

De Koning makelaars presenteren

Royaal wonen met volop ruimte en comfort in De Meern

Woondromen waarmaken



Celsius 6, De Meern

Vraagprijs € 799.000 k.k.

De Koning makelaars



Buiten genieten met een zonnige tuin, eigen oprit en garage

Het is fijn en ruim wonen in deze 2-onder-1-kapwoning van maar liefst 149 m² op een rustige locatie in De Meern, met alle comfort die je dagelijks nodig hebt. Deze woning biedt een praktische indeling, veel lichtinval en volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Met onder andere 10 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, een eigen oprit, garage, meerdere slaapkamers en een zonnige tuin is dit een ideale plek voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen!

Je komt binnen via de voortuin met eigen oprit in een nette hal met meterkast, toilet en extra bergruimte. Hier vind je ook de trapopgang met een praktische trapkast. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en keuken. Aan de voorzijde ligt de ruime zithoek met gashaard en grote raampartijen. Aansluitend bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Vanuit de keuken heb je toegang tot de aangebouwde garage met elektrische deur en de zonnige tuin op het westen. Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde liggen twee kamers op het oosten, waaronder de master bedroom met balkon. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer op het westen met schuifdeur. Alle slaapkamers zijn voorzien van screens, waarbij de screens in de master bedroom en de slaapkamer aan de achterzijde elektrisch bedienbaar zijn. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De tweede verdieping beschikt over een overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, cv-ketel, extra bergruimte en toegang tot de vliering. Daarnaast is er een ruime, vierde slaapkamer met dakraam, halfronde dakkapel, inbouwspots en meer dan voldoende ruimte voor een bed, kast en werkplek. De fijne, zonnige achtertuin ligt op het westen. Dankzij het groen en de ruime opzet geniet je hier van veel privacy. Met een elektrisch zonnescherm (2022) en voldoende ruimte voor een zithoek is dit een fijne plek om buiten te ontspannen.

De woning ligt in De Meern, een fijne en groene woonomgeving met een rustig en dorps karakter, terwijl je alle voorzieningen binnen handbereik hebt. In de directe omgeving vind je winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Voor ontspanning en recreatie liggen het Máximapark en het buitengebied op korte afstand, ideaal voor een wandeling of een rondje hardlopen. De bereikbaarheid is goed: met de auto ben je zo op de uitvalswegen richting Utrecht en andere steden, en ook met het openbaar vervoer reis je eenvoudig naar het centrum van Utrecht. Een prettige plek waar rustig wonen en een centrale ligging mooi samenkomen.



Alle feiten op een rij:

- Royale 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers, 149 m² woonoppervlakte en een garage van 17 m²;
- Fijne, uitgebouwde woonkeuken;
- Energielabel B, 10 zonnepanelen, vloerverwarming begane grond en badkamer;
- Er is bij het vervangen van de meterkast in 2022 meteen een 3-fasen aansluiting aangelegd.
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's;
- Ruime aangebouwde garage met elektrische garagedeur;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- Buitenschilderwerk 2026;
- Dichtbij Maximapark, sportverenigingen, zwembad en basisscholen gelegen;
- Gelegen in geliefde en kindvriendelijke woonwijk 't Weer.

