

De Koning makelaars presenteren

Ruime woning met eigen parkeerplaats en een zonnige tuin in Veldhuizen

Woondromen waarmaken



Riesenberg 45, De Meern

Vraagprijs € 595.000 k.k.

De Koning makelaars



Comfortabel wonen met een heerlijke achtertuin op het zuiden

Wonen in een geliefde, groene en kindvriendelijke woonwijk? Deze verrassend ruime woning in Veldhuizen heeft energielabel A, drie slaapkamers, een eigen parkeerplaats en volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te delen. Een fijne plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en mogelijkheden!

Op de begane grond bevinden zich de hal met separaat toilet, ruime woonkeuken en een kamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar kan ook uitstekend worden gebruikt als slaapkamer of hobbykamer. Vanuit de keuken kijk je heerlijk uit over de diepe achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. Dankzij de ramen aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. De gehele eerste verdieping is ingericht als woonkamer. Hier is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote tafel om met vrienden en familie samen te komen of spelletjes te spelen. Daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld een koffiecorner of loungeplek. De grote afmetingen en prettige lichtinval zorgen voor een fijne leefruimte. Dankzij de flexibele indeling kun je deze verdieping helemaal naar eigen wens inrichten. Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De complete badkamer is voorzien van een douche, tweede toilet en ligbad. Daarnaast zijn er een separate wasruimte en praktische berging aanwezig. De achtertuin is met circa 15 meter heerlijk diep en ligt op het zuiden. Hier geniet je gedurende een groot deel van de dag van de zon. Of je nu wilt ontspannen op het terras, kinderen wilt laten spelen of verschillende zitplekken wilt creëren: er is volop ruimte om van de tuin een fijne buitenplek te maken. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen. Ook parkeren is hier prettig geregeld: je beschikt over een eigen carport, waarbij eenvoudig een laadpaal kan worden aangesloten.

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Veldhuizen in De Meern. In de directe omgeving zijn verschillende scholen, kinderopvang, winkels en andere dagelijkse voorzieningen te vinden. Voor ontspanning en recreatie liggen onder andere het Veldhuizerpark en het Máximapark dichtbij. Het Máximapark biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en sporten. Ook de winkelcentra De Veldhof en Vleuterweide liggen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn Utrecht en de uitvalswegen A2 en A12 bovendien snel te bereiken.

Alle feiten op een rij

- Woonoppervlakte van ca. 154m²
- De kamer op de begane grond is ingericht als werkkamer, maar ook geschikt als slaapkamer of hobbykamer
- Woonkamer over de gehele eerste verdieping
- Heerlijk diepe achtertuin van circa 15 meter
- Energielabel A, 17 zonnepanelen en HR+ glas
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Veldhuizen
- Eigen carport, waarbij eenvoudig een laadpaal kan worden aangesloten
- Buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.



Begane grond - Keuken

- Op de begane grond bevindt zich de ruime woonkeuken. Vanuit de keuken heb je prettig zicht op de diepe achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. De keuken is van het merk Almat en is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast met vriezer, vaatwasser, oven en magnetron.





Begane grond - Kamer

- De kamer op de begane grond is ingericht als werkkamer, maar ook geschikt als slaapkamer of hobbykamer. Dankzij de veelzijdige indeling kun je de ruimte helemaal aanpassen aan jouw woonwensen.

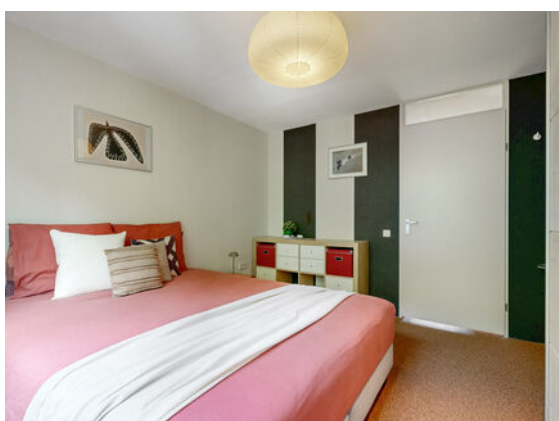




Eerste verdieping - Woonkamer

- De gehele eerste verdieping is ingericht als woonkamer en biedt daardoor volop leefruimte.
- Daarnaast is er een praktische pantry met een klein koelkastje en wasbak, ideaal voor het bereiden van een kop koffie of het inschenken van een drankje.
- Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen.
- Door de royale afmetingen is de ruimte op meerdere manieren in te delen.





