

De Koning makelaars presenteren

Licht, ruim en comfortabel wonen in Rijnsweerd

Woondromen waarmaken



Albert van Dalsumlaan 297, Utrecht

€ 469.000,-

De Koning makelaars



Een ruime maisonnette met drie kamers en veel natuurlijk licht

Wonen in de rustige en groene wijk Rijnsweerd en toch dichtbij de binnenstad van Utrecht? Deze verzorgde maisonnette combineert drie ruime (slaap)kamers met een lichte woonkamer, een zonnig balkon en een praktische indeling. De woning is bovendien voorzien van diverse recente vernieuwingen en beschikt over eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dankzij de verbrede dakkapel is er op de verdieping volop ruimte en natuurlijk daglicht en met de moderne badkamer en verzorgde afwerking kun je hier direct comfortabel wonen.

De lichte woonkamer heeft een frisse en moderne uitstraling en sluit mooi aan op de verzorgde keuken. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op het oosten op, een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen. De praktische indeling zorgt ervoor dat de verschillende ruimtes prettig met elkaar in verbinding staan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte (slaap)kamers. Aan de voorkant van de woning is een dakkapel geplaatst waardoor er goede extra kamers zijn ontstaan, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Eén van de kamers is momenteel ingericht als thuiswerkplek, maar kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als slaapkamer, hobbykamer of logeerkamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafel met meubel en toilet. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Ook de ligging maakt deze woning aantrekkelijk. Rijnsweerd is een rustige en groene woonwijk, terwijl je tegelijkertijd dichtbij diverse voorzieningen woont. Vanuit de woning fietst u in korte tijd naar Bunnik, De Bilt en Zeist, terwijl ook de gezellige binnenstad van Utrecht op nog geen tien minuten fietsen ligt. Het Utrecht Science Park (De Uithof), diverse winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn eveneens dichtbij. Voor wie graag de natuur opzoekt, liggen het prachtige landgoed Amelisweerd en de Kromme Rijn om de hoek. Verder zijn zowel A12 als de A27 snel en eenvoudig bereikbaar.

Alle feiten op een rij:

- Maisonnette van circa 87 m2 met drie (slaap)kamers
- Lichte woonkamer met verzorgde keuken en een balkon op het oosten
- Veel bergruimte op de begane grond
- Woonkamer opnieuw gestuct in 2022
- Buitenkozijnen en balkondeur aan de oostzijde geschilderd in 2021
- Balkon op het oosten, opnieuw betegeld in 2024
- Buitenkozijnen en houtwerk van de dakkapel aan de westzijde geschilderd in 2025
- Toilet in 2023 vervangen
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht in 2025
- Actieve en gezonde VvE, bijdrage € 149,- per maand
- Parkeervergunning mogelijk (circa € 169,- per vergunning per jaar)





Wonen en koken

- De lichte woonkamer is in 2022 volledig opnieuw gestuct en heeft een frisse, moderne uitstraling.
- De keuken vormt een mooi verlengstuk van de woonkamer, waardoor een ruime, open leefruimte ontstaat. De keuken is voorzien van een koelkast, losse vriezer, combi-oven, vaatwasser en inductiekookplaat met recirculatieafzuiging.



