

TE KOOP

Foelieweg 5

Utrecht



Vraagprijs
€ 1.295.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Foelieweg 5, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusief en vrijstaand wonen met ruimte, luxe en een heerlijk gevoel van thuiskomen

Een kans als deze komt niet vaak voorbij. Aan de rustige Foelieweg in het populaire Hoge Weide staat dit stijlvolle vrijstaande herenhuis uit 2017. Een woning die direct indruk maakt door haar karaktervolle architectuur, royale leefruimten en hoogwaardige afwerking. Met een woonoppervlakte van circa 171 m², vier slaapkamers, twee badkamers en een fraai aangelegde tuin rondom biedt dit huis alle ruimte voor een comfortabel gezinsleven.

Welkom aan de Foelieweg 5

De vrijstaande ligging en verzorgde tuin vormen samen een stijlvol geheel. Op eigen terrein is ruimte om meerdere auto's te parkeren en via het tuinpad bereik je de overdekte entree.

Zodra je de voordeur opent, ervaar je de rustige en verzorgde sfeer die in de hele woning terugkomt. De



Woningbrochure: Foelieweg 5, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

lichte entreehal biedt toegang tot het moderne toilet, de meterkast, een praktische trapkast en de trap naar de verdiepingen.

Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen. De woonkamer strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en is zo ingedeeld dat wonen, ontspannen en gezellig samenzijn op een natuurlijke manier in elkaar overvloeien. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Aan de tuinzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen hier voor een prachtige verbinding met de tuin en laten het daglicht rijkelijk naar binnen vallen. Er is alle ruimte voor een royale zithoek, waar je je na een drukke dag heerlijk kunt terugtrekken. De moderne cinewall met elektrische haard vormt een stijlvol element in deze ruimte.

In het centrale gedeelte van de woonkamer is volop plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor lange diners, gezellige avonden met vrienden of een rustig ontbijt met het gezin. Dankzij de open indeling blijft er vanuit ieder gedeelte contact met de rest van de leefruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne woonkeuken. De keuken is ruim opgezet en uitgevoerd in een rustige, tijdloze kleurstelling. Het royale kookeiland vormt het hart van de ruimte en biedt zowel veel werkruimte als een natuurlijke plek om samen te komen. De keuken beschikt over een uitgebreide hoeveelheid kastruimte en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, oven, combimagnetron, koelkast, vrieskast, vaatwasser, afzuigkap, Quooker en geïntegreerd koffiezetapparaat.

Via de openslaande deuren stap je vanuit de woonkamer rechtstreeks de tuin in. De fraai aangelegde tuin omringt de woning en biedt meerdere plekken om van het buitenleven te genieten. Direct achter het huis ligt een ruim terras waar gemakkelijk een grote eettafel of comfortabele loungeset kan

worden geplaatst. Het groene gazon, de volwassen hagen en de kleurrijke beplanting zorgen voor een verzorgde en beschutte uitstraling. Door de verschillende terrassen en zitplekken is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een overkapping, waardoor je ook op warmere dagen of tijdens een lichte regenbui aangenaam buiten kunt zitten.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, speelgoed en andere spullen die je graag netjes uit het zicht bewaart.

Eerste verdieping

Via de karaktervolle trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, een royale inloopkast, de luxe hoofdbadkamer en een separaat toilet.

De grootste slaapkamer is een comfortabele en rustige kamer met voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De aangrenzende inloopkast met op maat gemaakte kasten biedt volop mogelijkheden om kleding, schoenen en accessoires overzichtelijk op te bergen.

De twee overige slaapkamers op deze verdieping zijn eveneens prettig van formaat. Ze kunnen uitstekend worden ingericht als kinderkamer, logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de rechte wanden en de prettige lichtinval zijn de kamers praktisch en flexibel in te delen.

De badkamer beschikt over een ligbad, een royale inloopdouche met dubbele douchevoorziening, een dubbele wastafel met meubel en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte dan je van buitenaf zou verwachten. Hier bevinden zich de vierde slaapkamer, een tweede badkamer, de wasruimte en diverse praktische bergruimten.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De vierde slaapkamer is ruim en sfeervol, mede dankzij de schuine daklijnen en de natuurlijke lichtinval. Deze kamer is uitstekend geschikt als tienerkamer, gastenverblijf, thuishkantoor of rustige hobbyruimte.

Op deze verdieping is een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een inloopdouche, wastafel met spiegelkast, toilet en elektrische vloerverwarming. Hierdoor is de verdieping vrijwel zelfstandig te gebruiken en bijzonder geschikt voor oudere kinderen, logés of thuiswerkende bewoners die behoefte hebben aan extra privacy.

De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn praktisch uit het zicht geplaatst. In de vaste bergruimten is bovendien veel plaats voor koffers, seizoensspullen en overige huishoudelijke zaken.

Comfortabel en duurzaam wonen

De woning is gebouwd in 2017 en verkeert zowel vanbinnen als vanbuiten in uitstekende staat. Met energielabel A++, volledige isolatie, HR-glas en 16 zonnepanelen is het huis niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

De belangrijkste kenmerken:

- Circa 171 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Wanden en plafonds zijn glad gestuukt
- Op diverse plekken op maat gemaakte kastruimte en verlaagde plafonds met led-spots
- Fraai aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen en een overkapping
- Riant parkeergelegenheid op eigen terrein met 3-fase stroompunt voor elektrische auto
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Oplevering in overleg

Rustig wonen met de stad binnen handbereik

De Foelieweg is een rustige woonstraat met een prettige, groene uitstraling en vrij uitzicht. De omgeving biedt een mooie combinatie van comfortabel wonen in een zeer kindvriendelijke

woonwijk. Voor alle praktische zaken is Leidsche Rijn Centrum in enkele minuten te voet bereikbaar en naar de sfeervolle binnenstad van Utrecht is het slechts 15 minuten fietsen.

Hier woon je ruim en vrij, zonder afstand te doen van het gemak van de stad. Een fijne plek voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die op zoek is naar rust, kwaliteit en toekomstbestendig wooncomfort.

Kom binnen, ervaar de ruimte en ontdek zelf hoe snel dit huis als thuis voelt.