Tweede verdieping - Slapen

- Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inbouwkast en screens.
- De kamers bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele slaap- of kinderkamer.
- Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een praktische wasruimte en een separate berging.





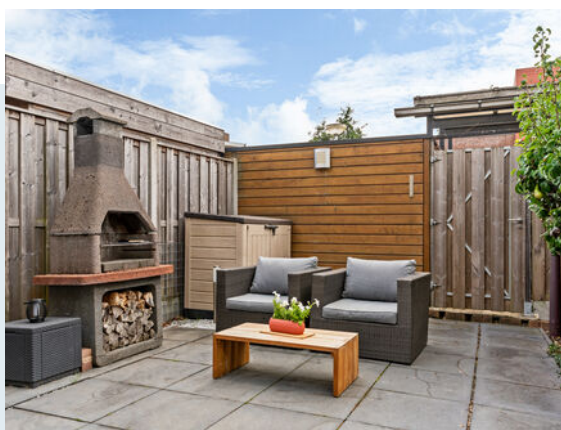
Badkamer

- De badkamer op de tweede verdieping is praktisch ingericht en beschikt over een douche, ligbad, tweede toilet en wastafel met spiegelkast.
- Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en extra daglicht.



Buitenleven

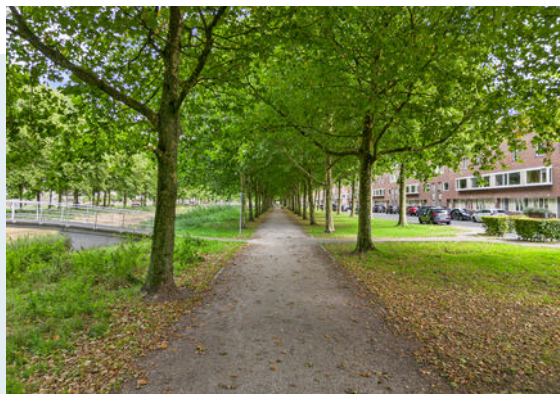
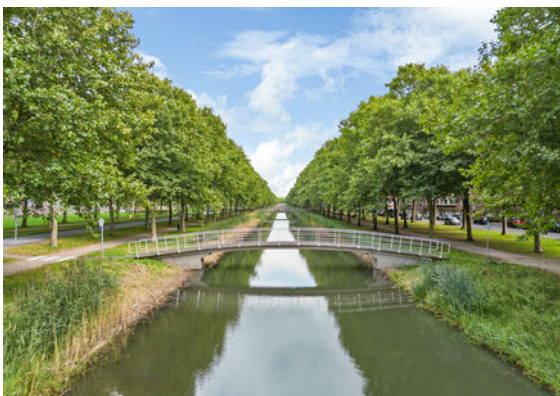
- Een absolute plus van deze woning is de heerlijk diepe achtertuin van circa 15 meter.
- Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon. De tuin biedt ruimte voor meerdere terrassen, groen, speelruimte en een fijne plek om te ontspannen. Een zonnesherm zorgt voor schaduw op zonnige dagen.
- Vanuit de keuken loop je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. Een heerlijke buitenplek met volop mogelijkheden!
- Daarnaast bieden de carport en royale schuur ruimte voor het parkeren van de auto en het opbergen van spullen.





Omgeving

- De woning ligt in het groene en kindvriendelijke Veldhuizen, aan de statige Heldammersingel.
- Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn dichtbij en ook het Máximapark is goed bereikbaar.
- De bushalte ligt op loopafstand en Utrecht, de A2 en A12 zijn snel te bereiken.



