

De Koning makelaars presenteren

Ruime hoekwoning met 4 slaapkamers, zonnige achtertuin en extra leefruimte op de begane grond

Woondromen waarmaken



Emile Hullebroeckstraat 17, Utrecht

Vraagprijs € 689.000,- k.k.

De Koning makelaars



Veelzijdige gezinswoning met volop leefruimte in Terwijde

Op zoek naar een ruime, duurzame en veelzijdige gezinswoning? Deze royale hoekwoning in de kindvriendelijke wijk Terwijde biedt maar liefst 143 m² woonoppervlak en volop mogelijkheden voor het hele gezin. De woning beschikt over een energielabel A+, een extra multifunctionele ruimte op de begane grond, maar liefst vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden.

Dankzij de hoekligging geniet je bovendien van een prettige ligging en extra privacy. De combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid maakt dit een ideale woning voor gezinnen en voor iedereen die graag wat extra leefruimte heeft. De locatie is uitstekend. In de directe omgeving vind je diverse winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden. Zo zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en kun je vanuit huis eenvoudig genieten van de groene en waterrijke omgeving.

Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal, waar zich het toilet en een praktische opbergruimte. Aan de voorzijde ligt een extra kamer die dankzij de veelzijdige indeling uitstekend kan worden gebruikt als woon-, slaap- of werkkamer. Ook een praktijk of kantoor aan huis behoort hier tot de mogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer. De elektrische haard zorgt voor een sfeervol middelpunt en er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Via de schuifpui stap je direct de zonnige achtertuin in. Aan de voorzijde bevindt zich de fijne keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en extra wooncomfort. De woning biedt daarnaast maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer en een praktische wasruimte. Ook aan bergruimte is geen gebrek; deze bevindt zich op de bergverdieping en achter de knieschotten. De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging met elektra en een achterom.

Alle feiten op een rij:

- Royale woonoppervlakte van maar liefst 143 m², verdeeld over 5 slaapkamers;
- Zeer energiezuinig dankzij het energielabel A+;
- Praktische, afgesloten aanbouw aan de zijkant van de woning, voorzien van op maat gemaakte shutters;
- Vloerverwarming op de begane grond voor extra wooncomfort;
- Sfeervolle elektrische haard in de woonkamer, inclusief verwarmingsfunctie;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- De schuifpui aan de achterzijde is voorzien van een rolluik;
- Gelegen in het centraal gelegen Terwijde, met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, waaronder het NS-station op loopafstand;
- Grond uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht (AV1989) waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht;





Wonen

- Sfeervolle en lichte woonkamer met veel daglicht en volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek
- De elektrische haard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer en zorgt voor een warme, gezellige en uitnodigende sfeer
- Dankzij de aanbouw beschikt de woning over een extra kamer, momenteel in gebruik als tweede woonkamer. De ruimte is bovendien flexibel in te delen als slaap- of werkkamer en is voorzien van op maat gemaakte shutters
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming

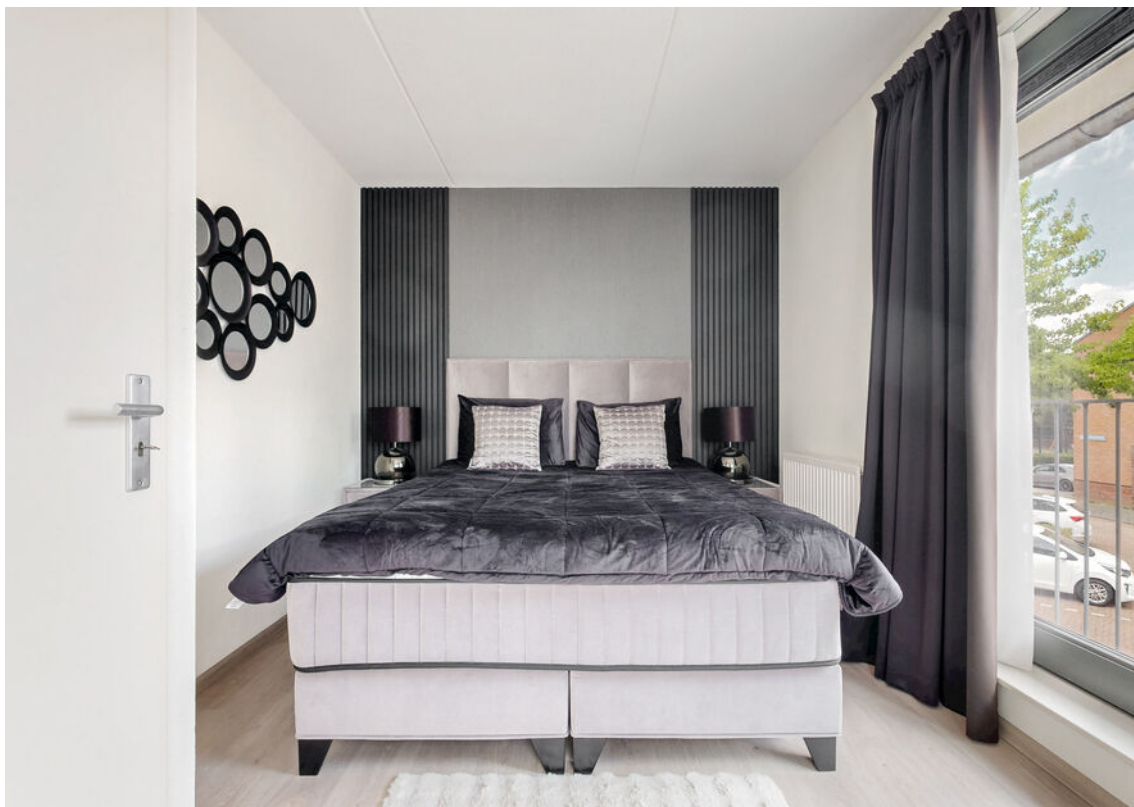


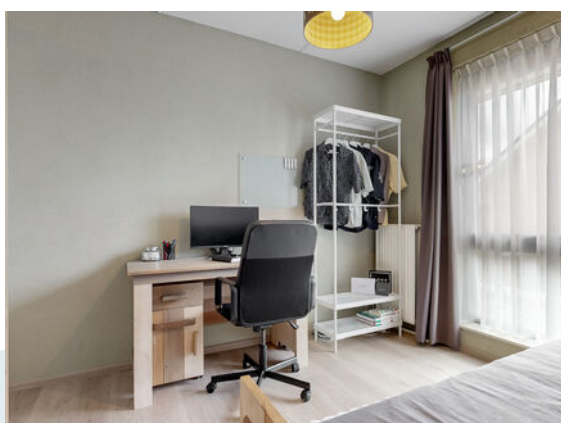




Koken

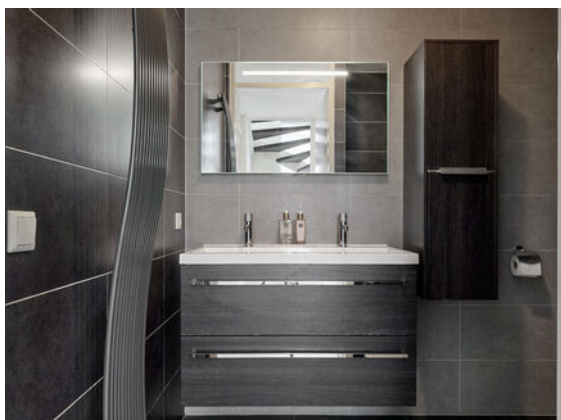
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de nette keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur
- De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, oven, vaatwasser, afzuigkap, inbouwkoelkast & vriezer en inbouw koffiezetapparaat





Slapen

- Met drie slaapkamers op de eerste verdieping is er genoeg ruimte om de kamers volledig naar jouw woonwensen in te delen.
- Beide slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van rolluiken.
- Tevens is er op de overloop een praktische, ingebouwde kast voor extra opbergruimte.



Badkamer

- Op de eerste verdieping bevindt zich de complete badkamer. De ruimte is voorzien van een douche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en tweede toilet en biedt daarmee een prettige en praktische plek voor het dagelijkse gebruik.



Tweede verdieping

- De tweede verdieping biedt volop extra ruimte en beschikt over een ruime slaapkamer met dakkapel. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik
- Er bevindt zich een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte

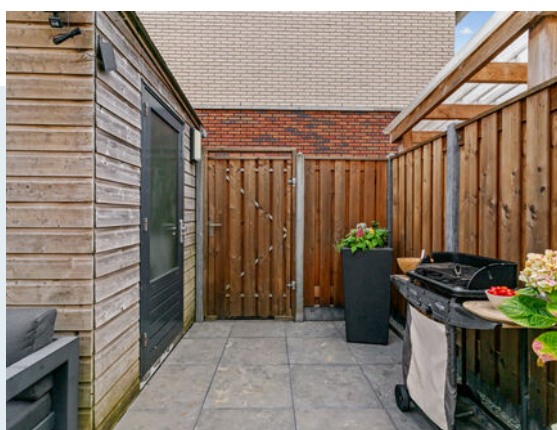






Buitenleven

- De schuifpui vanuit de woonkamer geeft direct toegang tot de achtertuin.
- De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek waar je op zonnige dagen lekker buiten kunt zitten.
- Achter in de tuin staat een vrijstaande berging voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap en via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.





