

De Koning makelaars presenteren

Sfeervolle gezinswoning met zonnige tuin in Utrecht

Woondromen waarmaken



Pijlstaartvlinder 32, Utrecht

Vraagprijs € 639.000 k.k.

De Koning makelaars



Instapklare woning in de Vlinderbuurt met 4 slaapkamers

Op zoek naar een lichte, sfeervolle eengezinswoning met een zonnige tuin én een groene, rustige ligging? Dan is dit jouw kans!

Deze woning heeft alles in zich om je direct thuis te laten voelen: een heerlijk lichte woonkamer met tuincontact, een ruime keuken aan de voorzijde met toegang tot de groene voortuin, royale slaapkamers, een moderne badkamer en een ruime open zolderverdieping met volop mogelijkheden. Gelegen in een prettige, verzorgde woonomgeving waar burens oog hebben voor hun leefomgeving, en met winkels, scholen en groenvoorzieningen op korte afstand, woon je hier comfortabel en ontspannen, met alles binnen handbereik.

Bij binnenkomst stap je in een lichte en ruime hal met meterkast, toiletruimte met fontein, een praktische kast met wasmachineaansluiting en de open trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een slimme hoekopstelling met veel kastruimte. De vaatwasser is vernieuwd in 2017 en de inductiekookplaat in 2024. Vanuit de keuken loop je direct de heerlijke, groene voortuin in. Deze tuin is een rustige plek om te ontspannen, met uitzicht op statige bomen en een groene strook met speelgelegenheid aan de overkant. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en geniet van natuurlijk licht dankzij de grote glazen pui. Via een enkele deur stap je zo de achtertuin in, waar je optimaal geniet van privacy, zon en rust. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. De gehele benedenverdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat een warme en uniforme uitstraling geeft.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer, vernieuwd in 2018, is uitgerust met een ligbad, separate douche, toilet en dubbele wastafel. De tweede verdieping biedt een ruime, open zolder met laminaatvloer en twee dakramen. Deze veelzijdige ruimte is ideaal in te richten als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte, en biedt tal van mogelijkheden om het helemaal naar je eigen wens te maken.

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een achterom en een ruime berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Ook de voortuin zorgt voor extra buitenruimte en draagt bij aan het fijne woongefoel van deze woning.



Omgeving & Bijzonderheden

De woning is gelegen in de geliefde Vlinderbuurt in Parkwijk, een ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en speelvoorzieningen in de directe nabijheid. In de buurt vind je diverse speeltuinen en groenstroken waar kinderen onbezorgd kunnen spelen. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen winkelcentrum Parkwijk, waar je een gevarieerd aanbod aan winkels en supermarkten hebt. Ook zijn er in de omgeving meerdere scholen, kinderopvanglocaties en sportfaciliteiten aanwezig. Ben je graag buiten? Op korte afstand ligt het uitgestrekte Máximapark, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. De bereikbaarheid is uitstekend. Met zowel de fiets als het openbaar vervoer bereik je snel het gezellige Leidsche Rijn Centrum of sta je al binnen 15 minuten in de historische binnenstad van Utrecht. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting de A2 en A12. Kortom, een ideale woonomgeving waar rust, ruimte en voorzieningen perfect samenkomen.

Alle feiten op een rij:

- Ruime eengezinswoning gelegen op een kindvriendelijke locatie;
- Energielabel A;
- Royale voortuin op het oosten en heerlijke achtertuin op het westen;
- Verwarming en warmwater middels stadsverwarming;
- Gelegen in de geliefde Vlinderbuurt in Parkwijk Noord; Binnen 15 minuten ben je in de binnenstad van Utrecht;
- Uitvalswegen A2 en A12 binnen enkele minuten bereikbaar.
- De canon van het voortdurend recht van erfpacht is voor de gehele duur afgekocht

Een woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!





Woonkamer

- De combinatie van licht, ruimte en uitzicht op de tuin creëert een warme, huiselijke sfeer.
- Een lichte, ruime woonkamer met royale raampartijen en achterdeur, perfect voor een verbinding met de tuin.
- Dankzij de nette laminaatvloer voelt de ruimte uitnodigend aan, met volop plek voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eettafel.





