

De Koning makelaars presenteren

Ideale gezinswoning in het geliefde Voordorp

Woondromen waarmaken



Augusto Sandinostraat 148, Utrecht

Vraagprijs € 650.000 k.k.

De Koning makelaars



Praktisch en ruim wonen, met de binnenstad op fietsafstand

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in Voordorp ligt deze ruime en praktische tussenwoning met maar liefst 131 m² woonoppervlak. Deze woning is ideaal voor gezinnen, met 5 slaapkamers, 2 badkamers en een energielabel B. Gelegen aan een groenstrook geniet je hier van privacy, terwijl sportfaciliteiten, scholen en alle dagelijkse voorzieningen op steenworp afstand liggen. De binnenstad van Utrecht bereik je al binnen 10 minuten op de fiets en je zit zo op de A12 en A28. Hier combineer je ruimtelijk wonen, modern comfort en uitstekende bereikbaarheid!

Je komt binnen via de ruime hal, compleet met toilet, meterkast en handige trapkast voor extra opbergruimte. Vanuit de hal stap je direct de uitgebouwde, lichte woonkamer in. Deze biedt volop plek voor een gezellige zithoek én een apart eetgedeelte. Dankzij de schuifpui naar de tuin is er veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met buiten. Aan de voorzijde ligt de half open keuken, voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, veel opbergruimte en een gezellig barretje. De praktische indeling zorgt ervoor dat koken en wonen mooi gescheiden blijven, terwijl je toch contact houdt met het gezin.

Op de eerste verdieping bereik je via de overloop met handige bergkast drie ruime slaapkamers: twee aan de achterzijde en een master bedroom aan de voorzijde. Alle kamers zijn royaal en flexibel in te delen, bijvoorbeeld als werk- of slaapkamer. De complete badkamer op deze verdieping is voorzien van een ligbad met douche, wastafel met meubel en toilet; ideaal voor het hele gezin.

Via de trap kom je op de tweede verdieping, met een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers. Aan de voorzijde ligt een fijne slaapkamer. Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer met dakkapel, airco en extra opbergruimte in de netjes weggewerkte knieschotten. Hier is ook de tweede badkamer met douche en wastafel, plus de keurig in kastruimte verwerkte stookruimte.

Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui zo de fijne, ruime achtertuin in, gelegen op het westen. Hier kun je 's middags en 's avonds heerlijk van de zon genieten. De tuin is groen en verzorgd, met een vrijstaande stenen berging en een achterom voor extra gemak.



Omgeving en bijzonderheden

De woning ligt in Voordorp, een prettige en kindvriendelijke wijk met veel groen en water in de omgeving. Scholen, sportfaciliteiten en winkels zijn allemaal dichtbij. Met de fiets ben je in 10 minuten in de bruisende Utrechtse binnenstad, terwijl de A12 en A28 zorgen voor een snelle verbinding naar de rest van het land. Hier woon je rustig én centraal!

Alle bijzonderheden op een rij:

- De woning heeft een woonoppervlakte van 131 m²;
- Ruime tussenwoning met 5 slaapkamers;
- De woning is voorzien van twee badkamers;
- Energielabel B;
- Uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de tuin;
- Binnen schilderwerk 2022, buiten schilderwerk 2023;
- Airco op de tweede verdieping (achter);
- Fijne achtertuin op het westen met stenen berging en achterom;
- Gelegen aan een groenstrook voor extra privacy;
- Sportfaciliteiten en scholen in de directe nabijheid;
- Binnenstad Utrecht op 10 minuten fietsen;
- Uitstekende ontsluiting naar A12 en A28.

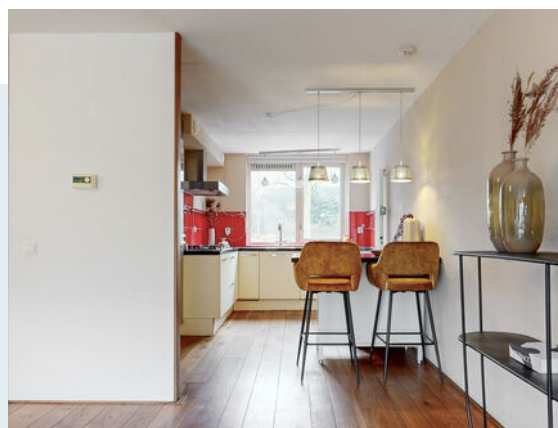
Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!



