

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 1.025.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Persimoenstraat 63
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	176 m ²
Woonkamer	31 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Inhoud	704 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Ben je op zoek naar een instapklare, luxe afgewerkte woning met volop ruimte, licht én comfort? Dan is deze prachtige twee-onder-een-kapwoning met garage precies wat je zoekt! In de populaire en kindvriendelijke wijk Rijnvliet in Utrecht staat deze stijlvolle woning met maar liefst 176 m² woonoppervlak, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. De woning is gebouwd in 2018 en tot in de puntjes afgewerkt. Denk aan een prachtige woonkeuken van 35 m², ruime slaapkamers, een luxe badkamer, vloerverwarming op de begane grond, 11 zonnepanelen én een zonnige brede achtertuin.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Rijnvliet staat bekend om haar groene, waterrijke en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vind je volop speel- en sportvoorzieningen, zoals voetbal- en hockeyvelden, tennisbanen en een rugbyclub. Ook aan gezinnen is gedacht: Kindcentrum Rijnvliet, kinderopvang, basisschool, BSO en Gezondheidscentrum Julius bevinden zich allemaal op loopafstand. Daarnaast grenst de wijk direct aan recreatiegebied de Strijkviertelplas en het uitgestrekte Máximapark. Binnen 10 minuten fietsen bereik je Leidsche Rijn Centrum met diverse winkels en gezellige horeca, terwijl de binnenstad van Utrecht slechts 15 minuten fietsen is. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2, A12 én een bushalte voor de deur met directe verbinding naar Utrecht Centraal, is de bereikbaarheid uitstekend.

We nemen je graag mee naar binnen...
Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning aan de zijkant. In de hal bevinden zich de meterkast en een moderne toiletruimte. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de hoogwaardige afwerking op. De trap naar de eerste verdieping is stijlvol weggewerkt achter fraaie houten schuifdeuren, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale zitkamer van circa 31 m². Deze sfeervolle leefruimte wordt door middel van dubbele stalen deuren gescheiden van de indrukwekkende woonkeuken aan de achterzijde.

“

In de populaire en kindvriendelijke wijk Rijnvliet in Utrecht staat deze stijlvolle woning met maar liefst 176 m² woonoppervlak



BIJZONDERHEDEN

Woning

De woonkeuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Met een oppervlakte van circa 35 m² is dit een heerlijke plek om te koken, tafelen en samen te komen. De grote kastenwand met hoogwaardige inbouwapparatuur is fraai vormgegeven als maatwerk meubel, met centraal een stijlvol werk- en spoelgedeelte. Eyecatcher van de ruimte is het royale kookeiland van ruim drie meter lang, voorzien van veel opbergruimte én een ingebouwde wijnkoeler. Daarnaast is er volop ruimte voor een lange eettafel, waardoor dit dé plek is om uitgebreid te dineren en gezellige avonden door te brengen met familie en vrienden. De gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige betonvloer en wordt verwarmd middels vloerverwarming, de wanden zijn mooi afgewerkt met stucwerk. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren geniet de woonkeuken van een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin.

De achtertuin is met een breedte van maar liefst 10 meter opvallend ruim opgezet, waardoor er volop mogelijkheden zijn om meerdere gezellige zitplekken te creëren, zowel in de zon als in de schaduw. De tuin is modern aangelegd met grote terrastegels, een stukje gazon en sfeervolle plantenborders die zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. Daarnaast is de tuin praktisch bereikbaar via de garage én via de zijstrook langs de woning, ideaal voor bijvoorbeeld fietsen of tuinafval. De aangebouwde garage is heerlijk ruim voor alle fietsen en alle extra op te bergen spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van circa 20 m², 13 m² en 10 m². De royale master bedroom beschikt bovendien over een praktische walk-in-closet, wat zorgt voor extra comfort en bergruimte. Centraal op de verdieping ligt de luxe uitgevoerde badkamer. Deze stijlvolle ruimte is van alle gemakken voorzien, waaronder een half vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, en elektrische vloerverwarming. Het separate tweede toilet bevindt zich op de overloop.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“
De woonkeuken vormt
zonder twijfel het hart van
de woning. Met een
oppervlakte van circa 35 m²
is dit een heerlijke plek