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



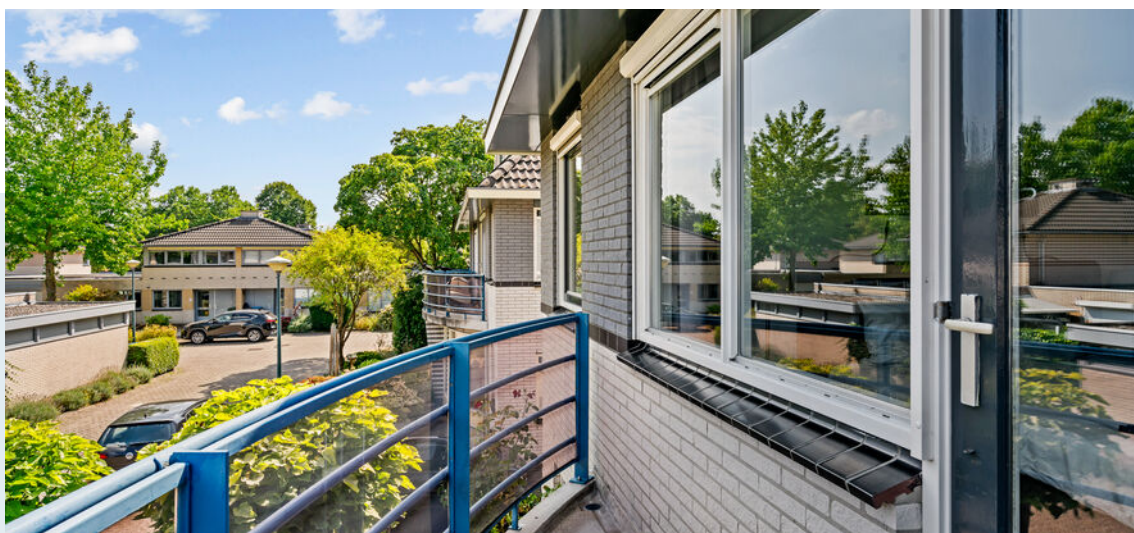
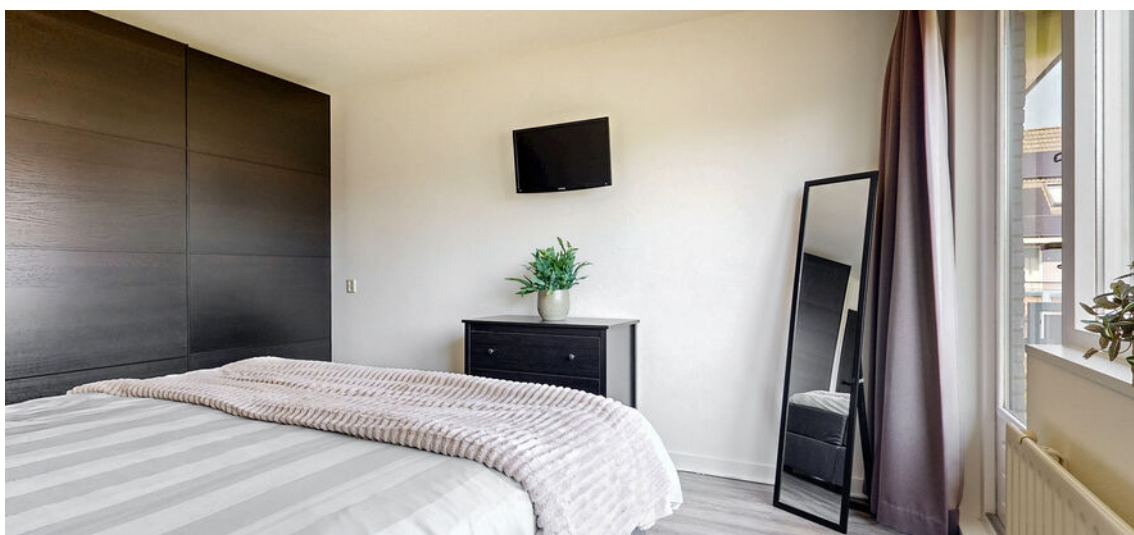




Woonkamer & Keuken

- Ruime woonkamer met veel lichtinval en sfeervolle zithoek met gashaard;
- Uitgebouwde woonkeuken met lichtstraat en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker;
- Via de openslaande deuren staat de woonkeuken in directe verbinding met de tuin;
- Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de garage;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