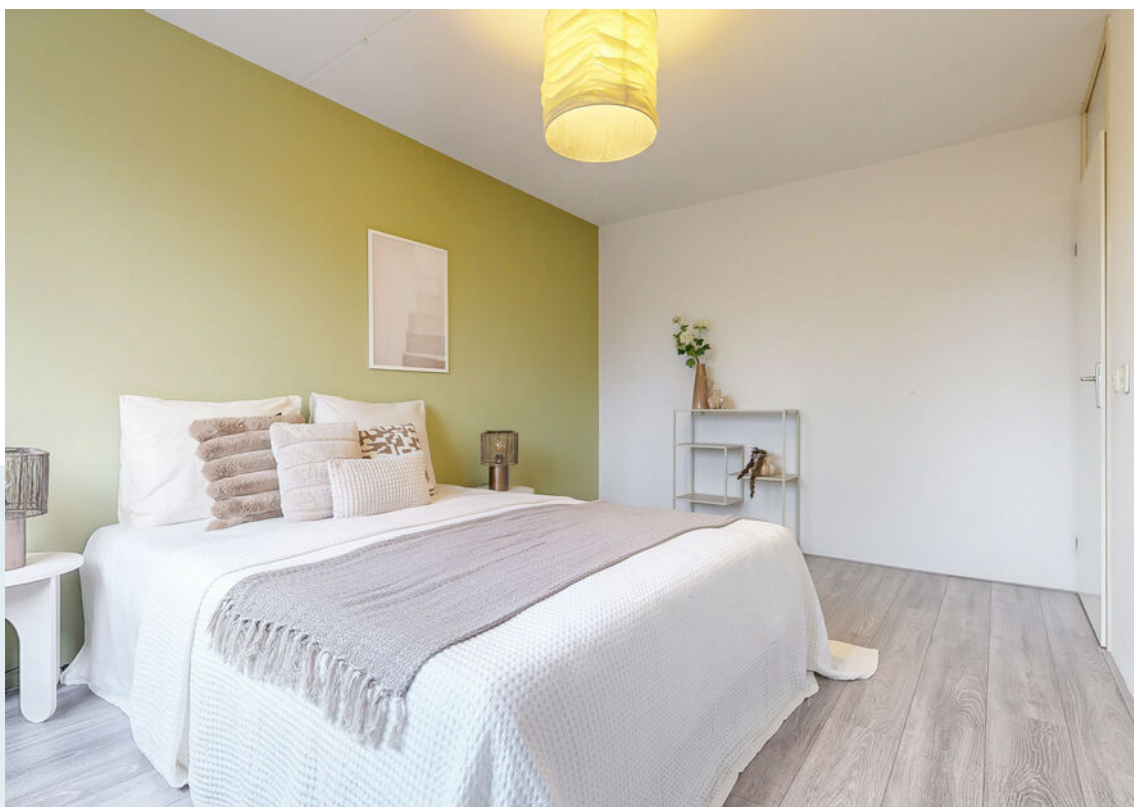


Woonkamer en keuken

- Uitgebouwde, lichte woonkamer met volop ruimte voor een ruime zithoek én apart eetgedeelte
- Schuifpui over de volle breedte naar de achtertuin voor een naadloze binnen-buiten verbinding
- Veel natuurlijk licht door de royale raampartijen en gunstige oriëntatie
- Half open keuken aan de voorzijde, voorzien van complete inbouwapparatuur, veel bergruimte en een gezellig barretje
- Praktische indeling waarbij koken en wonen mooi gescheiden blijven, maar je toch contact houdt









Eerste verdieping - Slapen en badkamer

- Drie royale slaapkamers: twee aan de achterzijde en een ruime master bedroom aan de voorzijde
- Alle kamers flexibel in te delen als slaap- of werk-/studeerkamer
- Complete, moderne en lichte badkamer met ligbad + douche, wastafelmeubel en toilet
- Handige overloop met extra bergkast voor al je spullen

