

De Koning makelaars presenteren

Ruim en duurzaam wonen aan het water in De Meern

Woondromen waarmaken



Malberg 64, De Meern

Vraagprijs € 525.000 k.k.

De Koning makelaars



Ruime gezinswoning met opbouw en heerlijke tuin aan het water

Ben jij op zoek naar een ruime en zeer duurzame tussenwoning op een fijne plek in het geliefde De Meern? Dan is deze woning met maar liefst 131 m² woonoppervlakte absoluut een bezichtiging waard! Met maar liefst vier ruime slaapkamers, een moderne keuken, een eigen parkeerplaats en een heerlijke ligging aan het water biedt deze woning volop ruimte en comfort voor het hele gezin.

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met eigen parkeerplaats en een praktische berging. Bij binnenkomst kom je in de hal vanwaar je toegang hebt tot de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet je hier van een prachtig uitzicht over het water en valt er volop natuurlijk licht naar binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (2020) in een praktische U-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en opbergruimte. De woonkamer is een heerlijke leefruimte die volop mogelijkheden biedt voor een ruime zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in die direct aan het water is gelegen en daarmee een sfeervolle en bijzondere plek vormt om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Zo kun je in de zomer heerlijk varen met je eigen bootje en in de winter wellicht ook de schaatsen onderbinden om vanuit je achtertuin zo het ijs op te stappen!

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer die in 2023 is vernieuwd. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig voorzien van de aansluiting voor de wasmachine en de cv-installatie. Een praktische ruimte die ideaal is voor de was en het opbergen van spullen. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers waaronder een ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van airconditioning. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime berging.

De woning is zeer centraal gelegen. Zo tref je op korte afstand het Veldhuizerpark waar je heerlijk kunt wandelen. Verder zijn er nog andere buurtparken winkelcentrum "De Veldhof" een gezondheidscentrum diverse scholen en kinderdagverblijven en meerdere speelgelegenheden voor kinderen in de buurt. De woning bevindt zich nabij de uitvalswegen A12 en A2 en het centrum van Utrecht is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook met de fiets en de auto ben je er zo.

Alle feiten op een rij:

- Ruime tussenwoning van 131 m² met 4 slaapkamers
- Zeer duurzaam met energielabel A+ en 10 zonnepanelen
- Elektrische vloerverwarming in het toilet en de moderne badkamer (2023)
- Volop berging dankzij de 2 ruime bergingen op de 1e en 2e verdieping
- Airco op de zolderkamer
- Achtertuin met terras aan het water
- Op loopafstand van het Veldhuizerpark





Wonen & Koken

- Ruime woonkamer met volop leefruimte voor het hele gezin
- Royale zithoek met grote raampartijen en toegang tot de tuin aan de achterzijde, met mooi uitzicht over het water
- Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, lichte keuken in een praktische U-opstelling
- De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opbergruimte
- Fijne combinatie van koken, eten en ontspannen dankzij de ruime leefruimte









Achtertuintuin aan het water

- Direct aan het water gelegen achtertuin met een heerlijk vrij en sfeervol karakter
- Ruim terras waar je volop kunt genieten van het uitzicht over het water
- Het water biedt volop mogelijkheden voor recreatie, zoals varen met een eigen bootje
- Bij voldoende ijs stap je vanuit de tuin zo op het ijs voor een rondje schaatsen
- Een bijzondere buitenplek waar het water in ieder seizoen voor een andere sfeer zorgt



