

De Koning makelaars presenteren

Instapklare en energiezuinige woning in Rijnhuizen



Woondromen waarmaken

Edisonbaan 18 14, Nieuwegein

Vraagprijs € 640.000 k.k.

De Koning makelaars



Comfortabel en toekomstbestendig wonen nabij Utrecht

In het jonge en volop in ontwikkeling zijnde Rijnhuizen ligt deze instapklare en energiezuinige tussenwoning van 143 m². De woning is gebouwd in 2022 en biedt alles wat je zoekt: een moderne afwerking, vier slaapkamers, volledige vloerverwarming, een zonnige achtertuin op het westen én een duurzame installatie met warmtepomp en energielabel A+++.

Dankzij de lichte leefruimtes, automatische screens op de verdiepingen en de fijne ligging nabij Utrecht woon je hier comfortabel én toekomstbestendig.

Vanuit de hal bereik je de lichte en sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, open keuken. Deze lichte keuken is voorzien van een Bora kookplaat, Quooker en diverse inbouwapparatuur. Het gezellige barretje maakt dit een heerlijke plek om samen te koken, te ontbijten of uitgebreid na te tafelen. Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de achterzijde ligt de ruime en lichte master bedroom en aan de voorzijde bevindt zich nog een fijne slaapkamer, beide uitgerust met automatische screens. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, toilet en een dubbele wastafel met meubel. De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime en praktische slaapkamer, en aan de voorzijde ligt een tweede lichte slaapkamer, beide wederom voorzien van automatische screens. Op de overloop vind je daarnaast een ruime, afgesloten wasruimte/berging. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Het elektrische zonnescherm zorgt voor extra comfort op warme dagen. De tuin biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en beschikt daarnaast over een vrijstaande houten berging en een praktische achterom. Vanuit de tuin bereik je eveneens eenvoudig het gezamenlijke plein, welke ook parkeergelegenheid biedt.



Omgeving en bijzonderheden

De woning is gelegen in het populaire Edisonkwartier in Rijnhuizen, een gebied dat volop wordt ontwikkeld tot een groene en gemengde woonwijk waar wonen, werken en leven samenkomen. In de komende jaren zullen hier maximaal 2.500 woningen worden gerealiseerd. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en ook winkelcentrum City Plaza ligt op korte afstand. Bovendien bereik je Utrecht binnen circa 15 tot 20 minuten en zijn de uitvalswegen A2, A12 en A27 uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Instapklare, energiezuinige en gasloze tussenwoning;
- Bouwjaar 2022;
- Voorzien van warmtepomp, 10 zonnepanelen en energielabel A+++;
- Woonoppervlakte 143 m²;
- Volledige vloerverwarming;
- Vier ruime slaapkamers;
- Automatische screens op de verdiepingen;
- Moderne open keuken met Bora kookplaat, Quooker en diverse inbouwapparatuur;
- Complete badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel;
- Achtertuin op het westen;
- Elektrisch zonnescherm aanwezig;
- Vrijstaande houten berging en achterom;
- Parkeren op het plein achter de woning;
- Gelegen in het moderne Edisonkwartier in Rijnhuizen;
- Utrecht bereikbaar binnen circa 15-20 minuten;
- Uitvalswegen A2, A12 en A27 uitstekend bereikbaar;
- Alle voorzieningen in de nabije omgeving.

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



Woondromen waarmaken





Woonkamer en keuken

- Stap binnen in een lichte en sfeervolle woonkamer met grote raampartijen
- Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en eethoek
- De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, open keuken
- De keuken is voorzien van een Bora kookplaat, Quooker en diverse inbouwapparatuur







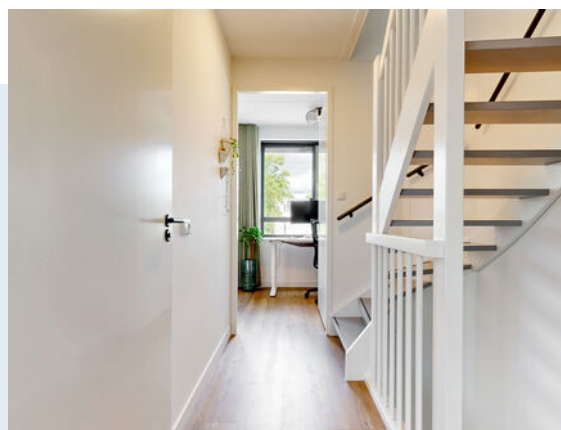
Woondromen waarmaken





Eerste verdieping

- Op deze verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers
- Aan de achterzijde is de ruime en lichte master bedroom, aan de voorzijde is evenals een fijne werk- studeer of hobbykamer aanwezig
- Beide slaapkamers zijn voorzien van automatische screens
- De moderne badkamer is compleet met douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel





Woondromen waarmaken

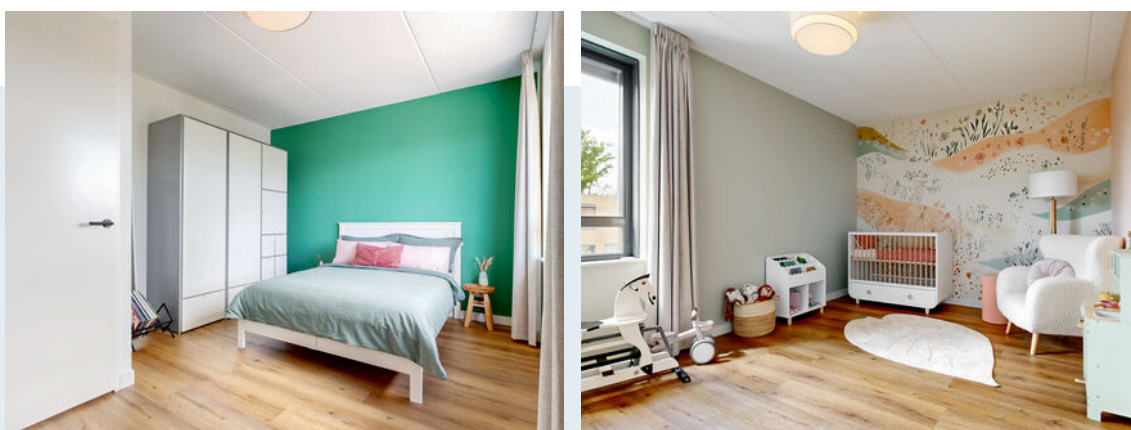






Tweede verdieping

- Op de tweede verdieping bevinden zich wederom twee praktische slaapkamers
- Beide slaapkamers zijn ruim en praktisch ingedeeld; ideaal voor gezinnen
- Beide slaapkamers zijn voorzien van automatische screens
- Ook tref je op deze verdieping een handige, afgesloten wasruimte/berging, welke bereikbaar is via de overloop



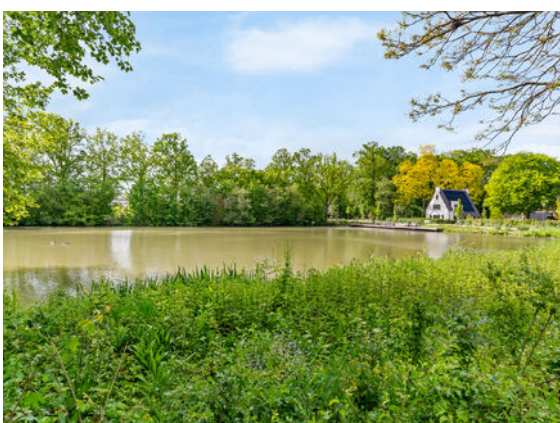




Buitenleven

- Geniet van een zonnige achtertuin gelegen op het westen
- Hier kan je volop genieten van de middag- en avondzon
- Het elektrische zonnescherm zorgt voor extra comfort
- De vrijstaande houten berging is ideaal voor extra bergruimte
- Er is een praktische achterom met toegang tot parkeerplein





Omgeving

- De woning is gelegen in het moderne Edisonkwartier te Rijnhuizen
- Dit is een jonge en volop ontwikkelende woonomgeving
- Winkelcentrum City Plaza is op korte afstand
- Utrecht bereikbaar binnen circa 15 tot 20 minuten en goede verbindingen via A2, A12 en A27



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 640.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2022
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
A+++

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

107 m²
143 m²
494 m³
5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom
Zonnepanelen

warmtepomp
vloerverwarming geheel, warmtepomp
Metro Therm SHB10-06
2022
ja
10

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
west
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

