

De Koning makelaars presenteren

Geschakelde 2¹-kapwoning met garage en eigen oprit

Woondromen waarmaken



Wolweverslaan 11, De Meern

Vraagprijs € 739.000 k.k.

De Koning makelaars



Wonen aan het water in het hart van De Meern

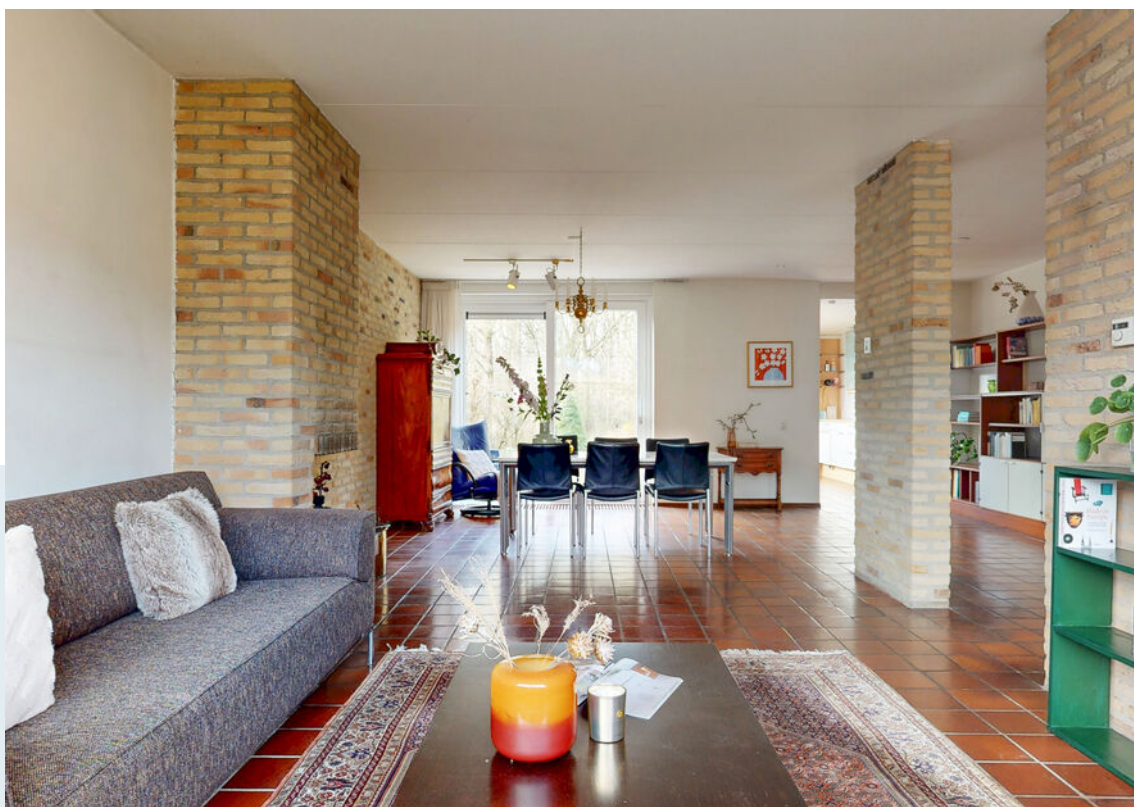
Wil je graag wonen in een bijzonder ruime, geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 187 m², fraai gelegen en voorzien van een garage, eigen oprit en een zonnige voor- en achtertuin? Dan is deze woning wellicht iets voor jou! Deze royale woning ligt op een fraaie en rustige locatie aan het Kloosterpark, in de kindvriendelijke en groene wijk "Nyevelt". Met wat liefde en aandacht maak je hier een heerlijk eigentijds thuis van!

De royale woonkamer is sfeervol ingericht met een open haard, convactorput en plavuizenvloer, en staat via de tuindeur in directe verbinding met de achtertuin. De lichte halfopen eetkeuken in L-opstelling (Siematic) is functioneel ingericht en biedt eveneens toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers waarvan één met een deur naar het aan de achterzijde gelegen, zonnige dakterras en één met toegang tot een riante bergzolder boven de garage. De badkamer beschikt over een ligbad, een douche en een wastafel met meubel, met daarnaast een apart toilet op de overloop. De tweede verdieping biedt nog twee grote slaapkamers met veel daglicht. Beide kamers hebben een dakvenster en een dakkoepel t.b.v. lichtinval. De zonnige achtertuin (westen) biedt veel privacy en ligt aan een brede sloot, met zicht op het groene Kloosterpark. De ruime aangebouwde stenen garage is voorzien van elektra, water, verwarming, een garage- en een loopdeur. De garage biedt plaats aan één auto en er kunnen gemakkelijk fietsen worden gestald. Er is tevens voldoende ruimte voor een eventuele werkbank. De voortuin is voorzien van groen en een oprit voor de auto.