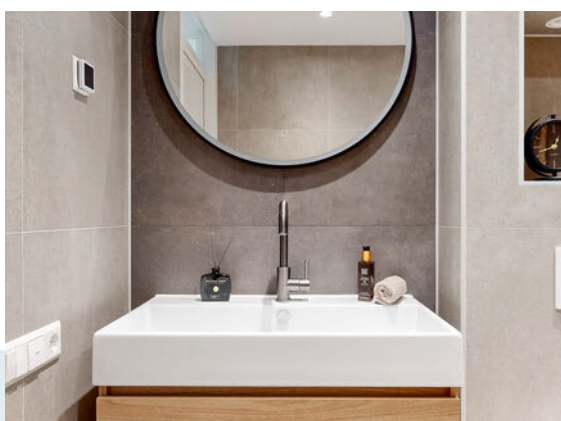




Eerste verdieping

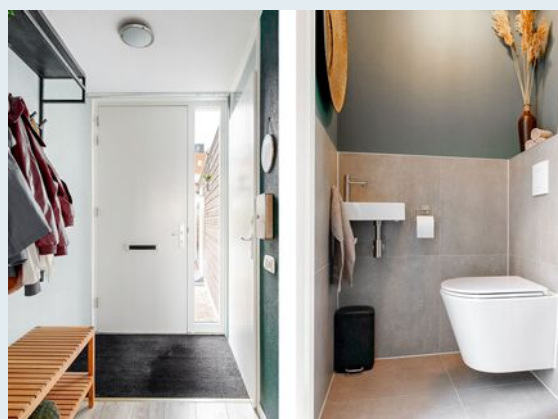
- Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers, beide prettig van formaat en goed in te delen
- De slaapkamers bieden volop ruimte voor een comfortabel bed en aanvullende kastruimte
- Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval in de slaapkamers
- Ook een ruime bergruimte is aanwezig, met aansluitingen voor de wasmachine en de cv-installatie





Badkamer

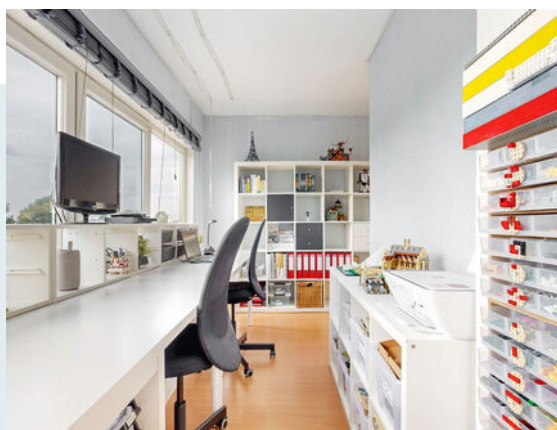
- Moderne badkamer, (net als toilet beneden) vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in een frisse, eigentijdse stijl met veel sfeer
- Voorzien van een ruime inloofdouche, wastafelmeubel en toilet
- Elektrische vloerverwarming zorgt voor aangename warmte en extra comfort
- Praktisch ingedeeld en compleet uitgevoerd voor dagelijks gebruik





Tweede verdieping

- De zolder beschikt over twee ruime slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin, thuiswerken of hobby's
- De grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning
- De kamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als praktische werkkamer
- De verdieping biedt daarnaast een ruime, handige extra bergruimte





Omgeving

- Groene en waterrijke ligging in het geliefde De Meern
- Het Veldhuizerpark ligt om de hoek en diverse andere parken op korte afstand
- het sfeervolle centrum van Vleuterweide en winkelcentrum De Veldhof vind je dichtbij
- De Utrechtse binnenstad tref je op comfortabele fietsafstand en is met de bus vlot bereikbaar
- Goede aansluiting op de A12 en A2





Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 525.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Bestaande bouw
1999
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig
geïsoleerd
A+

Energielabel

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

108 m²
131 m²
425 m³
7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
5

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha
2016
eigendom

Tuin

Type
Ligging achtertuin aan water
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint
zuid
nee
aangebouwd hout
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein, openbaar parkeren

Woondromen waarmaken

The floor plan shows a rectangular building with a large living room (Woonkamer +2450) at the top, a kitchen (Keuken) and entrance (Entree) in the middle, and a bathroom (Wc) to the left of the entrance. A separate storage room (Berging +2350) is attached to the bottom left. The plan includes dimensions for the overall footprint and individual rooms, as well as a north arrow.

Dimensions:

- Overall width: 4.74 m
- Overall height: 9.56 m
- Living room width: 7.36 m
- Living room depth: 2.24 m
- Entrance width: 1.23 m
- Entrance depth: 0.76 m
- Storage room width: 2.95 m
- Storage room depth: 0.89 m
- Storage room width segments: 2.31 m, 1.39 m, 2.30 m

Rooms and Features:

- Woonkamer +2450:** Large living room with a fireplace and a staircase.
- Keuken:** Kitchen with a sink, stove, and refrigerator.
- Entree:** Entrance hall with a door to the storage room.
- Wc:** Bathroom with a toilet and sink.
- Berging +2350:** Storage room with a door to the entrance.

