

# De Koning makelaars presenteren

Royaal wonen aan het Maximapark met vrij uitzicht



Woondromen waarmaken

Parkzichtlaan 394, Utrecht

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

De Koning makelaars



## Instapklaar herenhuis op een toplocatie aan het groen

Dit hoogwaardig onderhouden herenhuis biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en een prachtige ligging aan de rand van het Maximapark. Dankzij de vele grote raampartijen, erkers en Franse balkons geniet je in de hele woning van uitzonderlijke lichtinval en een vrij, groen uitzicht.

De begane grond is royaal opgezet met een lichte woonkamer aan de achterzijde en een moderne, open keuken aan de voorzijde. Beide ruimtes beschikken over een sfeervolle erker met openslaande deuren, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. Daarnaast vind je op deze verdieping een praktische werkkamer/hobbyruimte en een bijkeuken met extra opbergruimte en de wasruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en HR++ beglazing voor optimaal comfort. De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers met veel lichtinval en Franse balkons. Op de overloop is extra ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek. Verder vind je hier een moderne badkamer met ligbad, regendouche en dubbel wastafelmeubel, evenals een separaat toilet. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee grote slaapkamers met een prachtig uitzicht over het groen. Daarnaast is er een tweede moderne badkamer met inlopdouche en toilet en een praktische technische ruimte.

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met meerdere terrassen en zitplekken, zodat je altijd kunt genieten van zon of schaduw. De dubbele carport en berging zorgen voor extra gemak en berg ruimte.

De woning is zeer centraal gelegen, direct aan het zeer geliefde Máximapark. Je hoeft alleen de straat maar over te steken om te genieten van een heerlijke wandeling of fietstocht door dit ruime en kindvriendelijke park. In het park vind je onder andere de bosspeeltuin, restaurant Anafora en de fraai aangelegde Japanse en Vlindertuin. In de directe omgeving vind je diverse winkelcentra, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een zwembad. De woning bevindt zich nabij de uitvalswegen A12 en A2 en het centrum van Utrecht.

Bijzonderheden:

- Hoogwaardig onderhouden, instapklaar herenhuis
- Zeer lichte woning door grote raampartijen, erkers en Franse balkons
- Vier grote slaapkamers en 2 badkamers, ideaal voor gezinnen
- Praktische werkkamer/hobbyruimte op de begane grond
- Gelegen aan de rand van het Maximapark en nabij Het Lint



Woondromen waarmaken





## Woonkamer

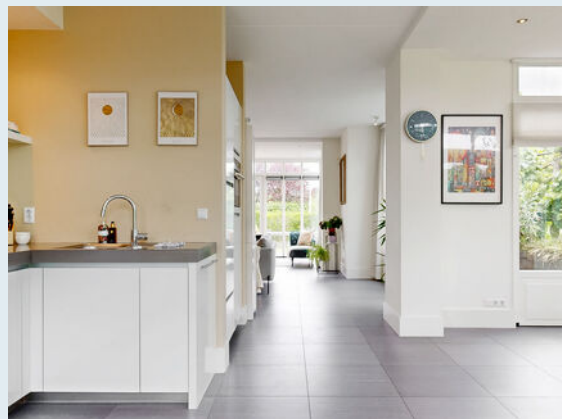
- De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de fraaie erker, die zorgt voor extra ruimte en een bijzonder uitzicht op het groen.
- Met de openslaande deuren naar de tuin vloeien binnen en buiten mooi in elkaar over, waardoor dit een ideale leefruimte is om te ontspannen en te genieten.
- De begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat.





## Keuken

- De open keuken aan de voorzijde is modern en strak uitgevoerd en vormt een heerlijke plek om te koken en te tafelen.
- Er is volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners of gezellige momenten met familie en vrienden. De keuken is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur.





## Werkkamer en bijkeuken

- De woning beschikt over een fijne werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine, een wastafel en kasten. Deze ruimte biedt volop bergruimte en is zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.