Omgeving

- De woning ligt op een fijne plek in Terwijde, waarbij veel voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Station Terwijde bevindt zich op steenworp afstand en maakt het openbaar vervoer bijzonder makkelijk. Daarnaast zijn er scholen, kinderopvang, winkels, sportvoorzieningen en speelplekken in de directe omgeving. Ook het Máximapark ligt dichtbij.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 689.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
2011
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
A+

Energielabel

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

131 m²
143 m²
536 m³
6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Verwarmingssysteem
Bouwjaar
Eigendom

stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
2011
ja

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint
zuid
ja
vrijstaand hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

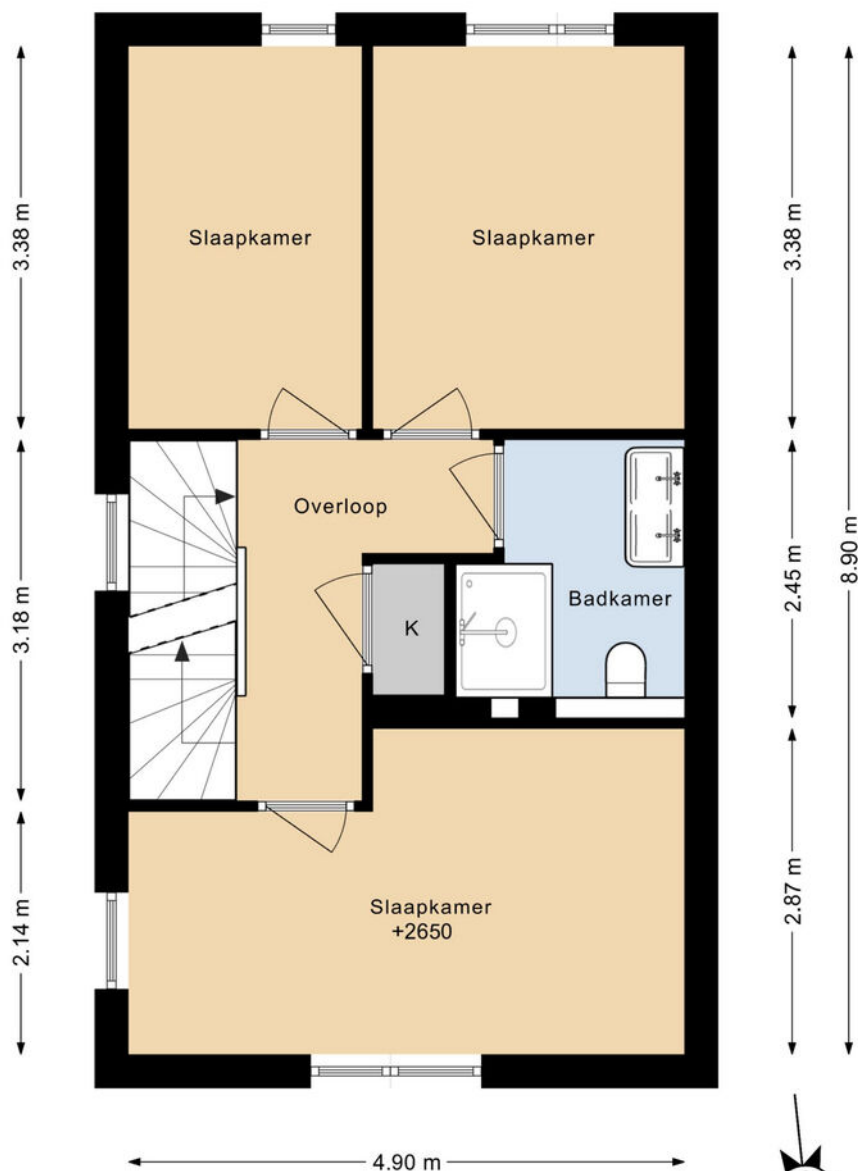
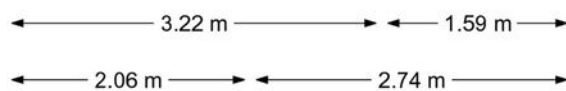
Woondromen waarmaken