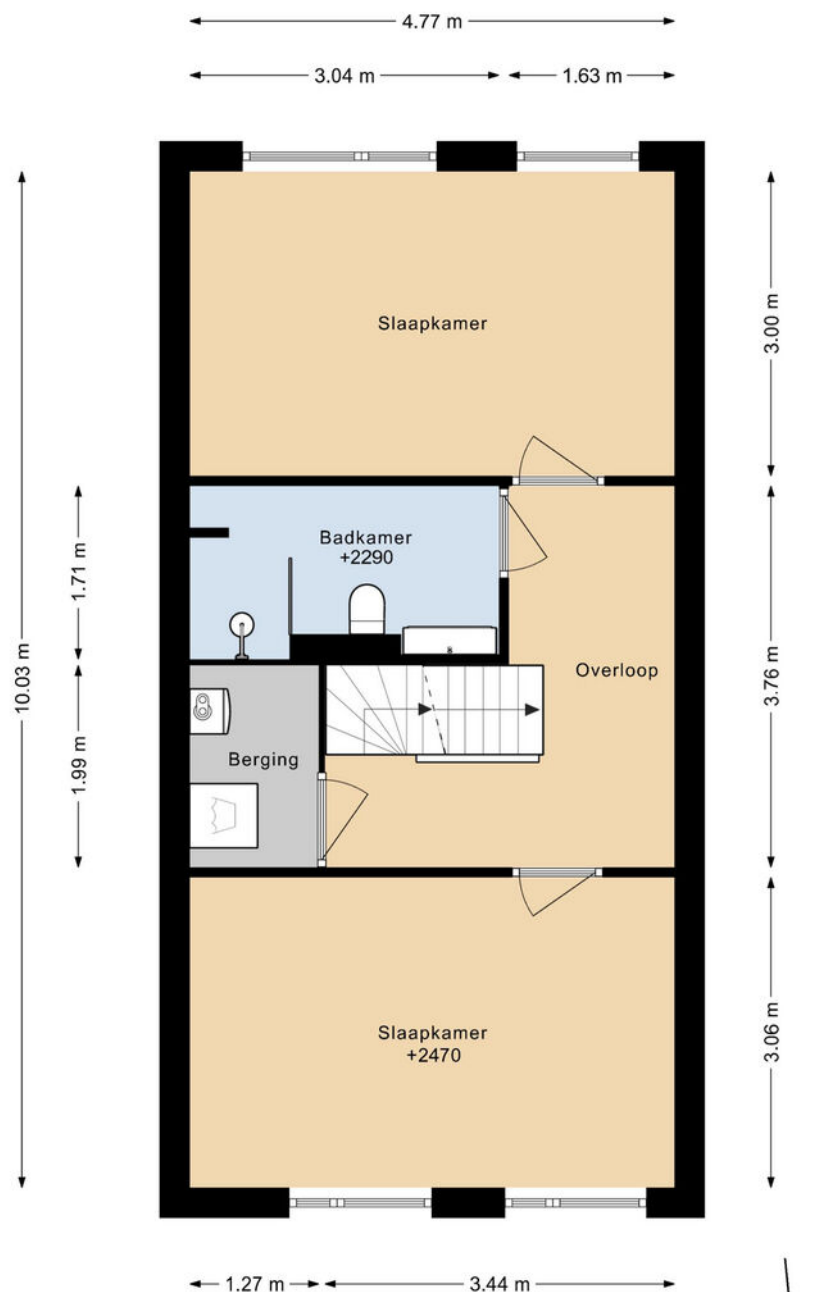
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



