

De Koning makelaars presenteren

Stijlvolle en verrassend ruime bovenwoning

Woondromen waarmaken



Laan van Sofia 58, Utrecht

Vraagprijs € 595.000 k.k.

De Koning makelaars



Instapklaar split-level bovenwoning in Leidsche Rijn

Op zoek naar een moderne, energiezuinige bovenwoning met 3 slaapkamers en een top ligging in het gewilde Leidsche Rijn Centrum en bij park Leeuwesteijn?

Welkom in deze moderne, instapklare nieuwbouwwoning (2023) met een royaal woonoppervlak van maar liefst 125 m². De woning is volledig toekomstbestendig en beschikt over energielabel A++++ dankzij de aanwezigheid van een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast is de woning voorzien van vloerverwarming en -koeling, twee zonnige balkons op het zuiden, drie slaapkamers, een externe berging én een eigen parkeerplaats in de garage met laadpuntaansluiting. Een hoogwaardig afgewerkt geheel waar comfort, duurzaamheid en ruimte samenkomen – ideaal voor gezinnen die rustig willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De entree biedt toegang tot een nette toiletruimte en de meterkast. Via het trappenhuis bereik je de derde en vierde verdieping, waar de woning zich over twee woonlagen uitstrekt. De slimme indeling zorgt voor een duidelijke scheiding tussen het slaap- en leefgedeelte, wat bijdraagt aan rust en privacy. Op de derde verdieping kom je binnen op een ruime overloop met een praktische stookruimte, die tevens als berging gebruikt kan worden. Aangrenzend bevindt zich de hal die toegang geeft tot drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmant balkon. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt in een luxe marmerlook en voorzien van een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel en een aansluiting voor de wasmachine.

De vierde verdieping vormt het hart van de woning. Hier vind je de lichte en ruime woonkamer met voldoende plek voor een comfortabele zithoek. De open leefkeuken met strak kook-/spoeleiland en wandopstelling is modern uitgevoerd en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de eethoek met directe toegang tot het royale balkon op het zuiden – een heerlijke plek om van de zon te genieten. Vanaf het balkon is tevens extra bergruimte bereikbaar. Via de fraai aangelegde, gemeenschappelijke binnentuin bereik je de privéparkeerplaats en berging in de ondergelegen garage. De omgeving is groen, rustig en onderhoudsvriendelijk, met volop privacy.



Omgeving en alle bijzonderheden op een rij

Deze luxe bovenwoning ligt in het populaire Leidsche Rijn Centrum, nabij park Leeuwesteynen het Amsterdam Rijnkanaal. Een groene, levendige en kindvriendelijke wijk met alle faciliteiten op loopafstand: scholen, horeca, zorg en sport. Het sfeervolle Leidsche Rijn (winkel)centrum vind je op loopafstand, net als diverse parken voor ontspanning en recreatie. Ook de binnenstad van Utrecht bereik je binnen 15 minuten per fiets of OV.

Alle feiten op een rij:

- Moderne split-level bovenwoning, ca. 125 m² woonoppervlak;
- Instapklaar en gebouwd in 2023 (inclusief Woningborg-garantiecertificaat);
- Zeer duurzaam met energielabel A+++, warmtepomp, zonnepanelen en vloerverwarming/-koeling;
- Drie keurig afgewerkte en goed bemeten slaapkamers;
- Luxe, moderne badkamer met marmerlook, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en wasmachineaansluiting;
- Moderne leefkeuken met kook-/spoeleiland, complete inbouwapparatuur en gezellige eethoek;
- Twee zonnige balkons op het zuiden, waardoor je de hele dag van de zon geniet;
- Externe berging en eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage, bereikbaar via een groene binnentuin;
- Actieve en gezonde VvE, bijdrage € 125,- per maand;
- Rustig gelegen in Leidsche Rijn Centrum