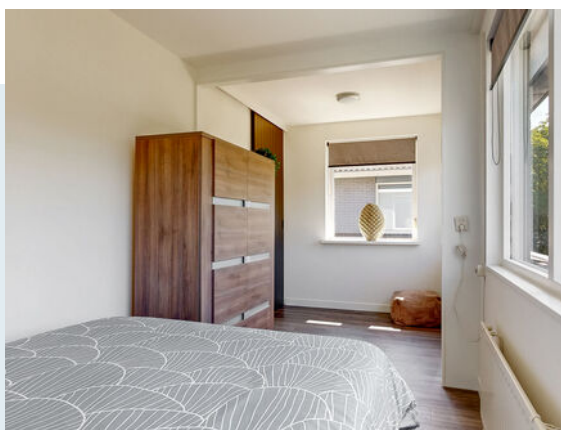




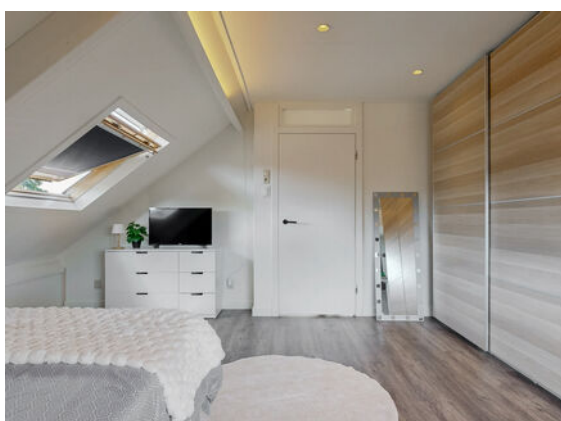


Eerste verdieping

- Op de eerste verdieping heb je drie ruime en lichte slaapkamers;
- De masterbedroom heeft toegang tot het balkon aan de voorzijde van het huis;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van screens, waarbij de screens in de master bedroom en de slaapkamer aan de achterzijde elektrisch bedienbaar zijn;
- Complete en moderne badkamer uit 2022 met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet;
- Voor extra comfort is de badkamer voorzien van vloerverwarming.







Tweede verdieping

- Ruime vierde slaapkamer met dakraam;
- Op de voorzolder bevinden zich de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger;
- Daarnaast is er extra bergruimte op de vliering.







Buitenleven & Omgeving

- Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy dankzij de groene en ruime opzet;
- Op zonnige dagen zorgt het elektrische zonnescherm uit 2022 voor een aangename schaduwplek;
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een aangebouwde garage met elektrische garagedeur;
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 't Weer, op korte afstand van het Máximapark en het buitengebied;
- Winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen in de nabije omgeving;
- Goede bereikbaarheid richting Utrecht en omliggende steden.





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 799.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1992
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
HR++, volledig geïsoleerd
B

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Overige inpandige ruimte
Inhoud
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

231 m²
149 m²
17 m²
581 m³
4 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

4
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Intergas HR Eco - 20384
2023
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom

achtertuin, voortuin
west
nee

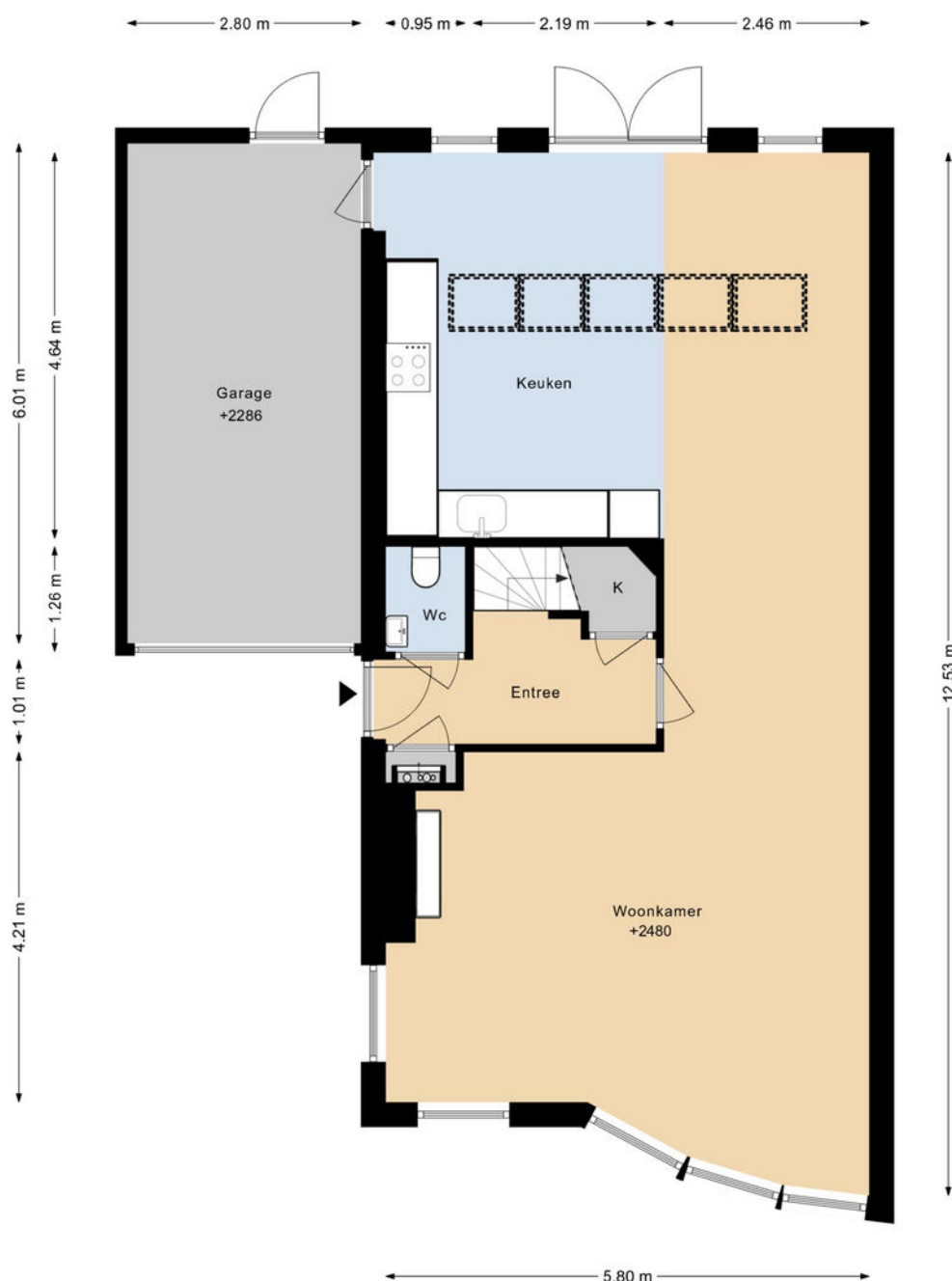
Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren & parkeren op eigen terrein,