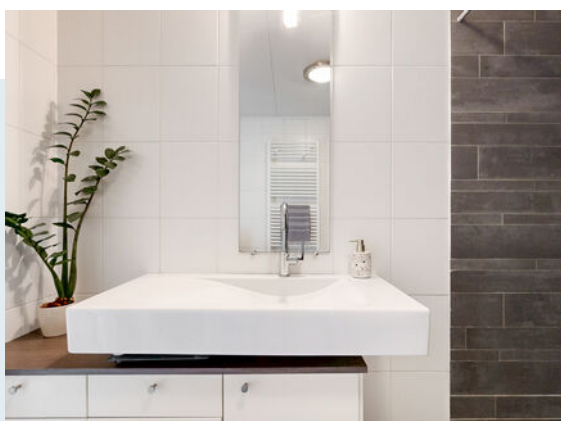




Slaapkamers

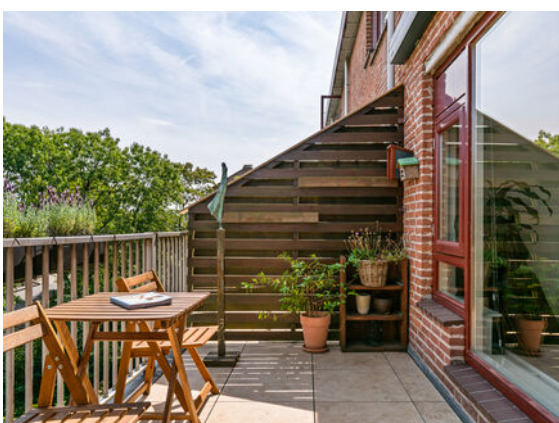
- Op de eerste verdieping bevinden zich drie lichte (slaap)kamers. De verbrede dakkapel zorgt voor een hoog plafond en veel natuurlijk daglicht, waardoor de verdieping ruimtelijk aanvoelt
- De derde slaapkamer is nu ingericht als thuiswerkplek, maar kan ook dienstdoen als slaapkamer, hobby- of logeerkamer





Badkamer

- De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafel met meubel en toilet. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Kortom, een praktische en comfortabele ruimte voor dagelijks gebruik



Buitenleven

- Het balkon op het oosten is een fijne plek om de dag rustig te beginnen
- Met de aanwezige zonwering houd je het op warme dagen aangenaam binnen en kun je ook buiten heerlijk in de schaduw zitten
- Het balkon sluit direct aan op de woonkamer en vormt zo een fijne verlenging van de leefruimte



Omgeving

- De woning ligt in de rustige, groene wijk Rijsweerd, terwijl je de bruisende binnenstad van Utrecht binnen tien minuten fietsen bereikt
- De dagelijkse voorzieningen en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 469.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1979
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd,
A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

0 m²
87 m²
290 m³
4 m²
10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

2
3

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

stadsverwarming

Buitenruimte

Type
Ligging balkon
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

balkon
oosten
nee
in pandig, gelegen op de begane grond
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

