

De Koning makelaars presenteren

Royale 2-onder-1-kap met zonnige tuin in Hoge Weide

Woondromen waarmaken



Komijnweg 8, Utrecht

Vraagprijs € 1.045.000,- k.k.

De Koning makelaars



Luxe wonen met ruimte, zon en vrij uitzicht aan achterzijde

Ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking kenmerken deze royale twee-onder-een-kapwoning met 181 m² woonoppervlakte.

De woning beschikt over een luxe woonkeuken, een ruime, brede en zonnige achtertuin op het zuiden met vrij uitzicht, een eigen oprit voor twee auto's en een geïsoleerde, verwarmde berging. Dankzij de 12 zonnepanelen, het energielabel A+ en de gunstige ligging op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum, Park Hoge Weide en diverse voorzieningen is dit een instapklare gezinswoning op een uitstekende locatie.

De royale begane grond is praktisch ingedeeld met een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde en een ruime woonkeuken aan de achterzijde, die met stijlvolle stalen deuren van de woonkamer kan worden afgescheiden. Op de vloer ligt een massief bamboe visgraatvloer. De keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur, een spoeliland met bar en biedt volop ruimte voor een grote eettafel met uitzicht op de tuin.

Achter de woning ligt een brede tuin op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De vrije ligging aan de achterzijde op een groene vallei, zorgt voor een prettig gevoel van ruimte. Voor extra comfort is de woning voorzien van airconditioning op de begane grond en in twee slaapkamers op de eerste verdieping.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan de masterbedroom met royale inloopkast, en een sfeervolle, luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

De tweede verdieping biedt een royale slaapkamer, een ruime, afgesloten wasruimte en een royale overloop met ingebouwde kastruimte. Een extra plus is het heerlijke dakterras aan de achterzijde, gelegen op het zuiden en met vrij uitzicht op het achterliggende groen.

Ook aan praktische ruimte is gedacht: de aangebouwde berging is volledig geïsoleerd en verwarmd en daardoor uitstekend geschikt als werk- of hobbyruimte.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een fraai aangelegde voortuin en een royale oprit met ruimte voor twee auto's.



Ligging & Alle feiten op een rij

De woning ligt in de populaire wijk Hoge Weide, op korte afstand van het sfeervolle Leidsche Rijn Centrum, Park Hoge Weide, natuurspeeltuin De Hoef, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de binnenstad van Utrecht is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Alle feiten op een rij:

- Royale twee-onder-een-kapwoning van 181 m² met energielabel A+ en 12 zonnepanelen;
- Luxe woonkeuken met spoeleiland en gezellig barretje;
- Brede achtertuin op het zuiden met vrij uitzicht op groene vallei en nabijgelegen speeltuin;
- Airconditioning op de begane grond en in twee slaapkamers, met een vrije aansluiting in de splitunit voor het eenvoudig plaatsen van een extra binnenunit;
- Geïsoleerde, verwarmde berging en eigen oprit voor twee auto's met eigen laadpaal;
- Op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum, Park Hoge Weide, scholen en overige voorzieningen;
- Diverse uitvalswegen, waaronder de A2 en A12, bevinden zich op korte afstand.

"Een woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!"





Woonkamer

- Sfeervolle en royale woonkamer aan de voorzijde van de woning
- Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval
- Stijlvolle stalen deuren vormen een mooie verbinding met de woonkeuken
- Massief bamboe visgraatvloer zorgt voor een warme en hoogwaardige uitstraling
- Ruimte voor een comfortabele zithoek en voldoende plaats voor het hele gezin
- Airconditioning zorgt ook op warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat

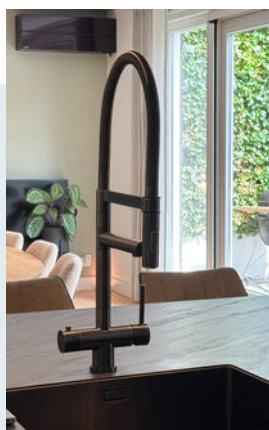




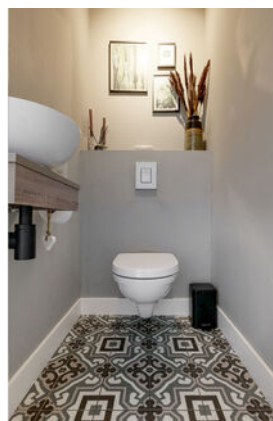
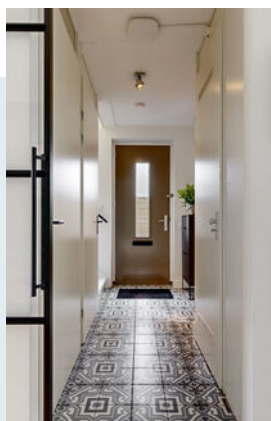