De woning is gelegen in de woonwijk Nyevelt, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Naast het feit dat je beschikking hebt over een ruime woning die veel te bieden heeft, profiteer je van de gunstige ligging nabij het Kloosterpark. Het centrum van Utrecht is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer (diverse busverbindingen) of met de fiets. Voor liefhebbers van wandelen biedt de omgeving verschillende opties, zoals het genoemde Kloosterpark, maar ook Het Lint en het uitgestrekte Maximapark, zijn allemaal binnen enkele minuten bereikbaar.

Alle feiten op een rij:

- Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van 187 m²;
- Aangebouwde ruime garage voorzien van verwarming, elektra en water;
- De woning beschikt over vijf ruime slaapkamers en is voorzien van Energielabel C;
- De woning heeft aan de achterzijde een fraai en vrij uitzicht op het "Kloosterpark" en ligt aan een brede sloot;
- Centrale ligging dichtbij alle dagelijkse voorzieningen en diverse uitvalswegen;





Wonen

- Het zitgedeelte van de royale woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning
- De woonkamer is voorzien van een open haard, convactorput, plavuizen vloer en een schuifpui naar de achtertuin, gelegen aan het water en het Kloosterpark. Aan de achterzijde bevindt zich een gezellige, ruime eethoek met groen en vrij uitzicht



Koken

- De lichte half open eetkeuken beschikt over een Siematic keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur
- Gezellige baropstelling met uitzicht op de achtertuin, perfect voor een kopje koffie
- De tuin is bereikbaar via de achterdeur in de keuken, voorzien van een hor

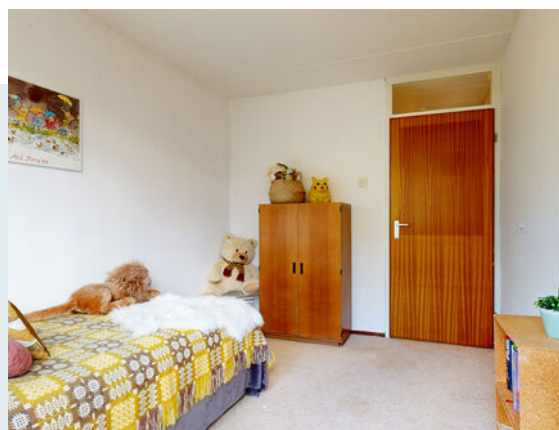
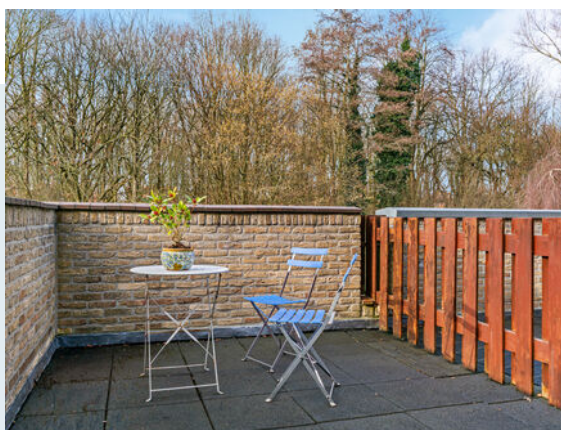