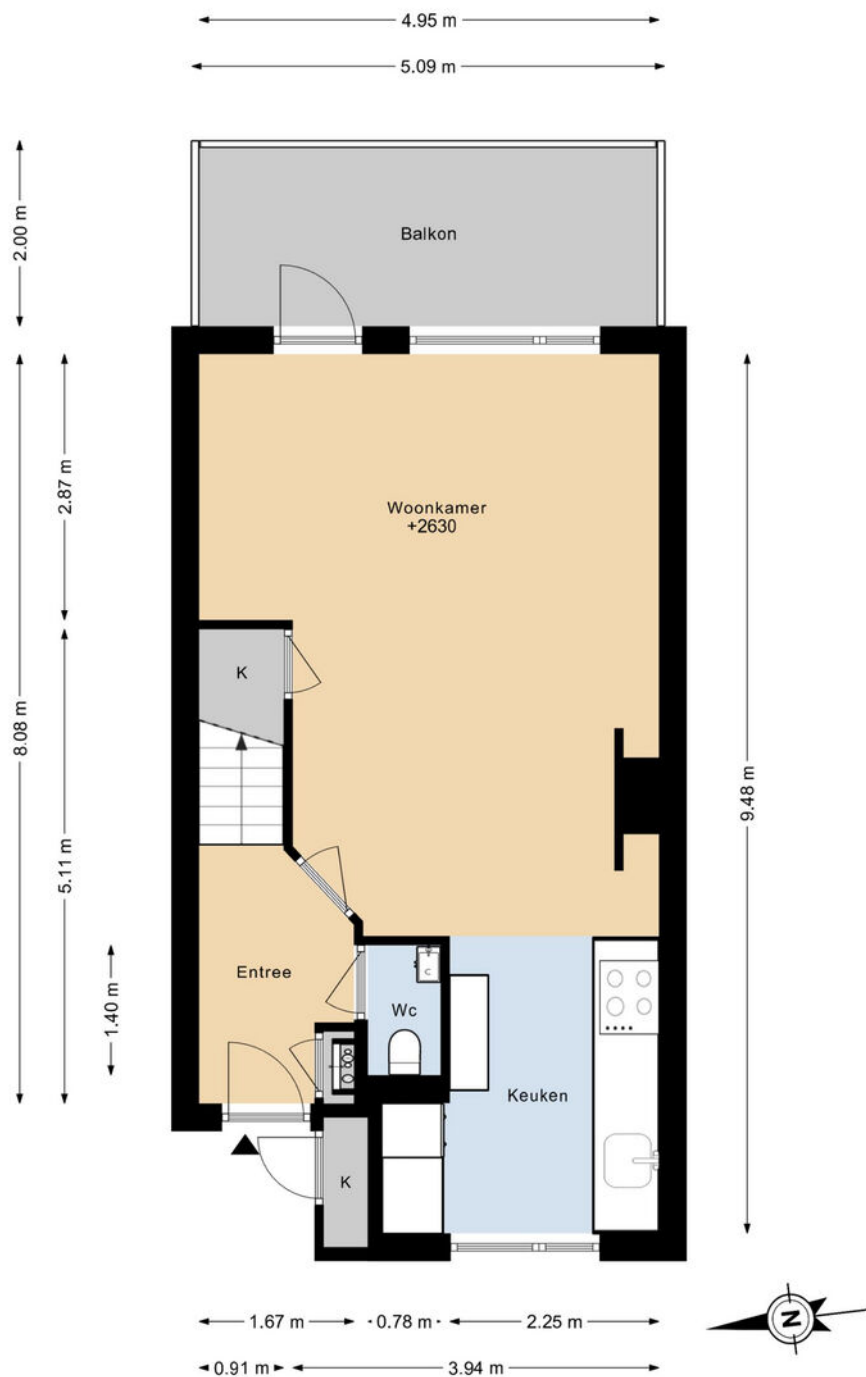
Soort parkeren

betaald parkeren, parkeervergunningen

Plattegrond

Woondromen waarmaken

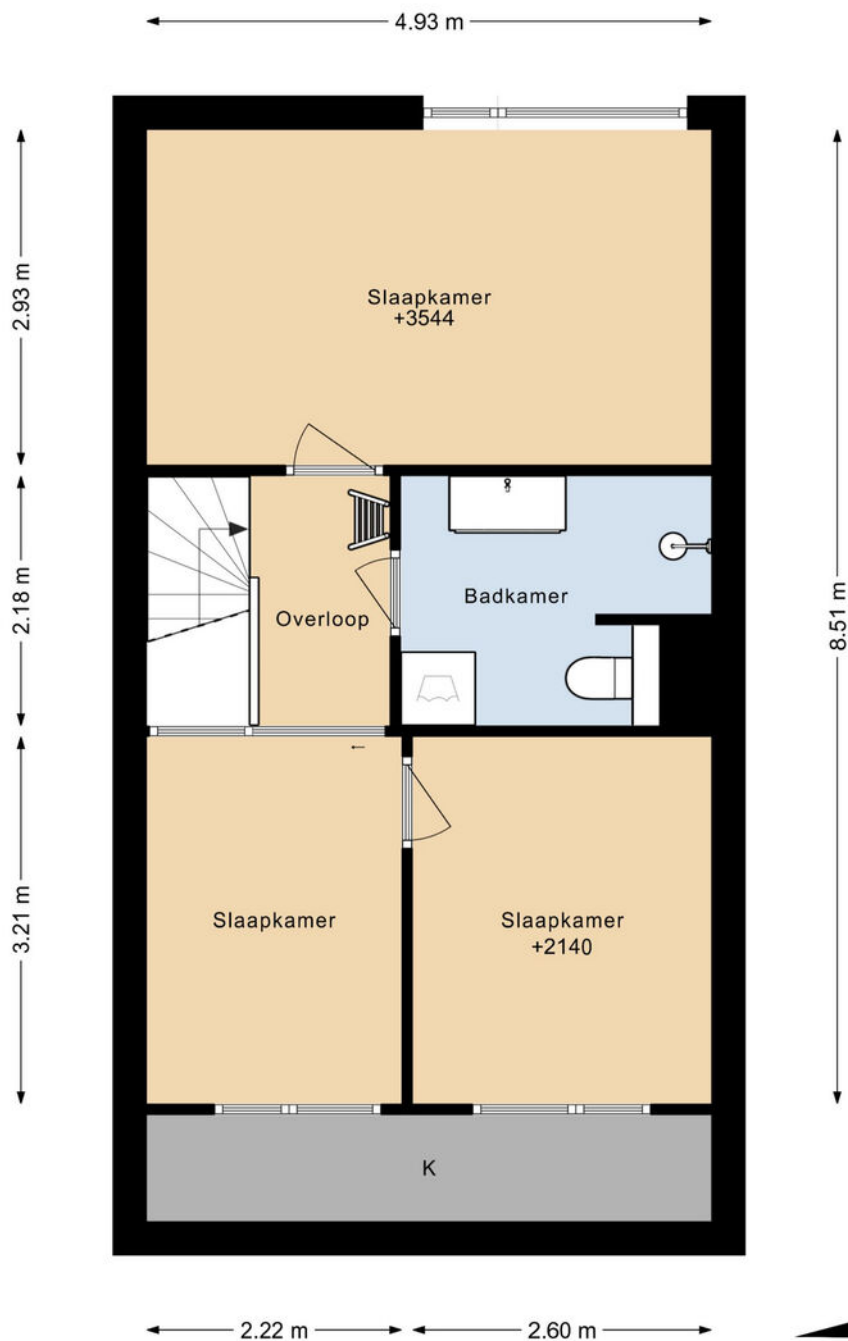
ALBERT VAN DALSUMLAAN 297 3E VERDIEPING