Woondromen waarmaken

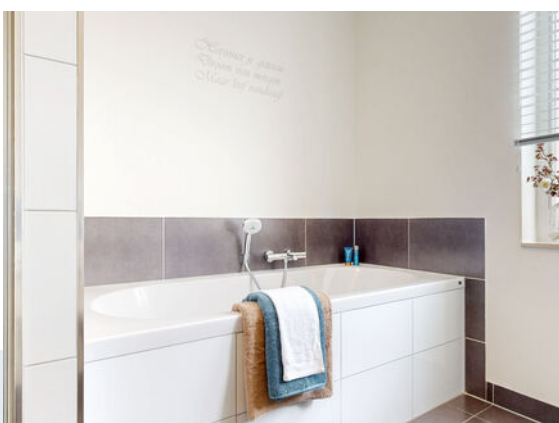




## Eerste verdieping - Slaapkamers

- Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide heerlijk licht dankzij de hoge raampartijen en Franse balkons.
- De kamers zijn goed van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele indeling, zoals een tweepersoonsbed en kastruimte.
- De prettige lichtinval en het open uitzicht zorgen voor een mooie, open uitstraling.





## Eerste verdieping - Badkamer

- De badkamer op de eerste verdieping is modern en stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien.
- Zo beschikt deze over een ligbad, regendouche en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.



## Tweede verdieping - Slaapkamers

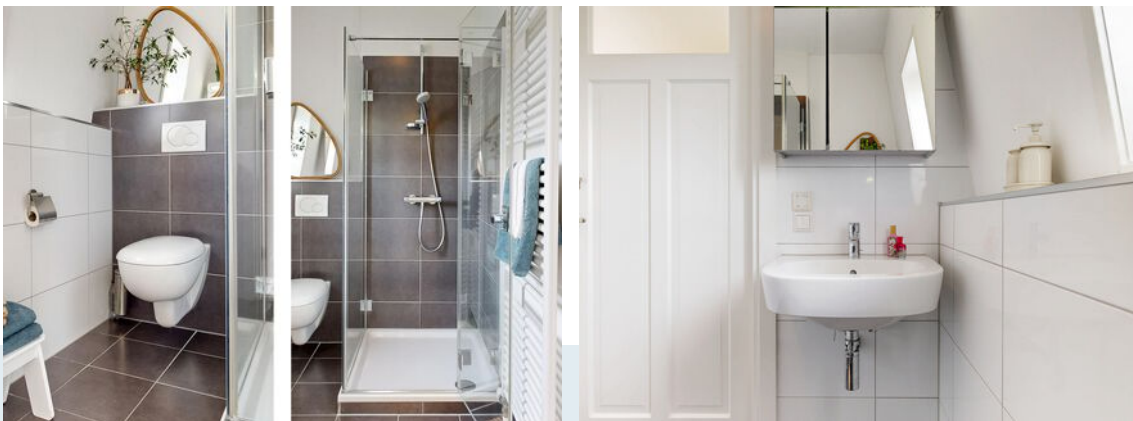
- Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een mooi uitzicht over het omliggende groen
- De kamer aan de achterzijde is voorzien van grote raampartijen tot aan de vloer, terwijl de andere kamer uitkijkt richting het Maximapark.





Woondromen waarmaken





## Tweede verdieping - Badkamer

- Op de tweede verdieping bevindt zich een tweede, moderne badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafel en een zwevend toilet.





## Buitenleven

- De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin met meerdere terrassen en zitplekken.
- Dankzij de gunstige ligging kun je op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw.
- De achtertuin biedt ruimte voor een gazon en grenst aan de dubbele carport en berging. Een fijne buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het groen en de omgeving.
- Achterin de tuin bevindt zich een ruime carport wat zorgt voor comfortabel en beschermt parkeren op eigen terrein. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig voor extra opslag.





Woondromen waarmaken





## Omgeving

- De woning ligt op een uitstekende locatie aan de rand van het Maximapark en Het Lint, waar je volop kunt wandelen, sporten en ontspannen in het groen. Op korte afstand vind je diverse voorzieningen zoals scholen, gezondheidscentra, sportfaciliteiten & Zwembad Fletiomare. Ook de bereikbaarheid is zeer goed: Station Utrecht Terwijde ligt op korte afstand



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 1.250.000,-k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2010  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,  
volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud

374 m<sup>2</sup>  
209 m<sup>2</sup>  
829 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint, zijtuint  
oost  
ja  
aangebouwd hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren, parkeren op eigen terrein, carport

# Plattegrond

Woondromen waarmaken

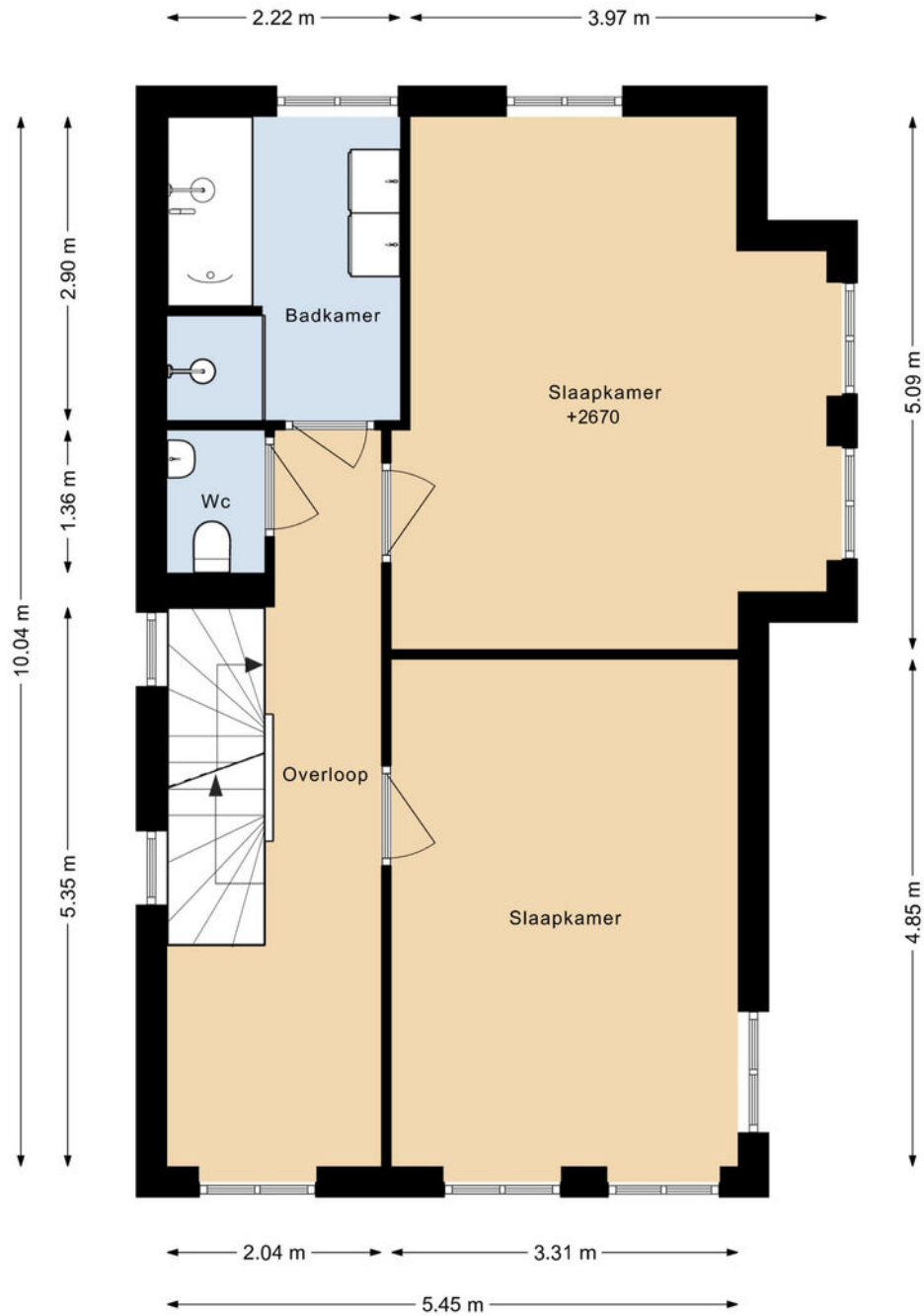
## PARKZICHTLAAN 394 BEGANE GROND



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

# Plattegrond

## PARKZICHTLAAN 394 1E VERDIEPING

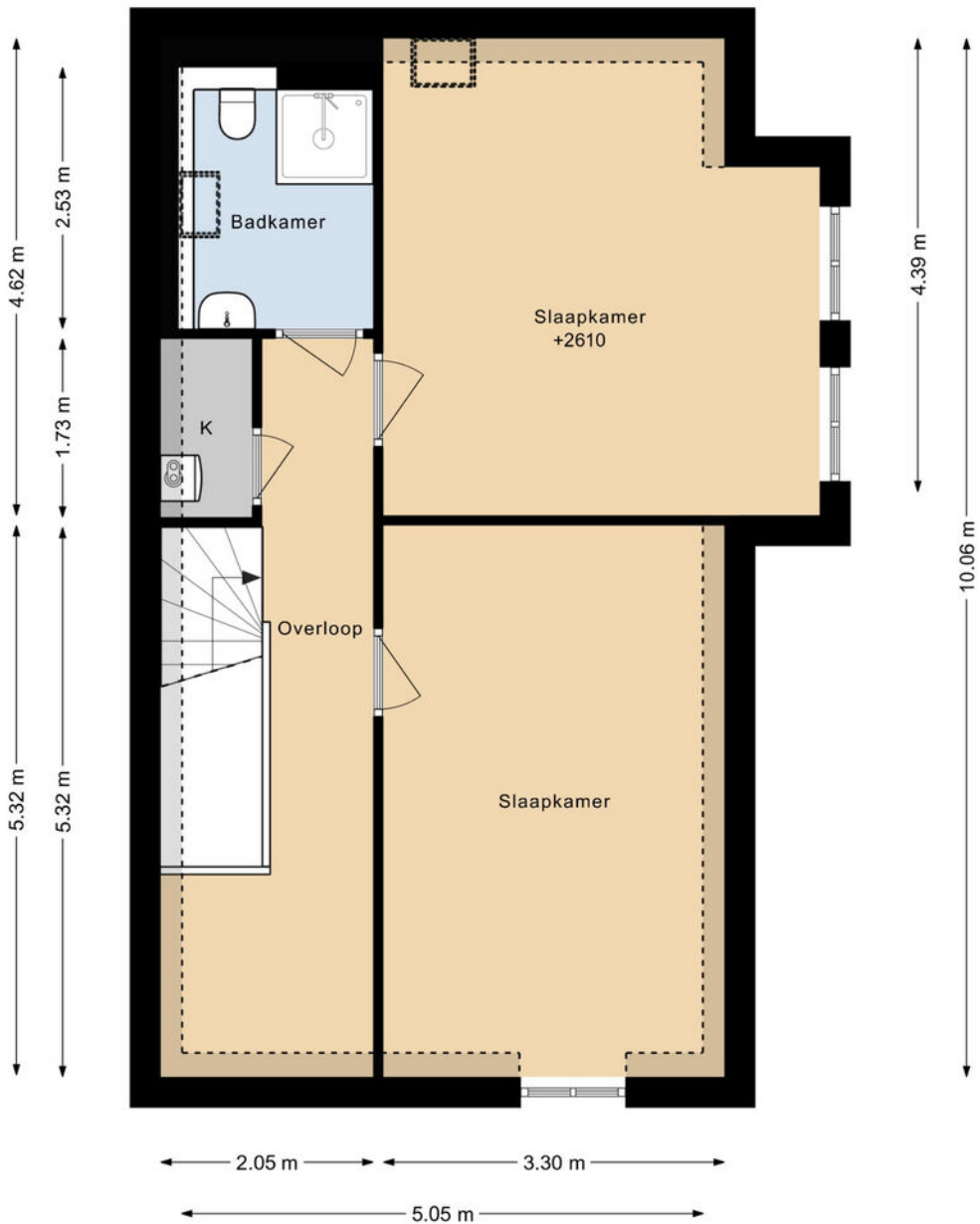
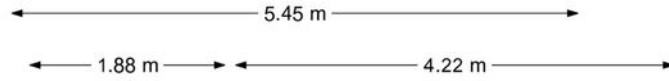


Woondromen waarmaken

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

# Plattegrond

## PARKZICHTLAAN 394 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

# Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT.  
ER KAN NIET GEWEEZD WORDEN VERZEKERD.  
© WWW.ERODOM-URDING.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
<b>Woning - Keuken</b>				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X	
Airconditioning			X	
Screens			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X	
Zonnepanelen			X	

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto			X	
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Beplanting			X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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](http://www.utrecht.nl) en voor Leidsche Rijn is er een speciale website [www.leidscherijn.nl](http://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](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://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](mailto:demeern@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://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**