De Koning makelaars ERA presenteren

Woning met volop mogelijkheden in geliefd Nyevelt



Woondromen waarmaken

Van Zuylenstraat 26, DE MEERN

Vraagprijs € 419.000 k.k.

De Koning makelaars ERA REAL ESTATE





Groen en karakteristiek wonen met een zonnige achtertuin

Ben je op zoek naar een woning in het geliefde Nyevelt? Een woning met de mogelijkheid om vier slaapkamers te creëren, een heerlijke tuin op het zuiden én alle ruimte om de woning geheel naar eigen smaak in te richten? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

Vanuit de hal kom je binnen in de ruime woonkamer waar voldoende plek is voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek met toegang tot de tuin op het zuiden. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er aangenaam veel daglicht naar binnen wat zorgt voor een prettige en lichte leefruimte. Vanuit de woonkamer kijkt u zowel aan de voor- als de achterkant heerlijk weg over het groen. Aan de achterzijde bevindt zich de nette en ruime keuken met volop werk- en kastruimte. Tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine te vinden. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heb je direct toegang tot de ruime achtertuin. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten, buiten te eten of gezellig te ontspannen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie separate slaapkamers (waarvan één met balkon), die naar eigen wens kunnen worden ingericht als slaap-, werk- of kinderkamer. Daarnaast vind je hier de badkamer en een separaat tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gemak. Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevindt zich extra ruimte die nog niet is meegenomen in het aantal vierkante meters maar die goed dienst kan doen als werkplek, hobbyruimte of bijvoorbeeld een extra speelkamer. Vanuit deze ruimte bereik je ook de mogelijke vierde slaapkamer, waardoor deze verdieping diverse indelingsmogelijkheden biedt.

De woning ligt aan de Van Zuylenstraat, een brede en groene laan met een karakteristieke uitstraling, in het 'oude dorp' van De Meern. Een fijne woonomgeving met veel voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Mereveldplein ligt op korte afstand en ook diverse scholen, gezondheidsvoorzieningen, sportverenigingen en parken zijn in de directe omgeving te vinden. Voor een wandeling of ontspanning zijn onder andere het Mauritspark en het Máximapark goed bereikbaar. Met de bushalte op loopafstand en de A2 en A12 op korte afstand zijn ook Utrecht en de omliggende steden goed bereikbaar.

Alle feiten op een rij:
- Woning van circa 75 m2 met veel mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten
- Mogelijkheid voor het creëren van vier slaapkamers
- Achtertuin op het zuiden
- Openbaar parkeren voor de deur
- De A2 en de A12 op korte afstand.
- Gunstige ligging nabij winkelcentrum Mereveldplein en zowel het Mauritspark en het Máximapark

Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







Wonen en koken

- De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt een fraai uitzicht op het omliggende groen
- De witte keuken heeft een praktische inrichting en beschikt over volop werk- en kastruimte. De keuken heeft een goede basis en er zijn mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren
- In de keuken is ook de aansluiting voor de wasmachine te vinden





Woondromen waarmaken





Slapen en baden

- Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te vinden waarvan één met balkon
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafel. Dankzij het aanwezige raam geniet de ruimte van prettig natuurlijk daglicht
- Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gemak









Zolder

- Op de voorzolder is een multifunctionele ruimte waar een extra werkplek of wasruimte ingericht kan worden
- Aanvullend is er nog de mogelijkheid om een vierde slaapkamer op deze verdieping te realiseren
- Deze verdieping telt niet mee in de woonoppervlakte, maar biedt met een renovatie en nieuwe dakkapel mogelijkheden om uit te breiden tot circa 100 m²







Woondromen waarmaken





Buitenleven

- Ook de achtertuin biedt volop mogelijkheden. Zo is er ruimte om de woning uit te bouwen, maar kun je er ook voor kiezen om volop van de royale tuin te genieten
- De achtertuin is circa 60 m² groot en gelegen op het zuiden, waardoor je hier heerlijk kunt borrelen of barbecueën met vrienden en familie. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een vrijstaande berging voorzien van elektra





Woondromen waarmaken







Omgeving

- Gelegen aan een brede, groene straat in het karakteristieke ‘oude dorp’ van De Meern
- Winkelcentrum Mereveldplein, scholen, sportverenigingen, gezondheidsvoorzieningen en parken op korte afstand









