

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



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A++

Arthur Sullivanhof 22  
Utrecht



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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	2004
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Woonkamer	38 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Inhoud	476 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A++



## OMSCHRIJVING *Woning*

Op deze prachtige locatie bieden wij deze moderne, energiezuinige (A++) geschakelde hoekwoning met garage aan. De woning heeft een warm en fris interieur, strak gestuukte wanden en een opvallend ruime opzet dankzij de breedte van maar liefst 5,75 meter. Dat voel je direct zodra je binnenstapt. Terwijde West is een geliefde woonwijk in Leidsche Rijn waar comfort, rust en stedelijke voorzieningen naadloos samenkomen. De wijk staat bekend om haar eigentijdse architectuur, brede groenstroken en ruim opgezette woonblokken. Hier geniet je van een groene, ontspannen leefomgeving terwijl alles wat je nodig hebt zich op korte afstand bevindt. Wat deze buurt zo aantrekkelijk maakt, is de perfecte balans tussen rust en levendigheid. Op loop- en fietsafstand vind je winkelcentrum Terwijde met een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige horeca en praktische voorzieningen. Daarnaast zijn er volop scholen, kinderopvanglocaties en sportfaciliteiten in de buurt, wat deze wijk ideaal maakt voor zowel gezinnen als stellen.

Groen is hier overal aanwezig. Parken, speelplekken en waterpartijen geven de wijk een open en vriendelijke sfeer. Of je nu wilt wandelen, sporten of met de kinderen naar buiten wilt, het kan hier allemaal, het Lint en het Maximapark liggen letterlijk om de hoek.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met station Utrecht Terwijde reis je snel naar het centrum en andere steden, en met de auto ben je binnen enkele minuten op de A2 of A12.

Begane grond; Via de hal met toilet, meterkast en trapopgang kom je binnen in deze sfeervolle woning. De massieve houten vloer loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een warme, stijlvolle uitstraling. De royale woonkamer verrast direct met haar ruimte en lichtinval.

De moderne keuken is recent voorzien van nieuwe inbouwapparatuur. De dubbele tuindeuren geven toegang tot de voortuin. Aan de achterzijde bevindt zich de tuingerichte woonkamer met volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek, waarbij de cinema wall een echte eyecatcher vormt. Via de schuifpui stap je zo het zonnige terras op het zuiden op, perfect voor lange, ontspannen zomeravonden.

De garage is niet alleen van buitenaf, maar ook binnendoor bereikbaar en biedt ruimte voor het parkeren van een auto en extra opbergruimte.



“

Op deze prachtige locatie bieden wij deze moderne, energiezuinige (A++) geschakelde woning met garage aan

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Eerste verdieping; Ook op de eerste verdieping ervaar je direct het gevoel van ruimte. De royale overloop van maar liefst 9,2 m<sup>2</sup> geeft toegang tot drie slaapkamers, een berging, een wasruimte en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en is daardoor extra ruim. De badkamer is compleet uitgerust met een wastafelmeubel, toilet, douche en ligbad. Dankzij het raam profiteer je van natuurlijk licht en goede ventilatie. De aanwezige airconditioning op de overloop zorgt ervoor dat het hele huis ook in de zomer heerlijk koel blijft.

#### Buitenruimte

De woning beschikt over een oprit met ruimte voor twee auto's. Aan de voorzijde vind je een ruime tuin met Chinese hardstenen tegels, omgeven door een groene haag die zorgt voor optimale privacy, een heerlijke plek om gezellig samen te zijn. Aan de achterzijde een extra heerlijk terras, dat direct aan een groenstrook grenst, deze zorgt niet alleen voor natuurlijke drainage, maar ook een fijn groen uitzicht en speelplek voor de kleine kinderen.

#### Bijzonderheden:

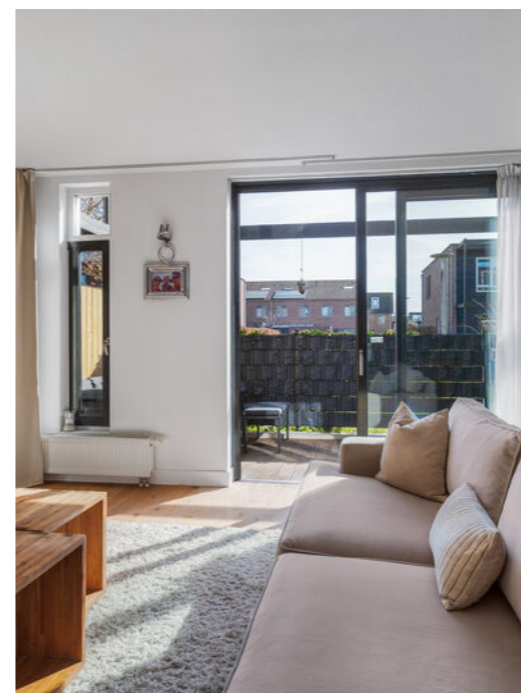
- Energielabel A++
- Extra brede woning (5,75 meter)
- Rolluiken aan de voorzijde (2024)
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025 (Sikkens Rubol & Jotun beits)
- Airconditioning aanwezig
- Garage binnendoor bereikbaar
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's

Een instapklare, ruime en energiezuinige woning op een toplocatie. Klaar om jouw nieuwe thuis te worden!