Keuken

- Praktische hoekkeuken aan de voorzijde met veel kastruimte, vernieuwde inductiekookplaat (2024) en vaatwasser (2017).
- Vanuit de keuken loop je de groene voortuin in, een fijne plek om in alle rust van de ochtendzon te genieten.









Eerste verdieping - Slapen

- De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers met veel daglicht.
- De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaat vloer.
- Er is voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau of speelhoek.





Badkamer

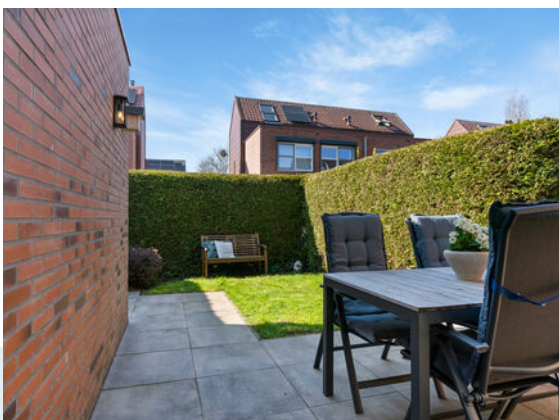
- Een moderne badkamer met een heerlijk ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet, afgewerkt in een frisse en stijlvolle uitstraling.



Tweede verdieping - Slapen

- De ruime, open zolder is voorzien van een nette laminaatvloer en twee dakramen die de ruimte vullen met natuurlijk licht.
- Dankzij de veelzijdige indeling is deze lichte verdieping ideaal in te richten als extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.





Achtertuint

- Zonnige achtertuint op het westen met volop privacy, een achterom en een ruime berging voor fietsen en tuinspullen
- Perfect om te ontspannen of te genieten van de middag- en avondzon
- De voortuint vormt een fijne buitenplek die bijdraagt aan het plezier van wonen





Omgeving



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 639.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2001
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig
geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud

163 m²
132 m²
463 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Verwarmingssysteem
Bouwjaar

stadsverwarming
2001

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
west
ja
aangebouwd steen
voorzien van elektra

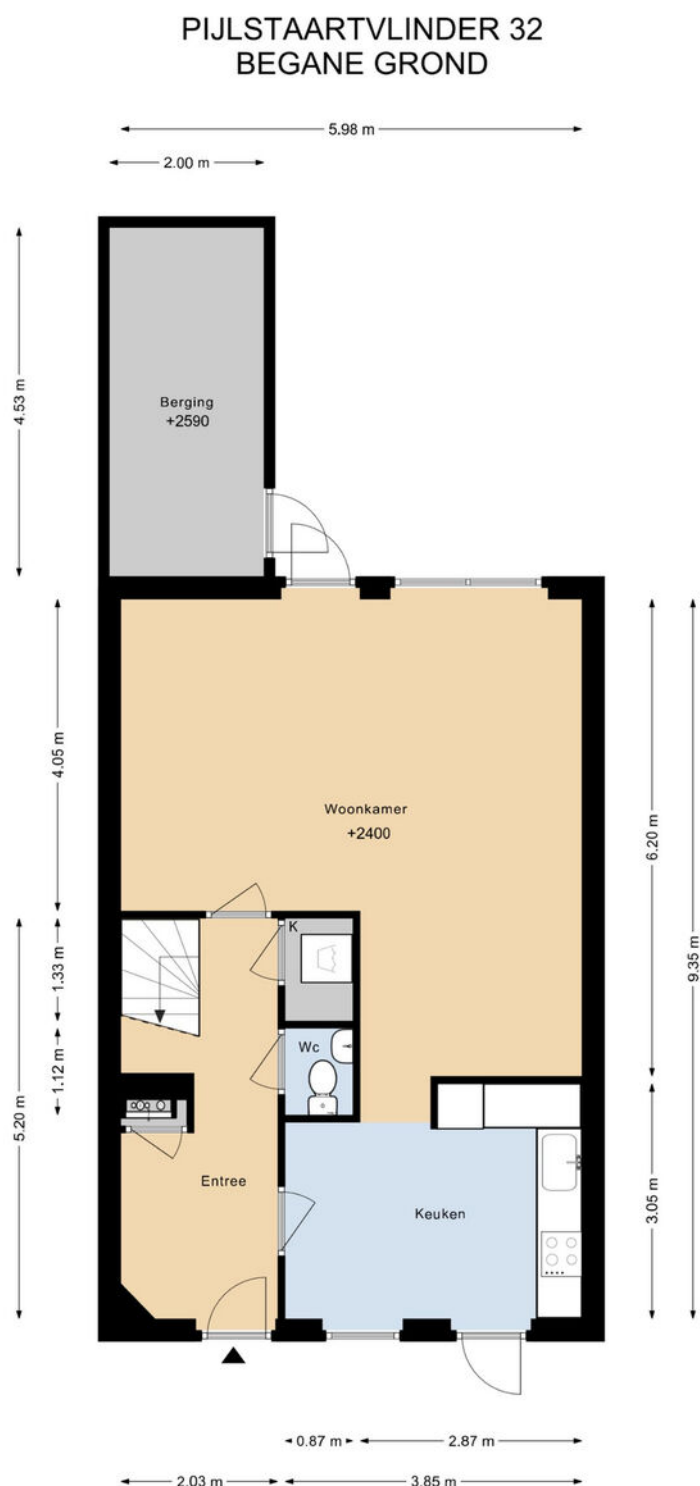
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

Woondromen waarmaken

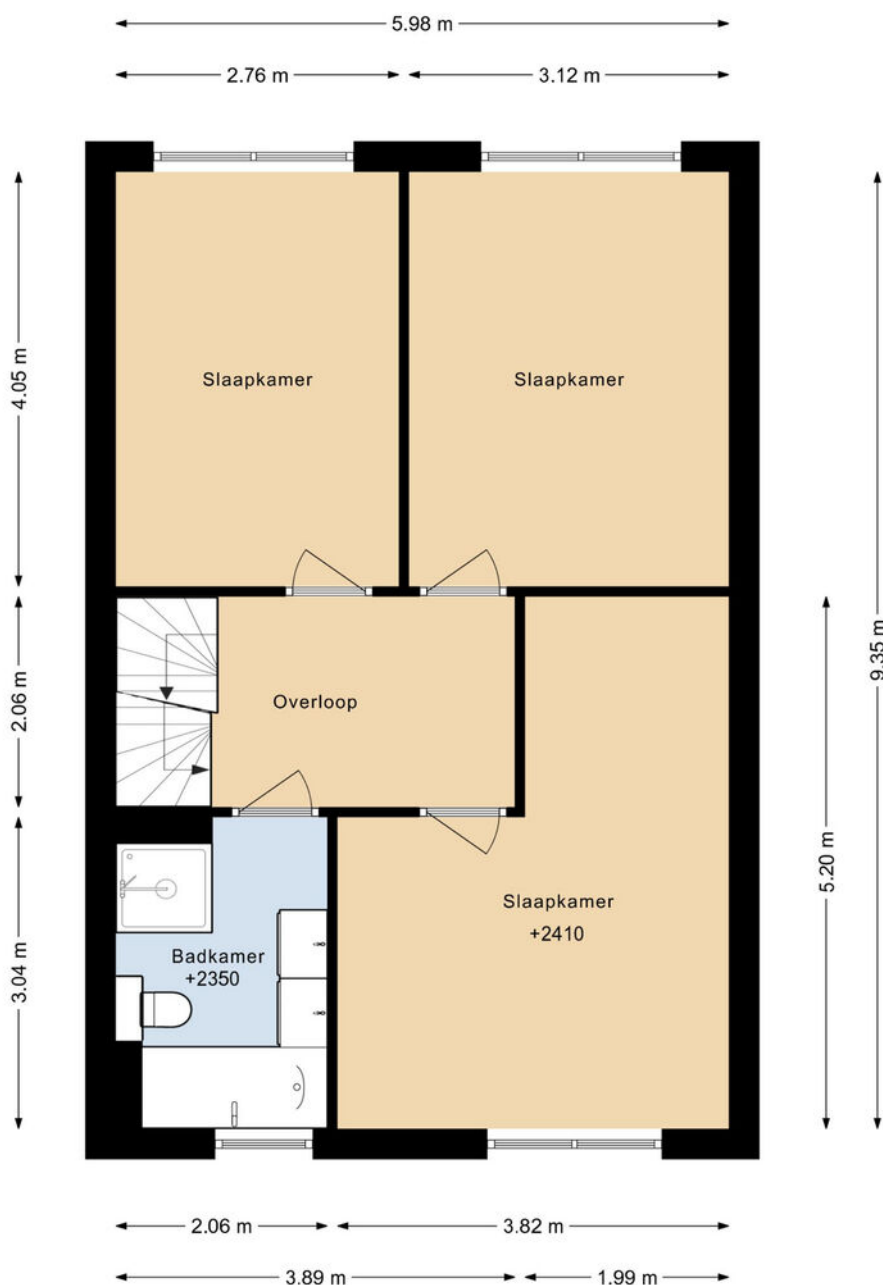


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

PIJLSTAARTVLINDER 32 1E VERDIEPING

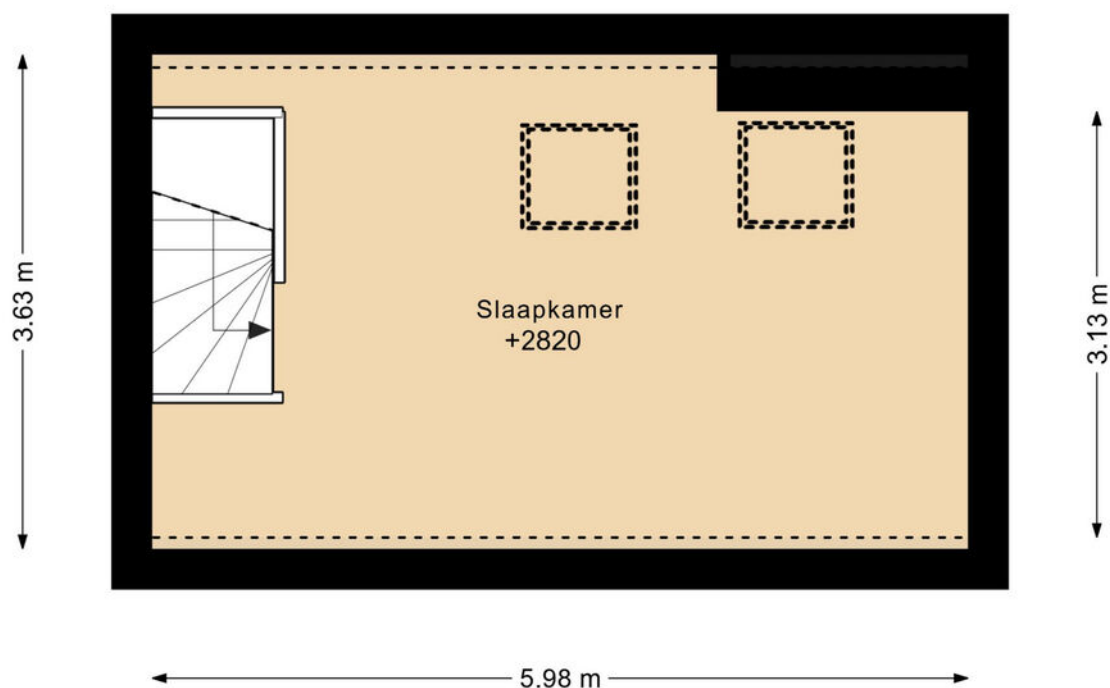


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

PIJLSTAARTVLINDER 32 2E 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



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

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast hoekopstelling slaapkamer voorzijde blijft achter	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron			X	
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- Stadsverwarming, blijft achter	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- vlaggenmast(houder)	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

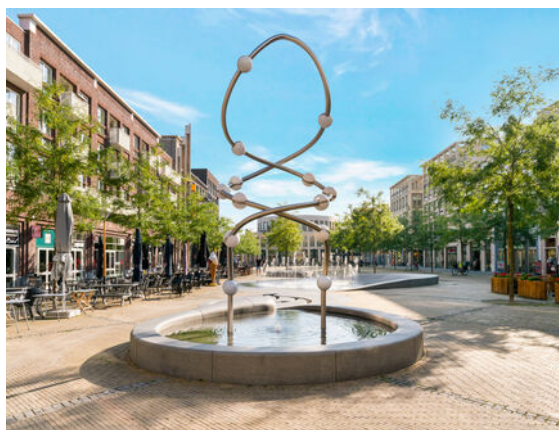
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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