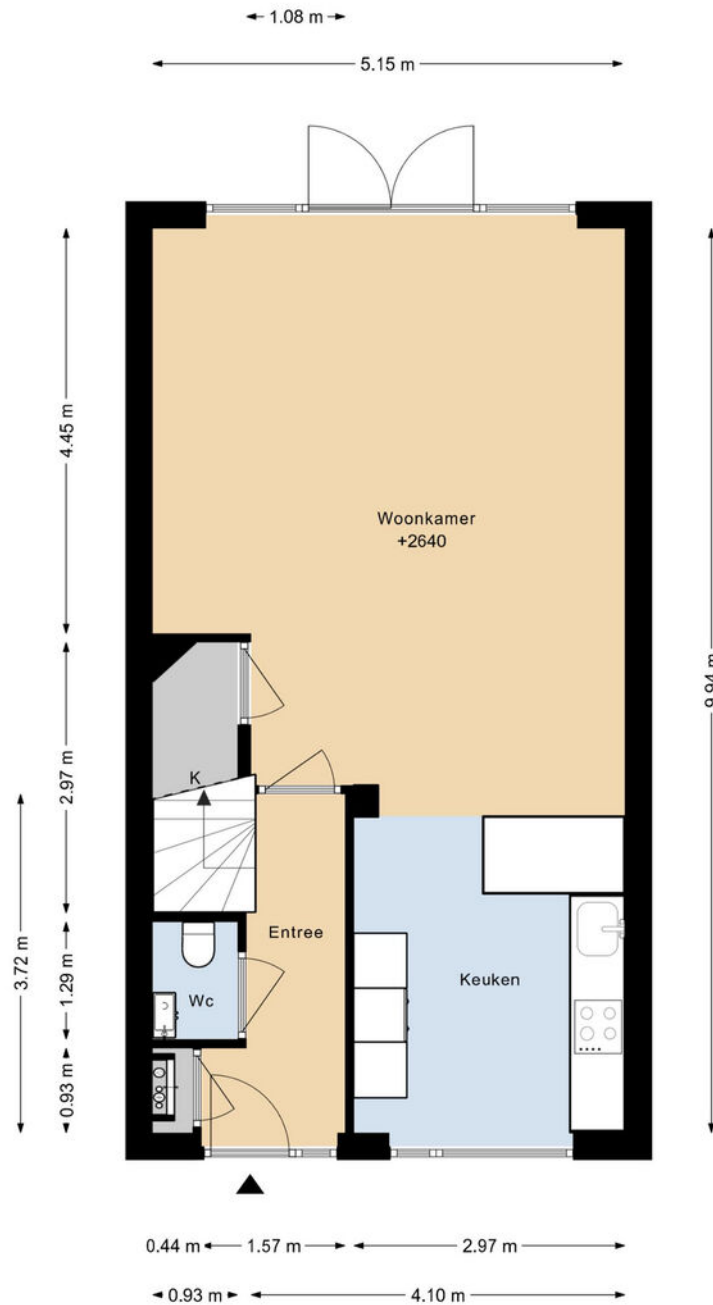
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