**H**oewel 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.



“  
Groen is hier overal aanwezig. Parken, speelplekken en waterpartijen geven de wijk een open en vriendelijke sfeer



# 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	96 m <sup>2</sup>
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming
Warmwater	stadsverwarming









# PLATTEGROND *Woning*

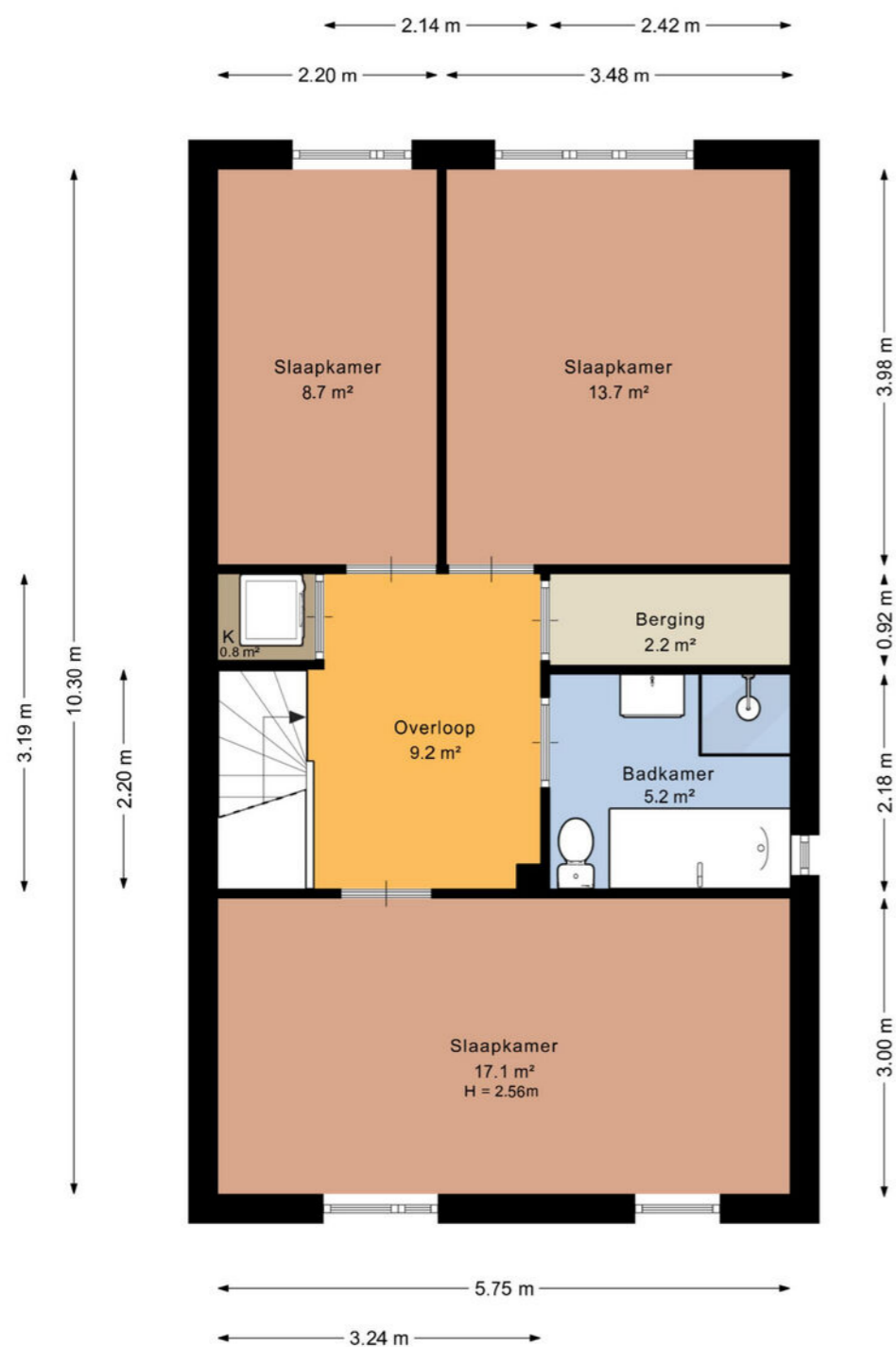
Arthur Sullivanhof 22, Utrecht  
Begane grond



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

# PLATTEGROND *Woning*

Arthur Sullivanhof 22, 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*

Arthur Sullivanhof 22, Utrecht  
Situatie



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



Gemeente Utrecht  
Sectie | Perceel W | 144  
Eigendom Eigendom belast met erfpacht

## 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](http://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 hypotheekverstrekker 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.