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 595.000 k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Energielabel

Bestaande bouw
1999
A

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Externe bergruimte
Inhoud

154 m²
11 m²
500 m³

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal slaapkamers

3
3

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A
2016
eigendom

Tuin

Type
Ligging tuin
Achterom
Soort berging

Achtertuint
Zuiden
Ja
Vrijstaand

Parkeergelegenheid

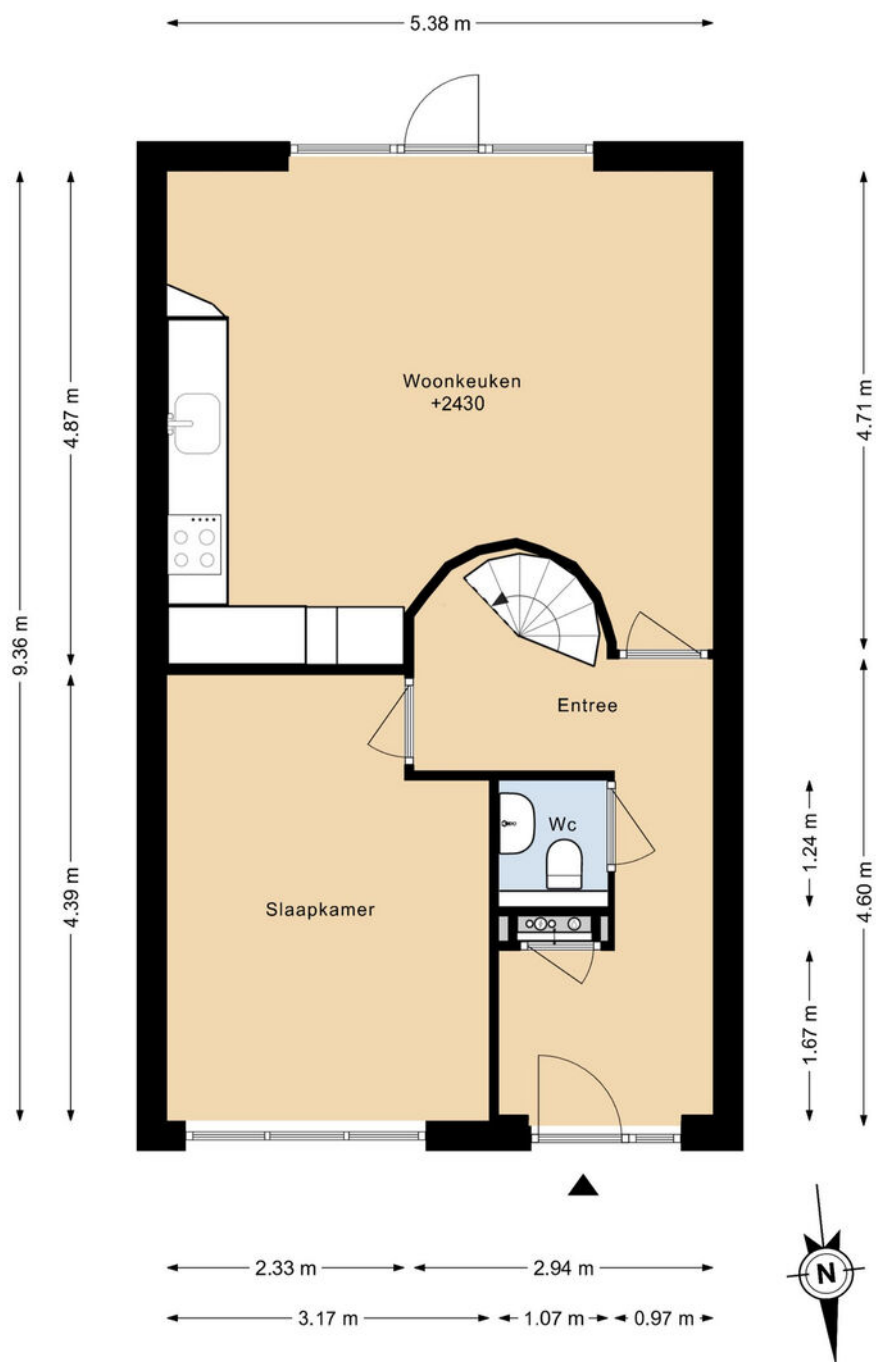
Soort parkeren

Eigen carport, openbaar parkeren

Plattegrond