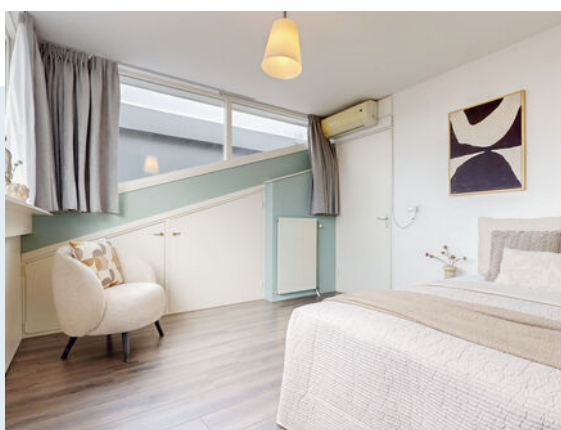






Tweede verdieping - Slapen en badkamer

- Twee fijne slaapkamers: één aan de voorzijde en één royale kamer aan de achterzijde
- Achterste slaapkamer met royale dakkapel, airco en extra opbergruimte in nette knieschotten
- Tweede badkamer met douche en wastafel; ideaal voor extra comfort
- Separate stookruimte voor een opgeruimde en praktische indeling







Tuin

- Fijne, ruime achtertuin op het westen; 's middags en 's avonds heerlijk in de zon
- Groen en verzorgd aangelegd met ruimte voor een gezellige zithoek
- Vrijstaande stenen berging voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen
- Handige achterom voor eenvoudig bereik met de fiets







Omgeving

- Rustige, kindvriendelijke ligging aan een groenstrook in geliefde wijk Voordorp
- Scholen, sportfaciliteiten en winkels op loop- of fietsafstand
- Binnenstad Utrecht al binnen 10 minuten fietsen bereikbaar
- Uitstekende ontsluiting; razendsnel op de A12 en A28
- Alle dagelijkse voorzieningen in de directe nabijheid; ideaal voor (jonge) gezinnen



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 650.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
1992
dakisolatie, dubbel glas
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

152 m²
131 m²
441 m³
6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
6

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
west
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

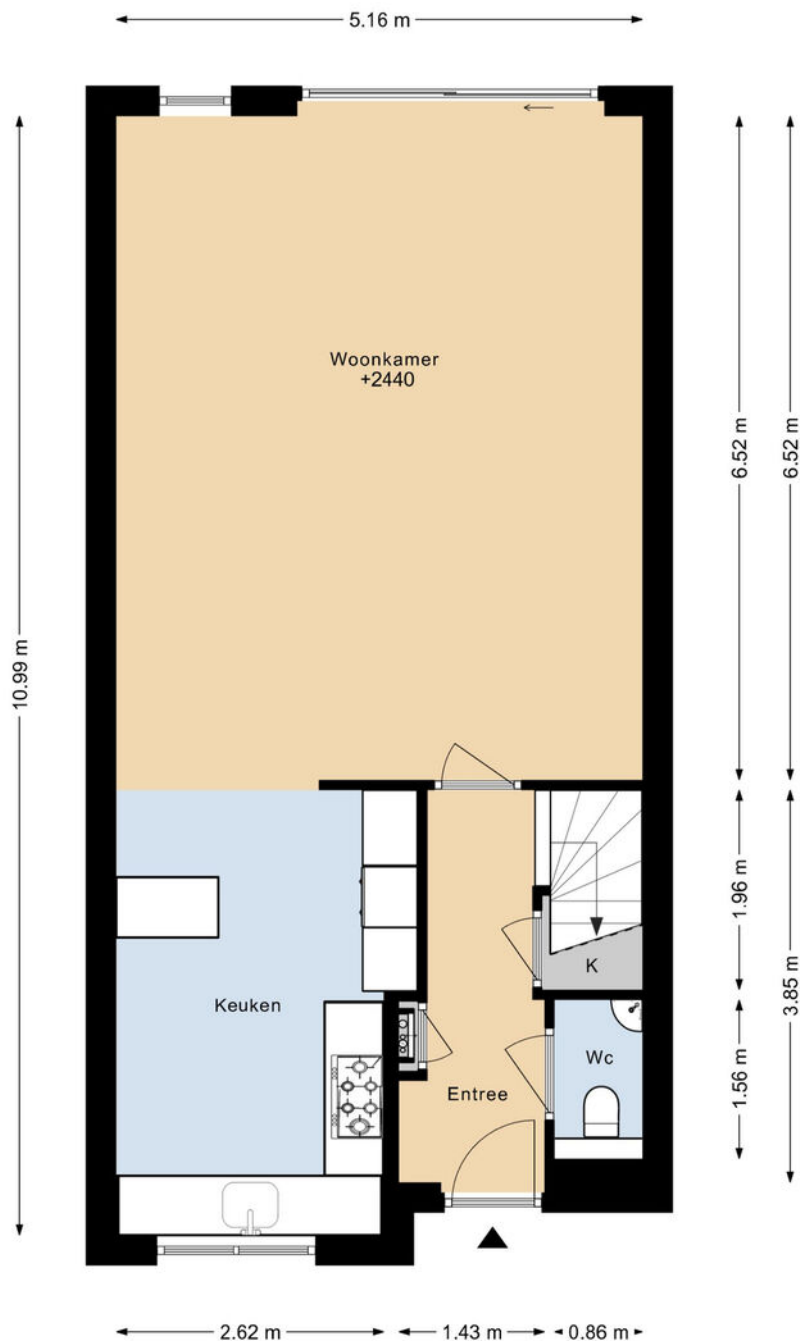
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

parkeervergunningen, deels betaald parkeren

Plattegrond

AUGUSTO SANDINOSTRAAT 148 BEGANE GROND



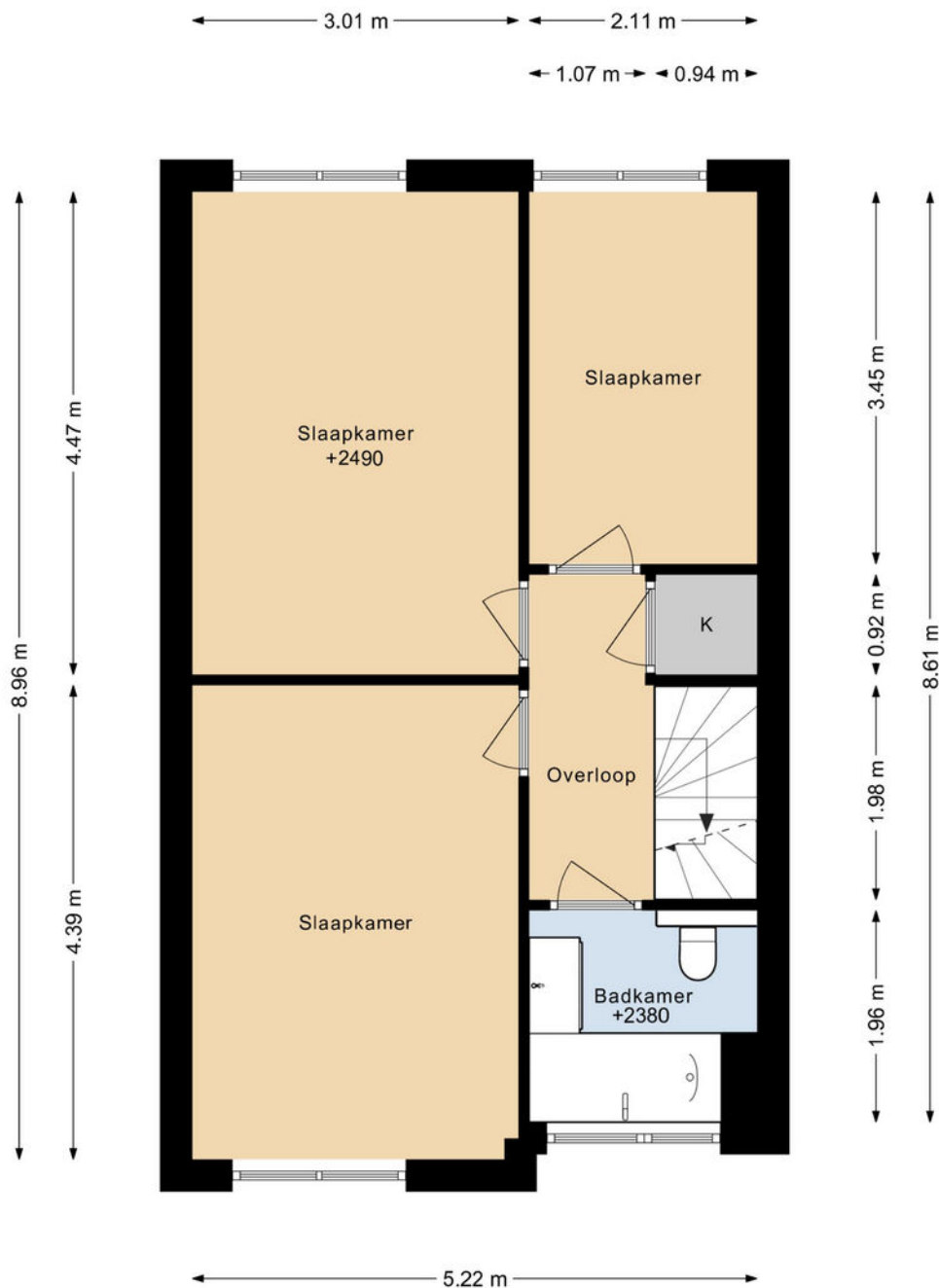
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

