

De Koning makelaars presenteren

Ruime en duurzame gezinswoning met vier slaapkamers!

Woondromen waarmaken



Wolweverslaan 92, De Meern

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

De Koning makelaars



Instapklaar, energiezuinig en helemaal klaar voor de toekomst!

Instapklaar, modern afgewerkt én voorzien van vier slaapkamers! Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning waar je direct kunt wonen? Dan is deze uitstekend onderhouden woning in De Meern absoluut een bezichtiging waard. De afgelopen jaren is de woning op diverse punten gemoderniseerd. Daarnaast beschikt de woning over vloerverwarming op de begane grond, 10 zonnepanelen en een verzorgde achtertuin met sfeervolle barbecue-overkapping.

Bij binnenkomst tref je een nette hal met vernieuwde meterkast en modern toilet. De lichte woonkamer vormt samen met de half open keuken het hart van de woning. De keuken is in 2023 vernieuwd, uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier het hele jaar van extra comfort.

Via de keuken bereik je de verzorgde achtertuin op het noorden. Met een vrijstaande berging, achterom en gezellige overkapping is dit een fijne plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een derde kamer die perfect is als kinder-, werk- of hobbykamer en een moderne badkamer met ruime douche, dubbele wastafel en tweede toilet. De verdieping is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en onderhoudsarme kunststof kozijnen. De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer met praktische inbouwkast en Velux dakramen die zorgen voor veel daglicht. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel (2024), de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, met scholen, speeltuinen, sportverenigingen en winkelcentrum Mereveldplein op korte afstand. Ook het centrum van De Meern, winkelcentrum Vleuterweide, het Maximapark en recreatiegebied Strijkviertel zijn eenvoudig bereikbaar. Bovendien zorgen de nabijgelegen A12, A2 en uitstekende openbaarvervoerbindingen voor een snelle verbinding met Utrecht en de rest van de regio.

Bijzonderheden:

- Voorzien van een vernieuwde 3-fase installatie uit 2023;
- Badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2018;
- Mechanische ventilatie gereinigd;
- Energielabel A;
- Woonkamer voorzien van vloerverwarming;
- Verzorgde achtertuin op het noorden met berging, achterom en sfeervolle barbecue-overkapping;
- Voorzien van een Mantavloer, waarvan de constructie circa drie jaar geleden is gecontroleerd;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;

"Een woning kopen? Neem je eigen NVM makelaar mee!"

De Koning makelaars





Woonkamer

- Vanuit de hal bereik je de lichte en sfeervolle woonkamer met een strak aangelegde vissengraatvloer.
- Door de grote ramen komt er lekker veel licht binnen en dankzij de vloerverwarming geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam wooncomfort



Keuken

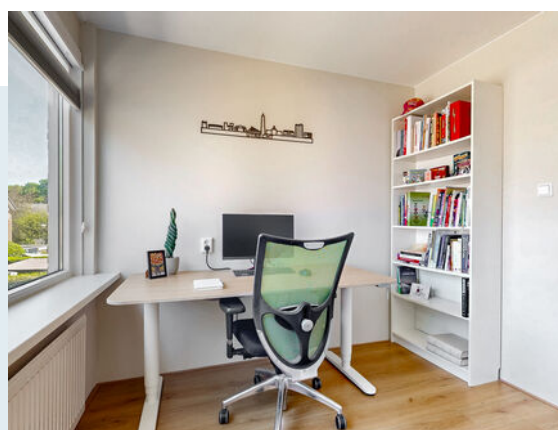
- Aan de achterzijde bevindt zich de moderne half open keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd
- De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van vaatwasser, inductie plaat met geïntegreerde afzuiging, koel-vries combi en grote oven.





Eerste verdieping

- De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers
- Twee ruime slaapkamers bieden volop plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde, iets kleinere kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar is ook uitstekend geschikt als kinderkamer of logeerkamer
- De gehele verdieping is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen.





Badkamer

- De moderne badkamer is in 2018 vernieuwd en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.
- De ruimte beschikt over een ruime douchecabine, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet.