Woondromen waarmaken

RIESENBERG 45 BEGANE GROND

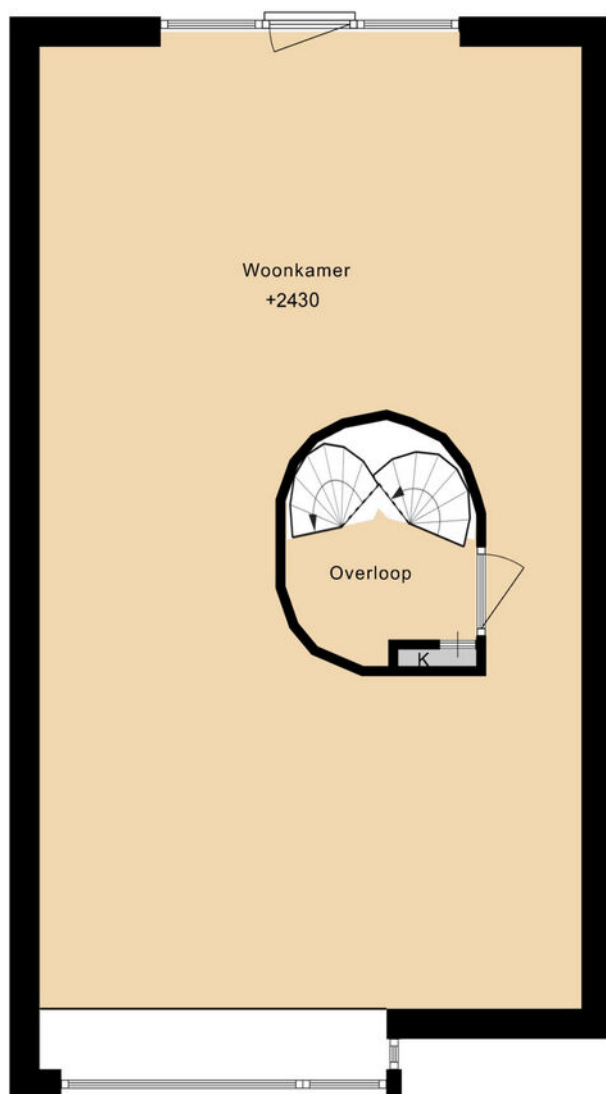


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

RIESENBERG 45 1E VERDIEPING

5.38 m



9.58 m

2.34 m 1.90 m 0.95 m



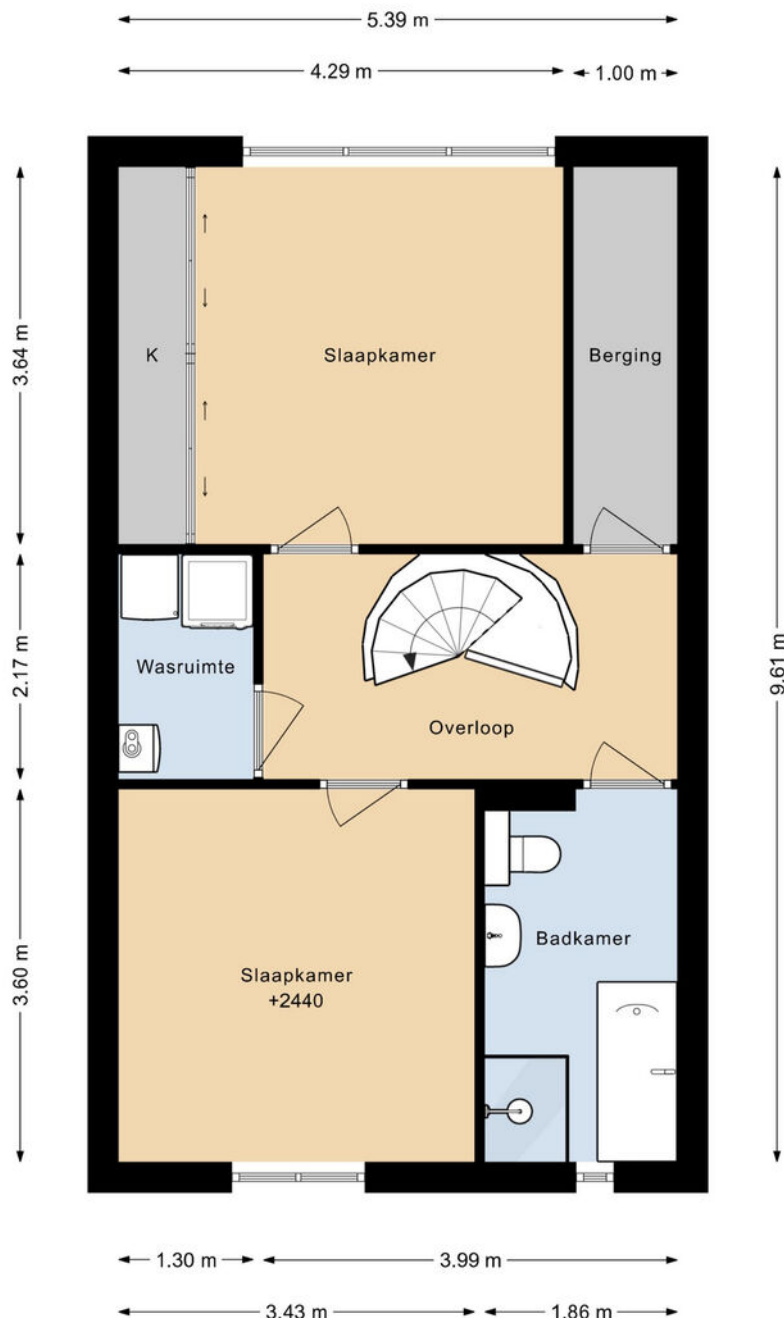
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