Woondromen waarmaken

De Koning makelaars

Kenmerken

Vraagprijs	€ 419.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Isolatievormen	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen
Energielabel	E

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	75 m²
Inhoud	310 m³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Warm water	geiser eigendom
Verwarmingssysteem	gaskachels, gashaard

Tuin

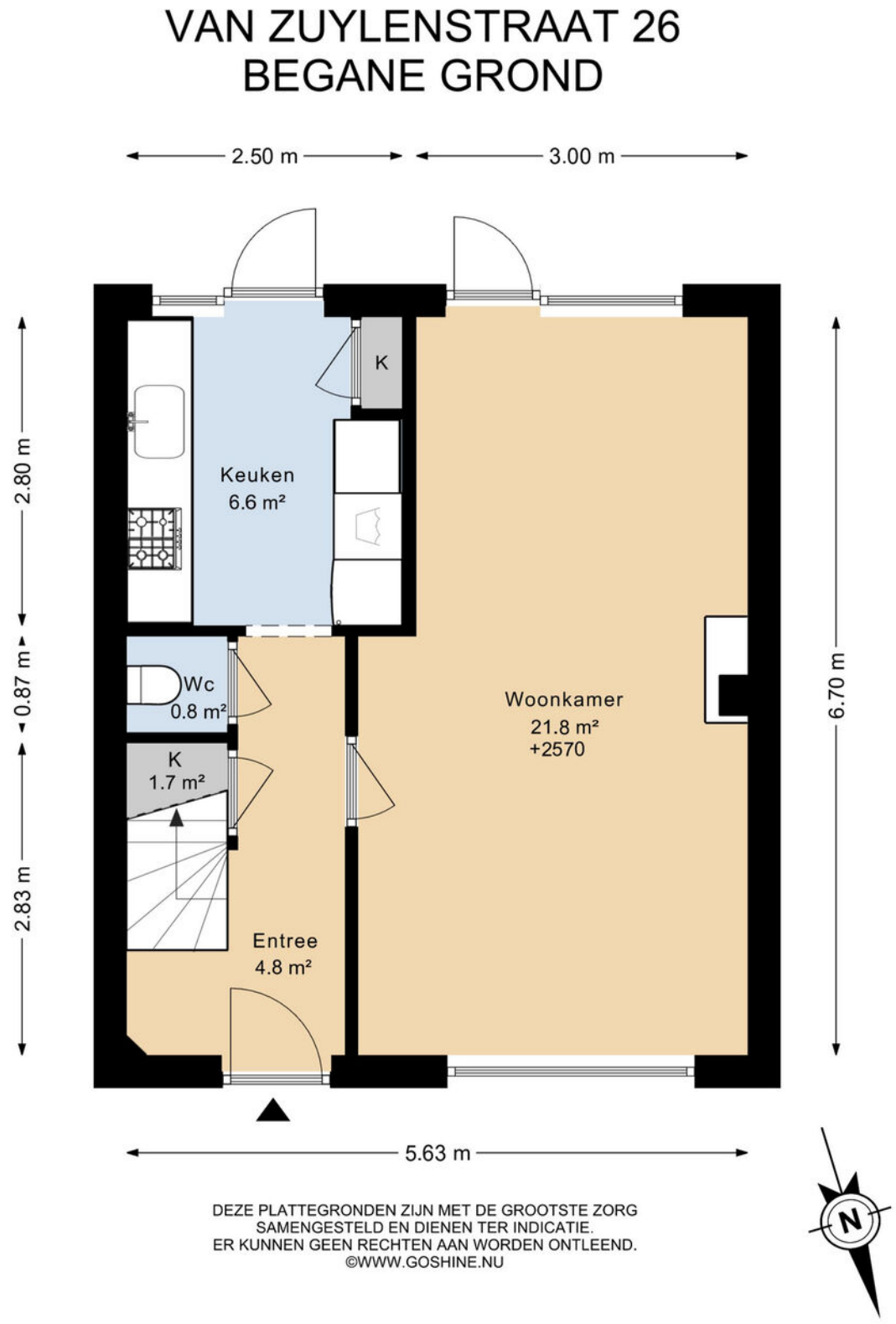
Type	achtertuin, voortuin
Ligging tuin	zuid
Achterom	ja
Soort berging	vrijstaand steen, voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	openbaar parkeren

