicht over het Amaliapark en is voorzien van een op maat gemaakte bedstee met extra opbergruimte, ideaal voor kinderen
- Daarnaast is er een aparte wasruimte





Badkamer

- De sfeervolle en luxe badkamer is recent vernieuwd en van alle gemakken voorzien
- Je vindt hier een heerlijke inloop-regen-douche, vrijstaand bad, dubbel wastafelmeubel en zwevend toilet
- De strakke afwerking en het moderne ontwerp zorgen voor een fijne, rustige sfeer





Slapen - Derde verdieping

- Op de bovenste etage, welke is toegevoegd na de oorspronkelijke bouw, bevindt zich de vierde slaapkamer
- De kamer is licht en voorzien van een gietvloer met vloerverwarming en biedt toegang tot een ruim dakterras met prachtig uitzicht over het Amaliapark

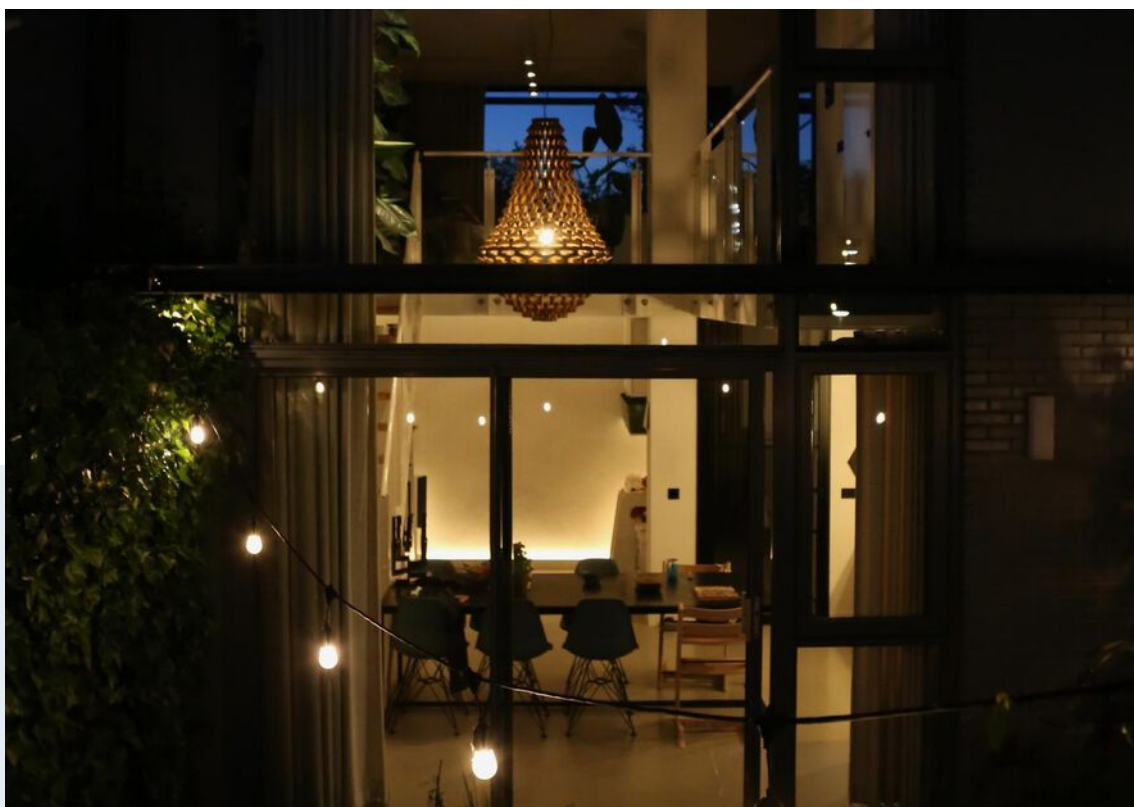






Buitenleven

- De zonnige tuin op het zuiden biedt veel privacy en een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk toegankelijk
- Dankzij de gunstige ligging kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. Een ideale plek met genoeg ruimte voor een eettafel of loungeplek





Omgeving

- De woning is gelegen in de Vlinderbuurt, een rustige en kindvriendelijke wijk. Direct voor de deur ligt het Prinses Amaliapark, een groot en groen park. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Het gezellige Leidsche Rijn Centrum en de binnenstad van Utrecht zijn, net als de uitvalswegen naar A2 en A12, vlot bereikbaar!