BIJZONDERHEDEN

Woning

De tweede verdieping is verrassend ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te delen. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige dakkapel aan de voorzijde voelt deze verdieping licht en ruim aan. Momenteel is het een grote open ruimte, maar hier kunnen eenvoudig extra kamers worden gerealiseerd. Zo is het mogelijk om een royale vierde slaapkamer te creëren aan de voorzijde en daarnaast zelfs een vijfde, iets kleinere slaapkamer aan de achterzijde. Ook leent deze verdieping zich uitstekend voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte. Een ideale verdieping die volop flexibiliteit biedt voor nu én in de toekomst. Zowel de eerste, als de tweede verdieping zijn mooi afgewerkt en op de vloer ligt een mooie pvc vloer in visgraat.

Kortom: een moderne, energiezuinige en uitstekend onderhouden gezinswoning met volop leefruimte, luxe en comfort op een toplocatie in Utrecht.

Bijzonderheden:

Luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage;
Maar liefst 176 m² woonoppervlak;
Voorzien van 11 zonnepanelen;
Het buitenschilderwerk is van 2024;
Uitstekende ligging nabij scholen, groen, recreatie en openbaar vervoer;
Energie label A++.

Plan snel een bezichtiging, want dit soort woningen zijn zeldzaam. We laten je deze prachtige woning graag live ervaren!

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Voorzien van 11
zonnepanelen en
energie label A++



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

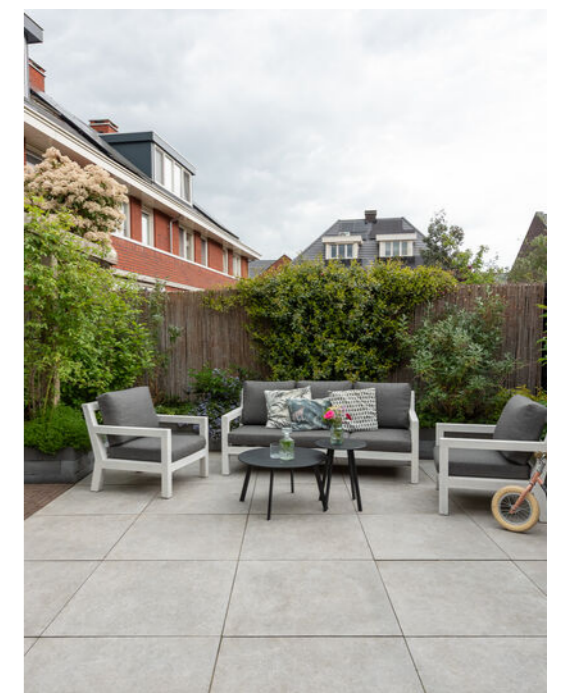
*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*