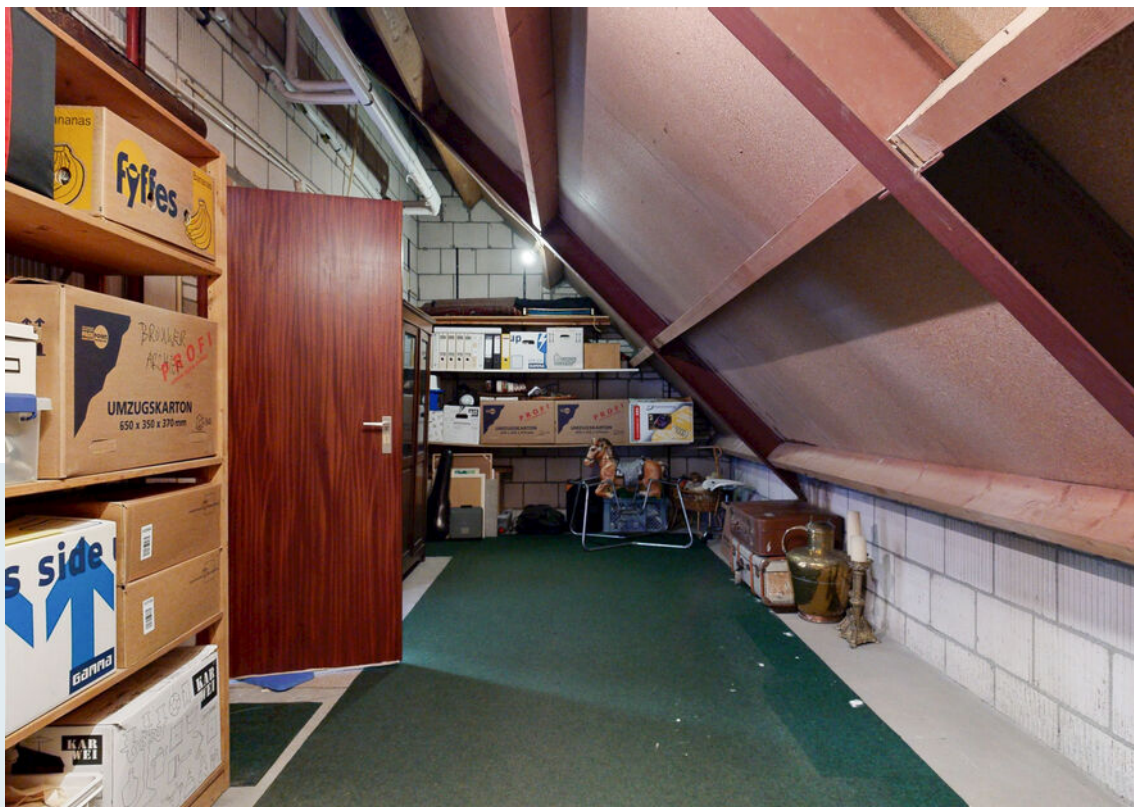
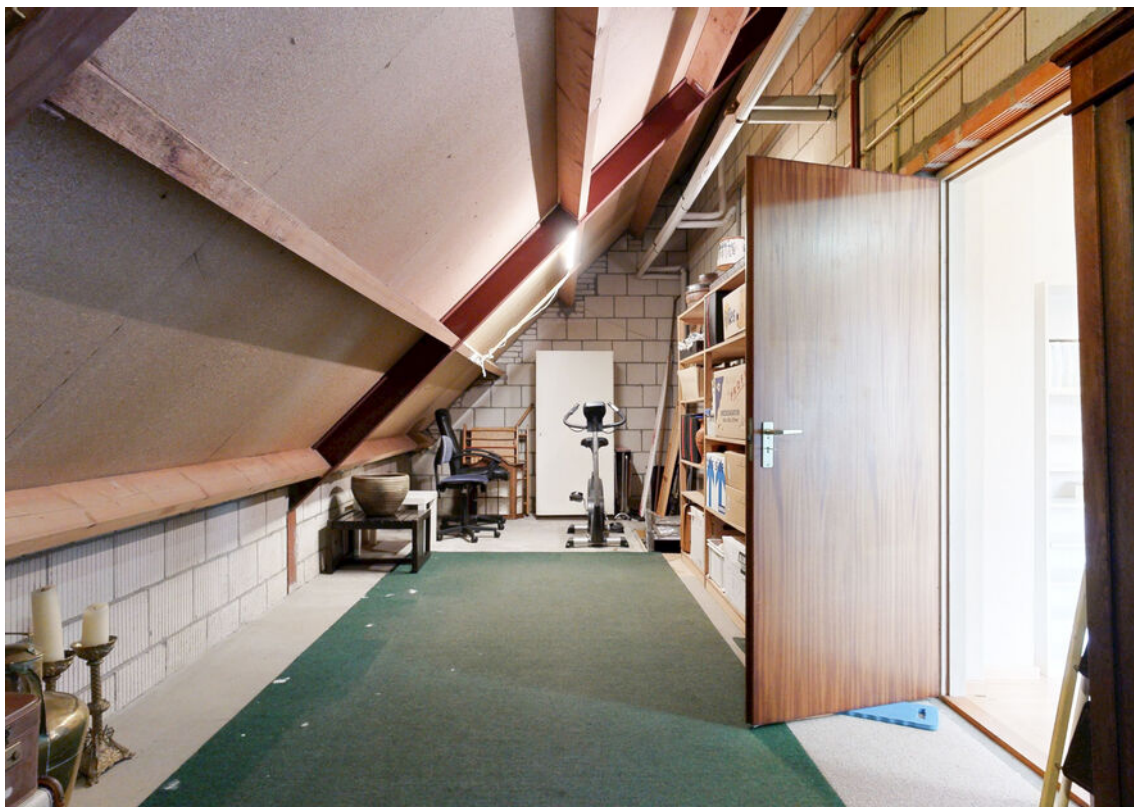