RIESENBERG 45 2E VERDIEPING



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

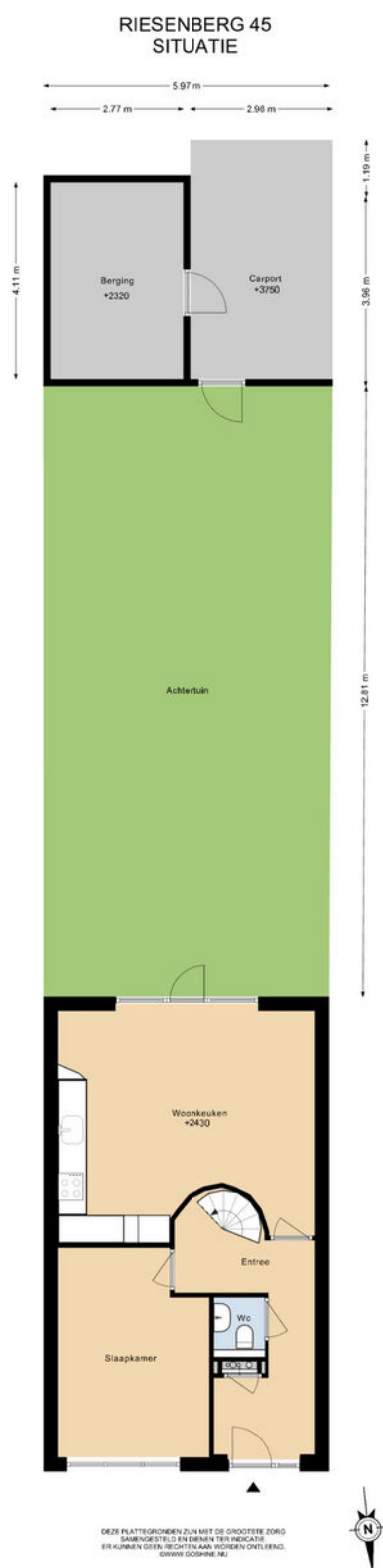


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

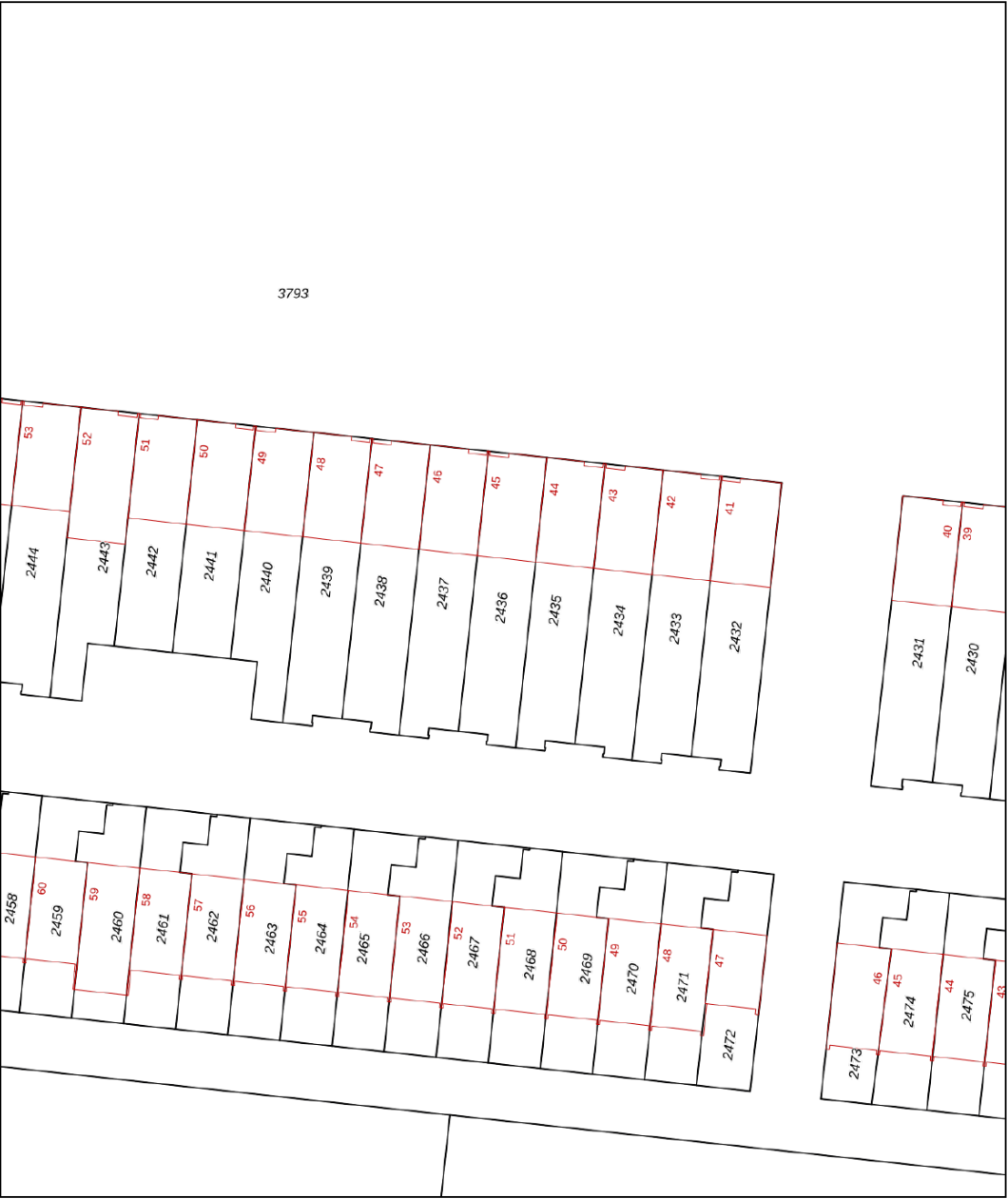
Woondromen waarmaken



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veldhuizen

Sectie A

Perceel 2436

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 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