De Koning makelaars

Plattegrond

MALBERG 64 1E VERDIEPING



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

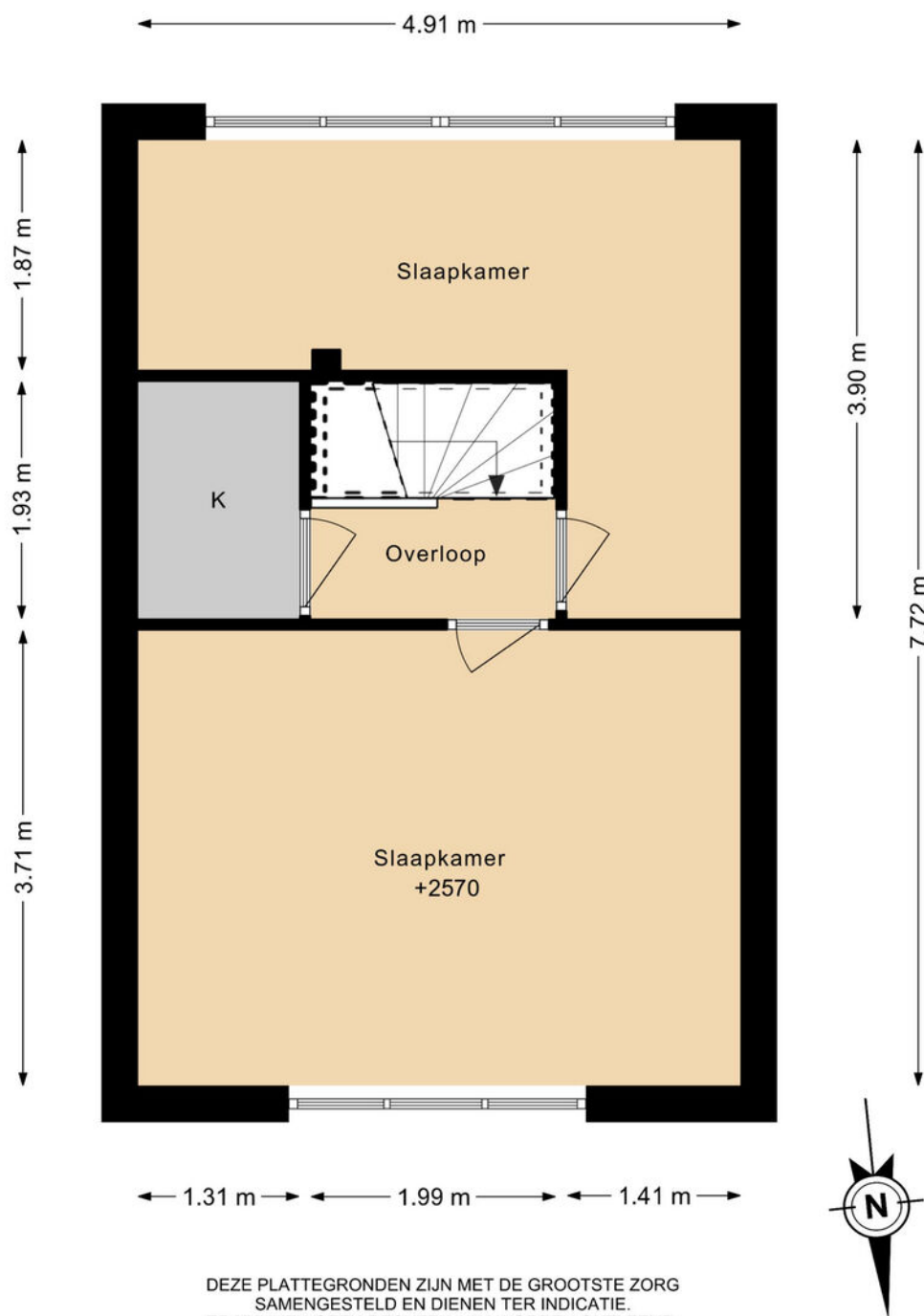


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Plattegrond

MALBERG 64 2E VERDIEPING

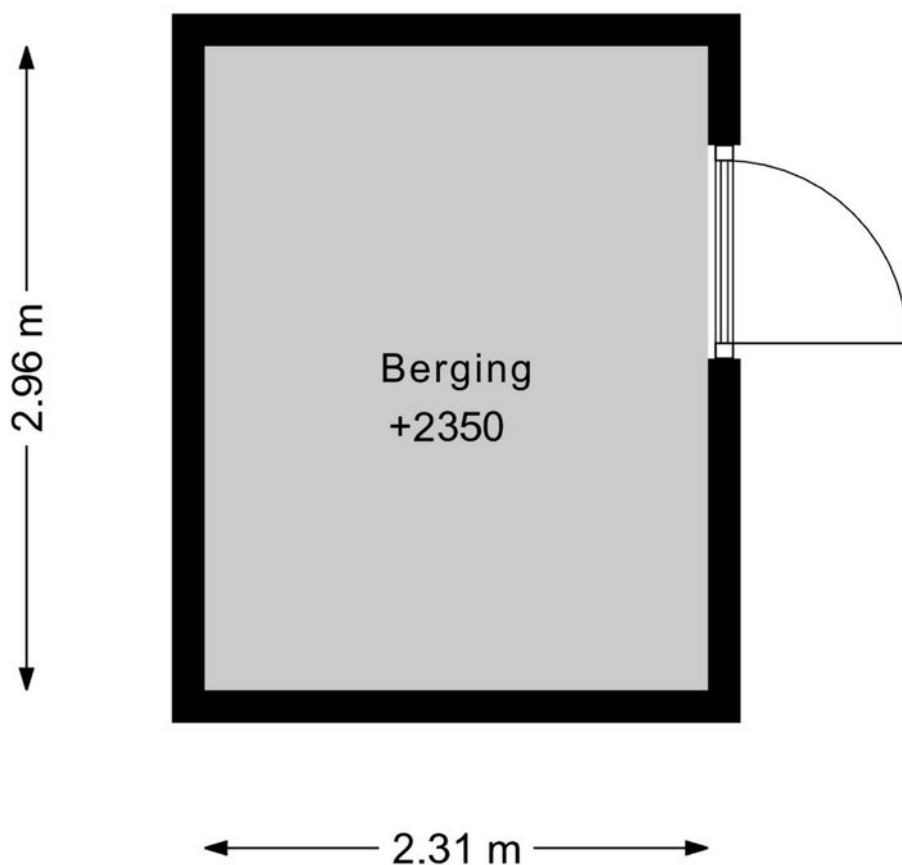


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

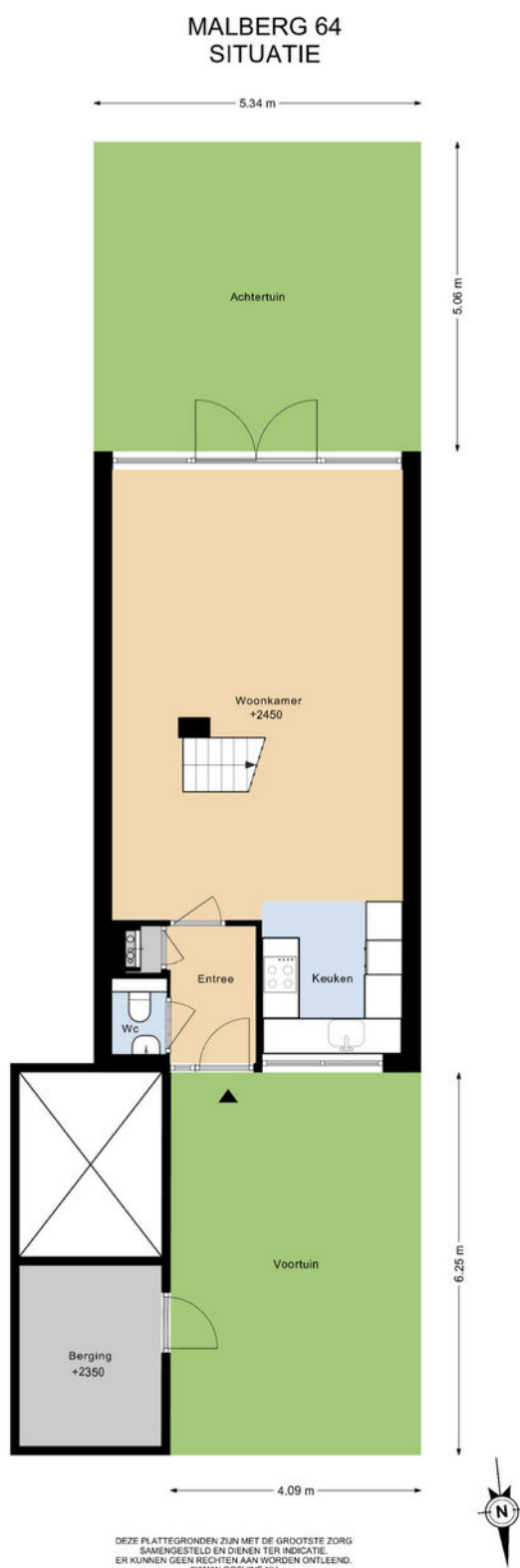
MALBERG 64 BERGING



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

Plattegrond

Woondromen waarmaken



Kadastrale kaart



Woondromen waarmaken



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

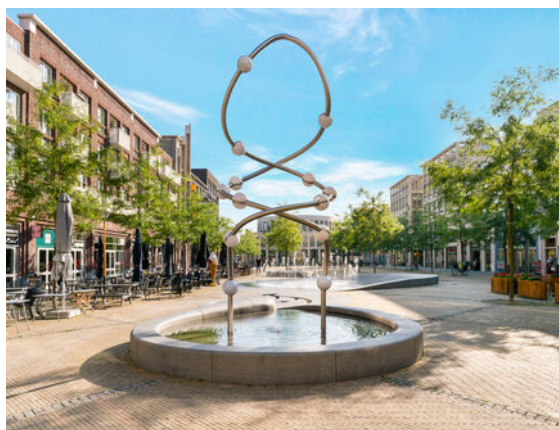
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving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