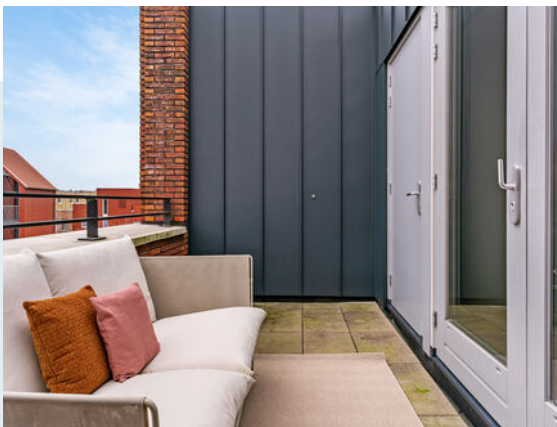
Woondromen waarmaken





Wonen & leefkeuken

- Op de vierde verdieping bevindt zich een ruime, lichte zithoek waar je geniet van een veel daglicht en alle ruimte voor een sfeervolle zithoek
- De open verbinding met de leefkeuken zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt het de perfecte plek om samen te zijn. Dankzij de hoogwaardige afwerking en vloerverwarming geniet je het hele jaar door van optimaal comfort
- Geniet direct vanaf de woonkamer van het balkon, perfect voor de middag- en avondzon.





Woondromen waarmaken

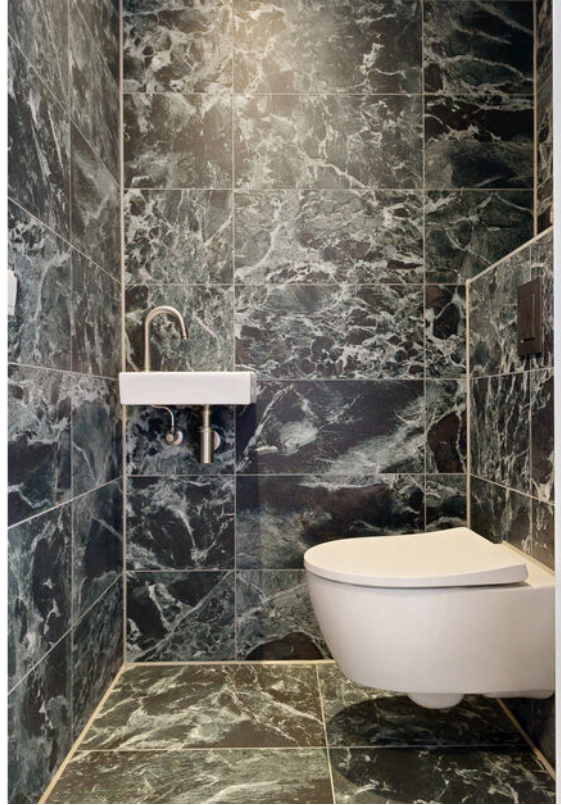




Koken

- Strakke, moderne open leefkeuken met spoel-/kookeiland en praktische wandopstelling
- De keuken is volledig voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waardoor koken een echt plezier is
- Gezellige eettafelhoek grenzend aan de keuken, perfect voor zowel ontspannende diners als borrels met vrienden
- Het warme, centrale hart van de woning, perfect om samen met familie en vrienden van mooie momenten te genieten





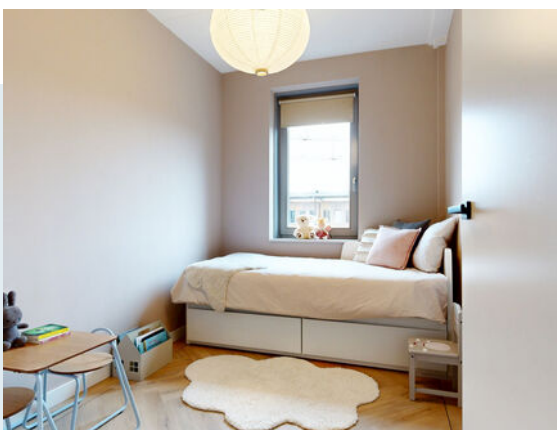
Woondromen waarmaken





Slapen

- Drie royale slaapkamers op de derde verdieping, allemaal prettig van formaat en veelzijdig in gebruik, met veel natuurlijk licht en een rustige ligging.
- De kamers bieden volop mogelijkheden: van een gezellige kinderkamer tot een logeerkamer, werkplek of creatieve hobbyruimte
- De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een knus, zonnig balkon op het zuiden – een perfecte plek voor een ochtendkoffie of avondzon.





Woondromen waarmaken

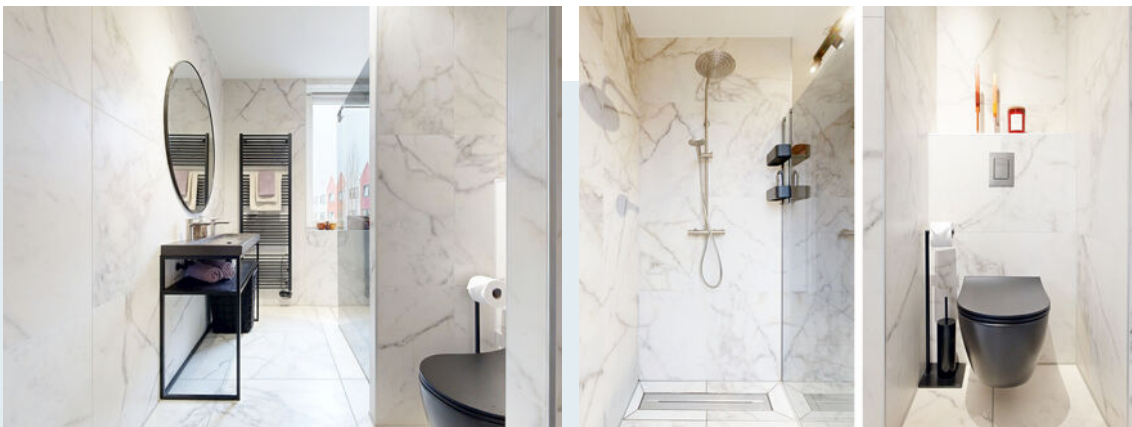


De Koning makelaars



Badkamer

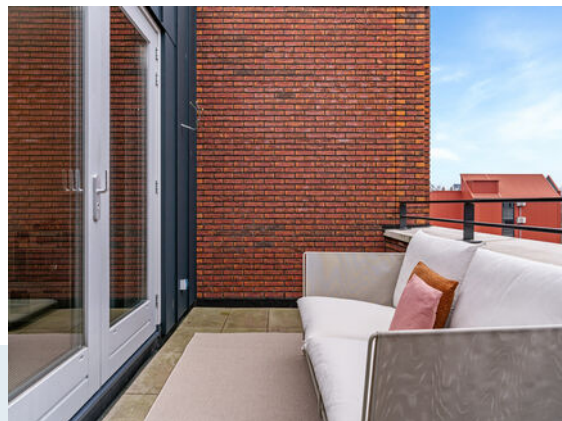
- Alle slaapkamers bevinden zich op één verdieping, wat zorgt voor een super functionele en comfortabele indeling
- De moderne badkamer is strak afgewerkt in marmerlook en hoogwaardig en tijdloos vormgegeven. Hier vind je een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met stijlvol meubel, een toilet en een handige aansluiting voor de wasmachine – alles op dezelfde verdieping voor optimaal gemak



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Omgeving en parkeren

- Rustige en kindvriendelijke ligging in het populaire Leidsche Rijn Centrum
- Alle gewenste faciliteiten op loopafstand
- Utrecht centrum op fietsafstand
- Inclusief eigen parkeerplaats en berging, bereikbaar vanuit de fraaie, gemeenschappelijke binnentuin







Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 595000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
2023
volledig geïsoleerd
A++++

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

125 m²
470 m³
19 m²
11 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

5
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem

centrale voorziening
vloerverwarming geheel, warmtepomp

Berging

Soort berging
Voorzieningen berging

box
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

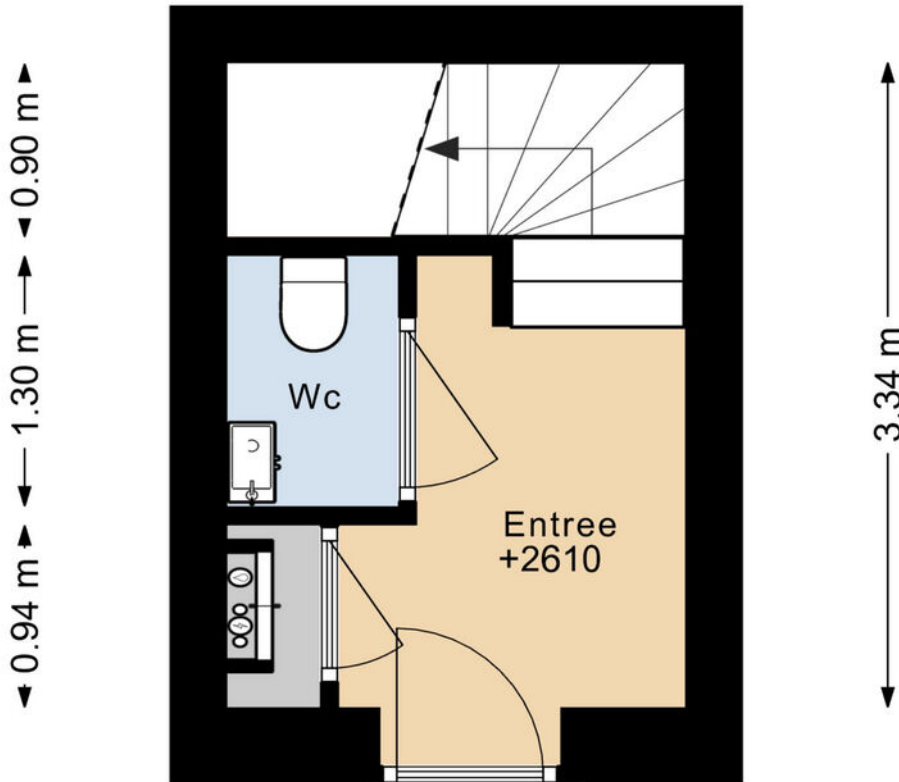
Soort parkeren

parkeerkelder, eigen parkeerplek

Plattegrond

LAAN VAN SOFIA 58 BEGANE GROND

← 2.37 m →



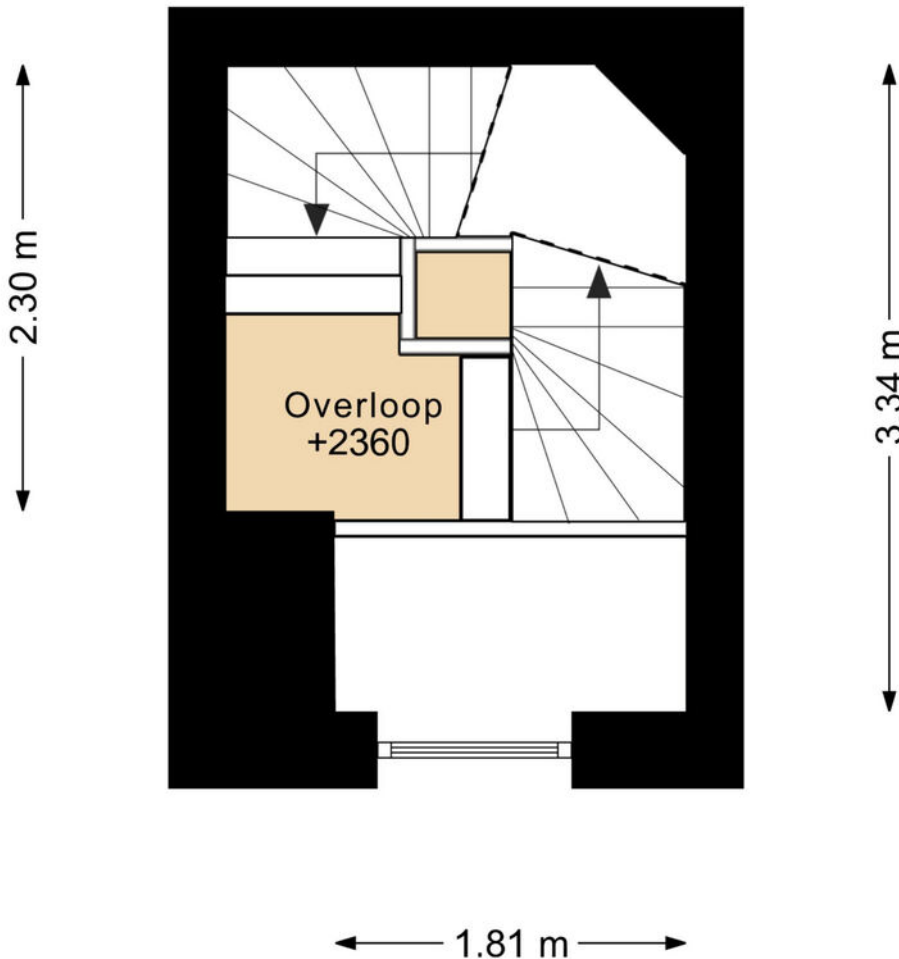
Woondromen waarmaken

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

LAAN VAN SOFIA 58 1E VERDIEPING

2.37 m



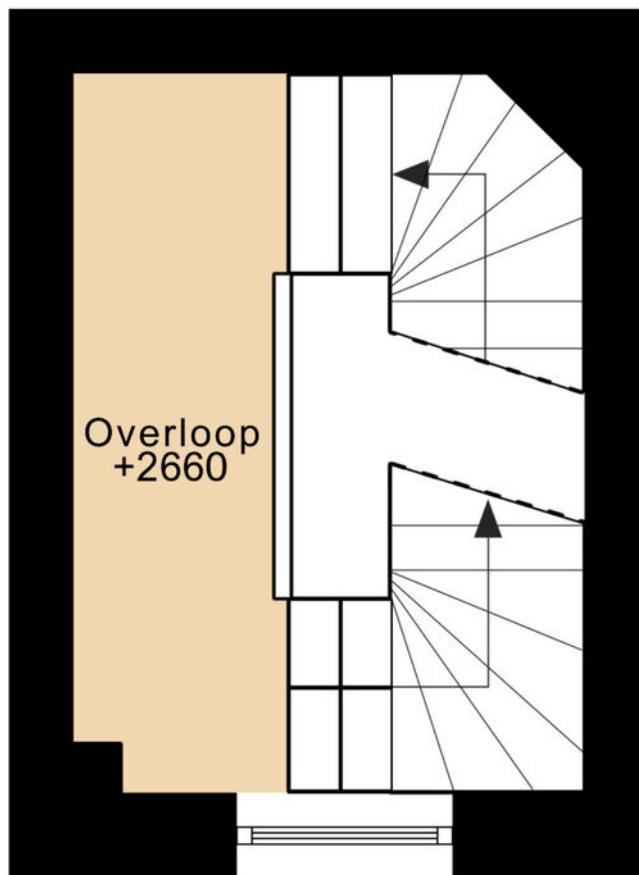
Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

LAAN VAN SOFIA 58 2E VERDIEPING

← 2.37 m →



↑ 3.34 m ↓

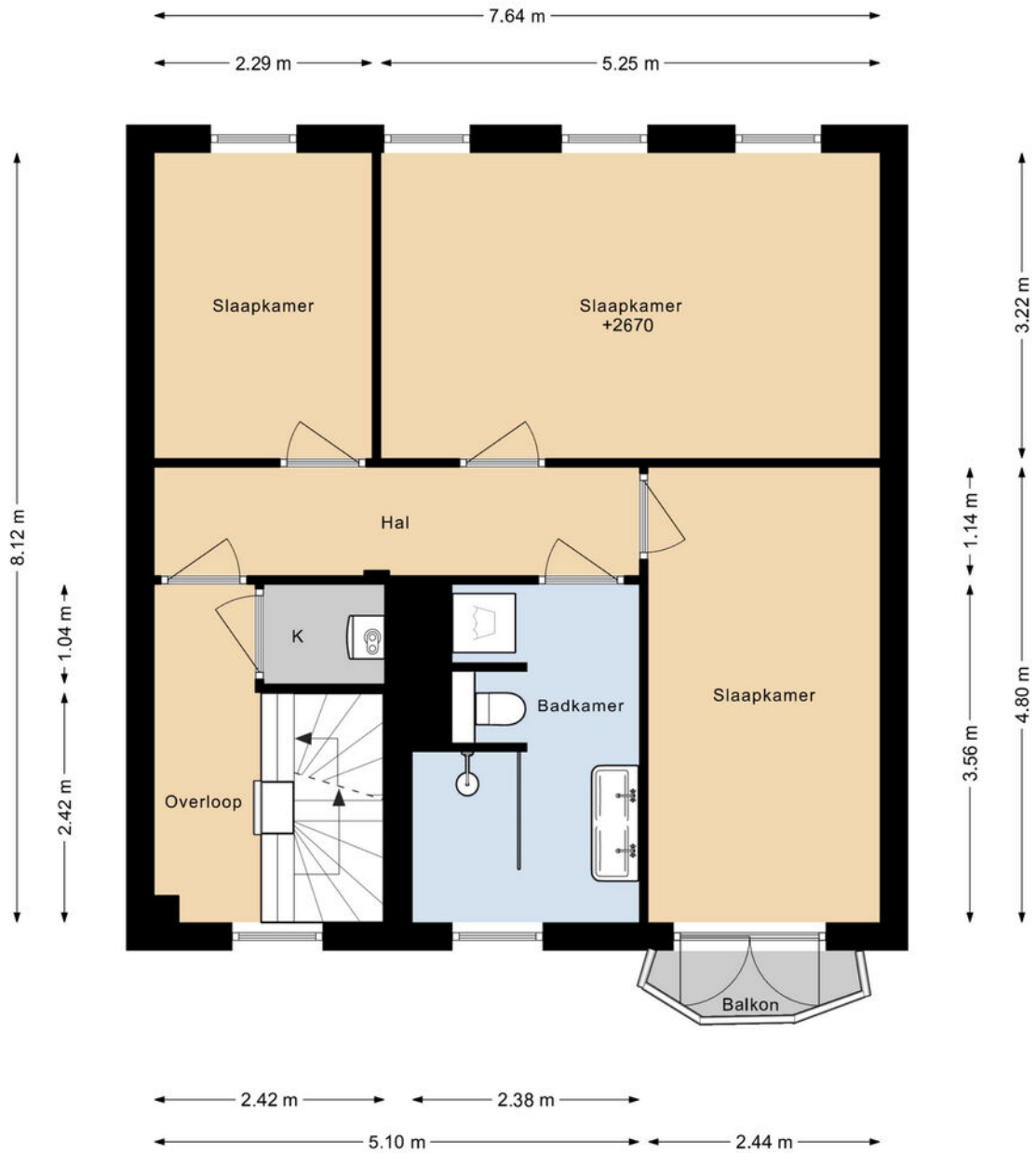
Woondromen waarmaken

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

LAAN VAN SOFIA 58 3E VERDIEPING

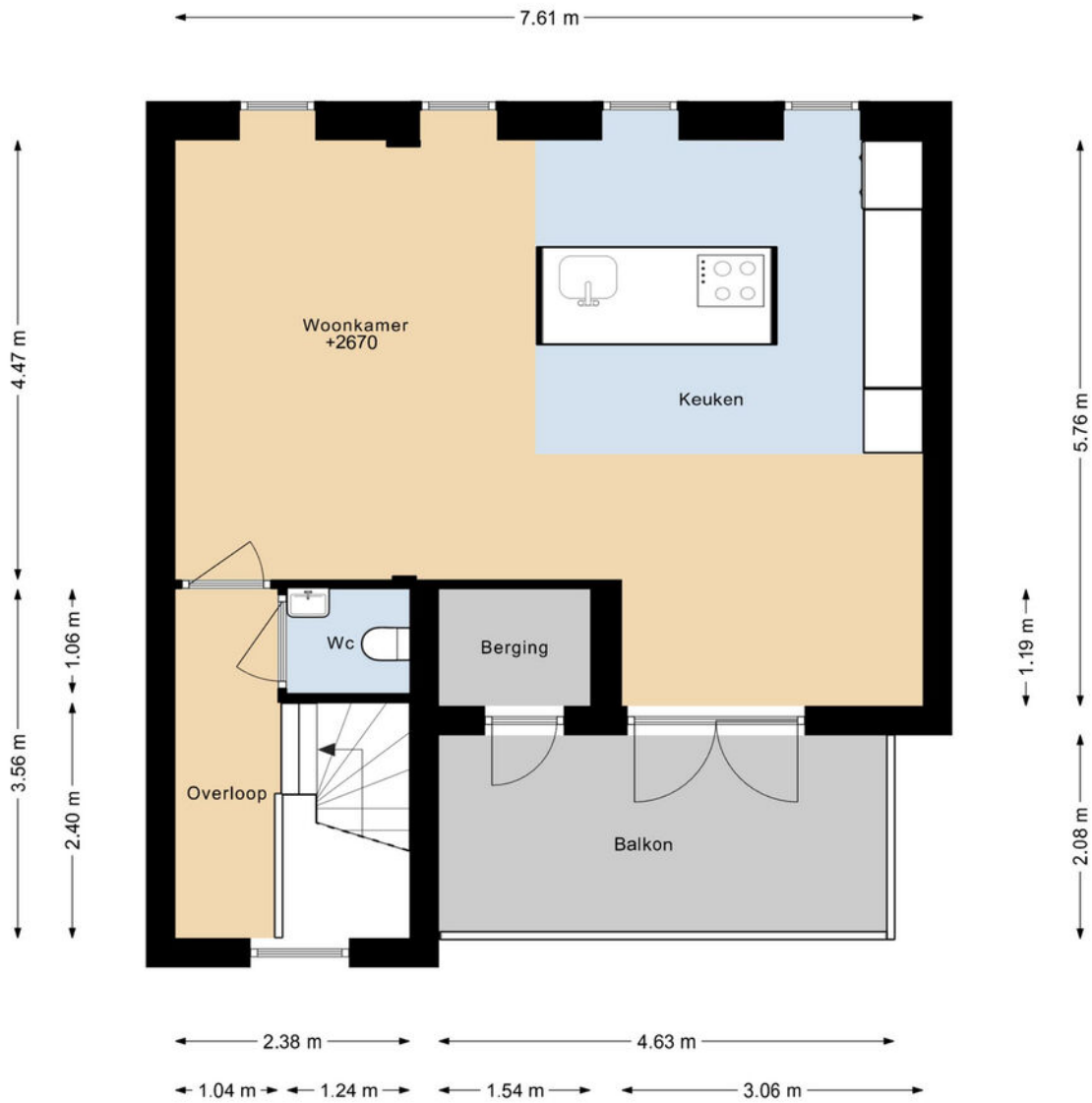


Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

LAAN VAN SOFIA 58 4E VERDIEPING



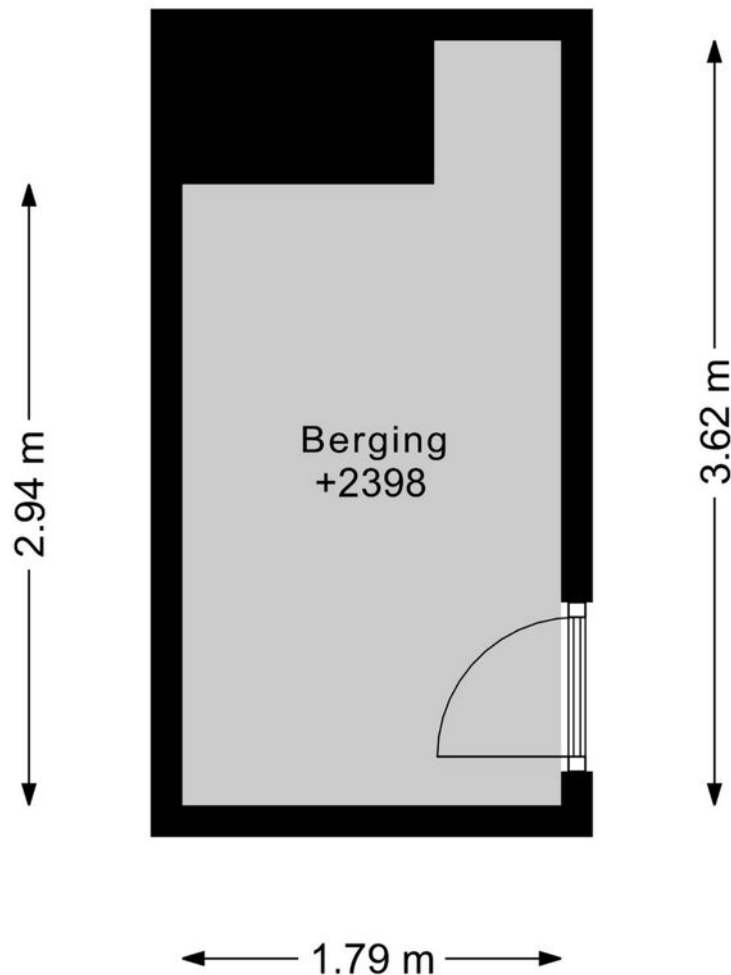
Woondromen waarmaken

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

Plattegrond

LAAN VAN SOFIA 58 BERGING

0.60 m



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

LAAN VAN SOFIA 58 PARKEERPLAATS

← 2.61 m →



↑ 5.03 m ↓

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnen			X	
- jaloezieën			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- PVC	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	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 verbouwkosten 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)

Woondromen waarmaken

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