EMILE HULLEBROECKSTRAAT 17 BEGANE GROND



Plattegrond

EMILE HULLEBROECKSTRAAT 17 1E VERDIEPING



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

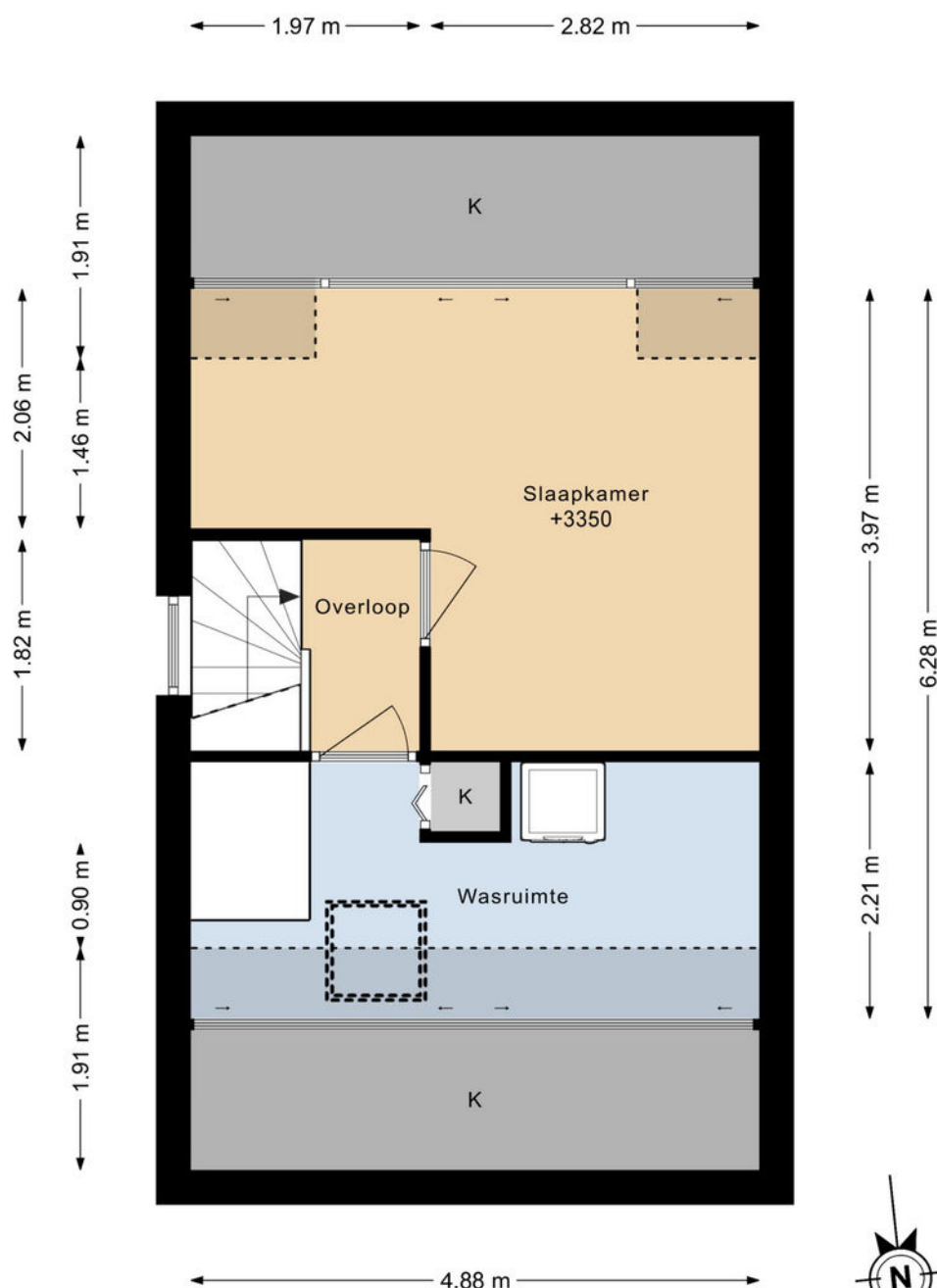