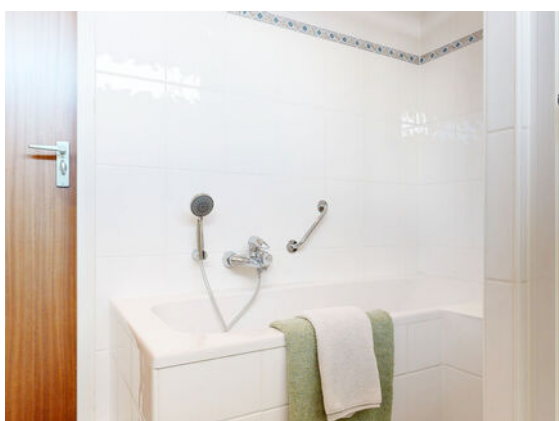
Slapen & dakterras

- Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, de complete badkamer en separaat toilet
- De slaapkamer aan de achterzijde van de woning biedt toegang tot het zonnige dakterras op het westen, met prachtig uitzicht op het kloosterpark
- De slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt directe toegang tot de royale bergzolder boven de garage, ideaal voor het opbergen van spullen of als extra bergruimte
- Via de bergzolder is er via de vlizotrap toegang tot de garage









Baden & douchen

- De lichte badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, radiator en wastafel met meubel, en voorzien van een raam voor natuurlijke ventilatie
- Op de overloop bevindt zich een separaat toilet





Zolder & slapen

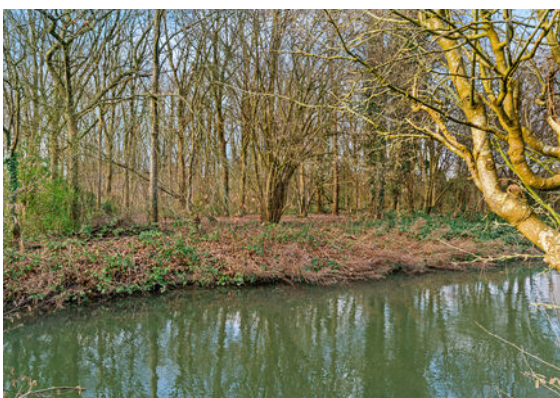
- De tweede verdieping biedt nog twee grote slaapkamers met veel daglicht
- Beide slaapkamers zijn sfeervol en licht dankzij een dakvenster en een dakkoepel, die zorgen voor een prettige, natuurlijke lichtinval
- De overloop biedt ruimte voor de cv-installatie en beschikt daarnaast over volop bergruimte











Buitenleven & garage

- De zonnige achtertuin op het westen biedt veel privacy en ligt aan een brede sloot met vrij uitzicht op het "Kloosterpark"
- De aangebouwde stenen garage is voorzien van elektra, water, verwarming, een garage- en een loopdeur





Omgeving

- Het Kloosterpark nodigt niet alleen uit om lekker te wandelen, maar ook kun je hier bij goede vorst de ijszers onderbinden op de ijsbaan
- Alle dagelijkse voorzieningen, zoals scholen en supermarkten, tref je op korte afstand
- Tevens zijn zowel het centrum van Utrecht als de uitvalswegen zeer snel bereikbaar





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 739.000, = k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1975
dakisolatie, muurisolatie, gevelisolatie
C