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

Plattegrond

ALBERT VAN DALSUMLAAN 297 4E VERDIEPING



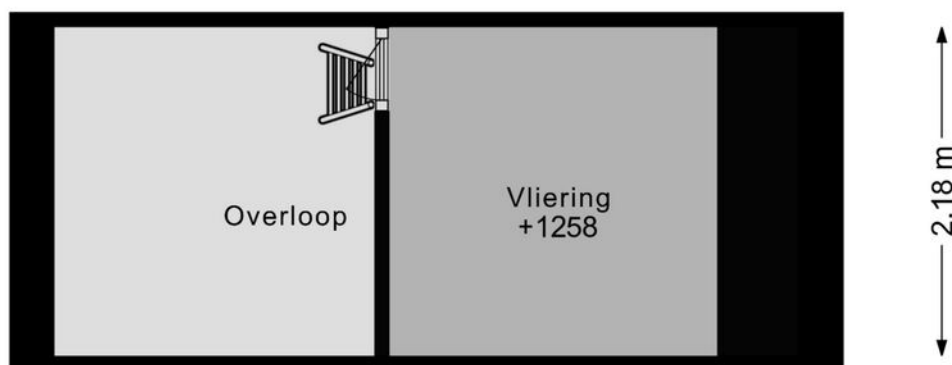
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Woondromen waarmaken

ALBERT VAN DALSUMLAAN 297 VLIERING

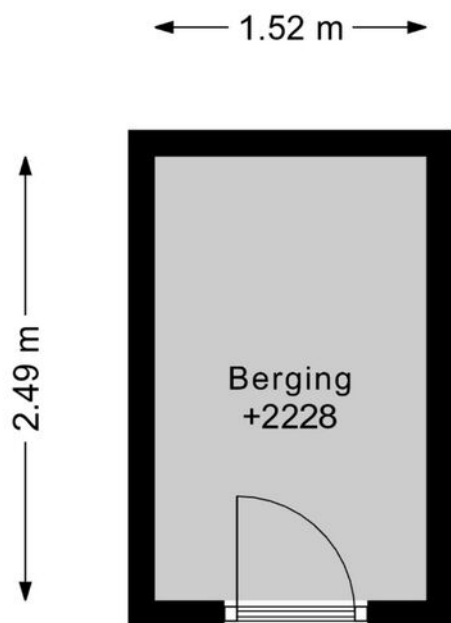
← 2.17 m →



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



ALBERT VAN DALSUMLAAN 297 BERGING

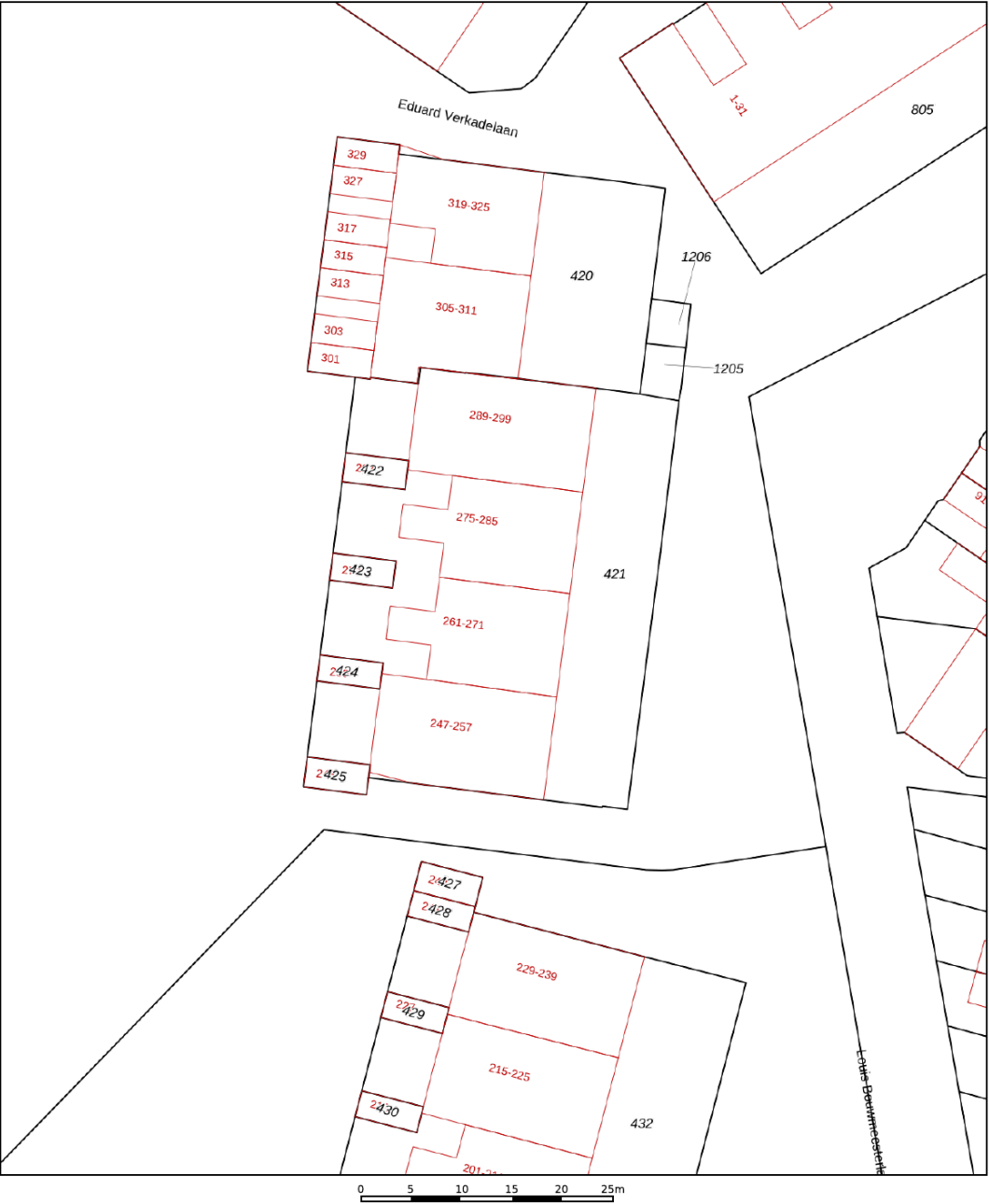


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie N

Perceel 421

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

Woondromen waarmaken



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

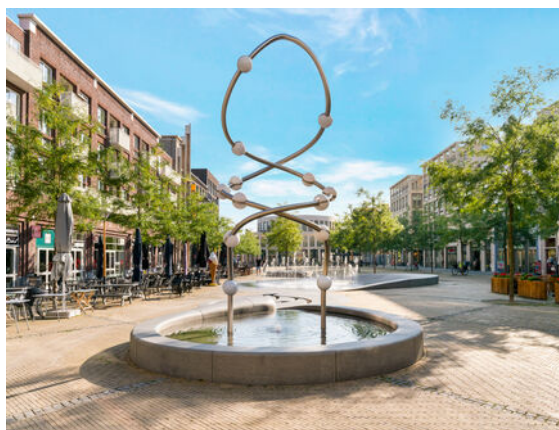
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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

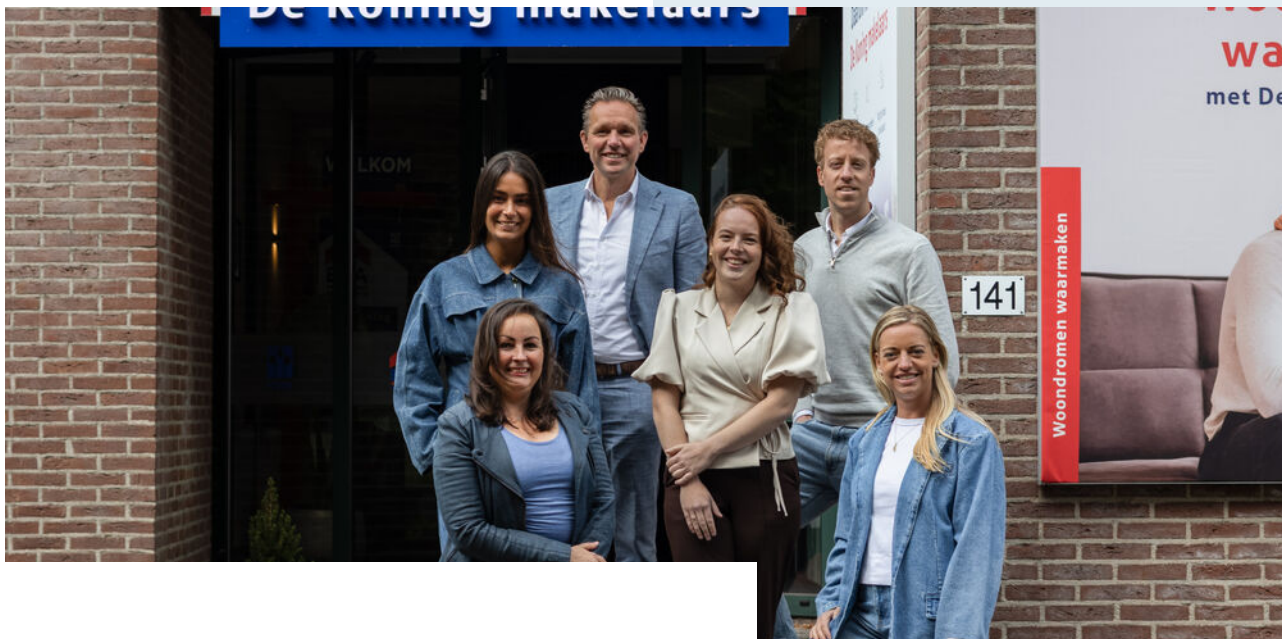
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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