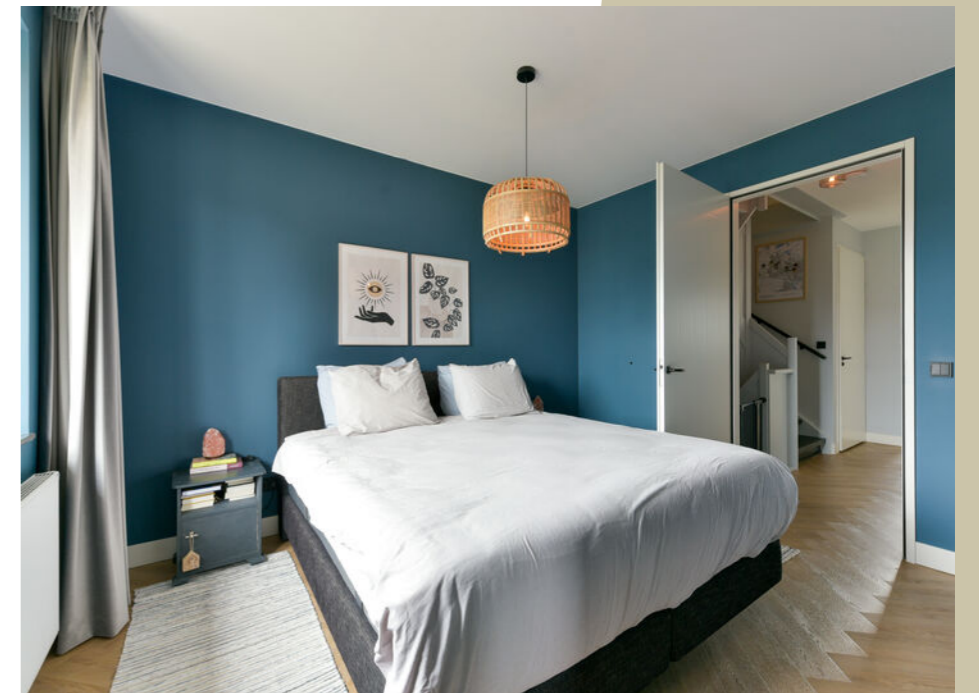


KENMERKEN

Buitenruimte	120 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	stadsverwarming









