

TE KOOP

Hendrik Werkmanhof 40

Utrecht



Vraagprijs

€ 800.000

kosten koper

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale instapklare twee-onder-een-kapwoning uit 2007 met luxe keuken, 4 slaapkamers, zonnepanelen, energielabel A+ en zonnige tuin aan het water met eigen steiger in de geliefde wijk 'Het Zand' in Utrecht Leidsche Rijn.

Hendrik Werkmanhof 40, Utrecht

Wonen in alle rust, met ruimte, comfort én luxe? Deze fraai vormgegeven, energiezuinige en moderne twee-onder-een-kapwoning heeft het allemaal. Met 142 m² woonoppervlakte (op een perceel van 211 m²) met een separate berging van 5 m², vier volwaardige slaapkamers, een hoogwaardige keuken (2023), een moderne badkamer, een multifunctionele zolder, 12 zonnepanelen, energielabel A+, een zonnige tuin rondom met eigen steiger en een eigen oprit, is dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers die zonder klussen willen verhuizen.

Hier woont u ruim, licht en comfortabel in een fijne, kindvriendelijke omgeving — met alle voorzieningen



Woningbrochure: Hendrik Werkmanhof 40, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

binnen handbereik.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met oprit (eigen parkeergelegenheid) komt u binnen in de royale hal. Hier vindt u het toilet, de meterkast, de trapopgang en toegang tot de leefruimtes. De hal is licht en biedt voldoende ruimte voor een garderobe.

Keuken (2023)

De moderne keuken aan de voorzijde is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien. Het kookeiland met zitplaatsen maakt dit dé plek om te koken én samen te komen. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven-/combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker.

Woonkamer

De royale woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de directe verbinding met de tuin. De ruimte voelt open en comfortabel aan en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en ruime eethoek. De woonkamer is voorzien van een eiken houten vloer en gestuukte plafonds. De praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte. Vanuit de woonkamer stap je direct de tuin in via de openslaande deuren.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers (9, 11, 14 m²) waarvan 1 slaapkamer met balkon, de badkamer en een separate toiletruimte met zwevend toilet. De slaapkamers zijn licht, netjes afgewerkt en flexibel in te richten — ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Badkamer

De moderne en volledig betegelde badkamer is

compleet uitgevoerd en voorzien van een ruime douchecabine, ligbad, wastafelmeubel, badkamerkast en een raam ten behoeve van daglicht en extra ventilatie. Een fijne, verzorgde ruimte met een luxe uitstraling.

Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een verrassend ruime vierde slaapkamer met twee dakramen en de mogelijkheid voor een werk- of hobbyruimte — perfect voor thuiswerken. In deze slaapkamer zijn over de breedte schotten geplaatst, handig voor het opbergen van seizoensspullen. Daarnaast is er een aparte berging met wasmachine en droger, tevens met een dakraam.

Tuin & buitenruimte

De woning beschikt over een royale, zonnige zij- en achtertuin (zuid/oost) die met een poort kan worden afgesloten. De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven, met voldoende ruimte voor een loungeset of grote eettafel. De achtertuin is voorzien van elektra. De eigen steiger maakt deze woning extra bijzonder en biedt directe mogelijkheden om te varen of te suppen — een unieke toevoeging aan uw wooncomfort.

Omgeving

De woning ligt in een rustig hofje in de wijk 'het Zand' in Utrecht Leidsche Rijn, waar je kunt genieten van een veilige en kindvriendelijke woonomgeving. Voor de deur zijn fijne speelmogelijkheden voor de kinderen. Op korte afstand vind je meerdere kinderdagverblijven, basisscholen en ook middelbare scholen. Sport en recreatie zijn volop aanwezig. Op loop- of fietsafstand liggen voetbalverenigingen, tennisbanen, sporthallen en een groot park waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of hardlopen. Ook voor je dagelijkse boodschappen en winkelen zit je hier goed: supermarkten, lokale winkels, cafés en restaurants bevinden zich allemaal in de buurt. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. NS-station

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Utrecht Terwijde ligt op korte loopafstand, waardoor je snel in het centrum van Utrecht bent. Tot slot bereik je met de auto eenvoudig de uitvalswegen A2 en A12.

Pluspunten op een rij:

- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Woonoppervlakte 142 m², berging 5 m², perceel 211 m²
- Vier volwaardige slaapkamers
- Luxe keuken uit 2023
- Moderne badkamer
- Eigen oprit/parkeergelegenheid
- Zonnige tuin rondom
- Gelegen aan het water met eigen steiger
- Rustige en kindvriendelijke wijk
- Uitstekende bereikbaarheid
- Energielabel A+ en 12 zonnepanelen
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht; perceel in eigendom





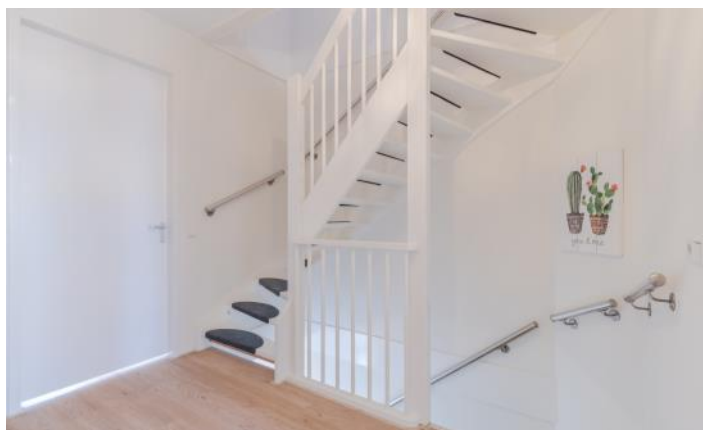


FOTO'S



FOTO'S

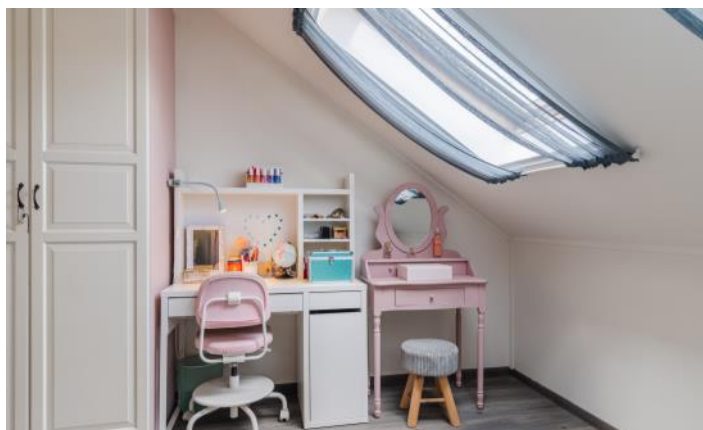
















FOTO'S





FOTO'S



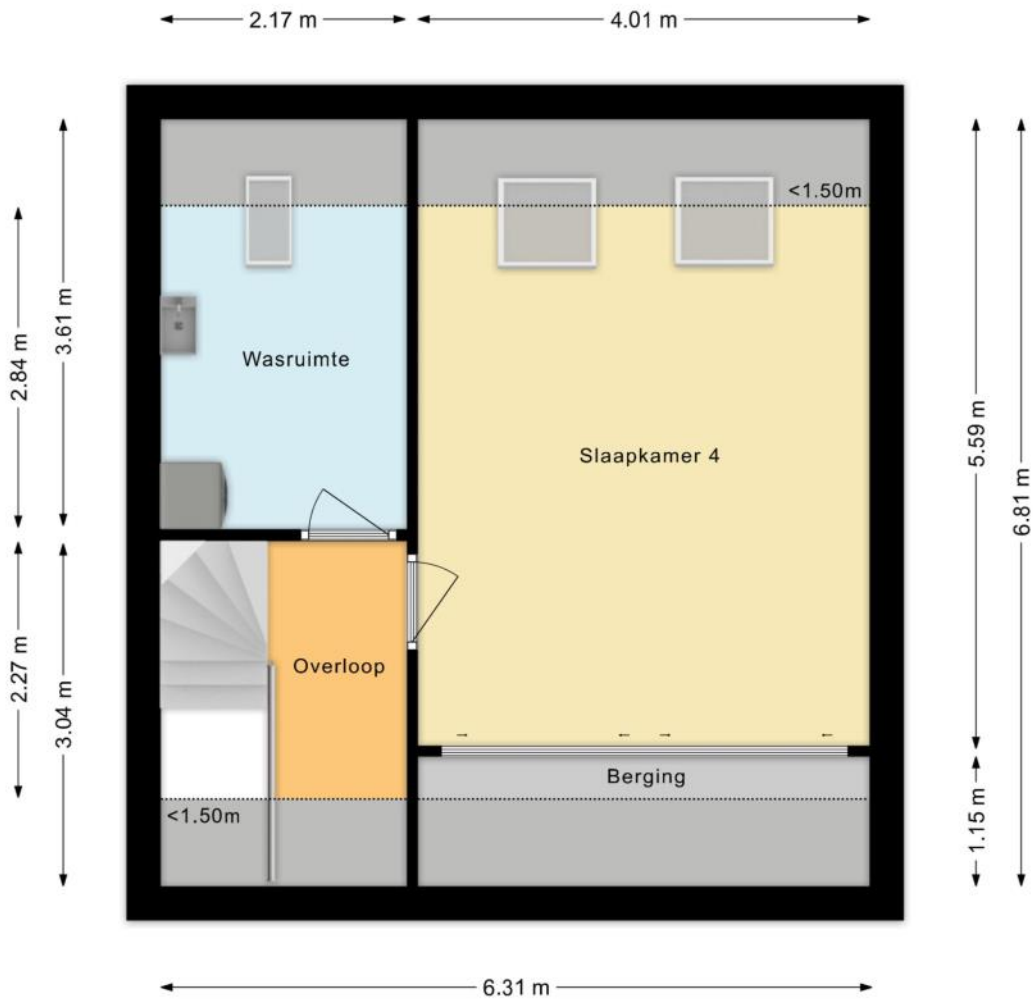
PLATTEGROND



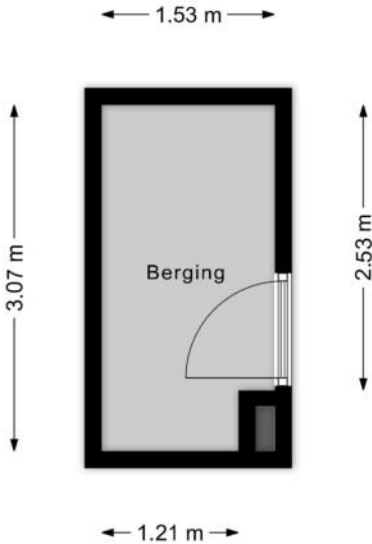
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	211 m ²
Inhoud	505 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	69 m² (6m diep en 11,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Utrecht V 3269

Oppervlakte

211 m²

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

In de tuin staat een losse bak / 'divider' met 2 boompjes, deze kan in overleg worden overgenomen indien gewenst.




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht Sectie V Perceel 3269</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

Woningbrochure: Hendrik Werkmanhof 40, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.