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

EMILE HULLEBROECKSTRAAT 17 2E VERDIEPING



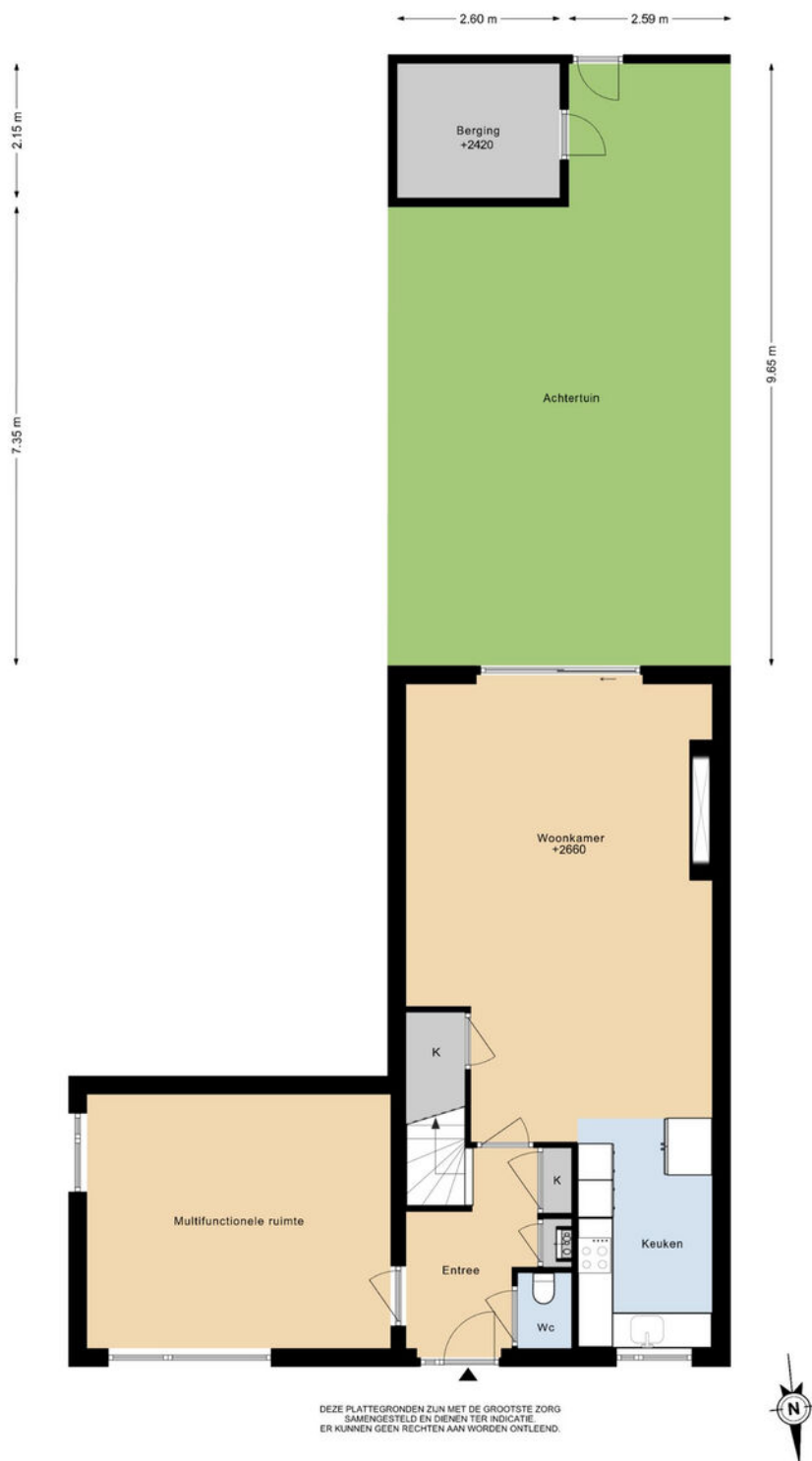
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