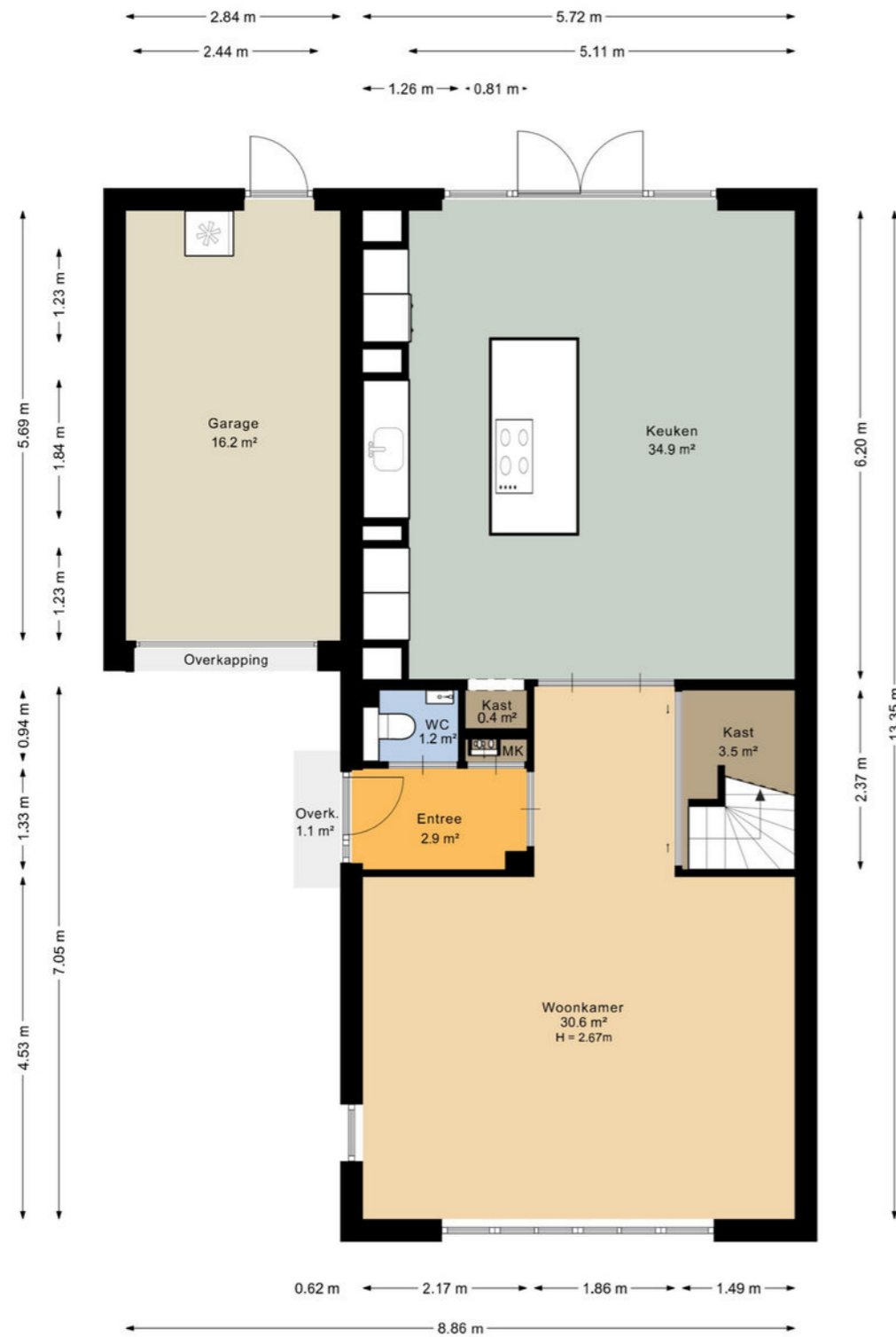




PLATTEGROND

Woning

Persimoenstraat 63, Utrecht
Begane grond

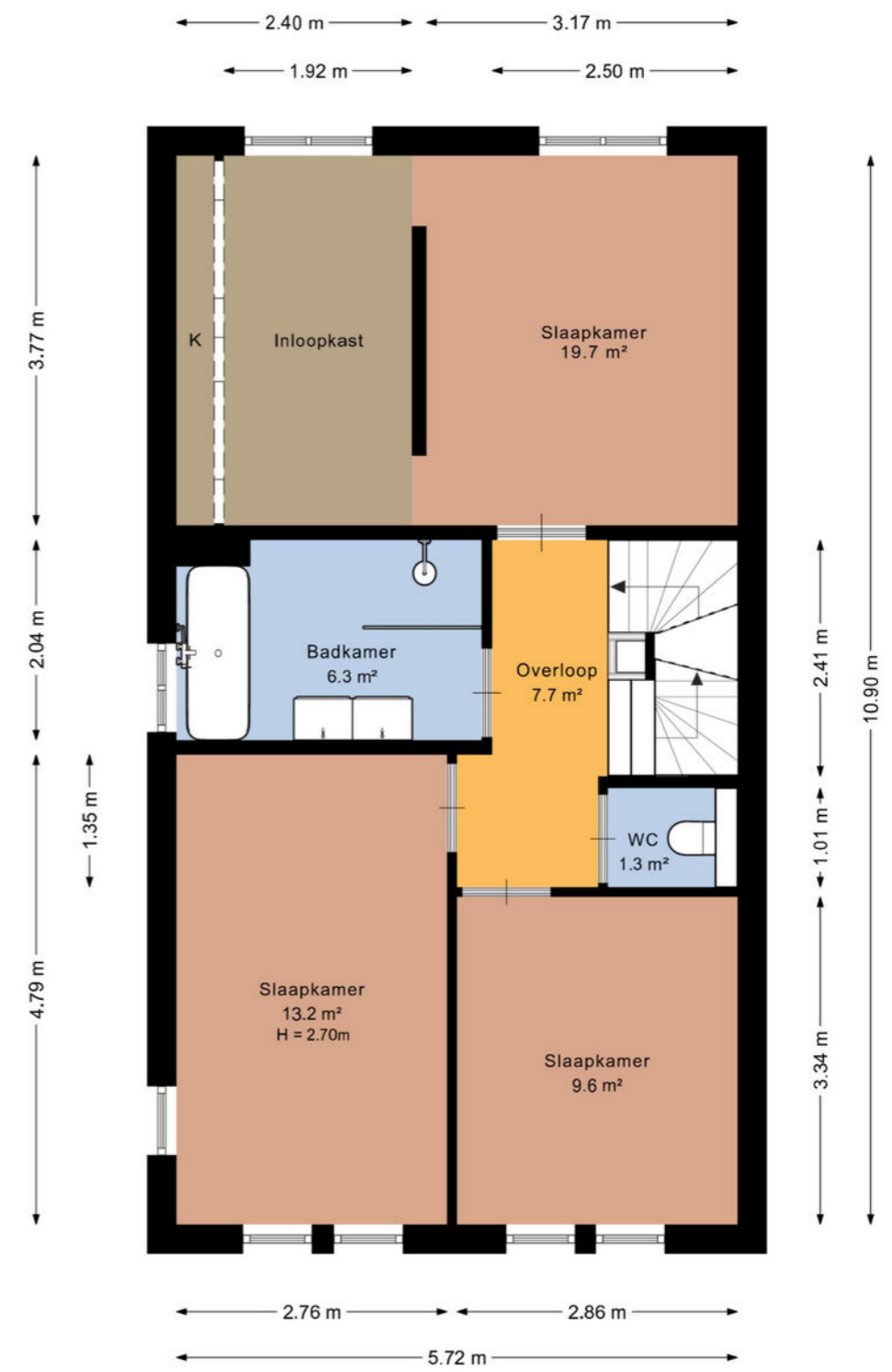


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

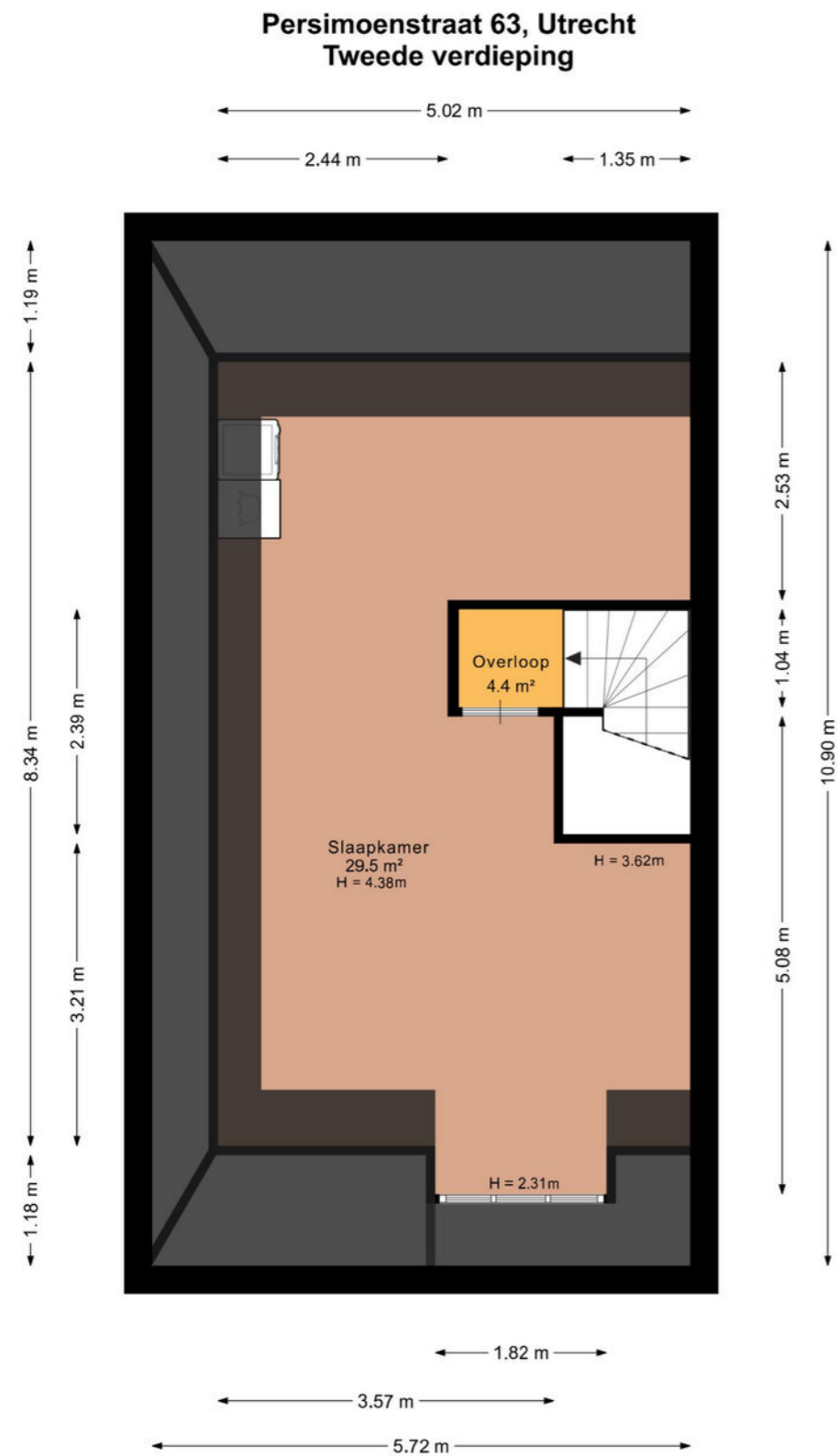
Woning

Persimoenstraat 63, Utrecht
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND *Woning*



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND *Woning*



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl



Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Gemeente Utrecht
Sectie | Perceel T | 1780
Eigendom Volle eigendom