AUGUSTO SANDINOSTRAAT 148 1E VERDIEPING



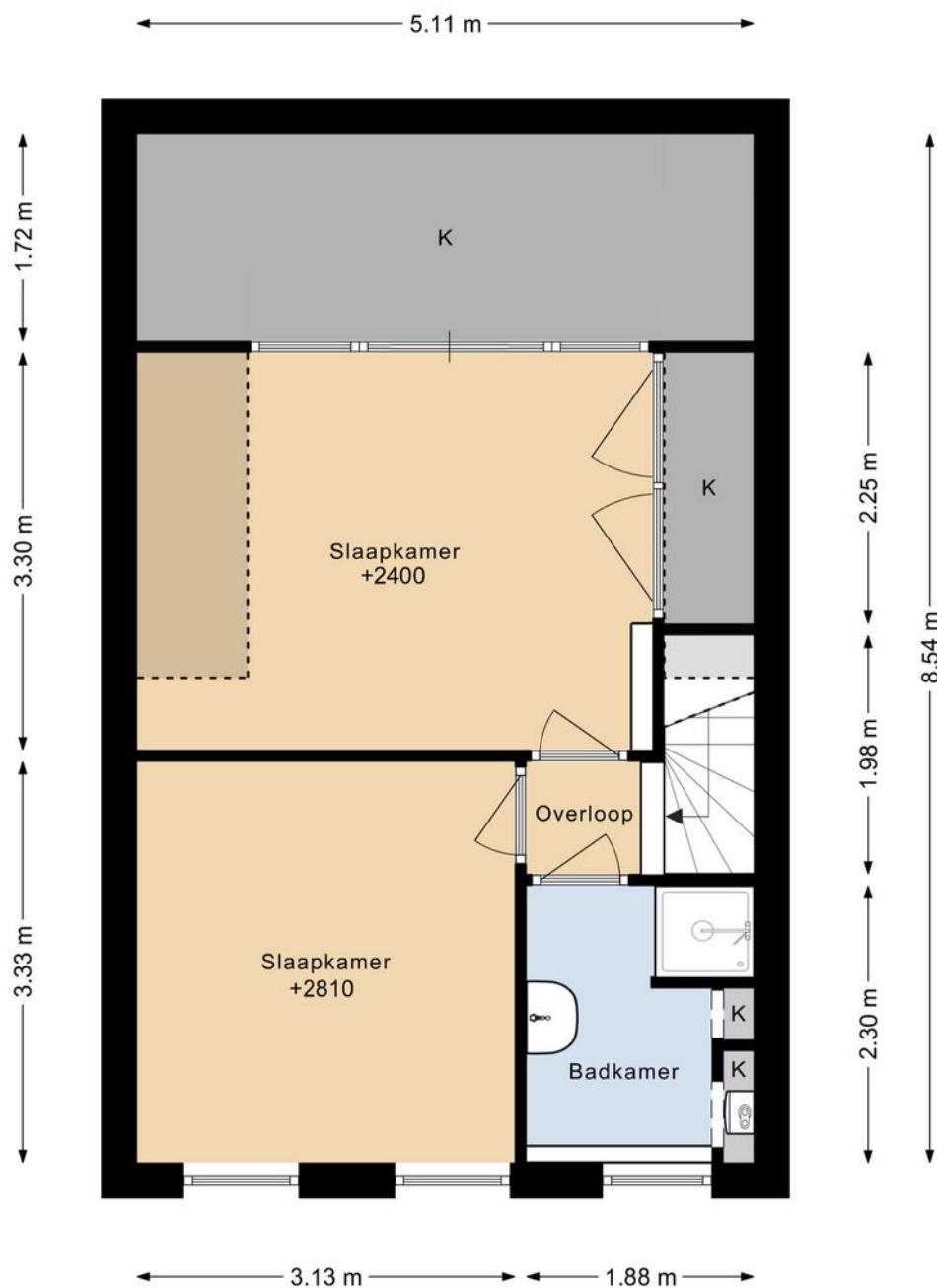
Woondromen waarmaken

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

AUGUSTO SANDINOSTRAAT 148 2E VERDIEPING

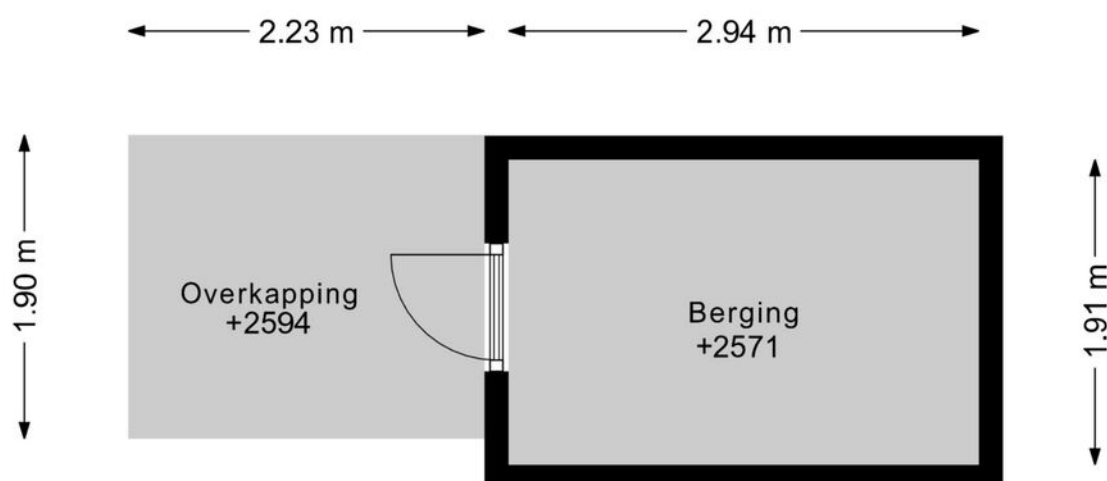


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

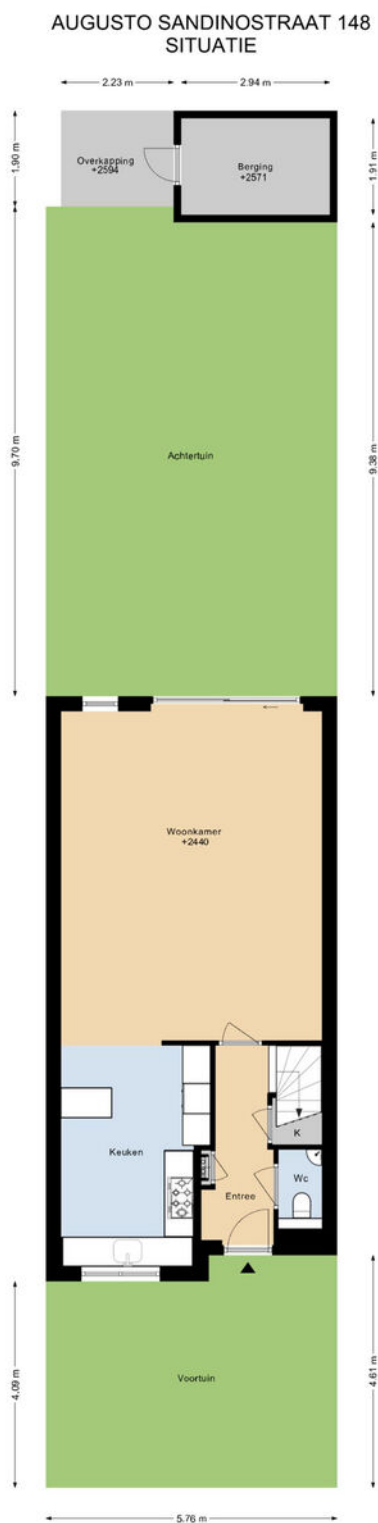
AUGUSTO SANDINOSTRAAT 148 BERGING



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



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

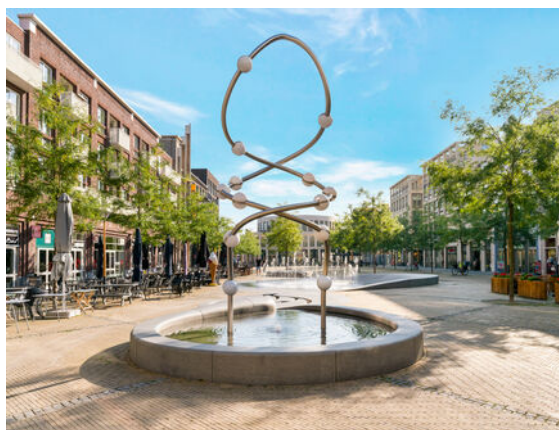
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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