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 750.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2001
volledig geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

132 m²
151 m²
555 m³
35 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
6

Energieverbruik

Verwarmingssystemen warm water
Eigendom

vloerverwarming en stadsverwarming
ja

Tuin

Type
Ligging achtertuin en dakterras
Achterom

achtertuint, voortuint, dakterras
zuid
ja

Parkeergelegenheid

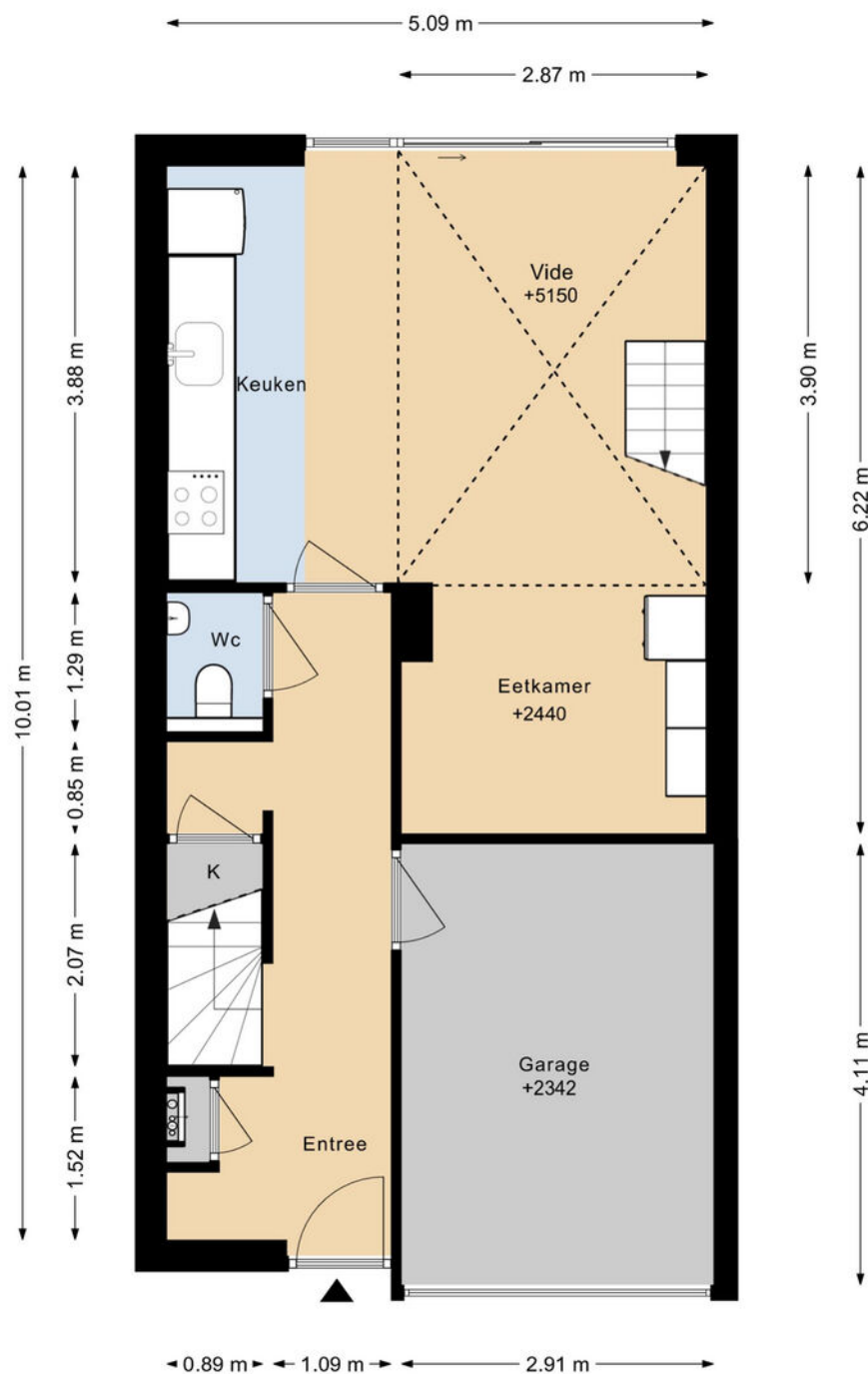
Soort parkeren

op eigen terrein en openbaar parkeren

Plattegrond

Woondromen waarmaken

WEERSCHIJNVLINDER 75 BEGANE GROND



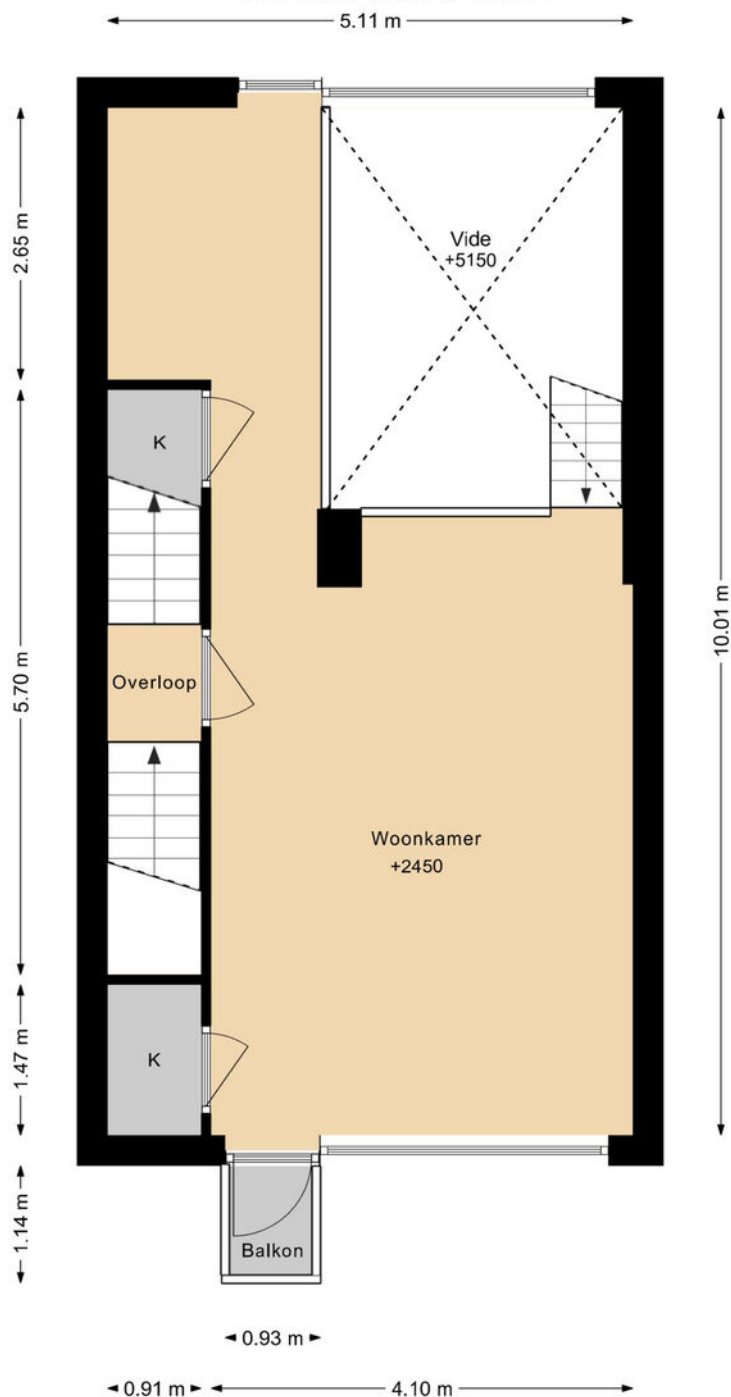
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken

WEERSCHIJNVLINDER 75 1E VERDIEPING

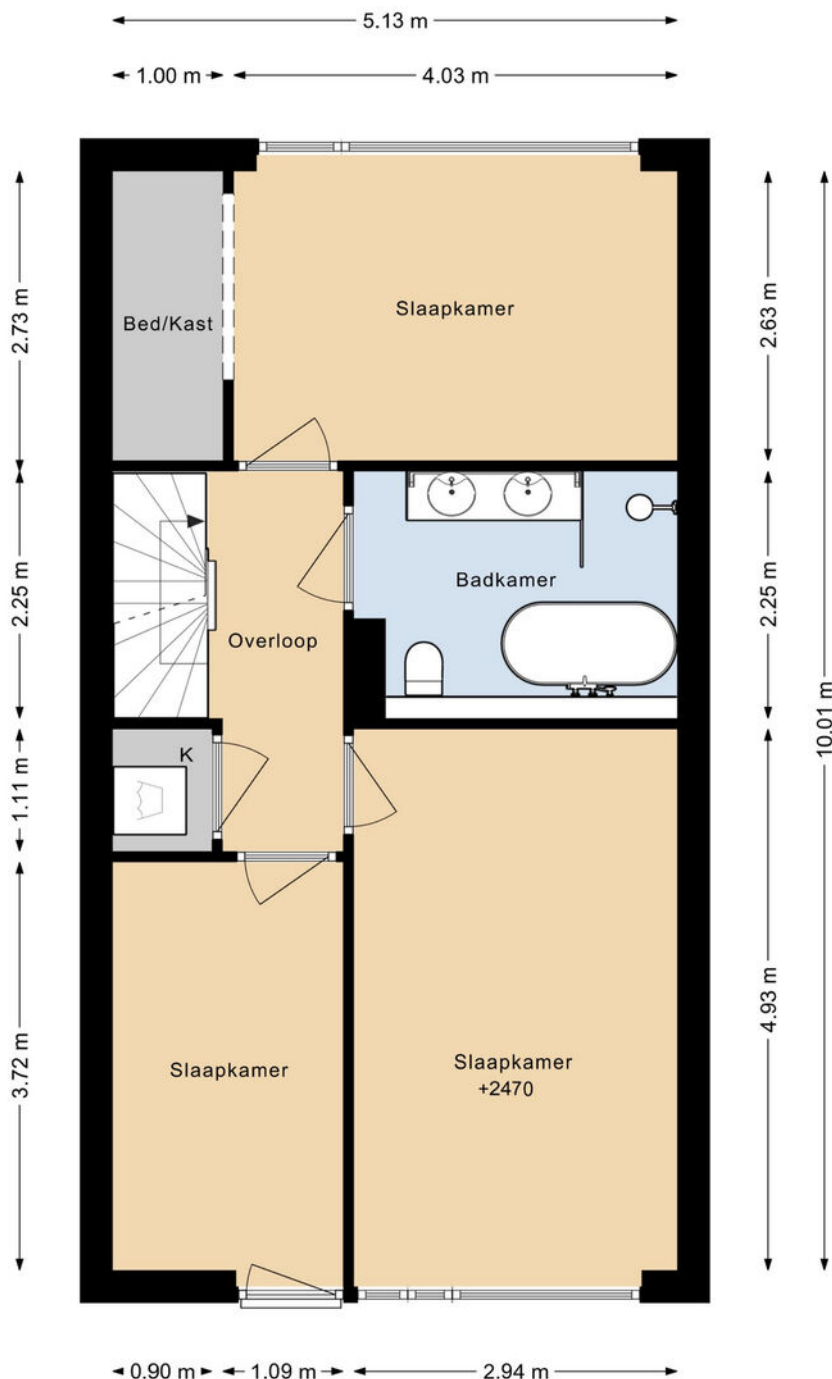


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