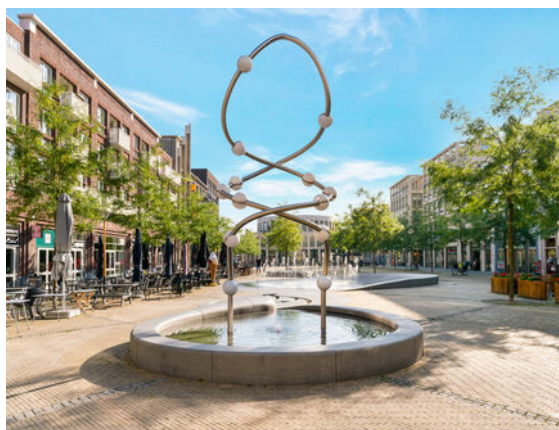
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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

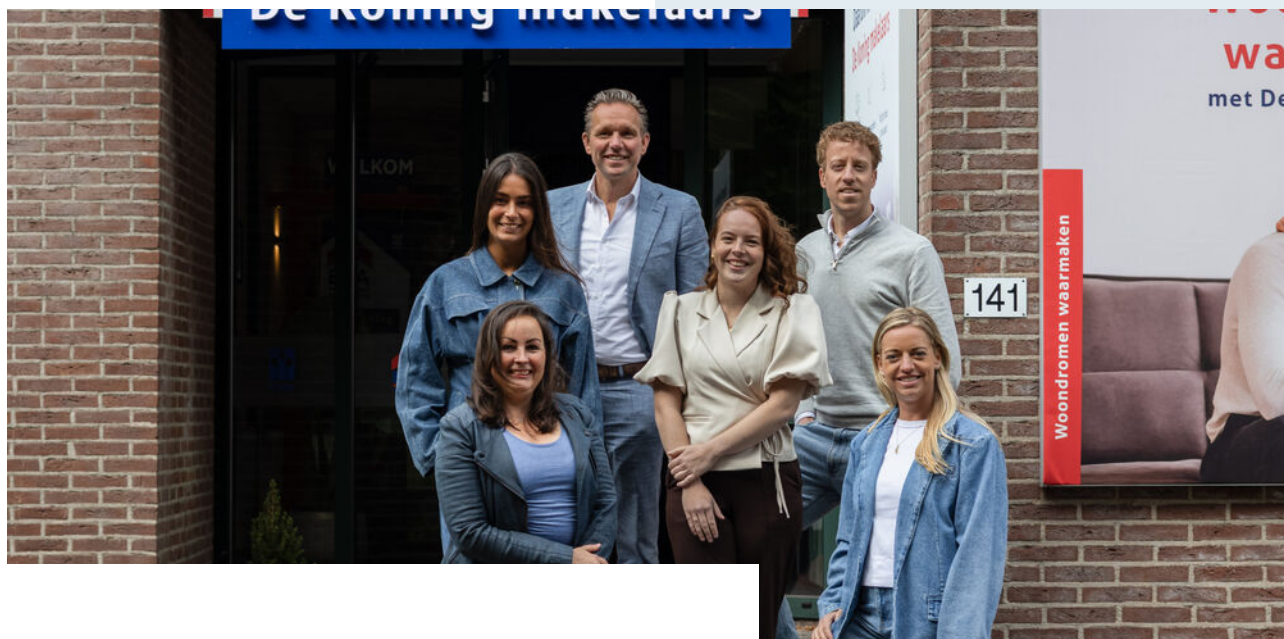
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

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