

## De Koning makelaars presenteren

Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers en zonnige tuin op het westen

Woondromen waarmaken



Citroenkruid 13, De Meern

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

De Koning makelaars



## Volop ruimte, binnen én buiten, wonen in het groene Veldhuizen

Op zoek naar een ruime en instapklare gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie? Deze verrassend ruime woning van circa 127 m<sup>2</sup> biedt alles wat een gezin zich kan wensen. Dankzij de dakopbouw beschikt de woning over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor het hele gezin, een thuiswerkplek of hobbykamer.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet en de toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer en biedt een fijne leefruimte voor het hele gezin. De trap naar de eerste verdieping is stijlvol geïntegreerd in de woonkamer en onder de trap bevindt zich een praktische trapkast met schuifdeuren, ideaal voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde van de woning ligt de landelijke keuken, onder andere voorzien van een royaal Boretti gasfornuis met ruime oven. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de diepe achtertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Achter in de tuin bevinden zich een berging met aangrenzend afdak en een praktische achterom.

Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeeten slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De tweede verdieping is voorzien van een dakopbouw met dakraam, waardoor een volwaardige extra woonlaag is ontstaan. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een separate wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, een kleine wastafel en de opstelling van de cv-installatie.

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Veldhuizen in De Meern. Deze groene woonwijk staat bekend om haar rustige karakter en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving vind je diverse scholen, sportverenigingen, speeltuinen en winkelcentrum Veldhof voor de dagelijkse boodschappen. Ook het sfeervolle Vleuterweide Centrum, Leidsche Rijn Centrum en de binnenstad van Utrecht zijn eenvoudig bereikbaar. Aan het einde van de straat ligt het Veldhuizerpark, een groen en waterrijk park waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen, suppen of ontspannen. Daarnaast biedt het nabijgelegen Maximapark volop mogelijkheden om te recreëren, sporten en genieten van de natuur. De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A12 zijn steden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, waardoor je eenvoudig reist naar het centrum van Utrecht en de omliggende plaatsen.

Alle feiten op een rij:

- Woning met maar liefst 5 slaapkamers
- Energielabel A met 6 zonnepanelen
- Diepe tuin op het westen
- Goede verbinding naar uitvalswegen
- Op loopafstand van het Veldhuizerpark







## Woonkamer en keuken

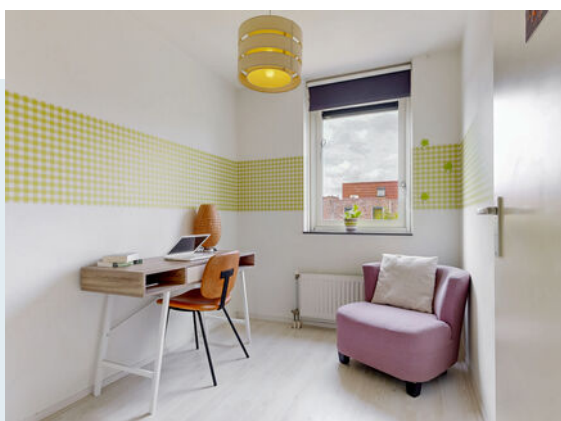
- De ruime woonkamer met eikenhouten vloer vormt een warme en uitnodigende leefruimte. Aan de achterzijde sluit de landelijke keuken naadloos aan op de woonkamer. Met het Boretti 6-pits gasfornuis en ruime oven en de directe toegang tot de zonnige achtertuin is dit de ideale plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn.





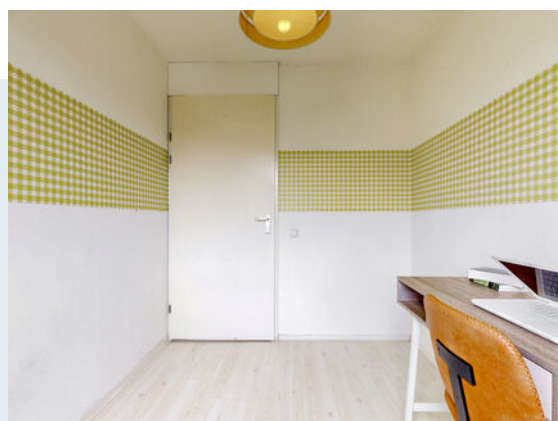






## Slapen - Eerste verdieping

- De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een derde, kleinere kamer. Deze extra kamer is ideaal te gebruiken als kinderkamer, thuiswerkplek, inloopkast of hobbyruimte.





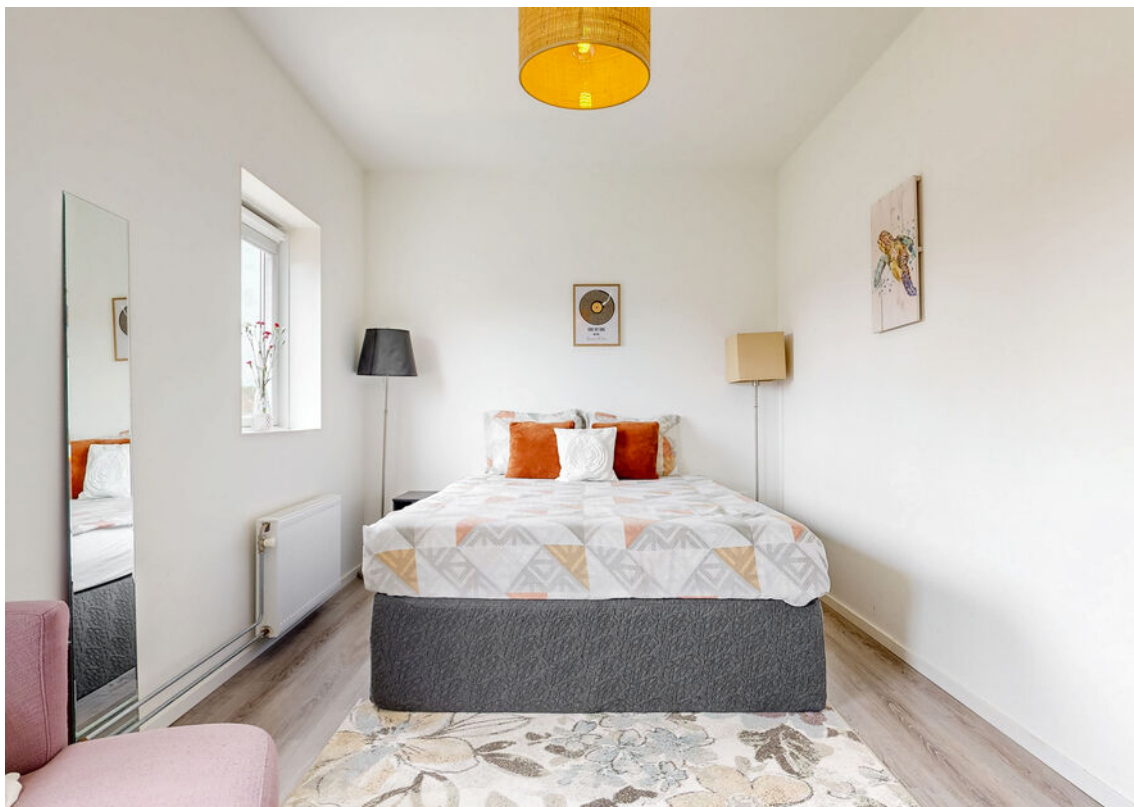


## Badkamer

- De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een separate douche, een wastafel en een tweede toilet.









## Slapen - Tweede verdieping

- Dankzij de dakopbouw is de tweede verdieping uitgegroeid tot een volwaardige woonlaag. Hier bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide met een prettige lichtinval dankzij het dakraam.
- Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een kleine wastafel en de cv-opstelling.







## Buitenleven

- De ruime, diepe achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Achter in de tuin bevinden zich een praktische, uitgebouwde berging en een afdak. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.







## Omgeving

- De woning is gelegen in de woonwijk Veldhuizen, een groene en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Aan het eind van de straat ligt het Veldhuizerpark en dankzij de nabijheid van winkels, scholen, openbaar vervoer en de A2 en A12 woon je hier rustig én centraal.



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 550.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
2001  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

168 m<sup>2</sup>  
127 m<sup>2</sup>  
423 m<sup>3</sup>  
11 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Vaillant Eco-tec plus 30-34 CW5  
2018  
ja

### Tuin

Type  
Ligging achtertuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
west  
ja  
vrijstaand hout  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

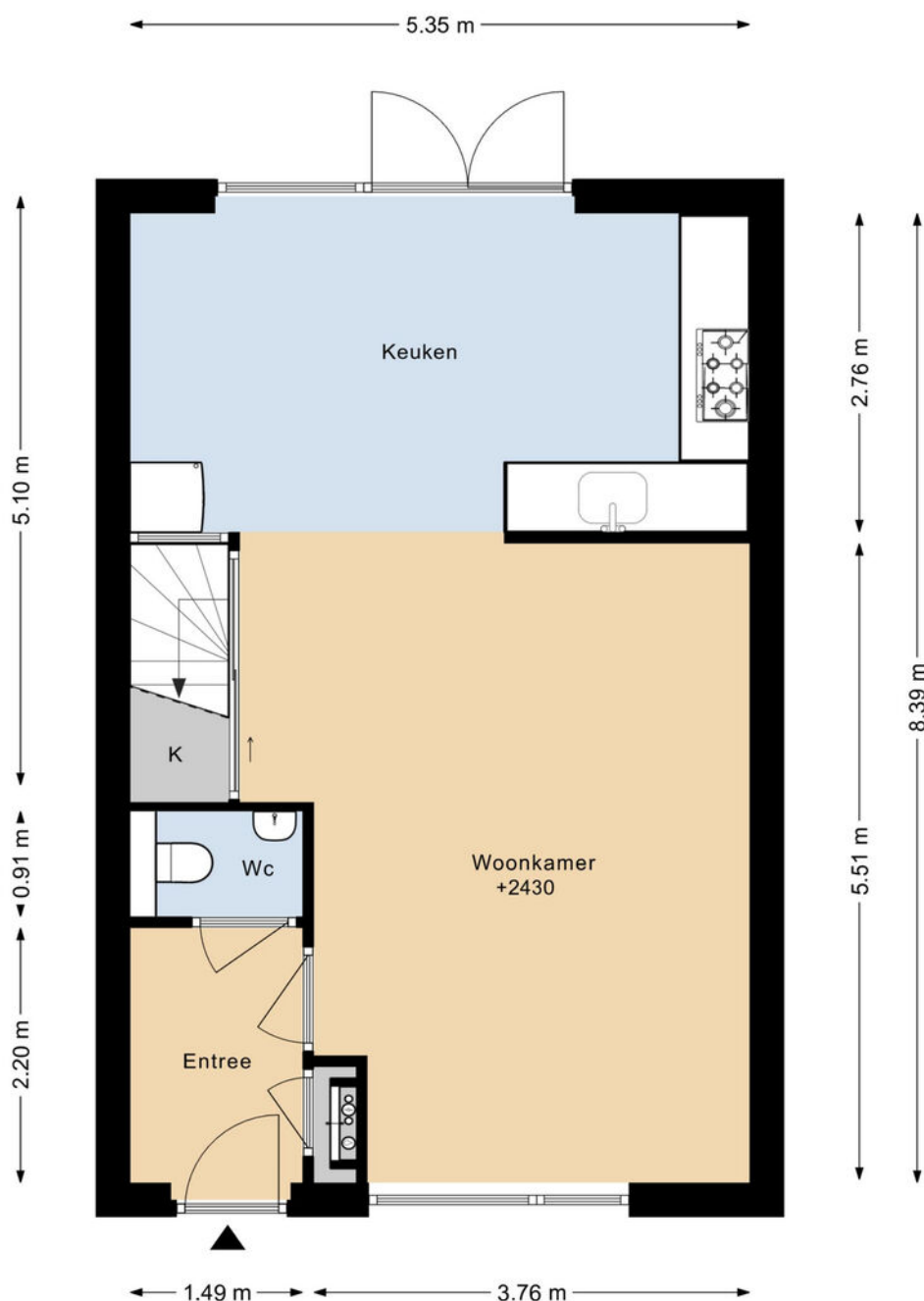
Soort parkeren

openbaar parkeren



## Plattegrond

### CITROENKRUID 13 BEGANE GROND



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

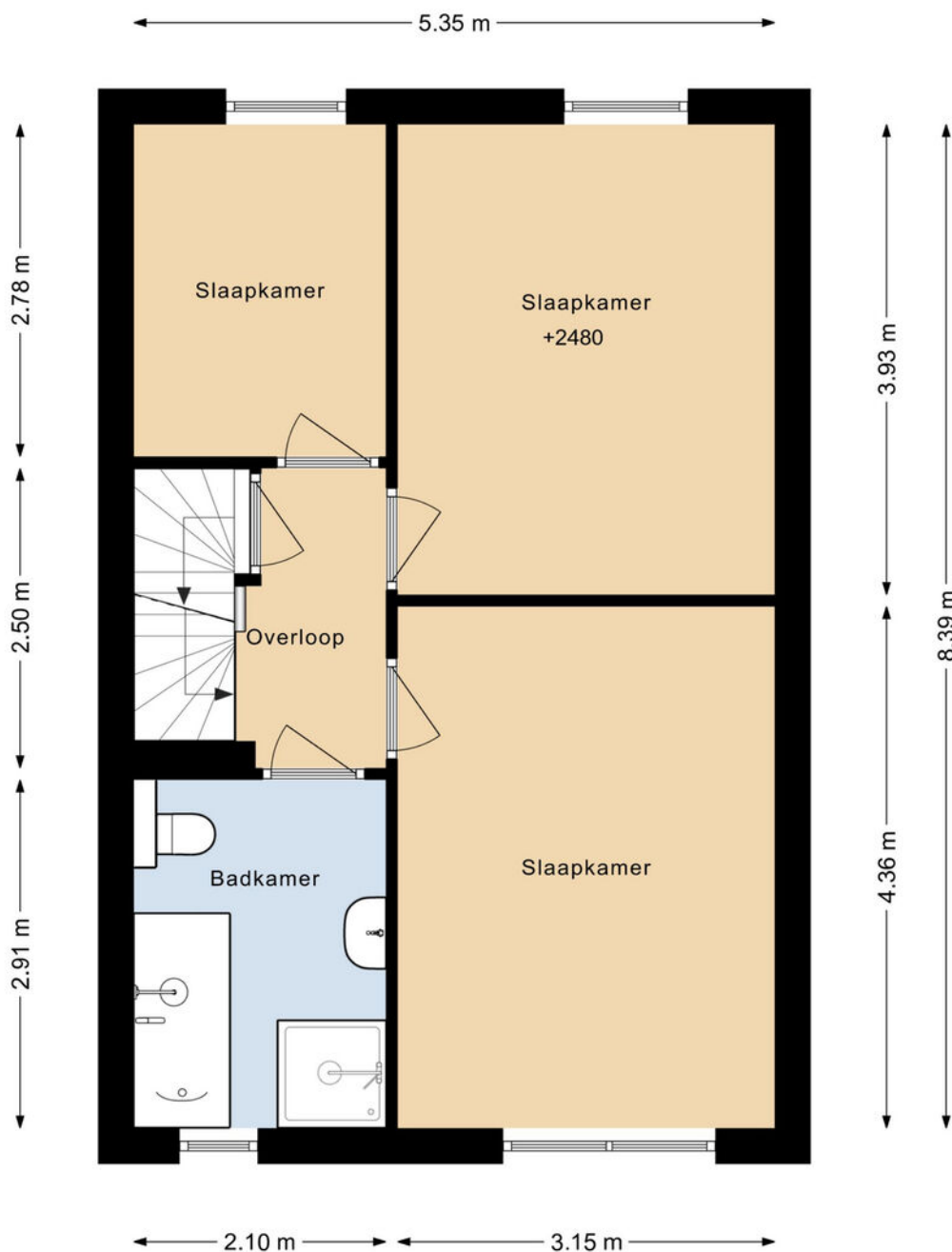


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## Plattegrond

### CITROENKRUID 13 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

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

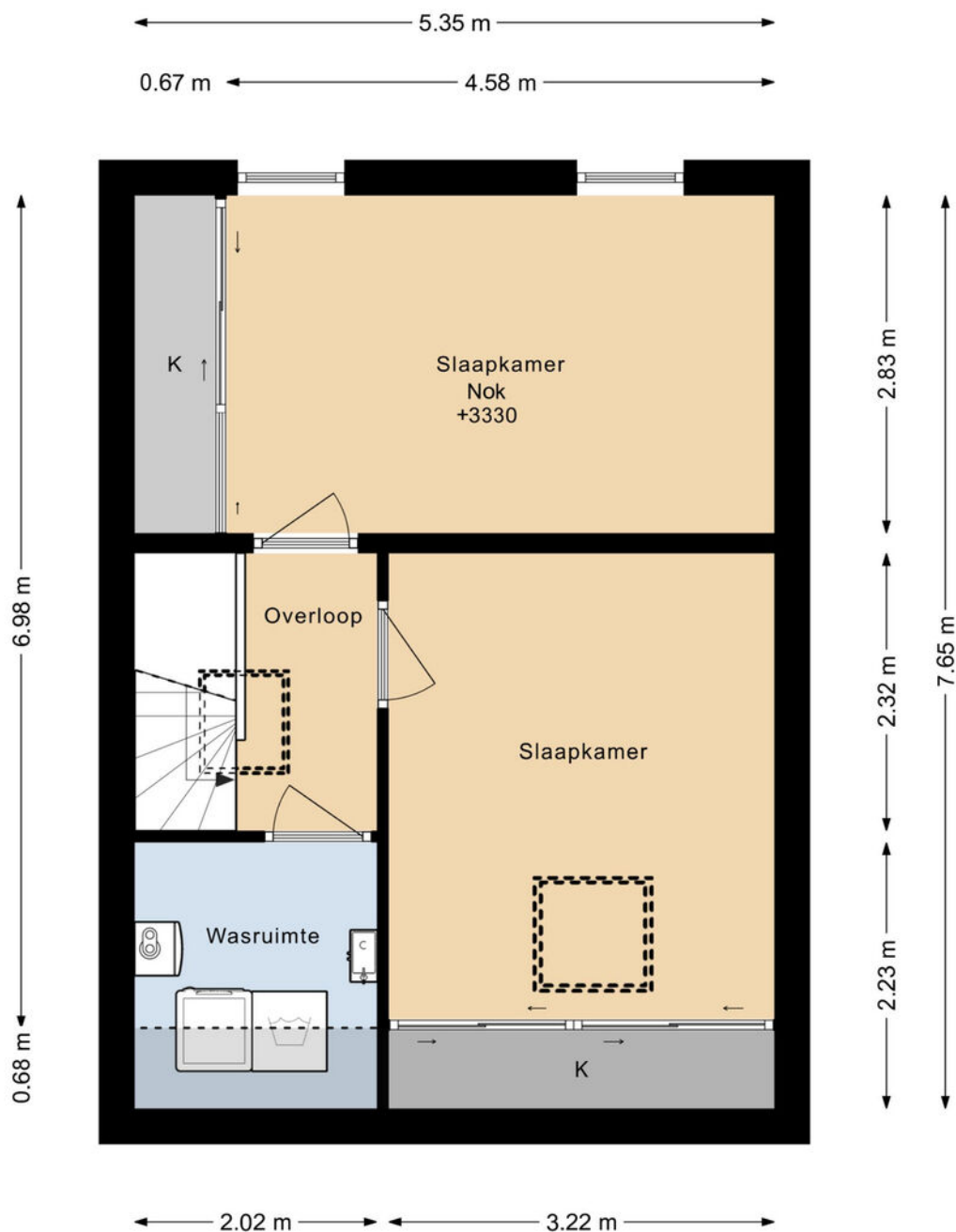


De Koning makelaars



## Plattegrond

### CITROENKRUID 13 2E VERDIEPING



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

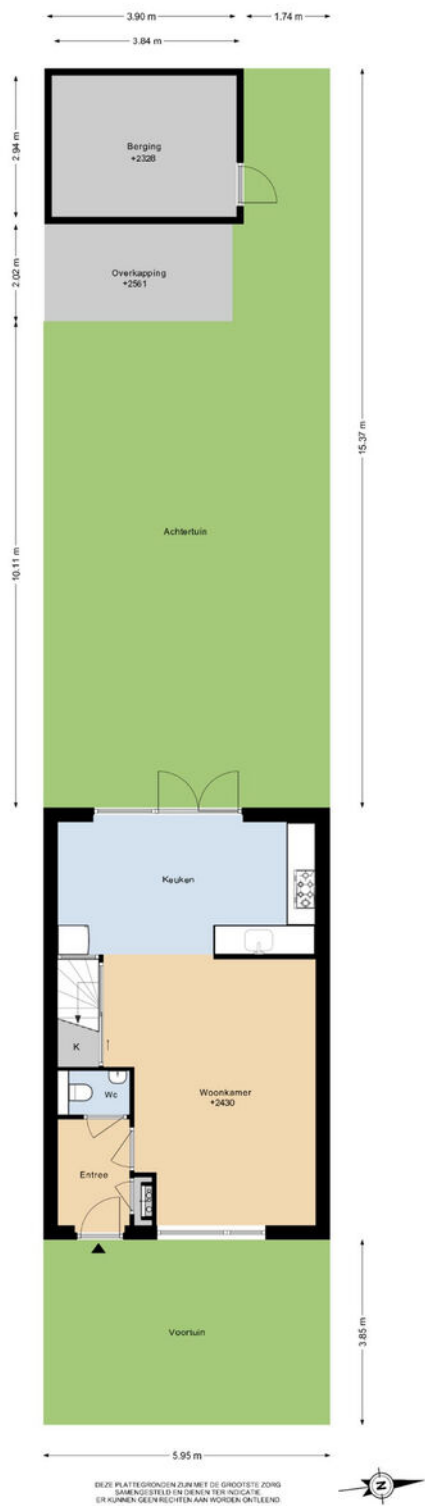


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

CITROENKRUID 13  
SITUATIE

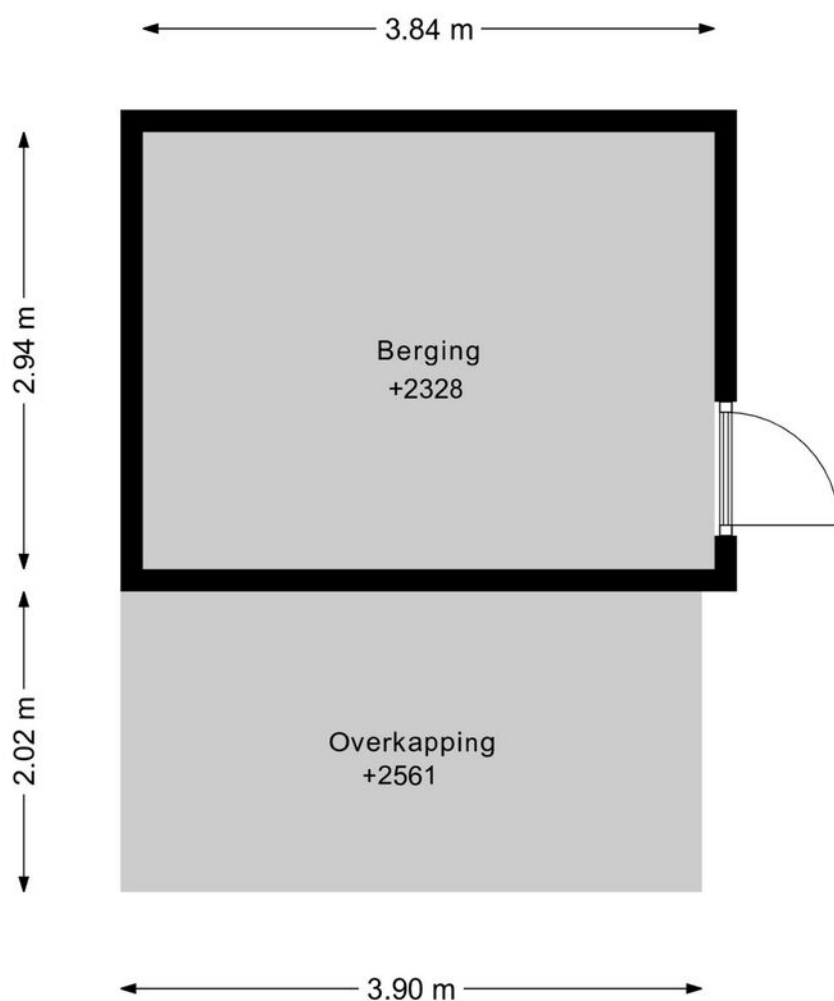


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENTEN TEH NUTTE  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

## CITROENKRUID 13 BERGING



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





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhuizen

Sectie A

Perceel 3431

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## 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

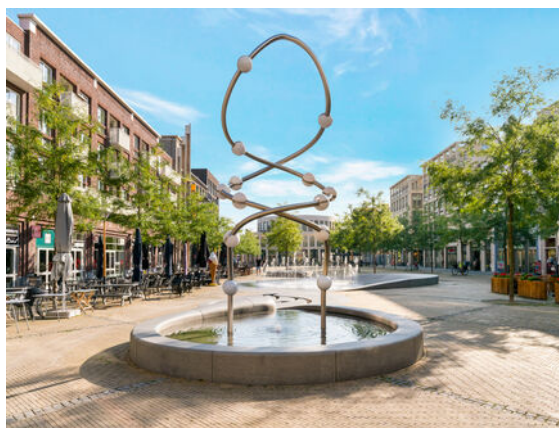
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving 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 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](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@dekoningwonen.nl](mailto:demeern@dekoningwonen.nl)

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