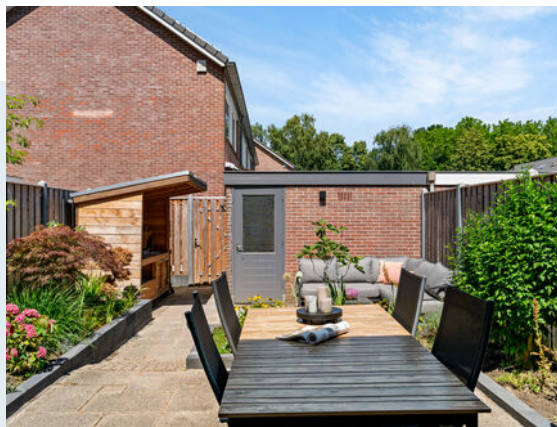
Tweede verdieping

- Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met praktische inbouwkast en Velux dakramen, waardoor de ruimte heerlijk licht is.
- Verder vind je hier de opstelplaats van de cv-ketel (2024), de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Buitenleven

- Via de keuken stap je de verzorgde achtertuin van maar liefst 80m² in.
- De tuin is praktisch ingericht met een vrijstaande stenen berging, een handige achterom.
- Achter in de tuin is een stijlvolle overkapping gerealiseerd, speciaal ontworpen als plek voor een BBQ of buitenkeuken. Hierdoor geniet je optimaal van lange zomeravonden en kun je vrijwel het hele jaar door gezellig buiten koken en tafelen.





Omgeving

- De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk, nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen, het Maximapark en recreatiegebied Strijkviertel.
- Dankzij de A12, A2 en goed openbaar vervoer zijn Utrecht en de regio uitstekend bereikbaar.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 500.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1975
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig
geïsoleerd
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

165 m²
106 m²
372m³
9 m2

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

C.v.-ketel
C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Intergas HRE 36/30 A
2024
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuin
noord
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

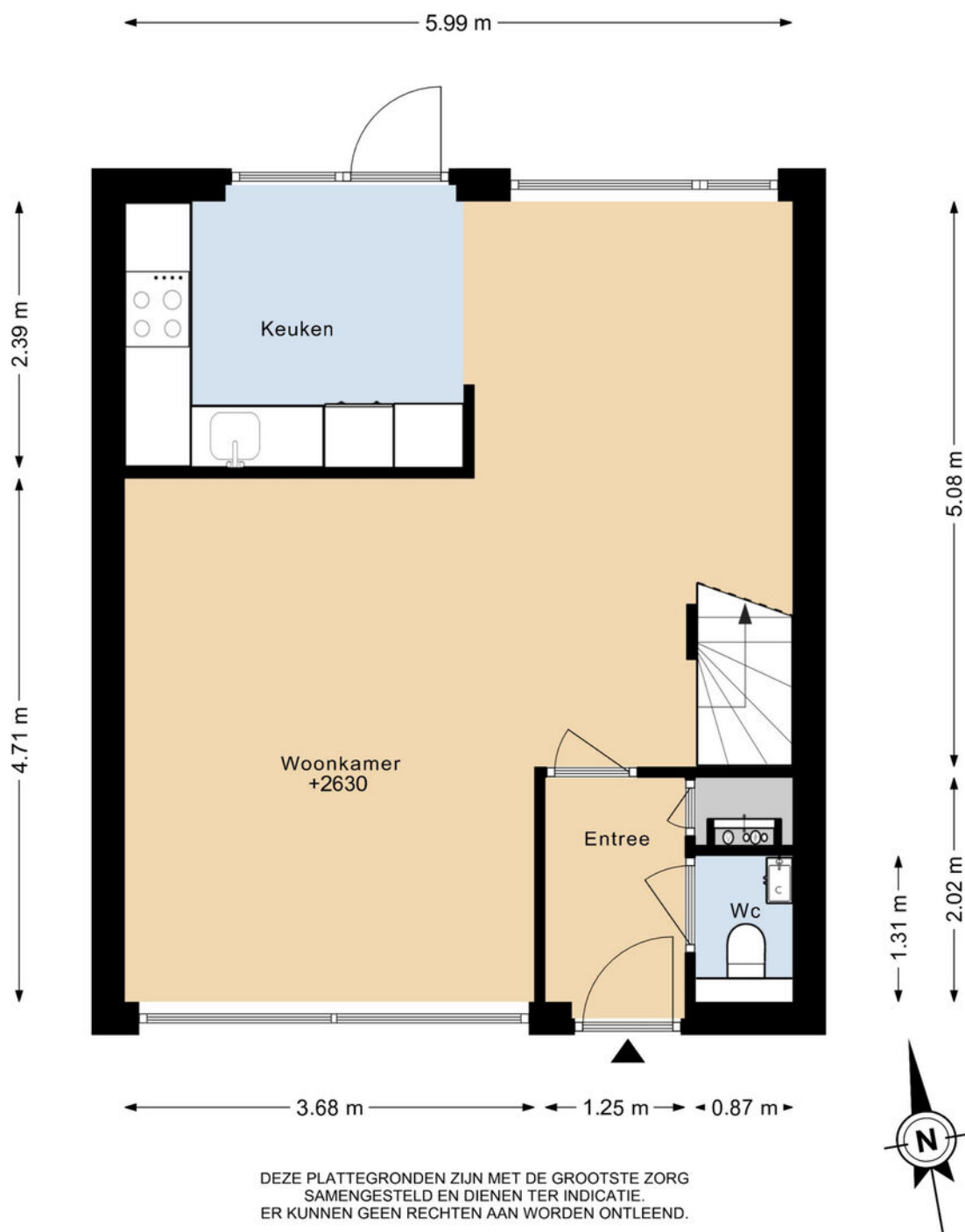
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