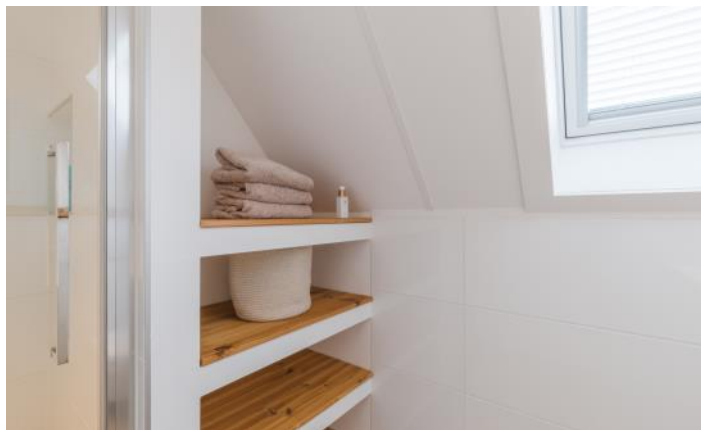










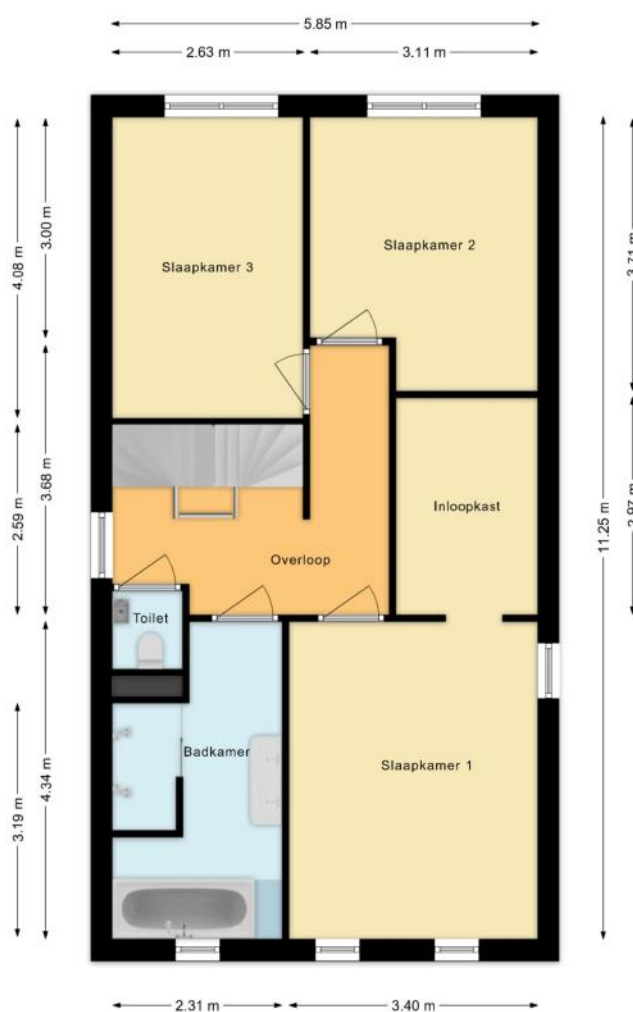




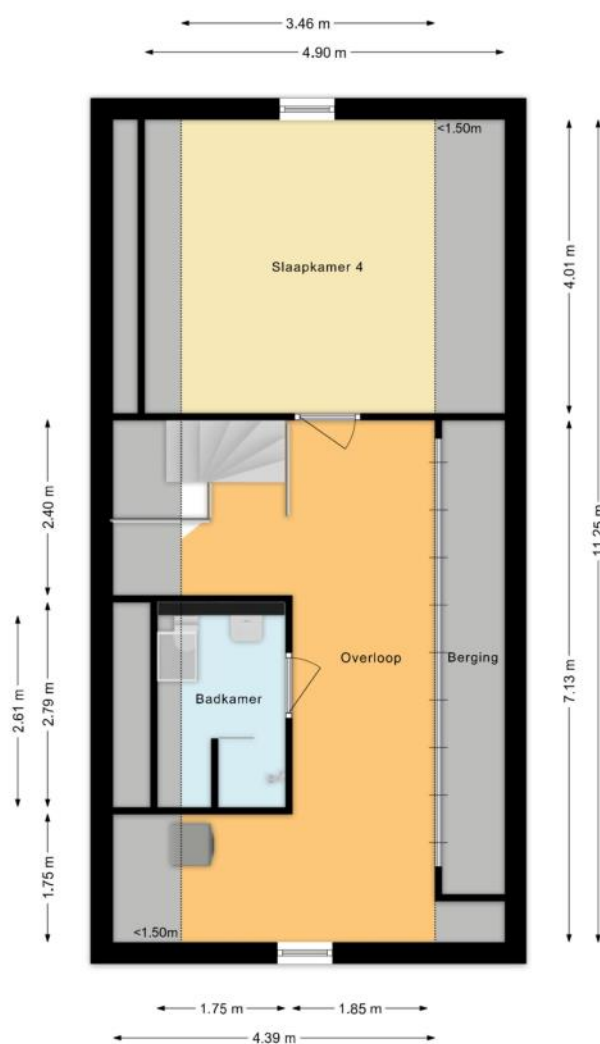
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	352 m ²
Inhoud	628 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	171 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Catharijne F 2677

Oppervlakte	352 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne
Sectie F
Perceel 2677

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.