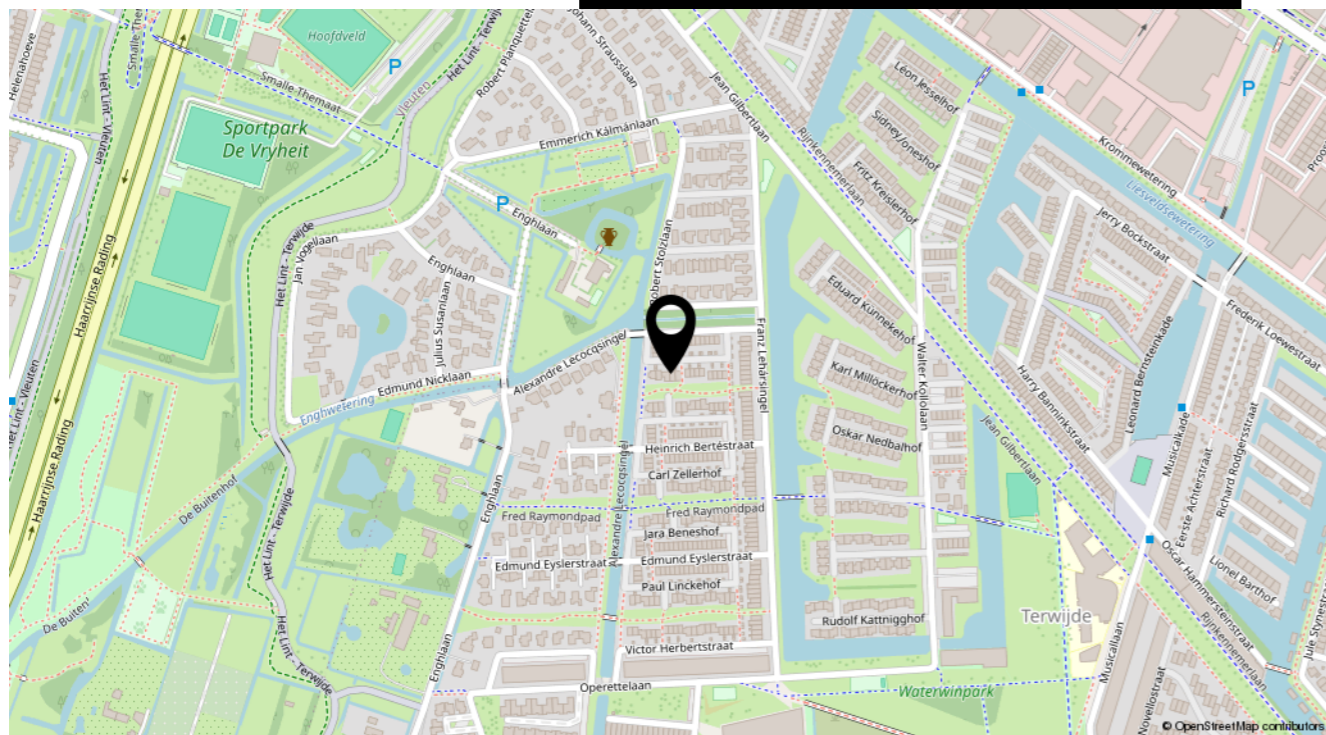
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

Terwijde heeft zich ontwikkeld tot een populaire woonwijk, mede door de gunstige ligging ten opzichte van het centrum van Utrecht en de goede bereikbaarheid via openbaar vervoer en de snelwegen. De wijk heeft veel groenvoorzieningen, zoals parken en speeltuinen, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor gezinnen met kinderen. Ook zijn er verschillende scholen en kinderopvangmogelijkheden in de wijk te vinden. Terwijde heeft ook een eigen winkelcentrum met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Hierdoor hoef je voor je dagelijkse boodschappen niet ver te reizen. Daarnaast is er een gezondheidscentrum en een sportschool in de wijk aanwezig. Als je van buitenactiviteiten houdt, dan kun je in de nabije omgeving van Terwijde terecht voor verschillende recreatiemogelijkheden, zoals het Máximapark en het prachtige natuurgebied Amelisweerd. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of picknicken.

## LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e 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](mailto: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