EDISONBAAN 18-14 BEGANE GROND



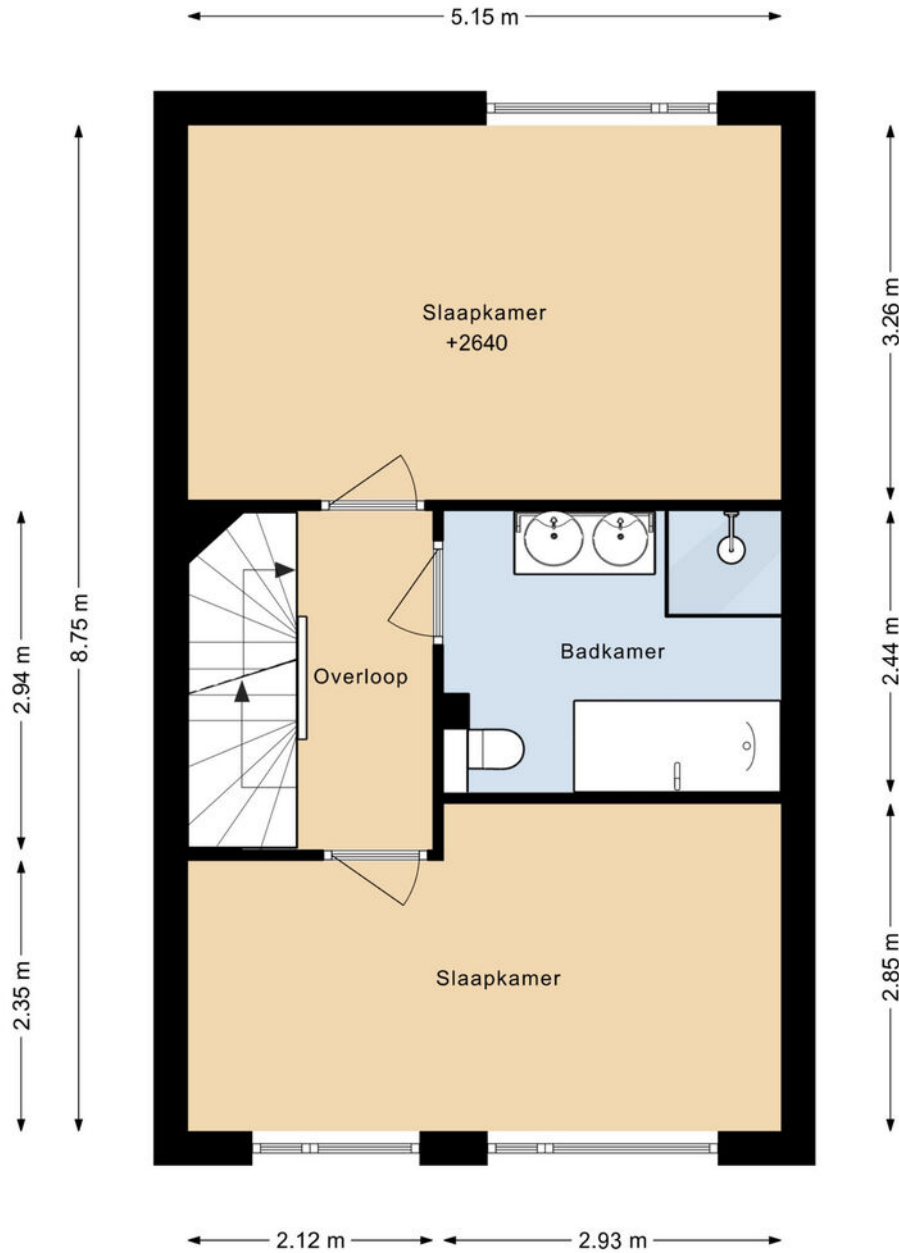
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Woondromen waarmaken