Plattegrond

CELSIUS 6 BEGANE GROND



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

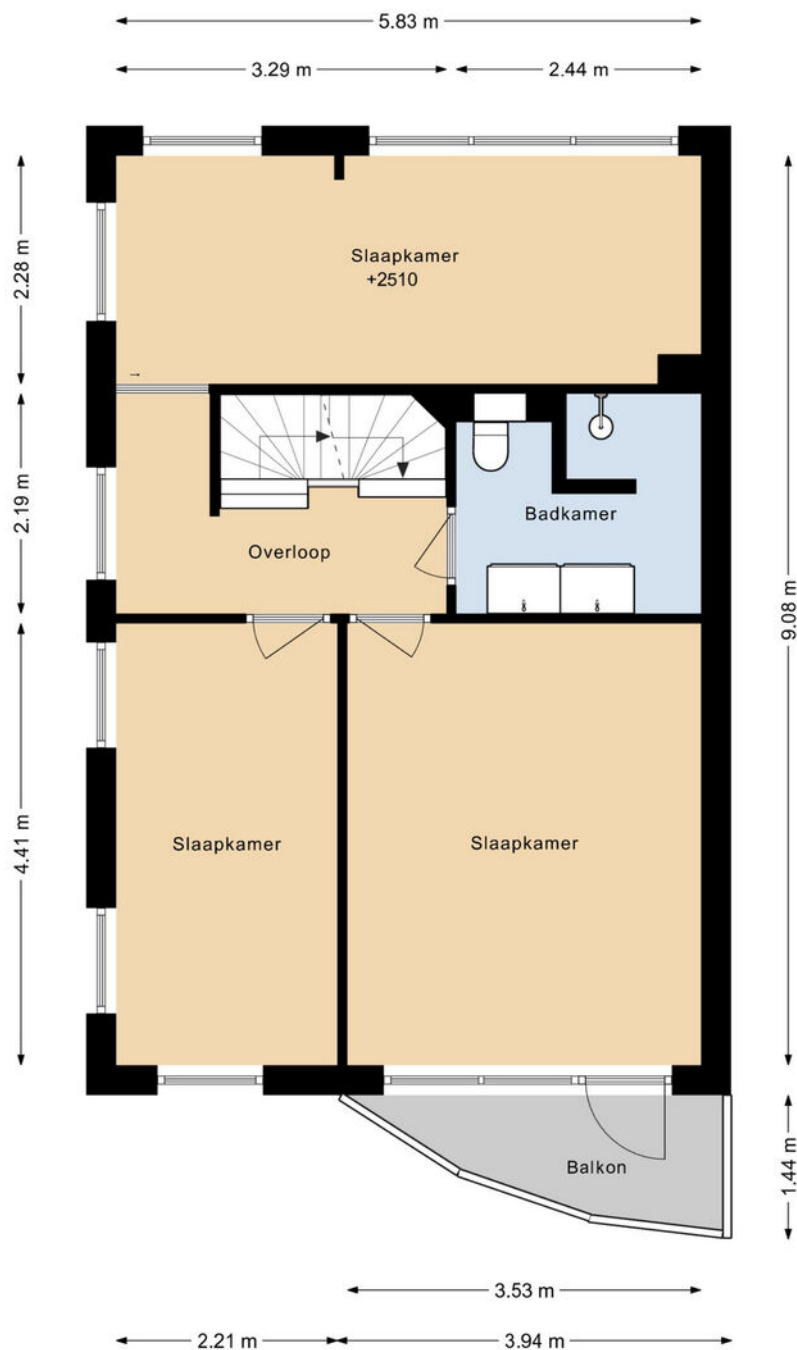


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