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

280 m²
187 m²
770 m³
11 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, open haard
Nefit Ecomline
2006
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Gagrage voorzieningen

achtertuint, voortuint
west
ja (toegang middels de garage)
Elektra, verwarming en water

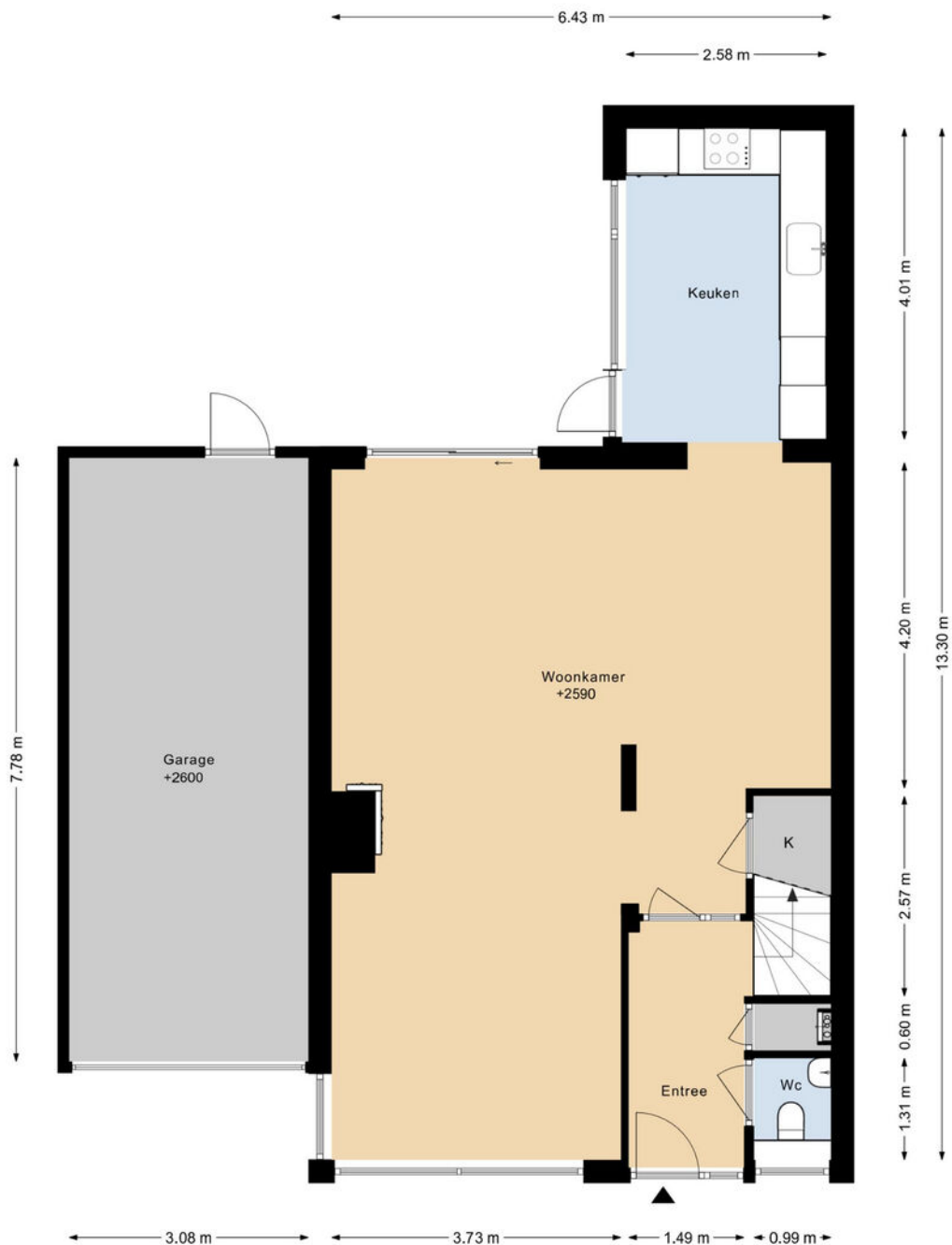
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

eigen oprit en garage - openbaar parkeren

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 11 BEGANE GROND



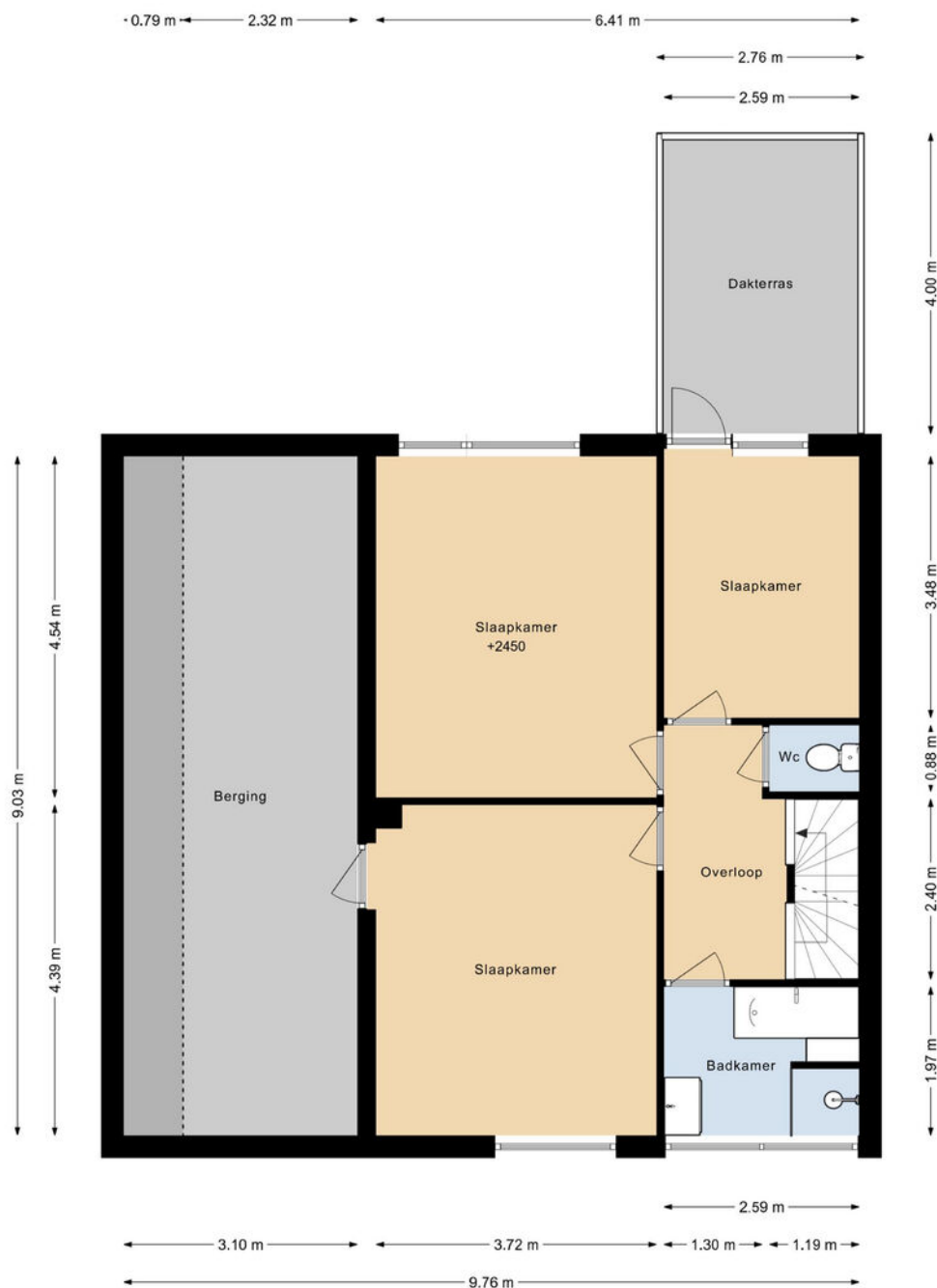
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 11 1E VERDIEPING