Plattegrond

EDISONBAAN 18-14 1E VERDIEPING

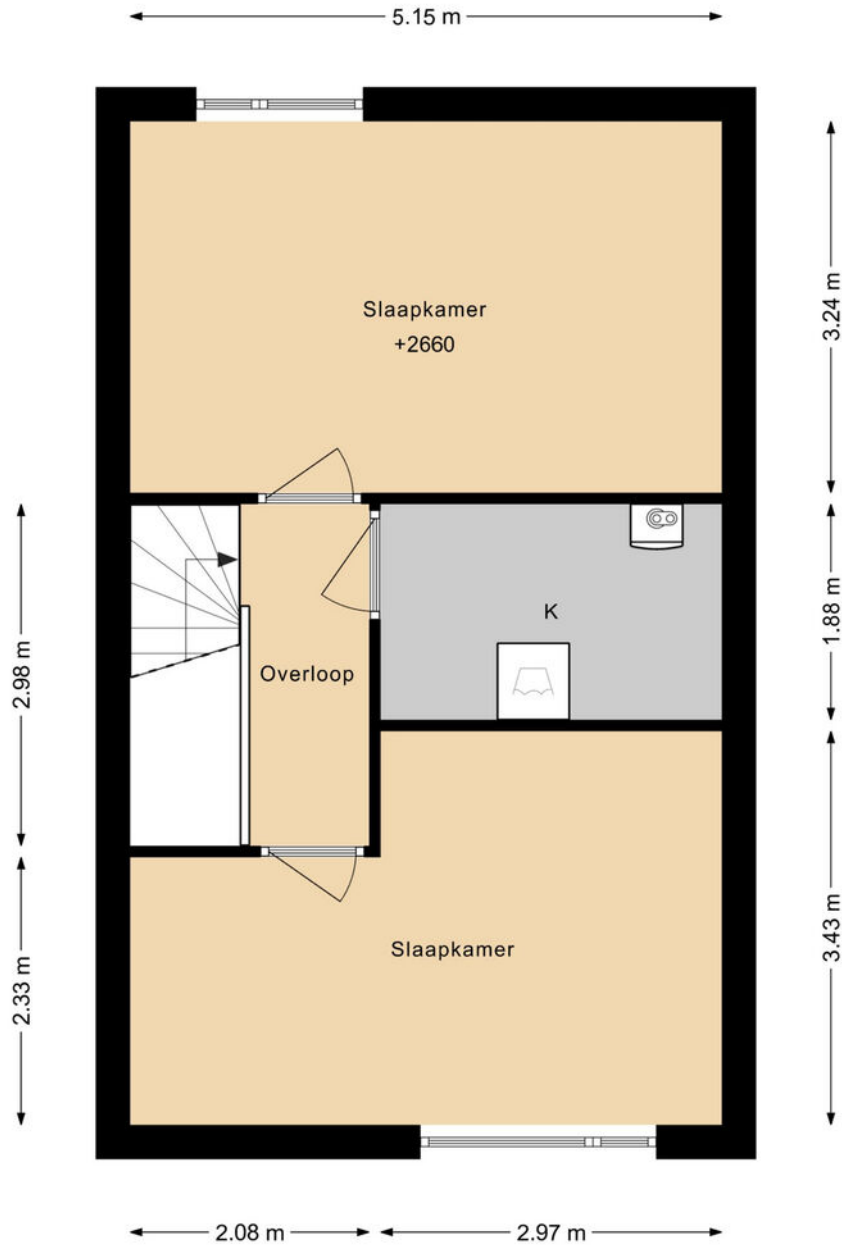
Woondromen waarmaken



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

Plattegrond

EDISONBAAN 18-14 2E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

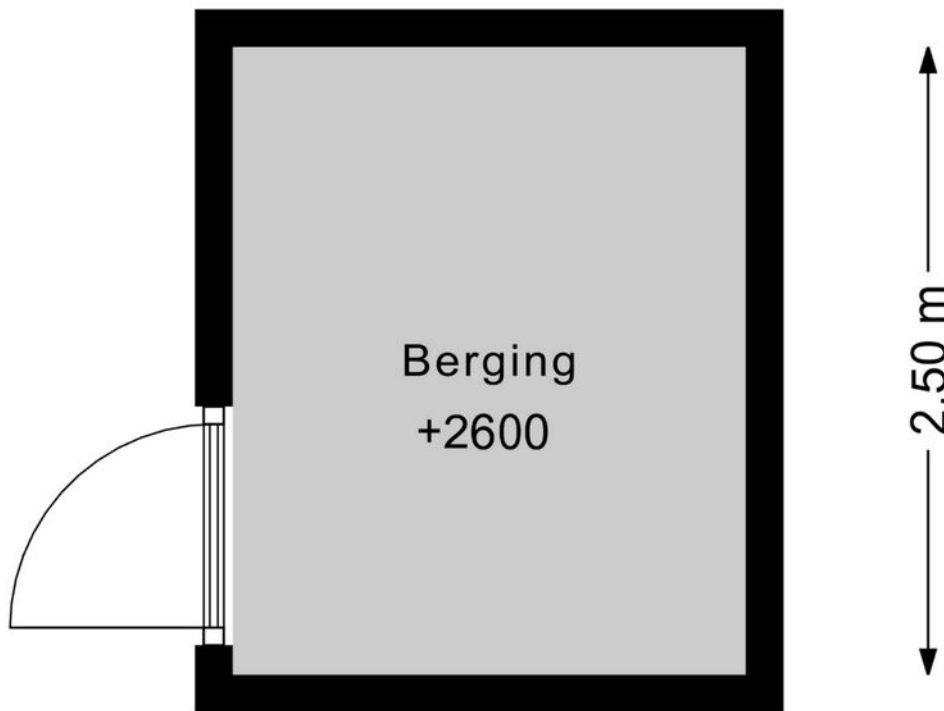
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