CELSIUS 6 1E VERDIEPING



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



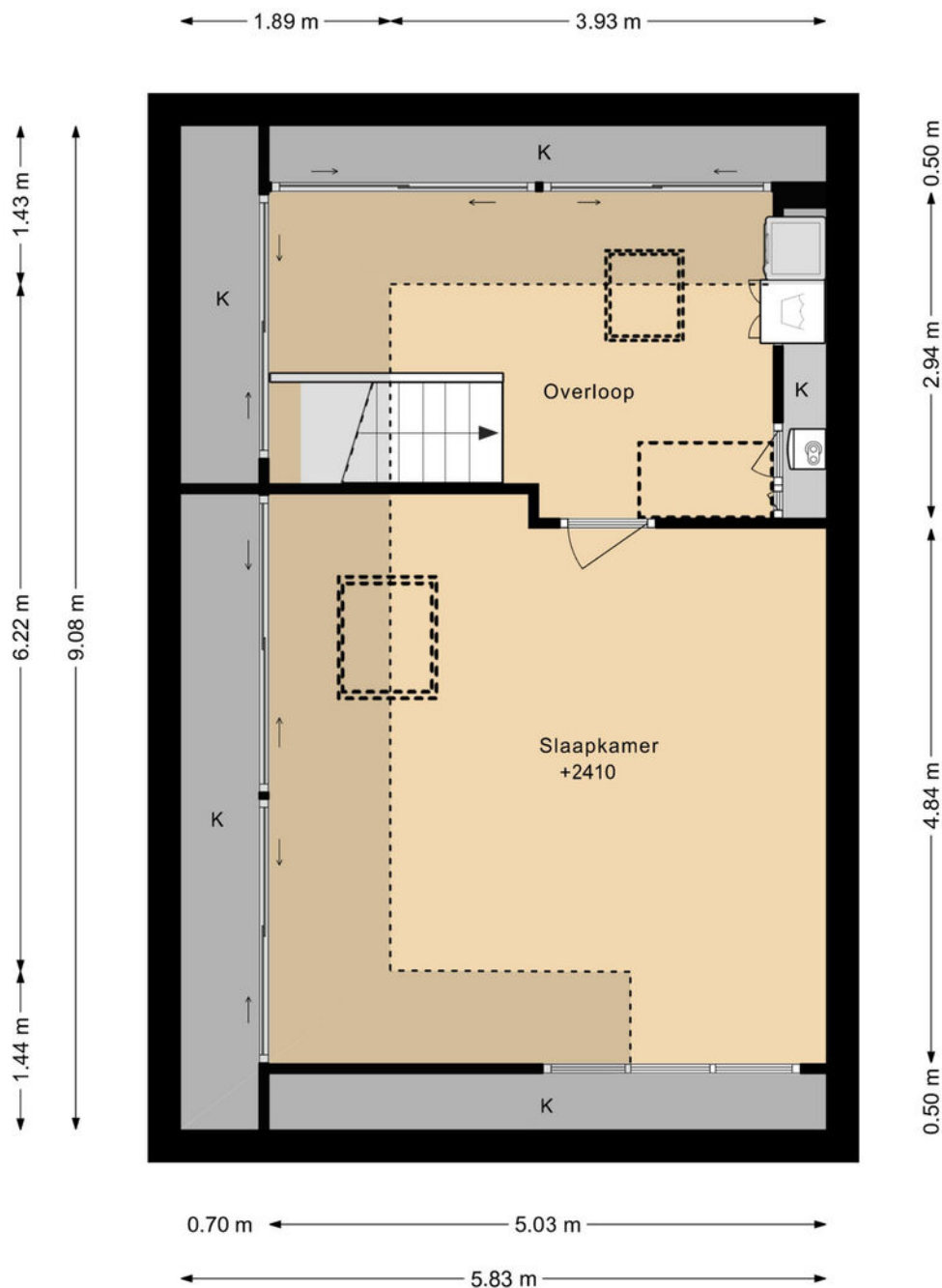
Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

CELSIUS 6 2E VERDIEPING

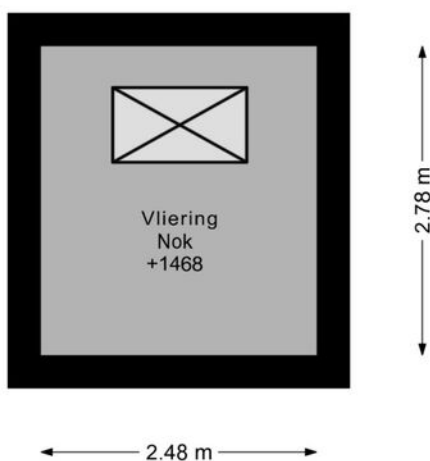
Woondromen waarmaken



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



CELSIUS 6 VLIERING

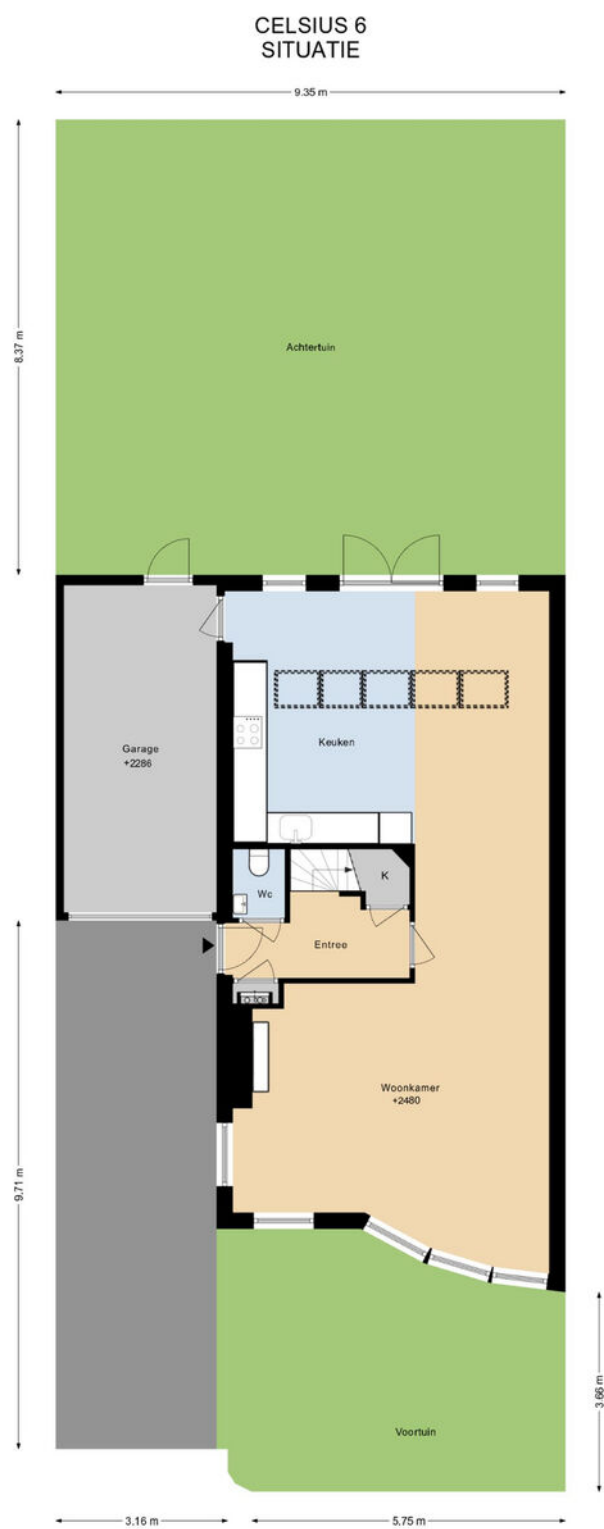


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Plattegrond

Woondromen waarmaken



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