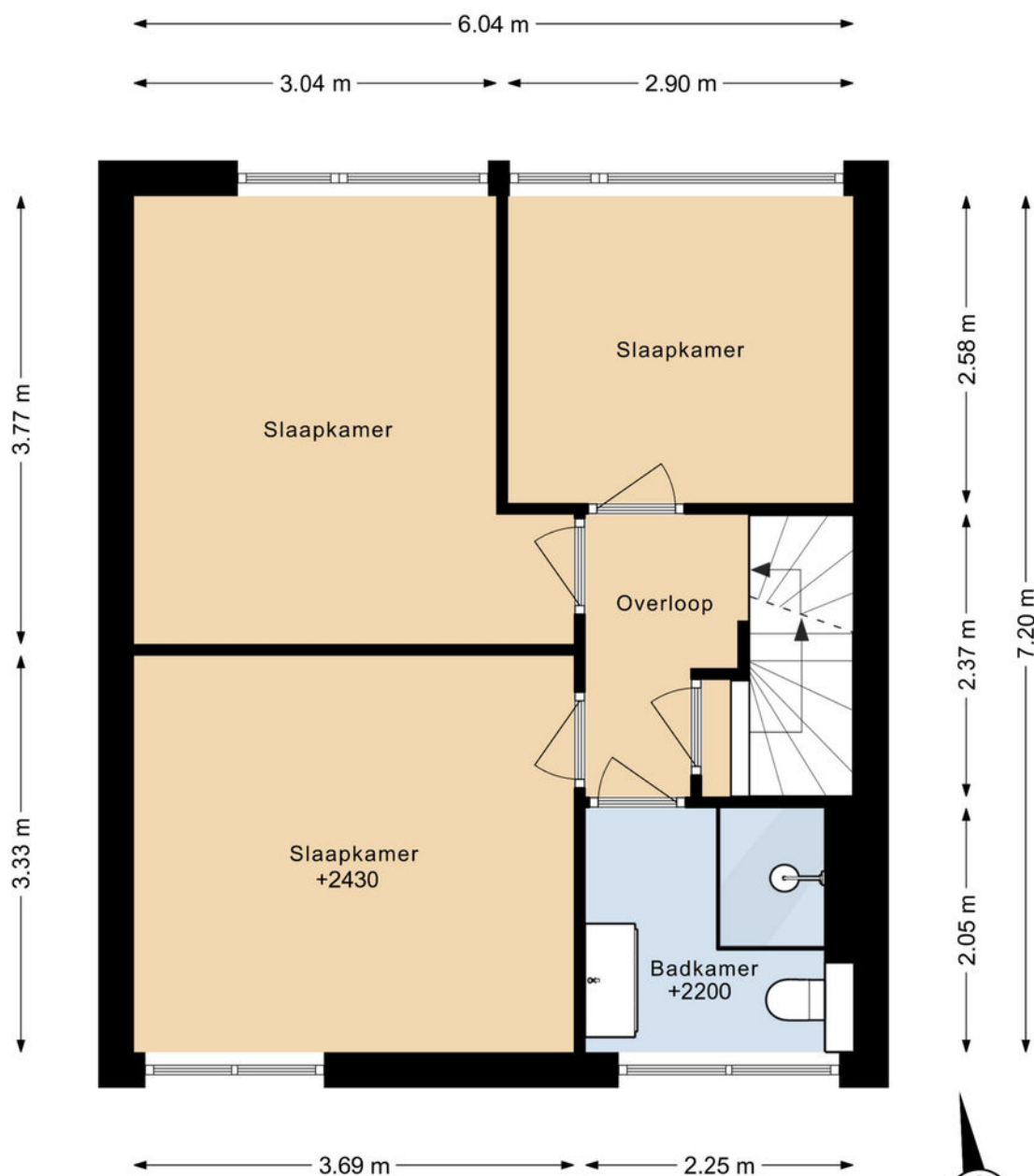
WOLWEVERSLAAN 92 BEGANE GROND



Woondromen waarmaken

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 92 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

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



Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 92 2E VERDIEPING

2.89 m 2.23 m



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



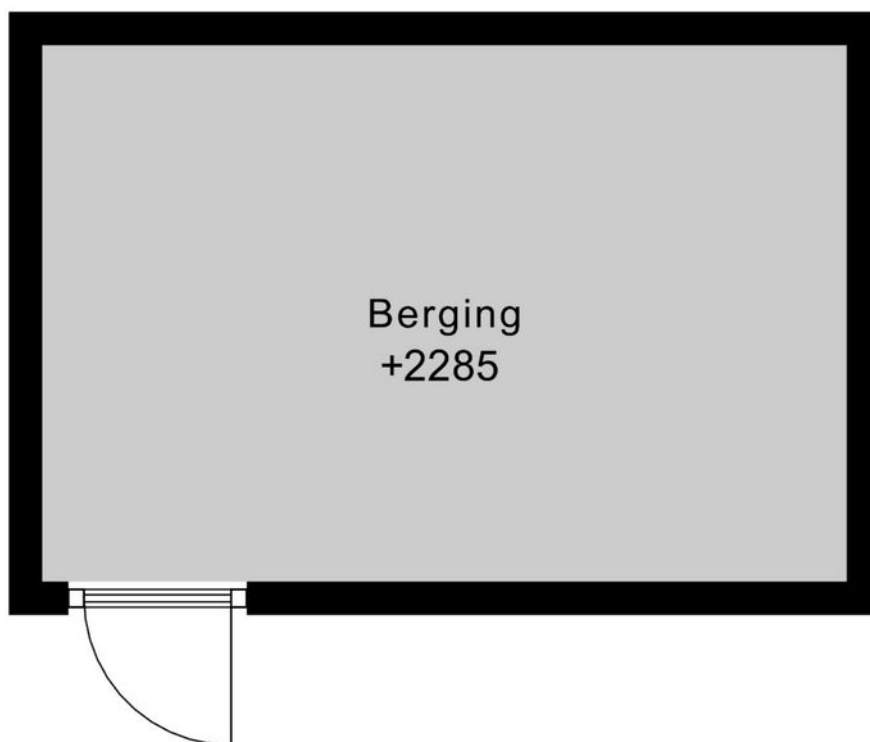
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 92 BERGING

3.61 m



2.41 m



Woondromen waarmaken

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

De Koning makelaars

Plattegrond

WOLWEVERSLAAN 92
SITUATIE



Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
—	Vastgestelde kadastrale grens
—	Voorlopige kadastrale grens
—	Administratieve kadastrale grens
—	Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vleuten
Sectie	F
Perceel	5933

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.

kadaster



De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
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			
Vloerdecoratie, te weten				
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- fontein	X			
- Toiletkast met spiegel	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
Rookmelders			X	
(Klok)thermostaat			X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Eufy buitencamera's			X	
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Hue buitenverlichting		X		
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
The Bastard VX Kamado Maat Large			X	
BBQ overkapping	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

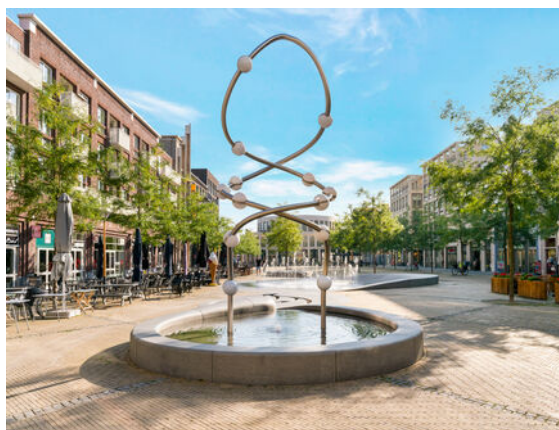
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving 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 en voor Leidsche Rijn is er een speciale website 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 verbouwingskosten 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
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?

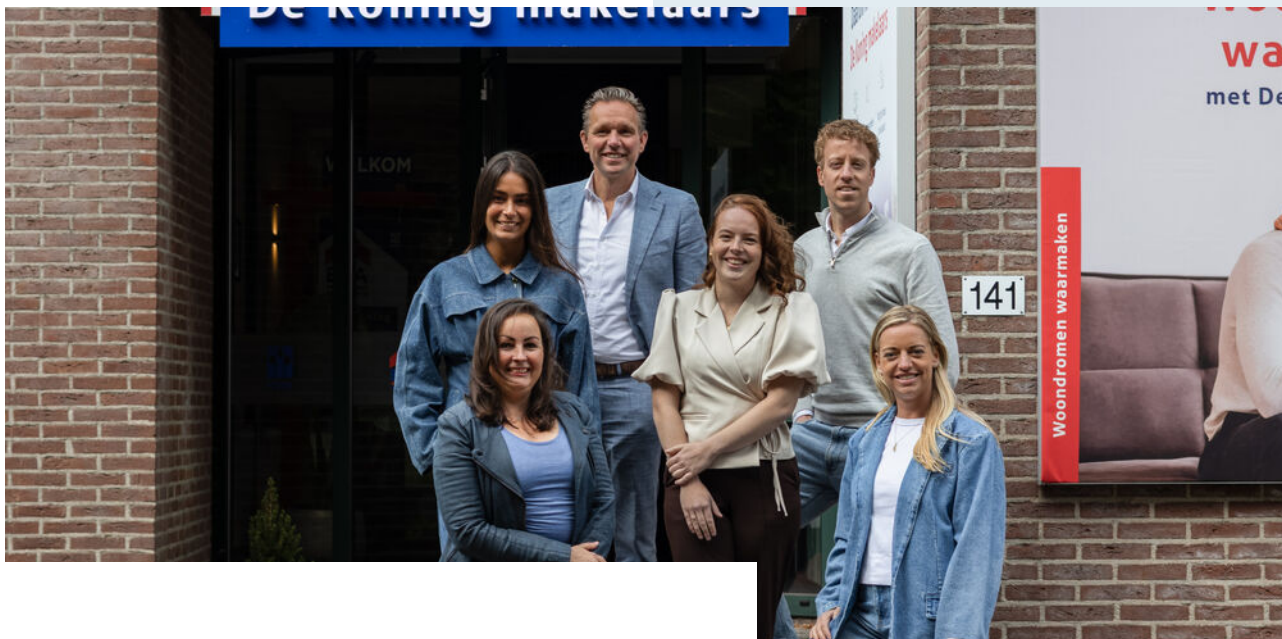
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

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