EDISONBAAN 18-14 BERGING

← 2.04 m →



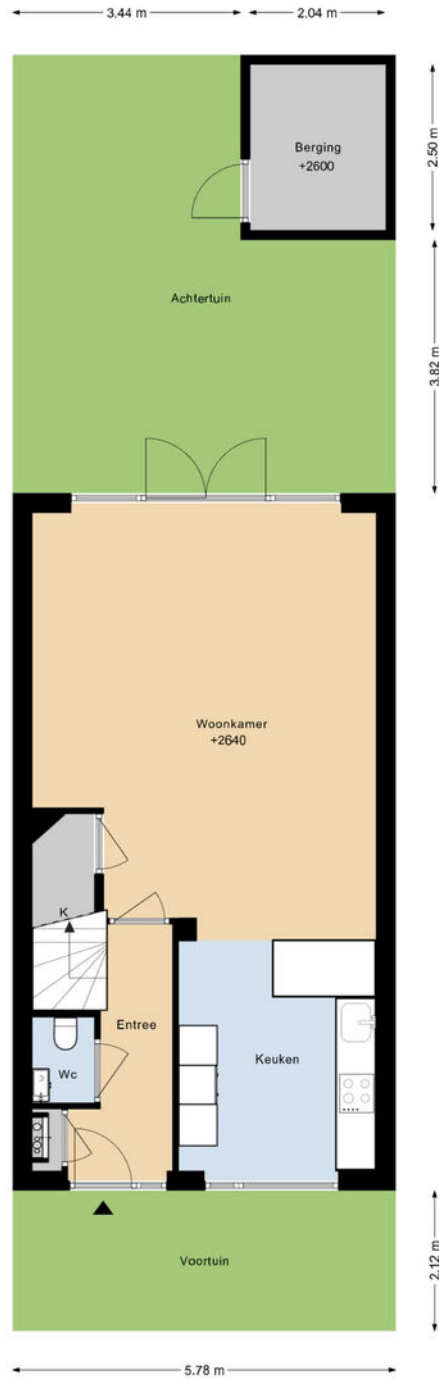
Woondromen waarmaken

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

EDISONBAAN 18-14 SITUATIE



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kastwand in studeerkamer	X			
- Wandplanken in washok	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- Gordijnen in de ouder slaapkamer		X		
- Plisségordijnen in keuken	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- PVC vloer	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	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			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Doucherek (plankjes)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- boiler	X			
- Luchtwarmtepomp	X			
- Warmteterugwinning installatie	X			
- Aquacell waterontharder			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			



Welkom in Nieuwegein - centraal, compleet en comfortabel

Nieuwegein is gelegen ten zuiden van de stad Utrecht, aan de rivier de Lek. Dankzij deze centrale ligging is het een aantrekkelijke en praktische woonlocatie. De gemeente is in 1975 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige dorpen Jutphaas en Vreeswijk, waarvan de historische kenmerken nog steeds zichtbaar zijn.

Het stadshart van Nieuwegein wordt gevormd door winkelcentrum City Plaza, waar u naast een uitgebreid winkelaanbod ook een bioscoop en theater 'De Kom' vindt. Nieuwegein beschikt over uitstekende verbindingen met de rest van het land: via de snelwegen A2, A12 en A27 bent u snel onderweg. Daarnaast zorgen tram- en busverbindingen voor een directe aansluiting op Utrecht.

Nieuwegein biedt een prettige leefomgeving met tal van voorzieningen op korte afstand. U vindt er onder meer speelveldjes, sportverenigingen, basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven, een zwembad en diverse recreatiemogelijkheden. Kortom, een veelzijdige en toegankelijke plek om te wonen.



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 hypotheekrenteaf trek?

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.

Onderdoor 3, 3995 DW Houten
T. 030 - 30 31 000
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst



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 opgave 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 waardeadvies. 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

Daan Groenen en Daan van Kooij

Onderdoor 3, 3995 DW Houten
T 030 - 637 60 00
E houten@dekoningwonen.nl
W dekoningswonen.nl

f dekoningsmakelaarshouten
@ dekoningsmakelaarshouten

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