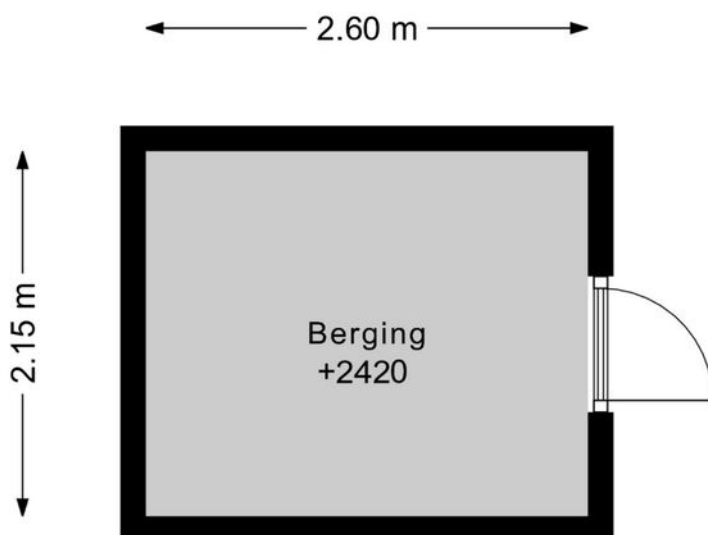
Plattegrond

EMILE HULLEBROECKSTRAAT 17 SITUATIE



Woondromen waarmaken

EMILE HULLEBROECKSTRAAT 17 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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie W

Perceel 870

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

De Koning makelaars



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

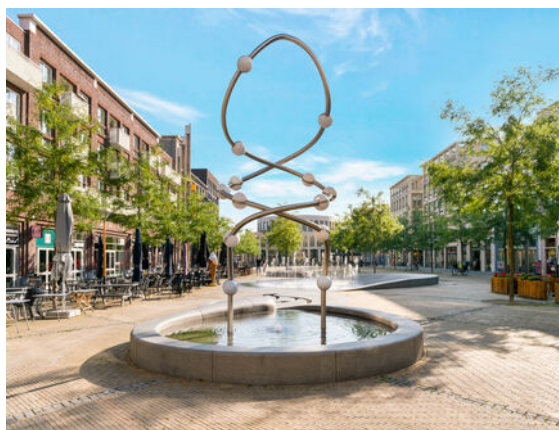
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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

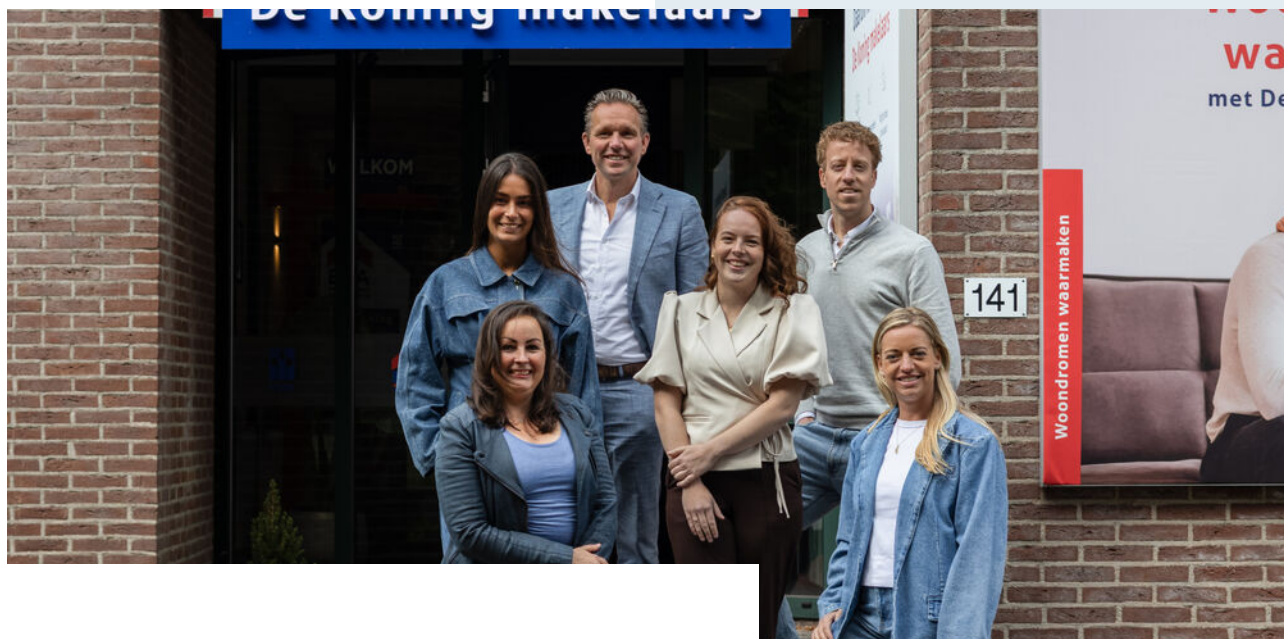
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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