Woonkeuken

- Royale woonkeuken aan de achterzijde van de woning met directe verbinding met de tuin
- Luxe keuken met veel werk- en opbergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Spoeleiland met gezellige bar, ideaal voor een snelle maaltijd of een kop koffie
- Ruimte voor een grote eettafel, met prettig zicht op de achtertuin
- Veel natuurlijk licht door de ligging aan de tuinzijde
- Via de stalen deuren staat de woonkeuken in directe verbinding met de woonkamer





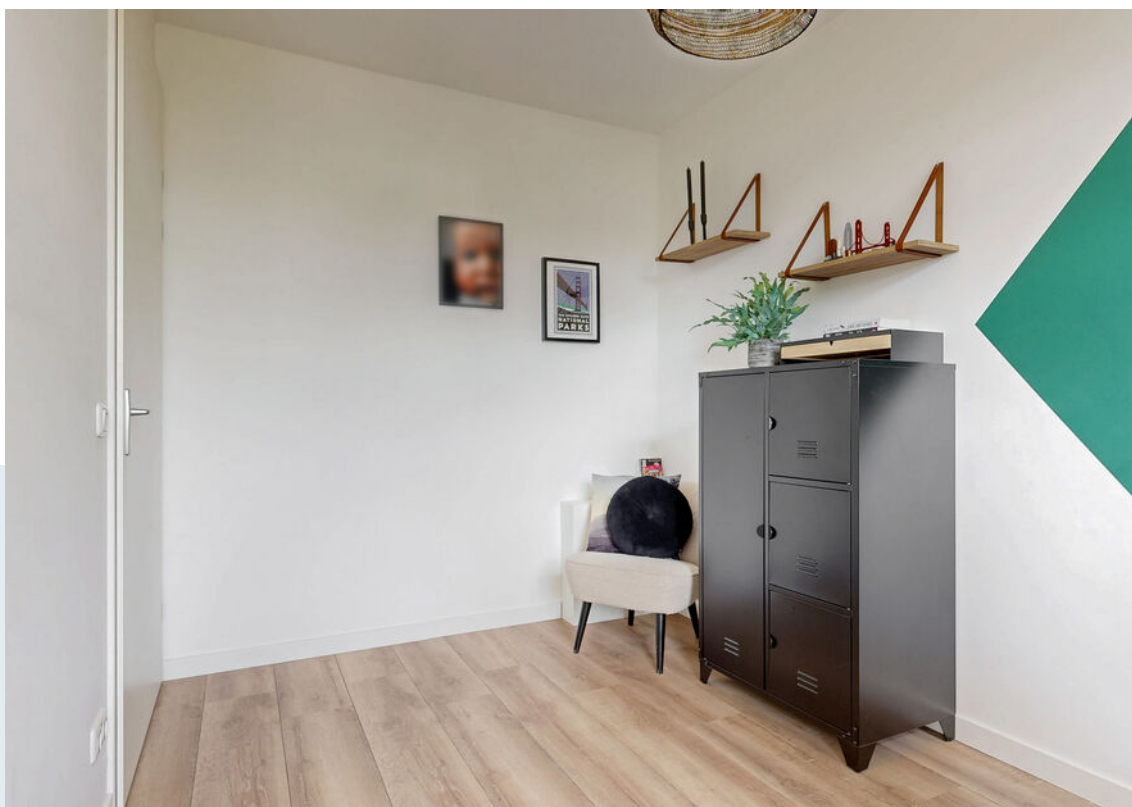




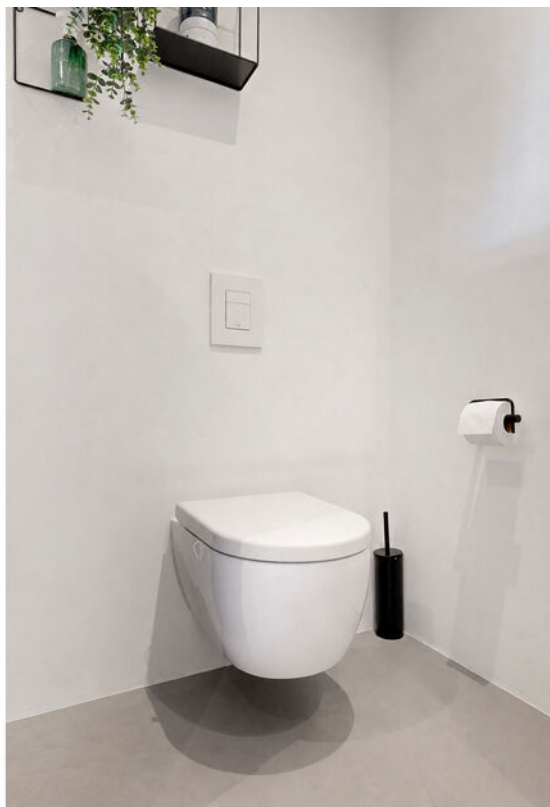
Eerste verdieping

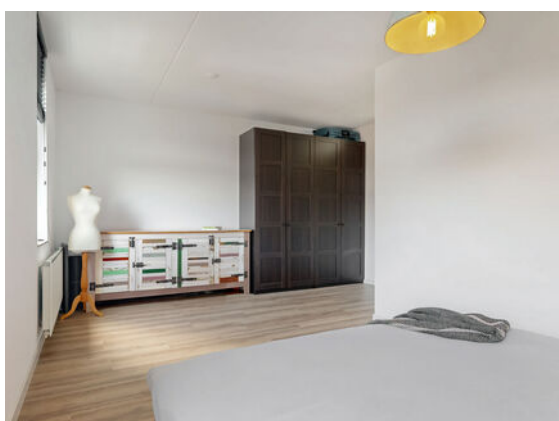
- Drie ruime slaapkamers, waaronder een royale masterbedroom met ruime inloopkast
- Luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad, separate douche en wastafelmeubel
- Tweede toilet in de badkamer
- Airconditioning in twee slaapkamers
- Praktische en comfortabele indeling





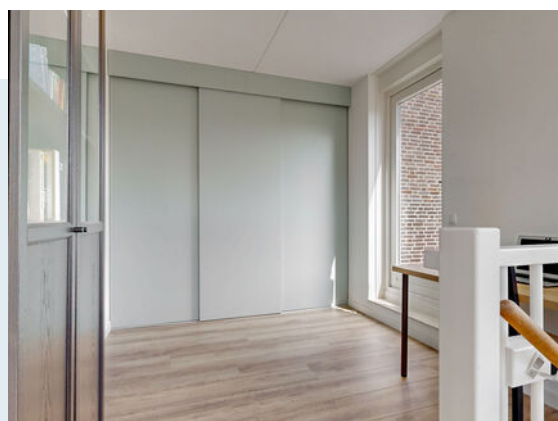






Tweede verdieping

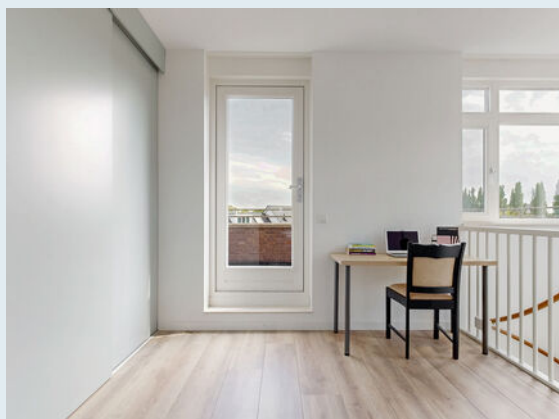
- Royale vierde slaapkamer aan de voorzijde
- Ruime, afgesloten wasruimte
- Royale overloop met praktische ingebouwde kastruimte
- Veel mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbyverdieping met veel opbergmogelijkheden
- Mogelijkheid tot een tweede badkamer en het creëren van een extra slaapkamer door het balkon dicht te maken





Dakterras

- Tweede verdieping geeft toegang tot het dakterras aan de achterzijde
- Het dakterras op het zuiden geeft vrij uitzicht op het achterliggende groen





Tuin & Omgeving

- Brede, zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrij uitzicht op de groene vallei en nabijgelegen speeltuin aan de achterzijde
- Royale oprit met laadpaal, ruimte voor twee auto's en nette voortuin
- Geïsoleerde en verwarmde berging, ideaal als werk- of hobbyruimte
- Op loopafstand van Leidsche Rijn Centrum en Park Hoge Weide
- Binnenstad van Utrecht eenvoudig per fiets bereikbaar









Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.045.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
2017
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
volledig geïsoleerd
A+

Energielabel

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

244 m²
181 m²
659 m³
14 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Verwarmingssysteem

stadsverwarming

Tuin

Type
Ligging achtertuin
Achterom
Ligging dakterras
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint, dakterras
zuid
ja
zuid
aangebouwd steen
voorzien van verwarming, voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Plattegrond

KOMIJNWEG 8 BEGANE GROND



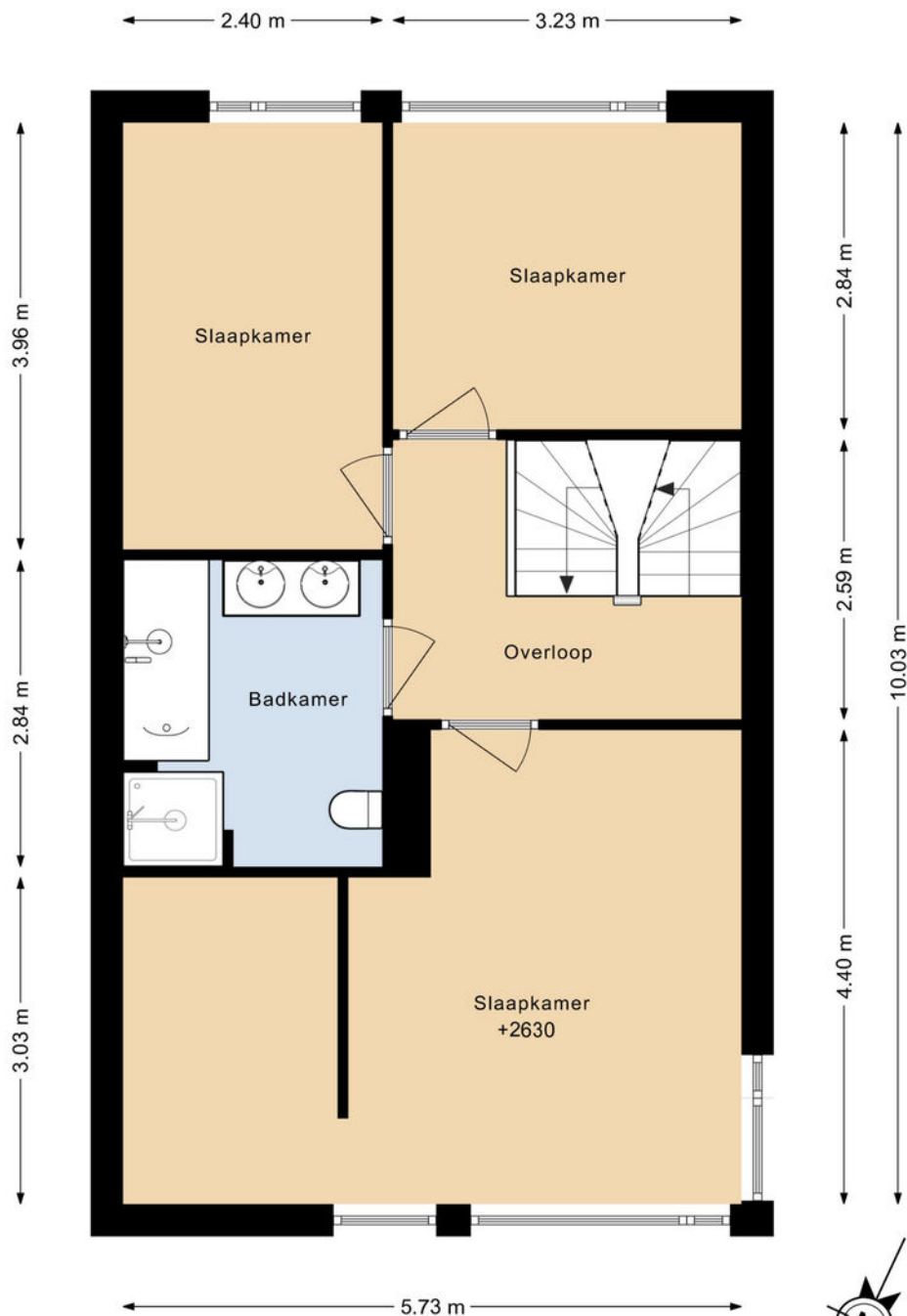
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

KOMIJNWEG 8 1E VERDIEPING



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

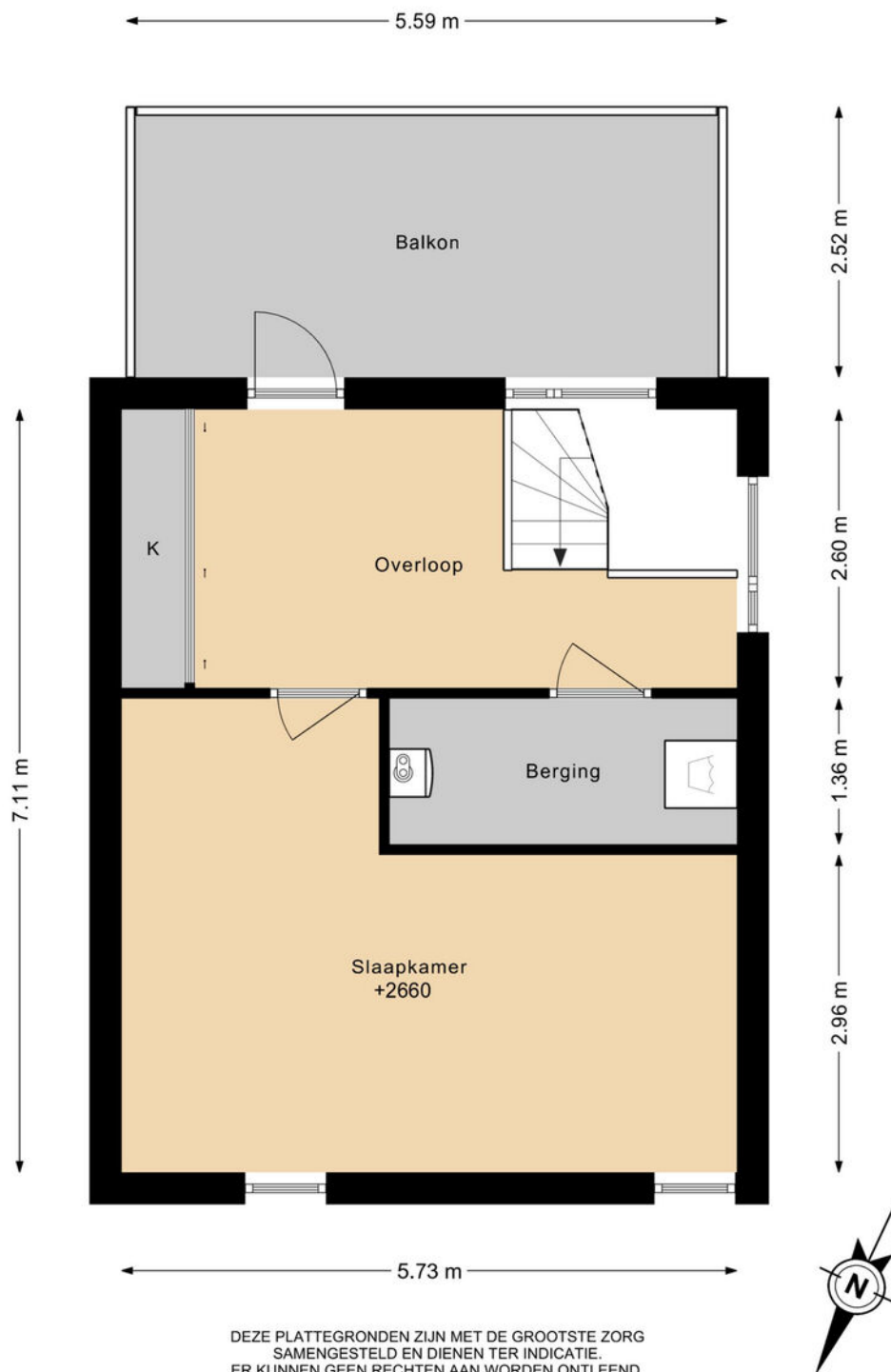


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

KOMIJNWEG 8 2E VERDIEPING



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

Woondromen waarmaken

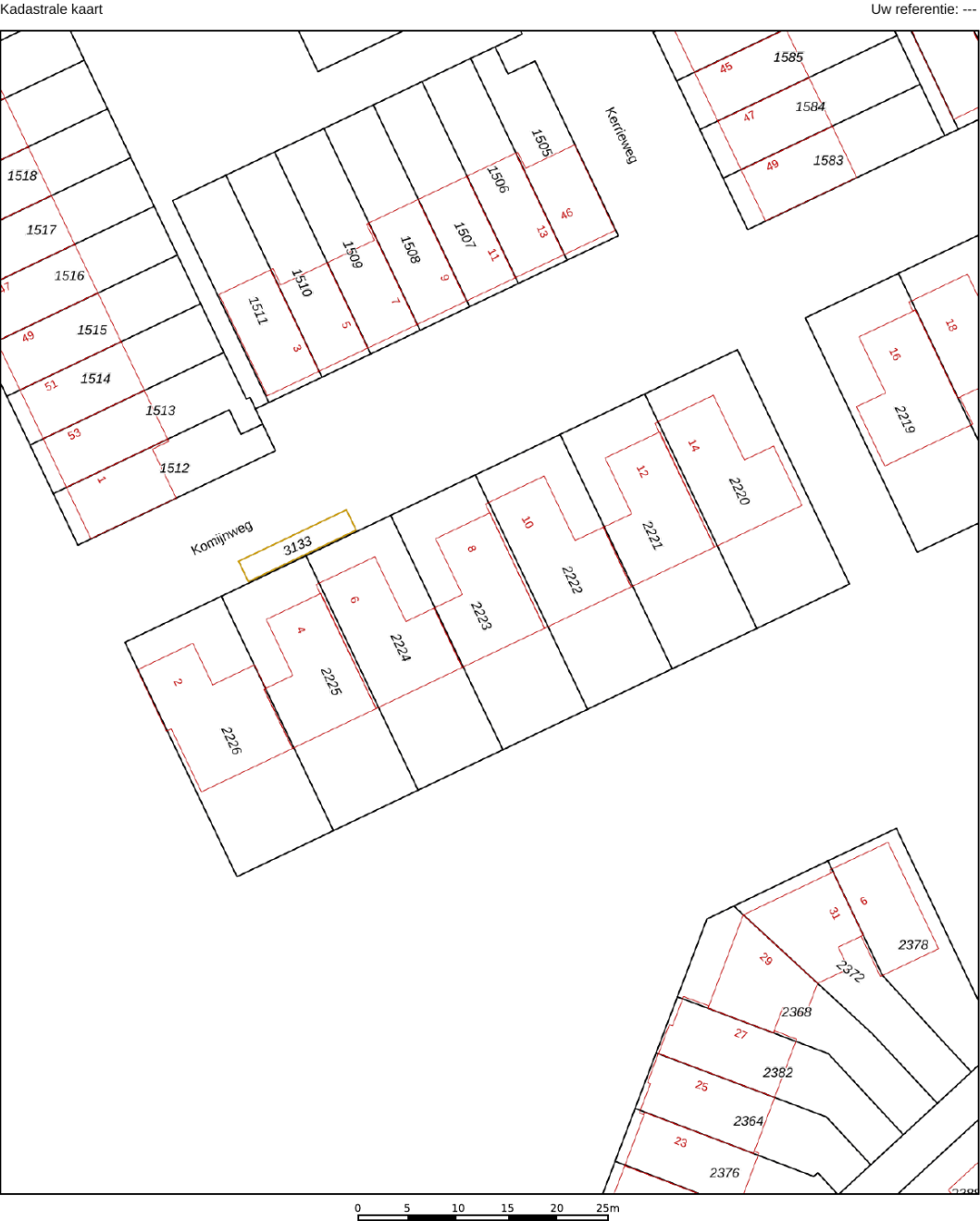
Plattegrond

Woondromen waarmaken

KOMIJNWEG 8 SITUATIE



Kadastrale kaart



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 Catharijne

Sectie F

Perceel 2223

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 8 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Lamp eettafel			X	
- Lamp Toilet en lamp slaapkamer zolder	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten inloopkast slaapkamer (achter muurtje) excl ladekasten	X			
- Zwarte kasten slaapkamer zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
(Voordeur)bel		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
	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

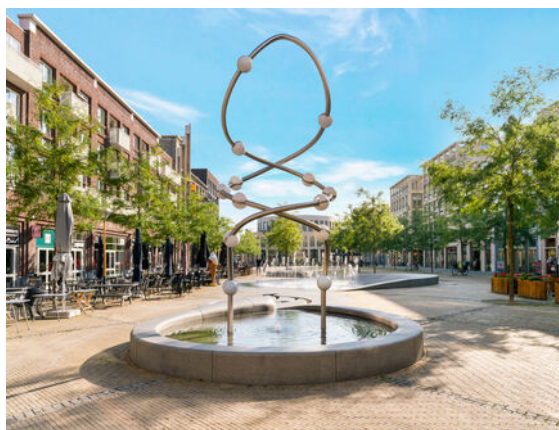
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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

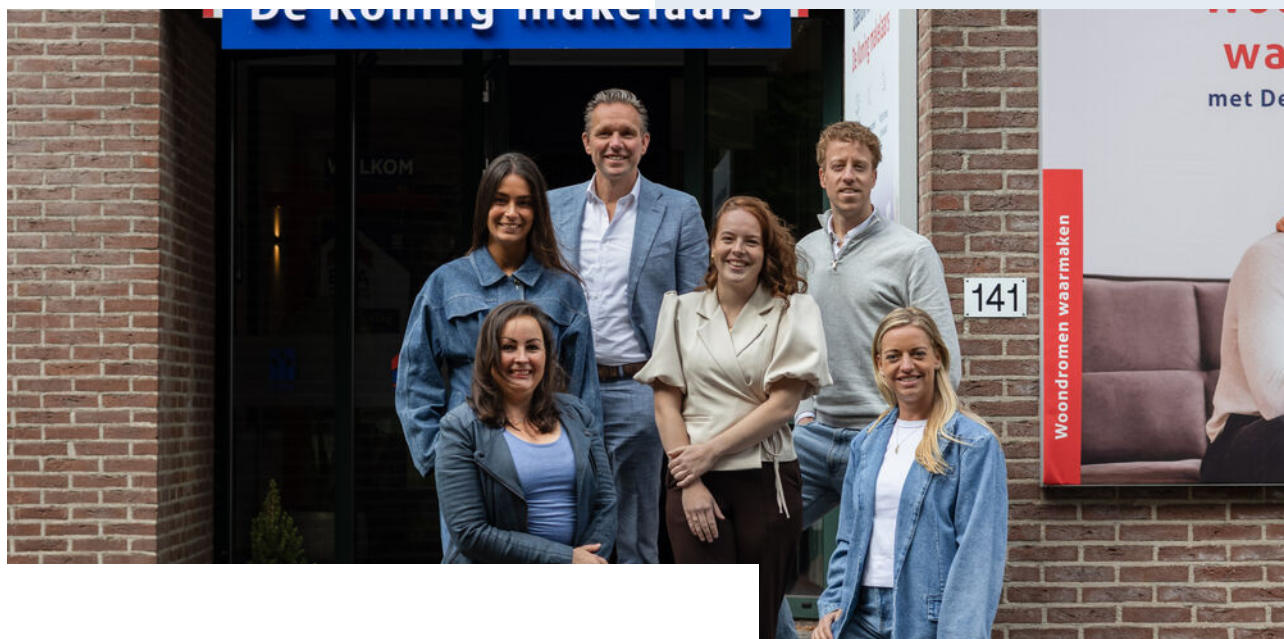
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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