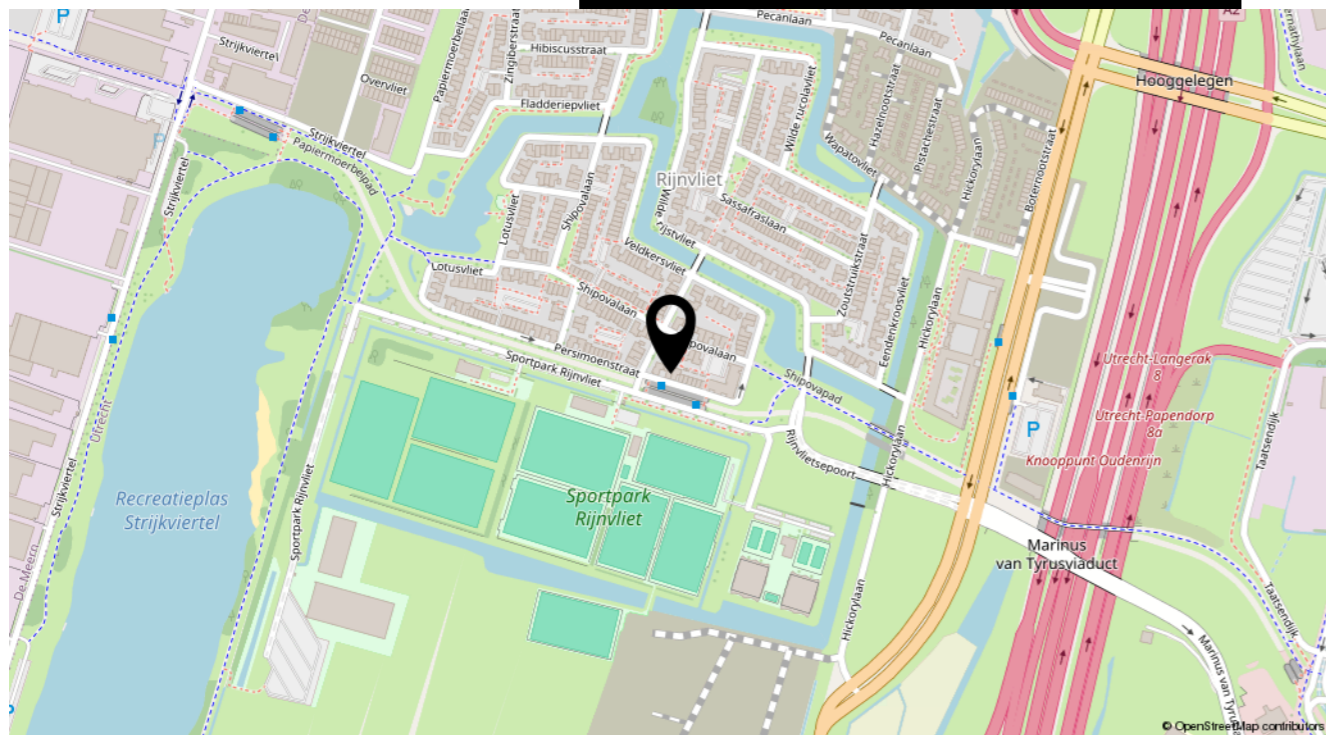
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Rijnvliet is een nieuwe woonwijk gelegen in het zuidwesten van Utrecht, tussen De Meern en Leidsche Rijn. Het gebied ligt ingeklemd tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de A12 en de Utrechtseweg. De wijk is ontstaan uit de ambitie om een groene, duurzame en moderne wijk te creëren waarin het contact tussen de bewoners en de natuur centraal staat. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, die wordt gekenmerkt door veel groen en waterpartijen. Ook op het gebied van voorzieningen is er in Rijnvliet veel te bieden. Zo ligt het Leidsche Rijn Centrum op slechts enkele minuten fietsen, waar bewoners terecht kunnen voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen. Daarnaast zijn er verschillende basisscholen in de omgeving en is er ruimte voor sport en recreatie, zoals het park Rijnvliet en de sportvelden van voetbalclub PVCV.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Susan Mesu



De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Pastoor Ohlleen 2, 3451 CC Vleuten
vleuten@dekeizer.nl | 030 677 47 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur