

De Koning makelaars presenteren

Royaal en energiezuinig herenhuis met vier slaapkamers

Woondromen waarmaken



Kanaalzichtlaan 106, Utrecht

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

De Koning makelaars



Stijlvol wonen met eigen parkeerplaats in Leidsche Rijn

Op zoek naar een royaal en modern herenhuis met volop leefruimte, een uitstekende energieprestatie en een centrale ligging? Deze recent opgeleverde woning in Leidsche Rijn Centrum heeft het allemaal. Met circa 150 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer, een moderne keuken en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage is dit een woning die van alle gemakken is voorzien. En dat op loopafstand van het station en de winkels van Leidsche Rijn Centrum!

Via de entree kom je binnen in de ruime leefkeuken. De keuken vormt een fijne plek om samen te komen en staat in verbinding met de vide, die zorgt voor een ruimtelijk en open gevoel. Verder tref je op deze verdieping een separate toiletruimte en een praktische bergruimte. De gehele eerste verdieping wordt benut als royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is er volop daglicht en ontstaat een prettige, lichte leefruimte. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar het zonnige terras, waar je heerlijk buiten kunt zitten met uitzicht op de groene binnentuin. De overloop geeft toegang tot twee zeer ruime slaapkamers. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de luxe badkamer, uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Ook op de derde verdieping zijn twee ruime slaapkamers aanwezig. Daarnaast vind je hier de praktische techniek- en wasruimte, met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

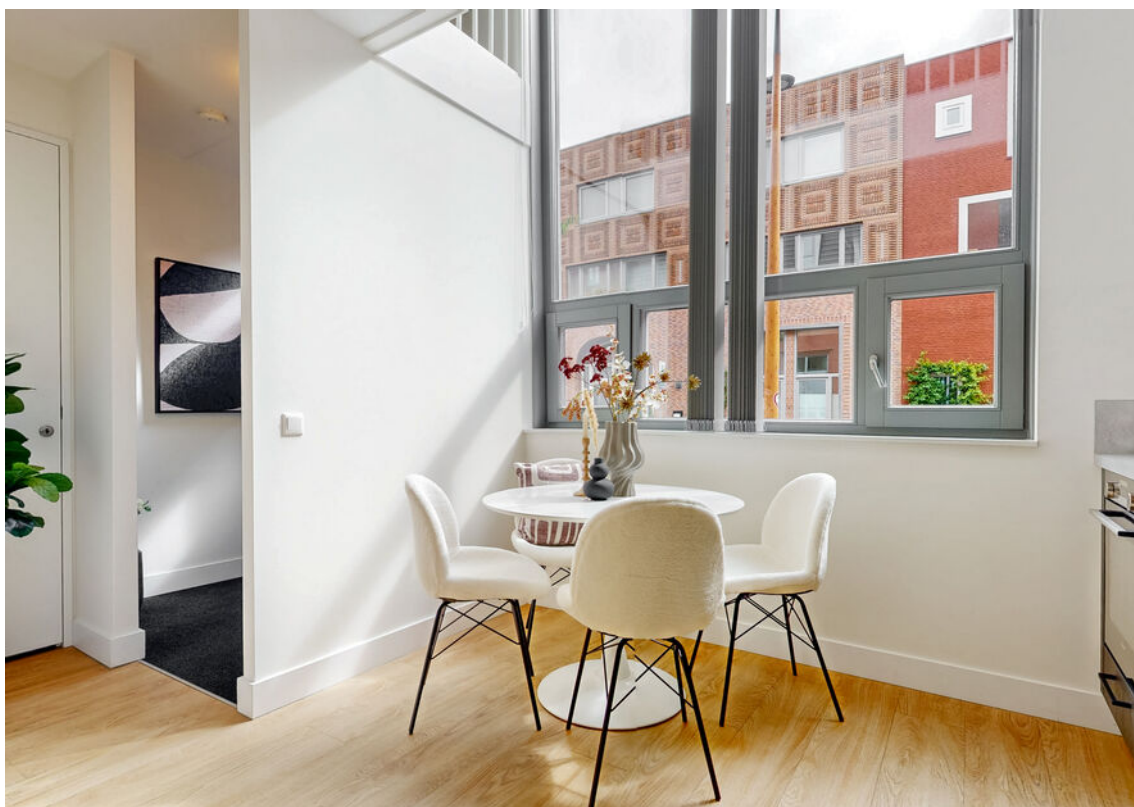
De woning ligt in het populaire Leidsche Rijn, een moderne en volop in ontwikkeling zijnde wijk waar wonen, winkelen, recreëren en goede bereikbaarheid samenkomen. Op korte loopafstand ligt Leidsche Rijn Centrum, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en dagelijkse voorzieningen. Ook het station Leidsche Rijn bevindt zich dichtbij, waardoor je snel richting Utrecht Centraal en andere bestemmingen reist. Met de fiets ben je bovendien in korte tijd in het centrum van Utrecht. Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de nabijgelegen A2 en A12. Voor ontspanning en sport zijn er volop mogelijkheden in de omgeving. Het nabijgelegen Máximapark is een heerlijke plek om te wandelen, hardlopen of fietsen. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen, scholen en kinderopvang in de buurt. Ook voor liefhebbers van film en cultuur is dit een ideale plek: bioscoop Pathé en cultuurplek RAM, liggen vlakbij. Hier combineer je comfort met levendigheid én ontspanning.



Alle feiten op een rij:

- 150 m² woonoppervlakte;
- Vier ruime slaapkamers;
- Energielabel A++++;
- Volledig gasloos en voorzien van bodemwarmtepomp;
- Warmtepomp geschikt voor verwarming én koeling;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Zonnepanelen en balansventilatie;
- Luxe keuken met Siemens inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer en toilet;
- Strakke wandafwerking en PVC-vloeren;
- Ruim terras aan de achterzijde met uitzicht op de groene binnentuin;
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage;
- Eigen berging in de parkeergarage;
- VVE servicekosten bedragen € 138,12 per maand;
- Gelegen op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum en het station;
- Op fietsafstand van Utrecht Centraal en de binnenstad van Utrecht.

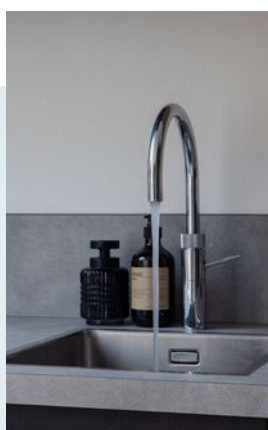
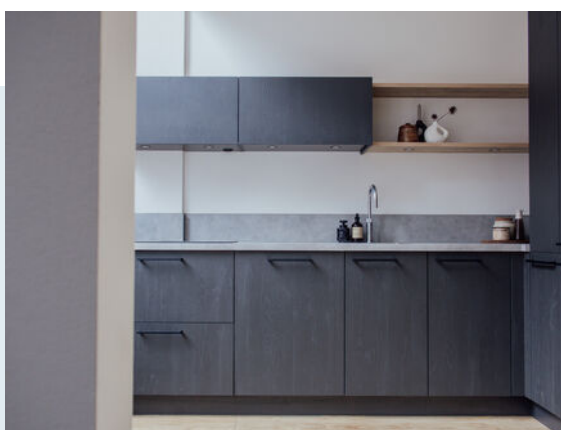
Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.





Keuken

- Ruime entree met toegang tot de leefkeuken, waarbij de vide direct zorgt voor een open en ruimtelijke uitstraling.
- Moderne leefkeuken met luxe Siemens inbouwapparatuur, BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker, een fijne plek om te koken, te eten en samen te komen.
- Vanuit de hal zijn het separate toilet en de praktische techniekruimte bereikbaar.







Wonen

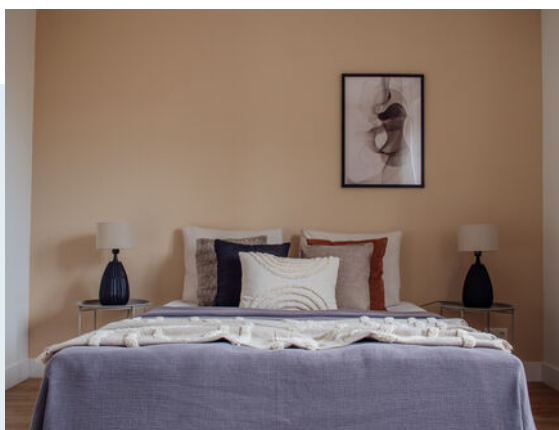
- Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer over de volledige verdieping met grote raampartijen en veel daglicht, waarbij de vide zorgt voor een leuke, open verbinding met de leefkeuken.
- Openslaande deuren naar het zonnige terras op het westen met uitzicht op de groene binnentuin.



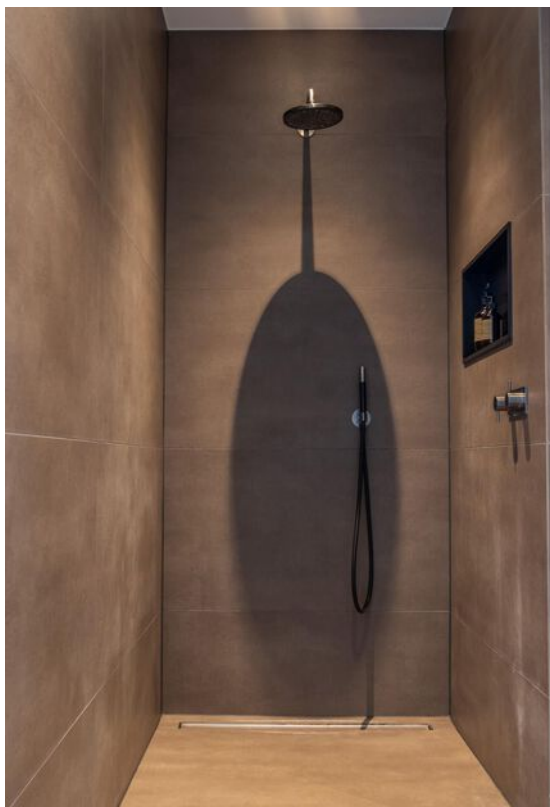


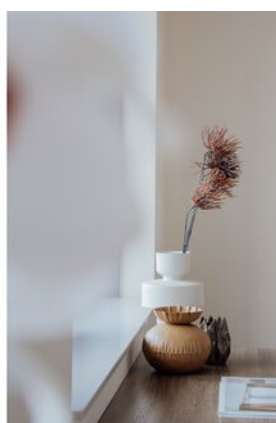
Tweede verdieping

- Twee zeer ruime slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde een mooi uitzicht biedt over de groene binnentuin.
- De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon en grote raampartijen, waardoor er volop natuurlijk daglicht naar binnen valt.
- Op deze verdieping bevindt zich de luxe badkamer met inloopdouche, toilet, stijlvol wastafelmeubel met vloerverwarming voor extra comfort



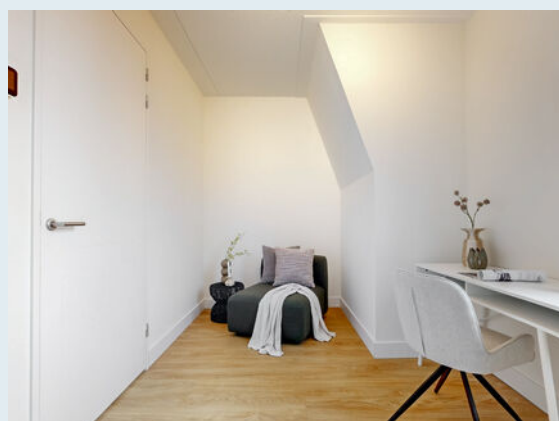






Derde verdieping

- Twee ruime slaapkamers op de derde verdieping, waarmee de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt.
- Daarnaast is er een praktische bergruimte met wasmachineaansluiting, die bovendien voldoende opbergruimte biedt voor al je spullen.



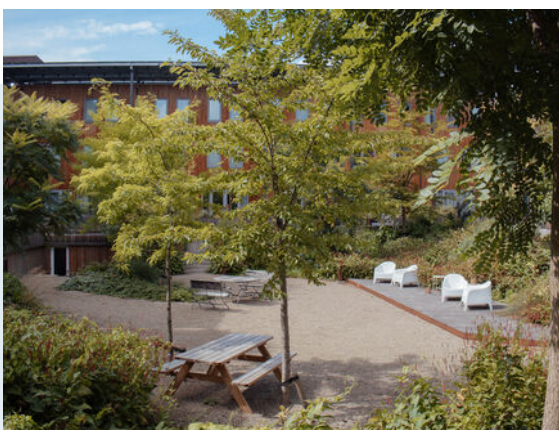


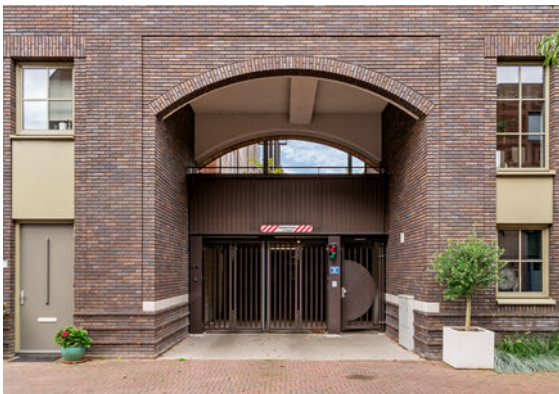
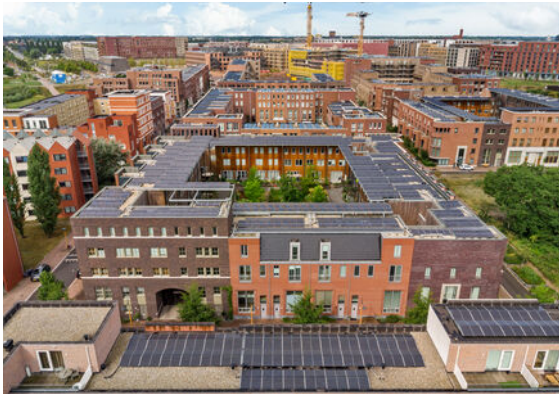




Buitenleven

- Via de openslaande deuren bereik je het zonnige, westelijk gelegen terras met uitzicht over de groene binnentuin, een fijne plek om te ontspannen.
- Vanuit de gezamenlijke binnentuin heb je toegang tot de afgesloten parkeergarage met een eigen parkeerplaats, gezamenlijke fietsenstalling en eigen berging.
- De berging is praktisch ingedeeld, met voldoende ruimte voor je spullen én een elektrische bakfiets





Omgeving

- Leidsche Rijn Centrum en station Leidsche Rijn liggen op loopafstand, terwijl het Máximapark, scholen en sportvoorzieningen dichtbij zijn en je ook zo naar Utrecht Centraal en de binnenstad fietst.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 775.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2023
volledig geïsoleerd
A++++

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

150 m²
520 m³
18 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
6

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

vloerverwarming geheel, warmtepomp, aardwarmte

Tuin

Type
Ligging tuin

zonneterras
west

Parkeergelegenheid

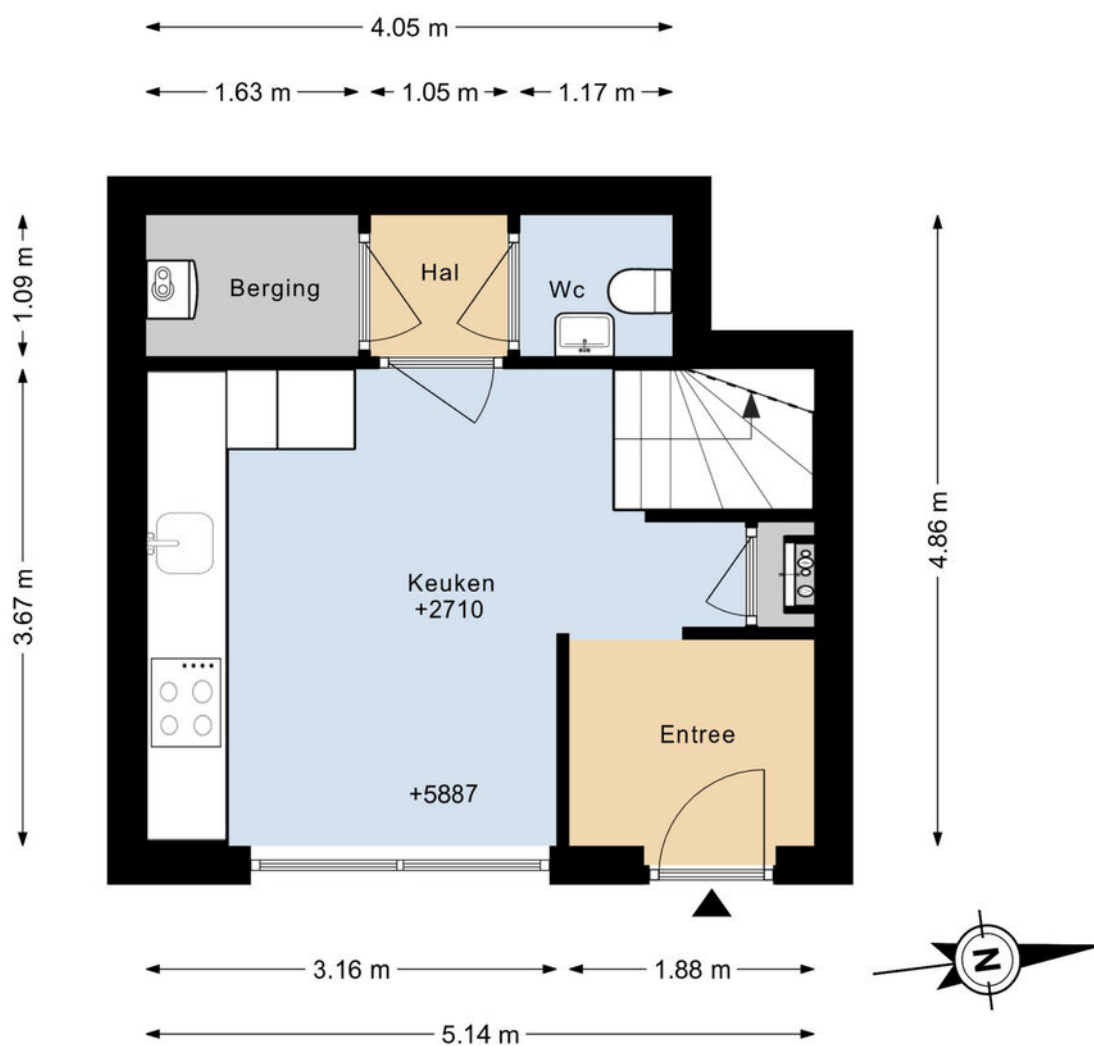
Soort parkeren

Soort berging
Voorzieningen berging

afgesloten parkeergarage met privéparkeerplaats met
eigen laadpaal
gezamenlijke fietsenstalling én eigen berging
eigen berging is voorzien van elektra

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 BEGANE GROND



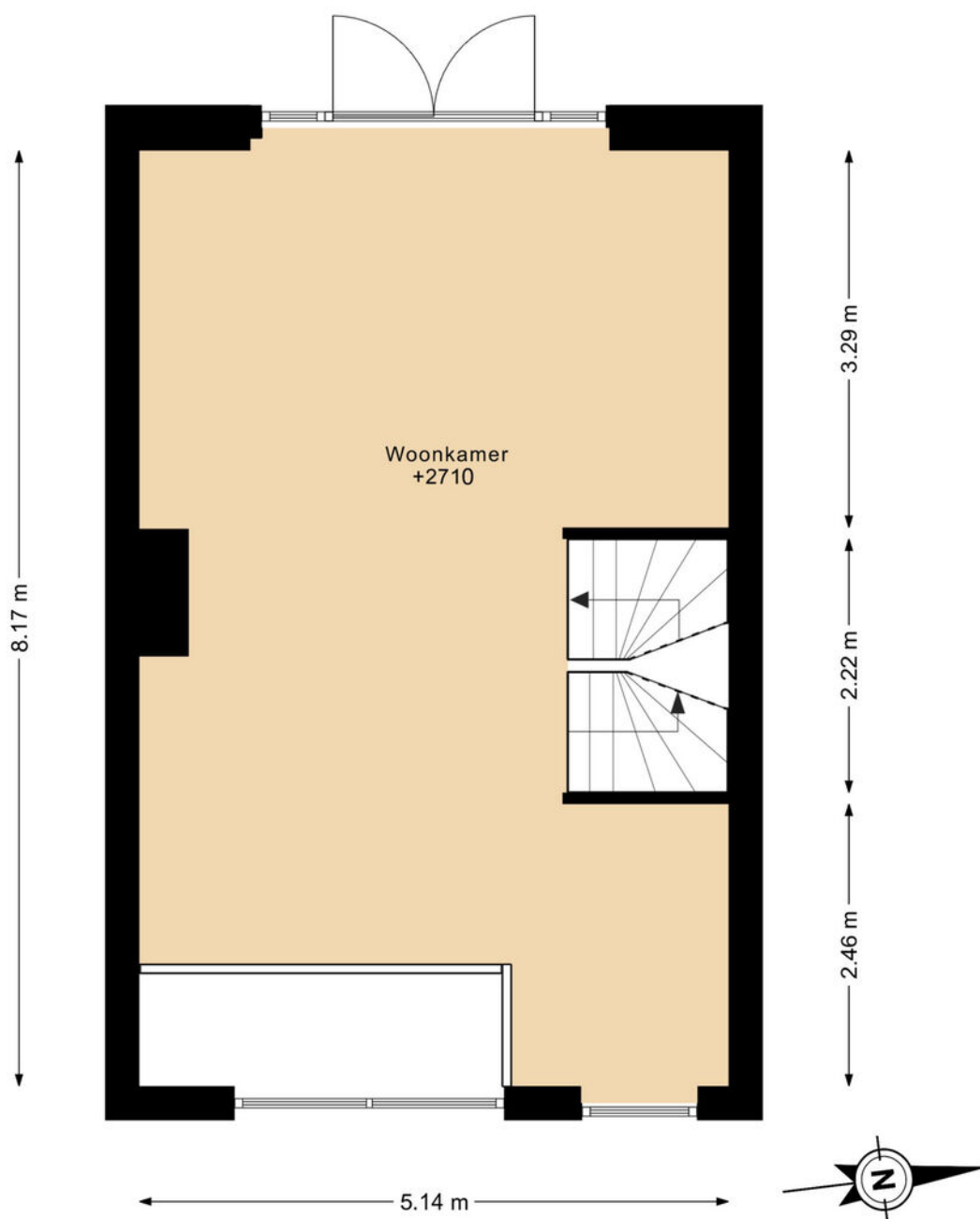
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Woondromen waarmaken

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 1E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

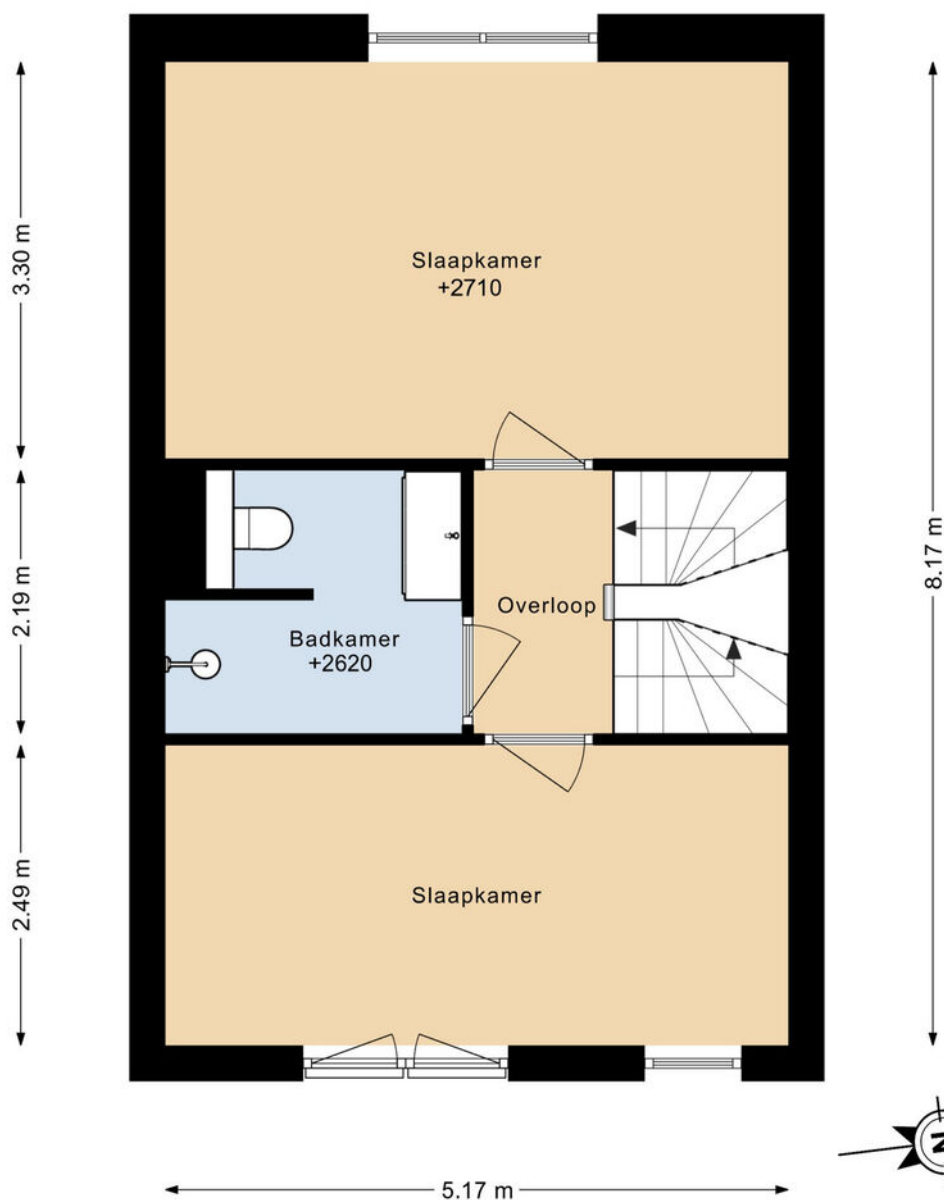


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 2E VERDIEPING

2.46 m 2.61 m



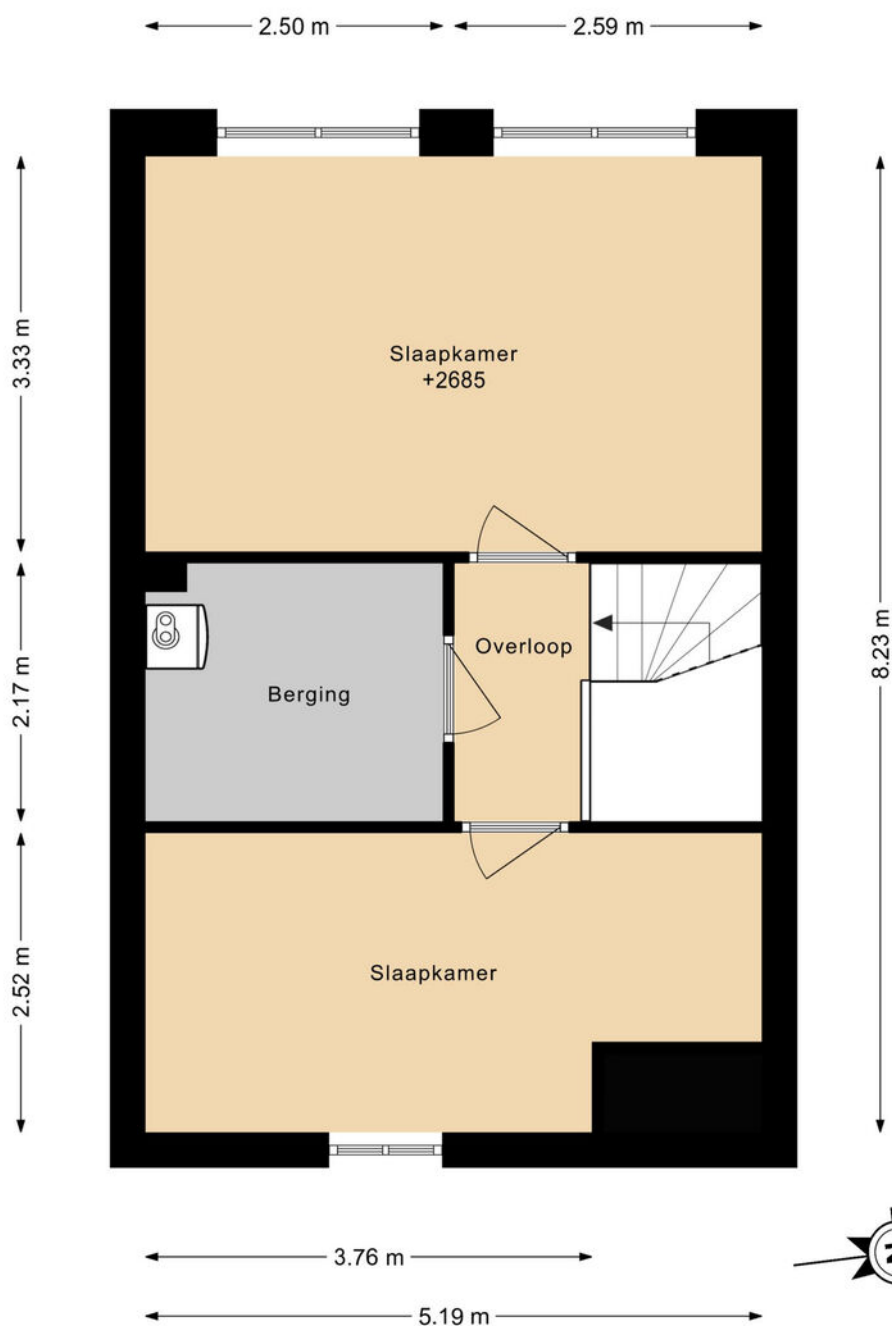
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 3E VERDIEPING



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

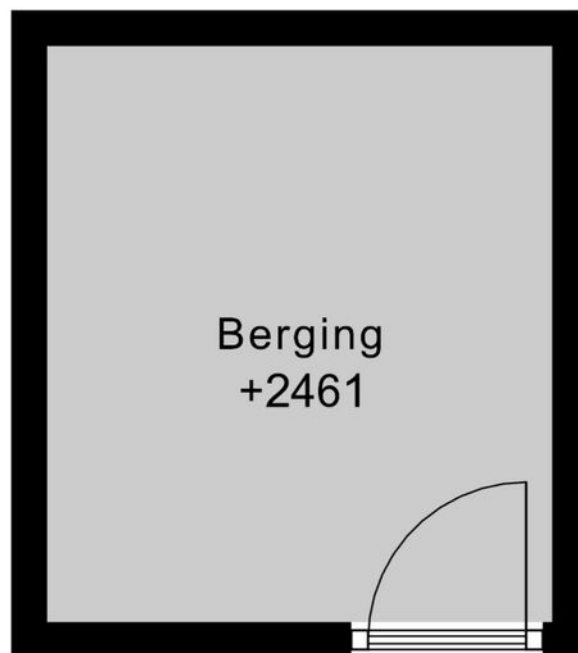
Woondromen waarmaken

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 BERGING

← 2.11 m →

2.41 m



Woondromen waarmaken

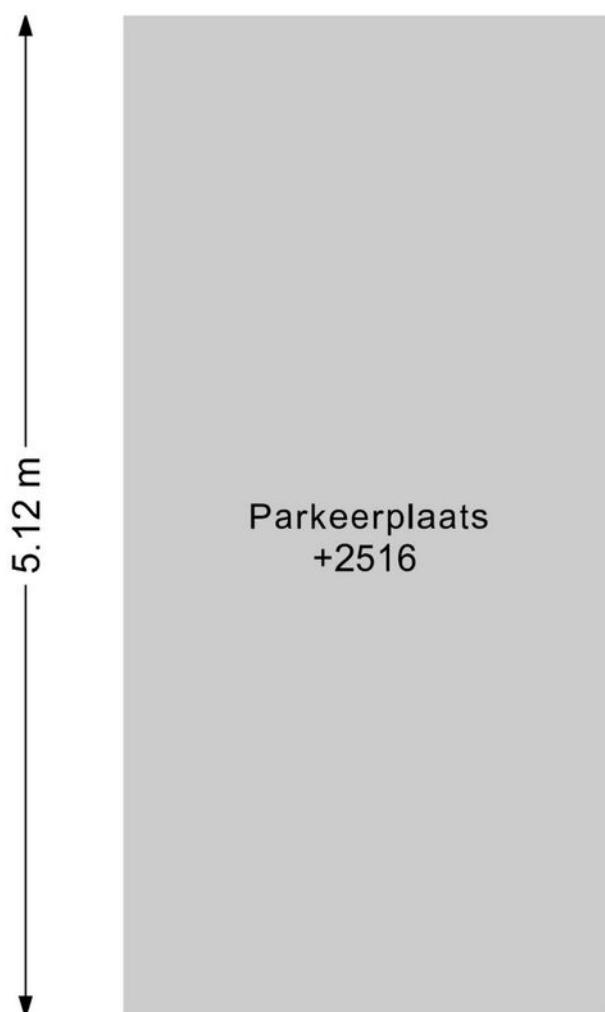
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

De Koning makelaars

Plattegrond

KANAALZICHTLAAN 106 PARKEERPLAATS

← 2.49 m →



Woondromen waarmaken

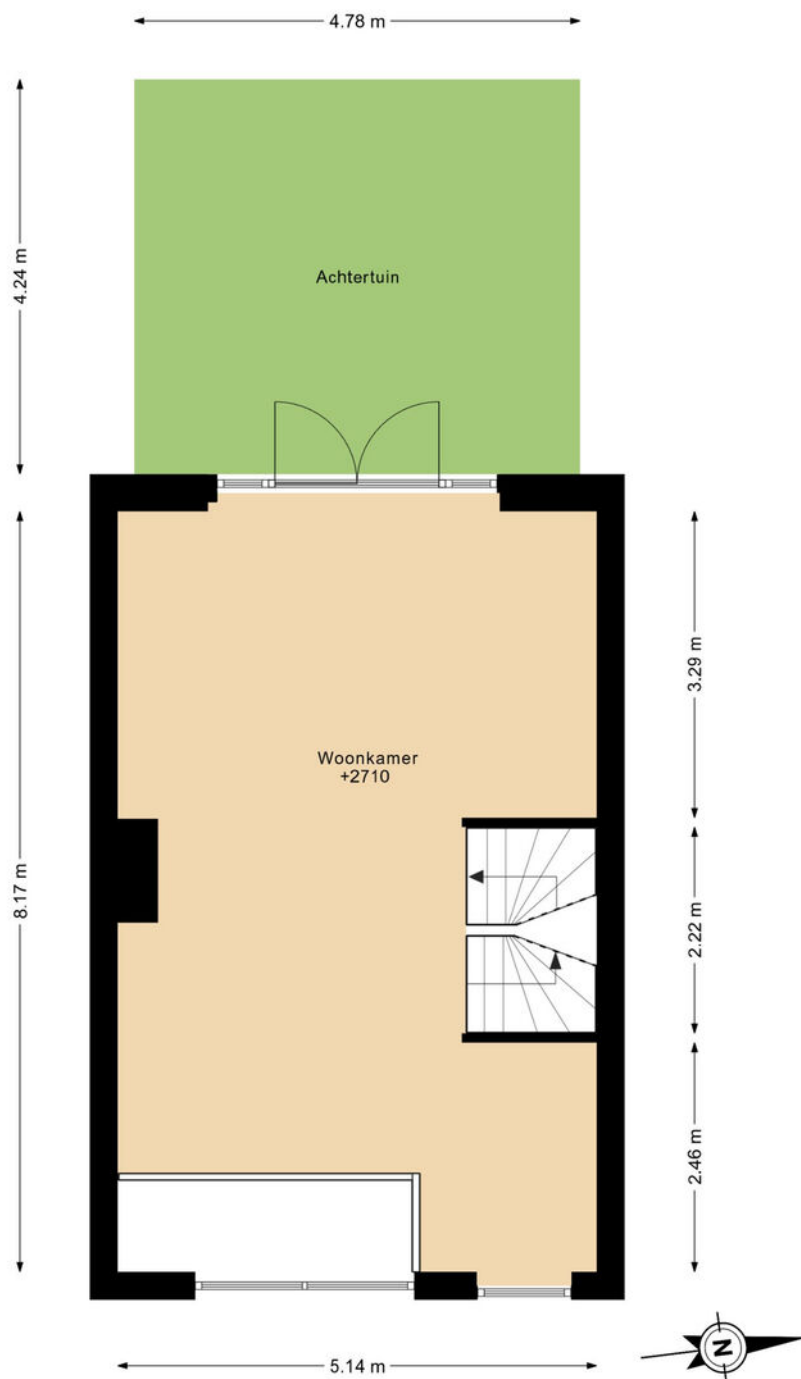
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

De Koning makelaars

Plattegrond

Woondromen waarmaken

KANAALZICHTLAAN 106 SITUATIE



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: ---



0 10 20 30 40 50m

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 1000
Kadastrale gemeente Catharijne
Sectie F
Perceel 3751

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 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

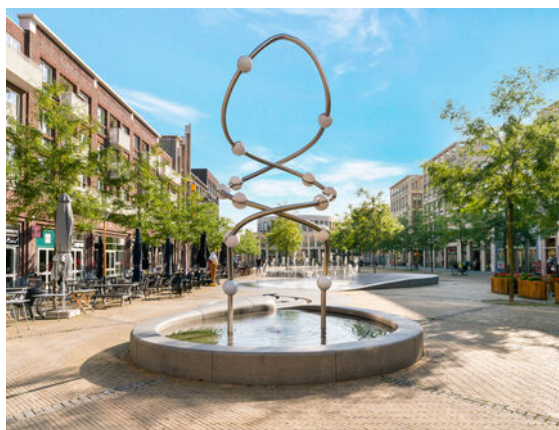
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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