WEERSCHIJNVLINDER 75 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

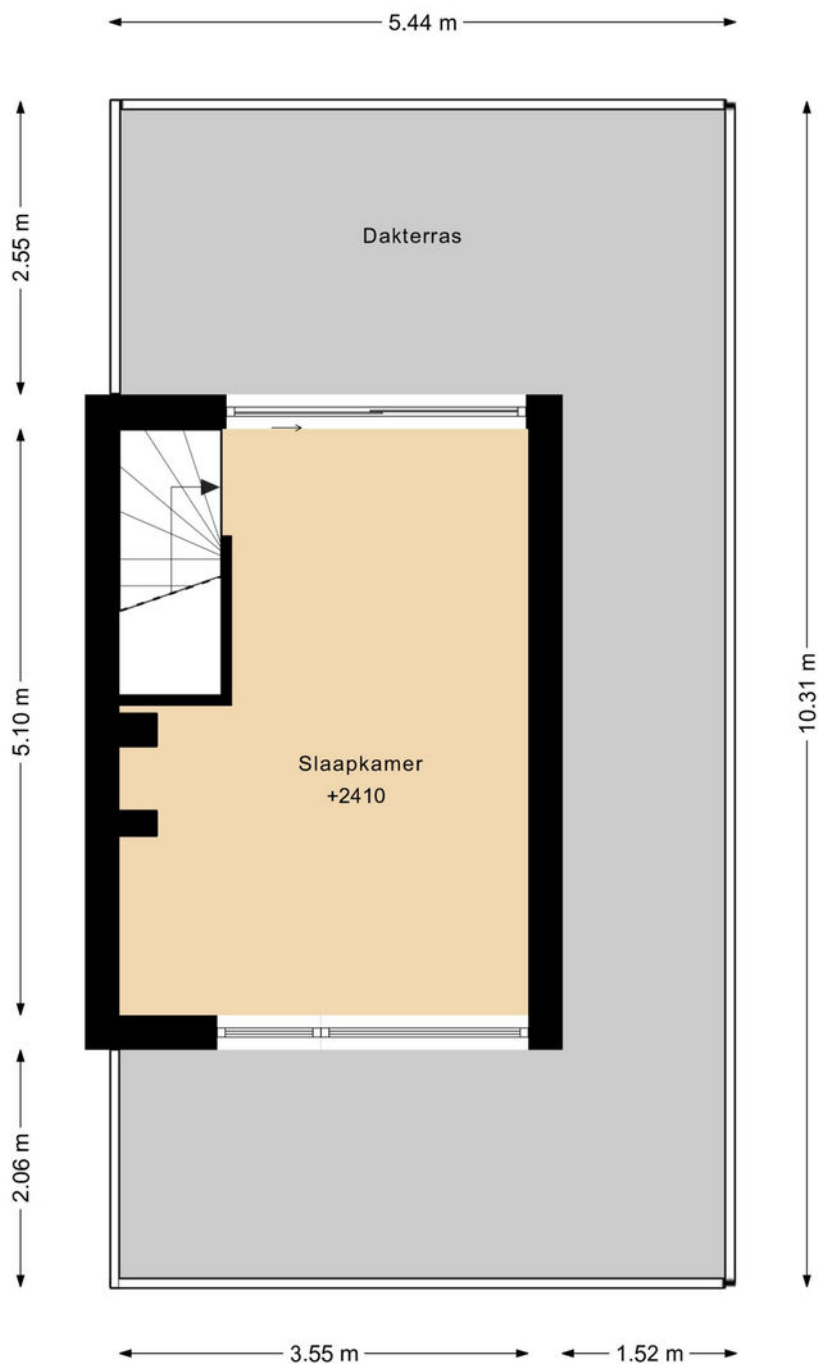
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken

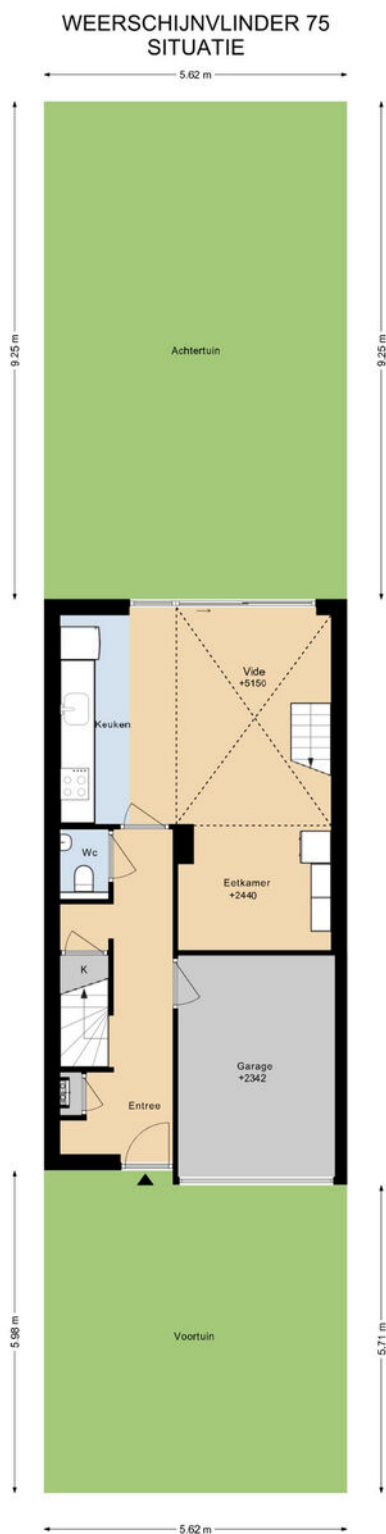
WEERSCHIJNVLINDER 75 3E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen begane grond en woonkamer	X			
- Gordijnen 2e en 3e verdieping		X		
Overig, te weten				
- Plantenwand (2,5 x 2) van LivePanel			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- Wijnklimaatkast (2 zones) van CaveCool	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			



Welkom in de gemeente Utrecht!

Utrecht: een stad vol inspiratie, constant in beweging en waar ontzettend veel georganiseerd wordt

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is centraal gelegen in het midden van het land. Een van de oudste steden, al ruim 2000 jaar oud, en qua grootte de vierde stad van Nederland. In Utrecht treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals; vele winkels, horecagelegenheden, theaters, musea, parken, diverse basis- en middelbare scholen, de universiteit, sportgelegenheden, ziekenhuizen, gerenommeerde bedrijven, et cetera. Ontdek de unieke sfeer van winkelen in Hoog Catharijne en laat u verrassen door al het leuks dat u tegenkomt.

Doordat Utrecht in het midden van het land ligt, is het uitstekend bereikbaar. Niet voor niets wordt Utrecht de best bereikbare winkelstad van Nederland genoemd. Niet alleen van diverse uitvals- en verbindingswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28 is het zeer gunstig gelegen, maar ook per trein zijn de overige steden in het land goed te bereiken. Station Utrecht centraal is hiervoor dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Er zijn goede bus- en tramverbindingen naar de omliggende steden en dorpen.

Utrecht is het bruisende en kloppende hart van Nederland, een eeuwenoude universiteitsstad gebouwd rondom de Domtoren.

Daarnaast staat Utrecht bekend om haar binnenstad met werfkelders langs de grachten vol cafés en terrassen. Een gezellig stadscentrum met daaromheen diverse woonwijken met veelal hun eigen identiteit. Kenmerkend voor Utrecht:

- De best bereikbare winkelstad van Nederland.
- In Utrecht worden regelmatig festivals en andere feesten georganiseerd.
- Geniet in de zomer van de vele sfeervolle terrassen aan de grachten van Utrecht.
- Utrecht heeft een historisch centrum en een bruisend winkelhart.

Wonen in de omgeving van Utrecht

De stad Utrecht wordt omringd door o.a. De Meern, Vleuten, Haarzuilens en Leidsche Rijn.

De Meern

De Meern is gelegen in het midden van de VINEX-locatie Leidsche Rijn en voorzien van een groot aantal voorzieningen waaronder scholen, winkels, gezondheidscentra, sportverenigingen, parken en goede busverbindingen. Beeldbepalend is de rivier de Leidse Rijn die dwars door het dorp stroomt en waaraan De Meern een belangrijk deel van haar rijke historie ontleent. In de Romeinse tijd liep de noordelijke grens van het Romeinse Rijk door het grondgebied van het huidige De Meern. Hier vindt u ook het 'Romeinse Limespad', welke sinds 2021 behoort tot de werelderfgoedlijst van UNESCO.

Vleuten

In Vleuten treft u een diversiteit aan bebouwing met een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om het dorp heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter. Het moderne winkelcentrum Vleuterweide, met een breed assortiment aan winkels, ligt in het hart van Vleuten en brengt onderwijs, retail, horeca, sport, werken, gezondheidszorg en cultuur bij elkaar. Station Vleuten ligt aan de spoorlijn van Utrecht naar Woerden, waarmee u binnen tien minuten op Utrecht Centraal staat. Naast een NS-station en het populaire winkelcentrum beschikt Vleuten over diverse scholen, (sport)verenigingen en zwembad Fletiomare.

Aan de noordwestkant van Vleuten is het immense Máximapark gelegen; met een oppervlakte van 300 ha is dit een van de grootste stadsparken van Nederland. Een rustgevend en tegelijkertijd levendig park.

Haarzuilens

Haarzuilens is een klein dorp aan de rand van de gemeente Utrecht met circa 550 inwoners. Haarzuilens is vooral bekend door 'Kasteel de Haar', met haar prachtige tuinen is dit het grootste kasteel van Nederland. Beeldbepalend voor het dorp zelf is 'De Brink', het plein in het midden van het dorp. Vanuit de drukte bent u in een oogwenk in de natuur, geniet van het weidelandschap en wandel of fiets kilometerslang door de natuur.



Maximapark

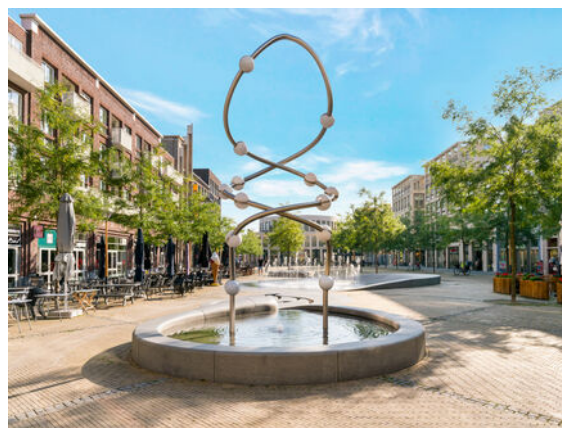
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving die door zowel de bewoners in de buurt als mensen van buitenaf goed bezocht wordt.

Leidsche Rijn

Utrecht aan de westelijke kant van het Amsterdam Rijnkanaal. Gebouwd op grondgebied van Utrecht, Nieuwegein, De Meern en Vleuten. De stad Utrecht heeft ruim 360.000 inwoners en circa 100.000 hiervan wonen in Leidsche Rijn.

Naast de vele woningen zijn alle voorzieningen die je bij een stad van deze omvang verwacht gerealiseerd. Zo kan er onder andere gewinkeld worden in winkelcentrum Parkwijk en Terwijde. Het splinternieuwe Leidsche Rijn centrum is volop in gebruik. Verder treft u in Leidsche Rijn het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis, het uitgestrekte Maximapark, diverse scholen, gezondheidscentra, sportverenigingen, goede openbaar vervoer verbindingen met NS-station TerWeijde, Vleuten en Leidsche Rijn en de aansluiting op de rijkswegen A2 en A12.

Meer informatie over de gemeente Utrecht kunt u vinden op www.utrecht.nl en voor Leidsche Rijn is er een speciale website www.leidscherijn.nl.





Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars