

**TE KOOP**

# **Steranijsweg 19**

Utrecht



**Vraagprijs**

**€ 395.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>6</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>11</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>14</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>17</b>
<b>Huis op de kaart</b>	<b>18</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>19</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>20</b>



Woningbrochure: Steranijsweg 19, Utrecht

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



For English version: see below

Speelse tussenwoning met royale open leefruimte en entresol, zonnig terras aan het water, in perfecte staat van onderhoud.

Op een heerlijk rustige, autoluwe locatie in Hoge Weide (Leidsche Rijn) staat deze verrassend ruime split-level tussenwoning. De indrukwekkende plafondhoogte, grote raampartijen en moderne afwerking geven de woning een uitermate lichte, open sfeer. Aan de voorzijde geniet je van een zonnig terras direct aan het water. De woning is voorzien van een beschut sedumdak met privé-toegang, waar wellicht een zonnig dakterras kan worden gerealiseerd. Al met al een unieke kans voor wie zoekt naar een bijzondere woning op een rustige maar centrale plek in Utrecht-Leidsche Rijn.

De Steranijsweg is een autovrije, niet-doorgaande straat die uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers



**Woningbrochure: Steranijsweg 19, Utrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en fietsers — een heerlijk rustig hoekje van Leidsche Rijn dus. Parkeren kan gratis in de directe omgeving. Met het bruisende centrum van Leidsche Rijn op loopafstand, uitstekende verbindingen naar de A2 en A12 en snelle fiets-, bus- en treinroutes richting de Utrechtse binnenstad, woon je hier op een plek die zowel ontspannen als superpraktisch is.

## Interieur

Bij binnenkomst valt meteen de indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 4,84 meter op. Het woongedeelte voelt hierdoor open, luchtig en bijna loftachtig. De grote raampartijen aan de voorzijde laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven de woonkamer een warme, uitnodigende sfeer.

Via een open trap bereik je de slimme slaapvide, die de plafondhoogte van de woning optimaal benut en meer dan genoeg ruimte biedt voor een tweepersoons bed en meerdere opbergkasten. Er is desgewenst ook ruimte voor een thuiswerkplek. Zo blijft de volledige begane grond beschikbaar voor een royale leefruimte.

## Modern, stijlvol en instapklaar

De afwerking is strak en eigentijds. De luxe laminaatvloer en de hoogglans witte keuken vormen een modern geheel. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron; het composieten werkblad maakt het plaatje compleet.

Onder de vide bevindt zich een verrassend complete woonlaag met:

- een moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche en designwastafel
- een separaat toilet
- een praktische bijkeuken met ruimte voor wasmachine en droger

## Eigen terras

Aan de voorzijde van de woning ligt een zonneterras, gericht op het west-zuidwesten. Dat betekent volop zon vanaf het begin van de middag. Een ideale plek om te ontspannen en te borrelen in de avondzon. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging

die behalve als opslagruimte ook prima dienst doet als fietsenstalling — perfect in deze groene, fietsvriendelijke wijk.

## ENGLISH VERSION:

Playful mid-terrace home with generous open living space and mezzanine, sunny waterside terrace and in perfect condition throughout

In a wonderfully quiet, lowtraffic location in Hoge Weide (Leidsche Rijn), you'll find this surprisingly spacious splitlevel terraced home. The impressive ceiling height, large windows and modern finish give the property an exceptionally bright, open feel. At the front, you have your own sunny terrace directly overlooking the neighbourhood. The house also features a sheltered sedum roof with private access, where a sunny roof terrace could potentially be created. All in all, a unique opportunity for anyone seeking a distinctive home in a peaceful yet central part of UtrechtLeidsche Rijn.

Steranijsweg is a carfree, nothrough street accessible only to pedestrians and cyclists — a truly tranquil corner of Leidsche Rijn. Parking is free in the immediate vicinity. With the bustling heart of Leidsche Rijn Centrum within walking distance, excellent connections to the A2 and A12 motorways and quick cycling, bus and train routes to Utrecht's historic city centre, this is a location that is both relaxing and highly practical.

## Interior

Upon entering, the impressive ceiling height of no less than 4.84 metres immediately catches the eye. This gives the living area an open, airy, almost loftlike atmosphere. The large frontfacing windows allow daylight to pour in, giving the living room a warm and inviting feel.

An open staircase leads to the cleverly designed sleeping mezzanine with ample room for a double bed, lots of storage space and, if desired, a small desk to

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

work at, making optimal use of the property's height and keeping the entire ground floor available as a generous living space.

Modern, stylish and turnkey

One of the attractions of the home is its sleek contemporary finish. The luxury laminate flooring and highgloss white kitchen create a modern look. The kitchen is equipped with an induction hob, dishwasher, fridge and combination oven/microwave; the composite worktop completes the picture.

Beneath the mezzanine is a surprisingly complete living section with:

- a modern, fully tiled bathroom with walkin shower and designer washbasin
- a separate toilet
- a practical utility room with space for a washing machine and dryer

Private terrace

At the front of the property is a sun terrace facing west-southwest, meaning sunshine from early afternoon onwards — an ideal spot to relax or enjoy a drink in the evening sun. The property also has its own storage unit, which serves not only as extra storage space but also perfectly as a bicycle shed — ideal in this green, bikefriendly neighbourhood.









# FOTO'S

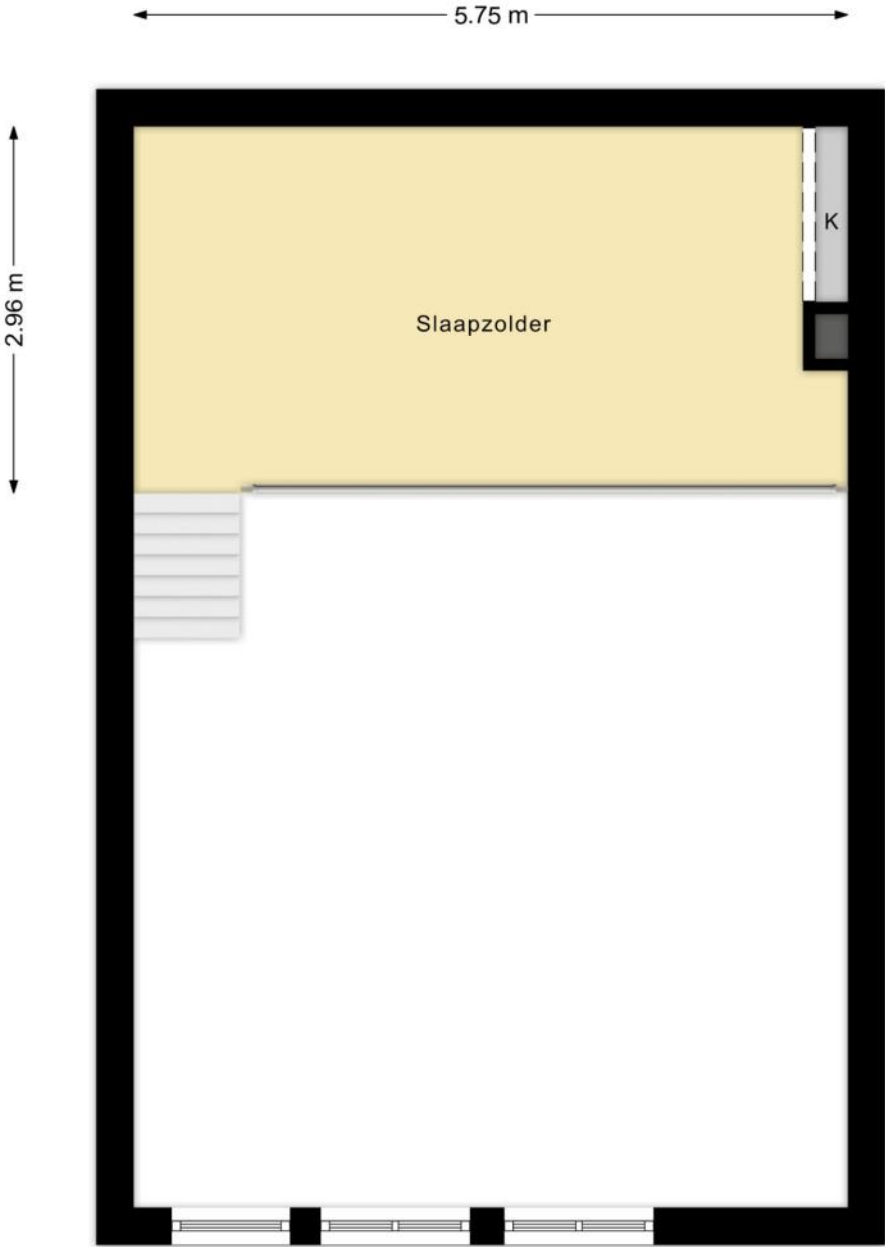




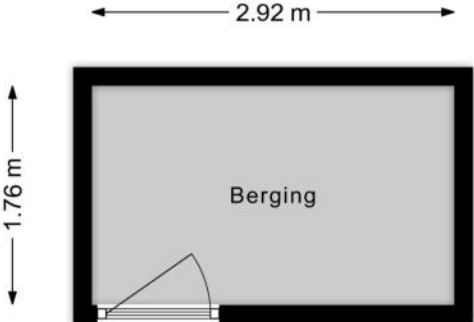
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2016
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Overig

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	71 m <sup>2</sup>
Inhoud	310 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	67 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

#### \* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Voortuin
Voortuin	10 m <sup>2</sup> (2m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Box**

---

Voorzieningen

**Voorzien van elektra**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Openbaar parkeren**

---

## Kadastrale gegevens

### Catharijne F 1931

---

Oppervlakte

**70 m<sup>2</sup>**

---

Eigendomssituatie

**Erfpachtsrecht**

---

### Catharijne F 2104 31

---

Oppervlakte

**1 m<sup>2</sup>**

---

Eigendomssituatie

**Erfpachtsrecht**

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

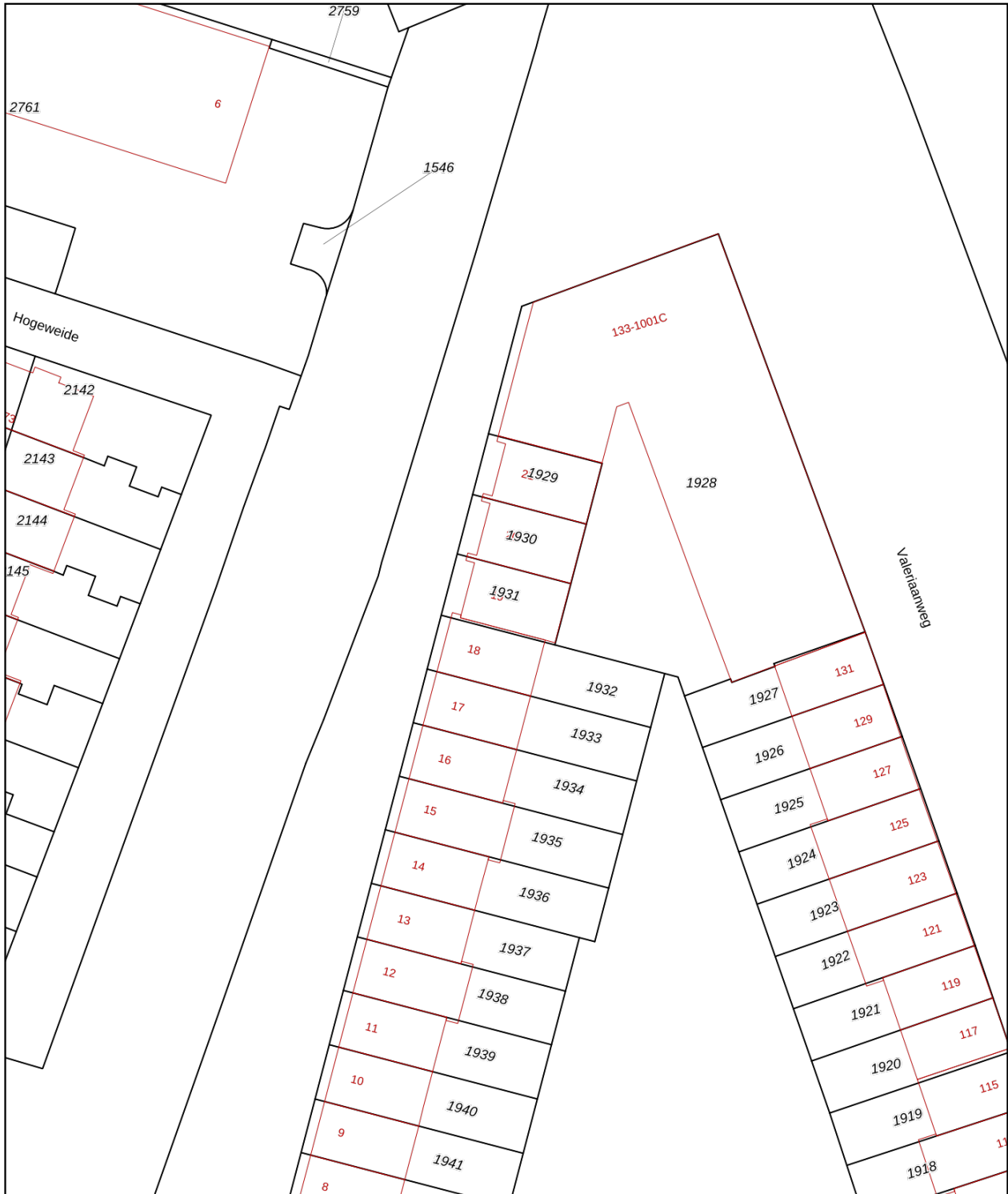
# ZAKENLIJST


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 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>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne Sectie F Perceel 1931</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>	
---	---	---

# 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.