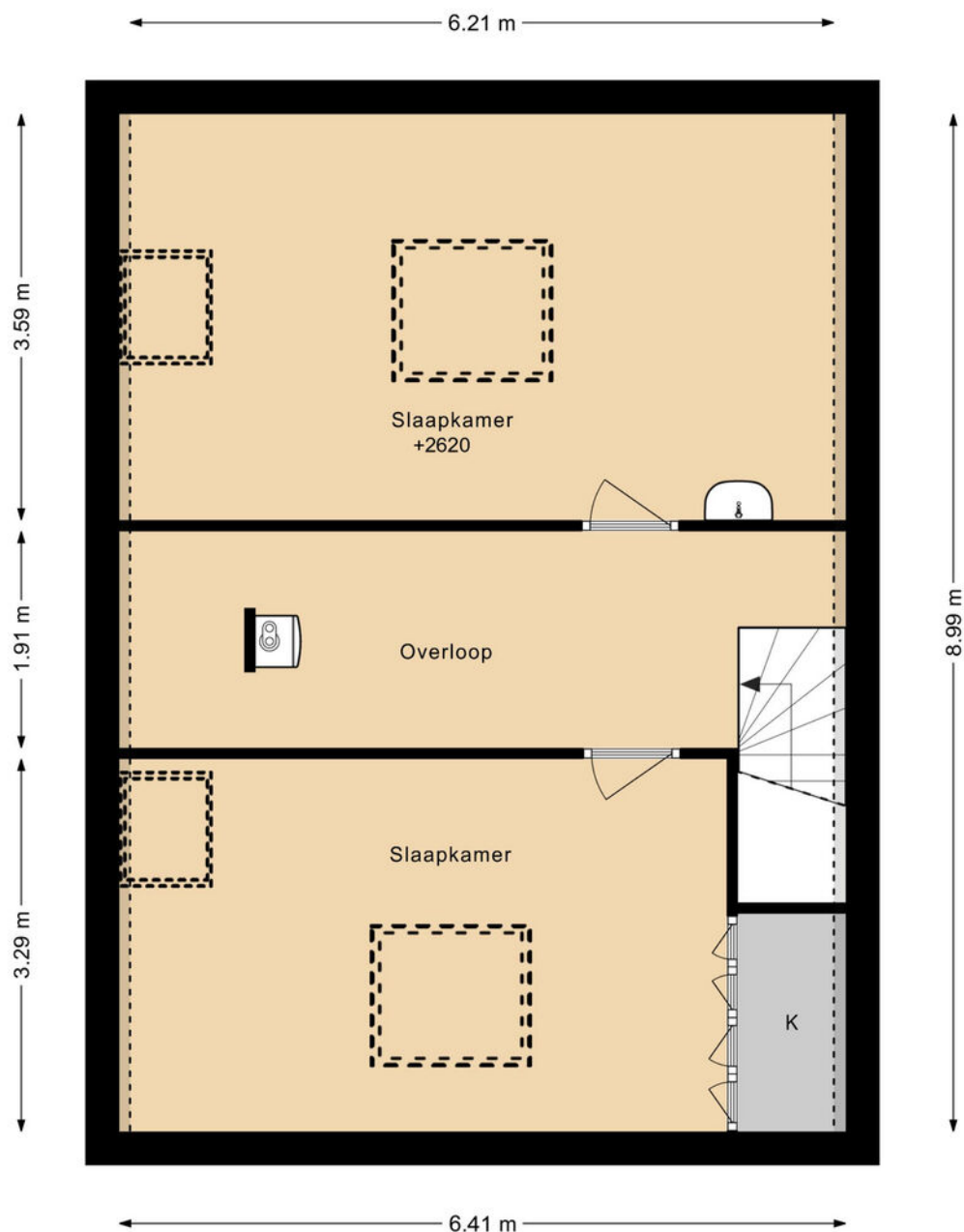
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 11 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



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INFORMATIE.
DE KUNNEN GEEN RECHTEN VAN HOOFD ONTLEEND.
© WWW.DROCKHUIS360.NL

De Koning makelaars



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

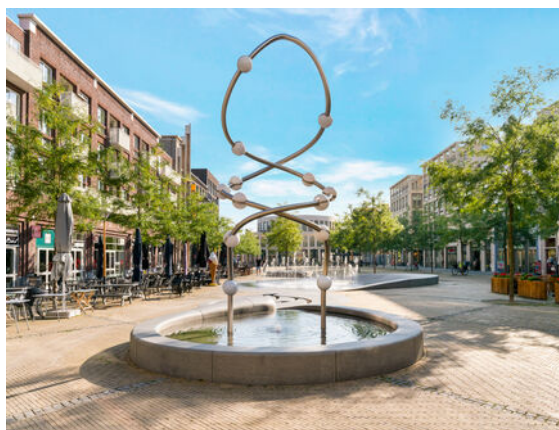
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving 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@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

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

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

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