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

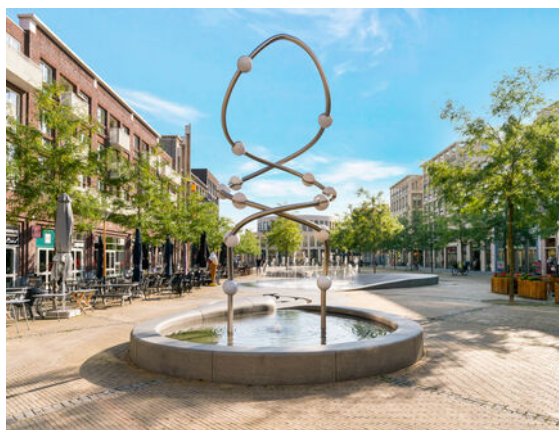
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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

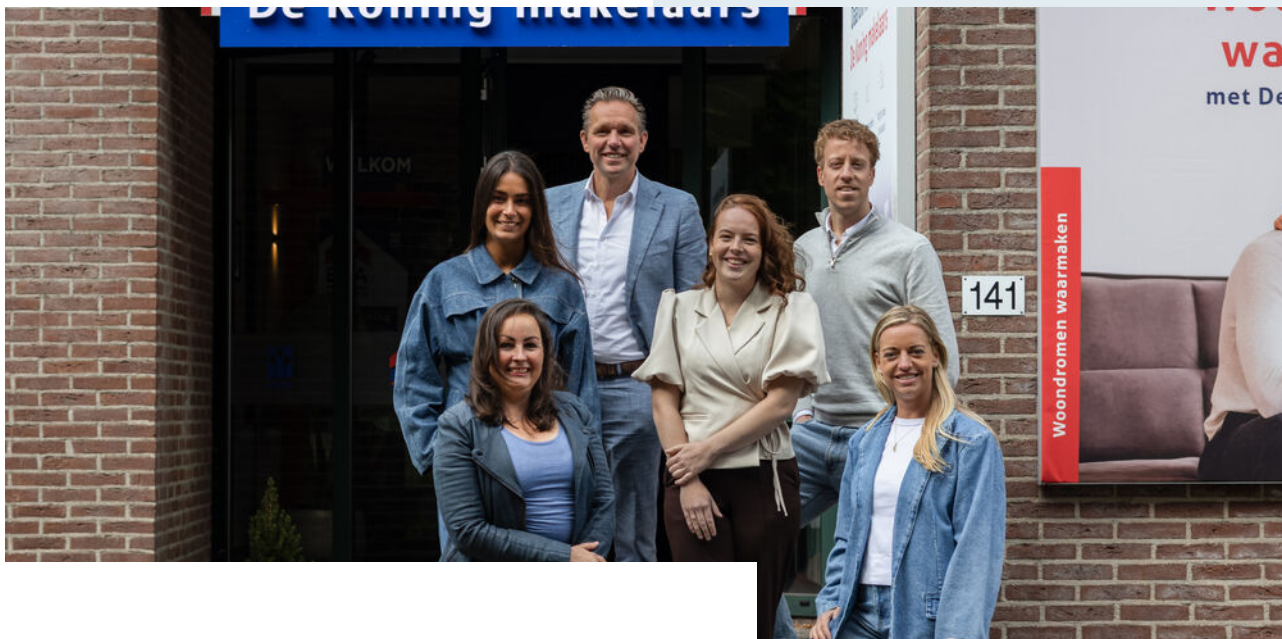
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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