Woondromen waarmaken

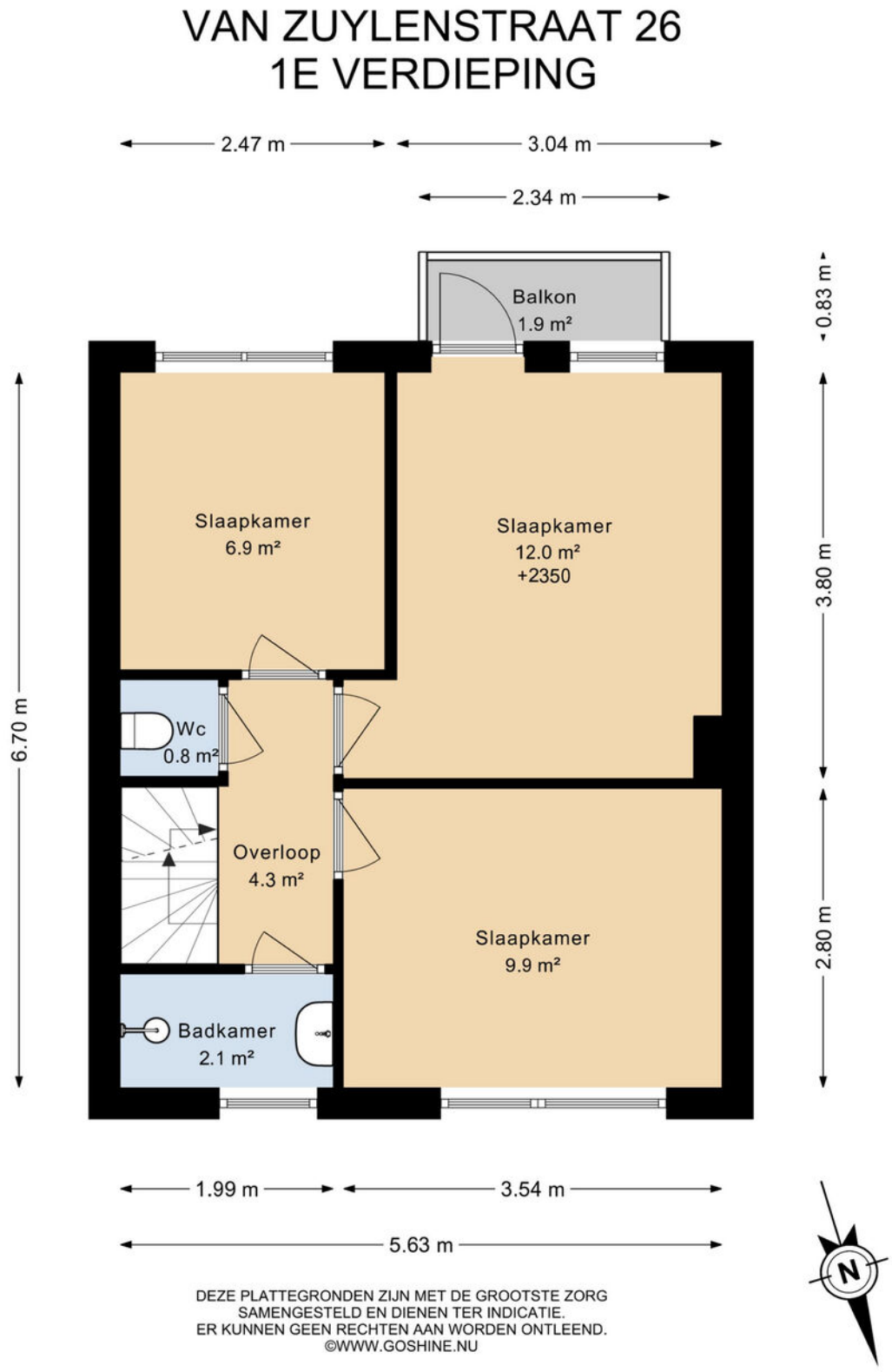
Plattegrond



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

Woondromen waarmaken

Plattegrond

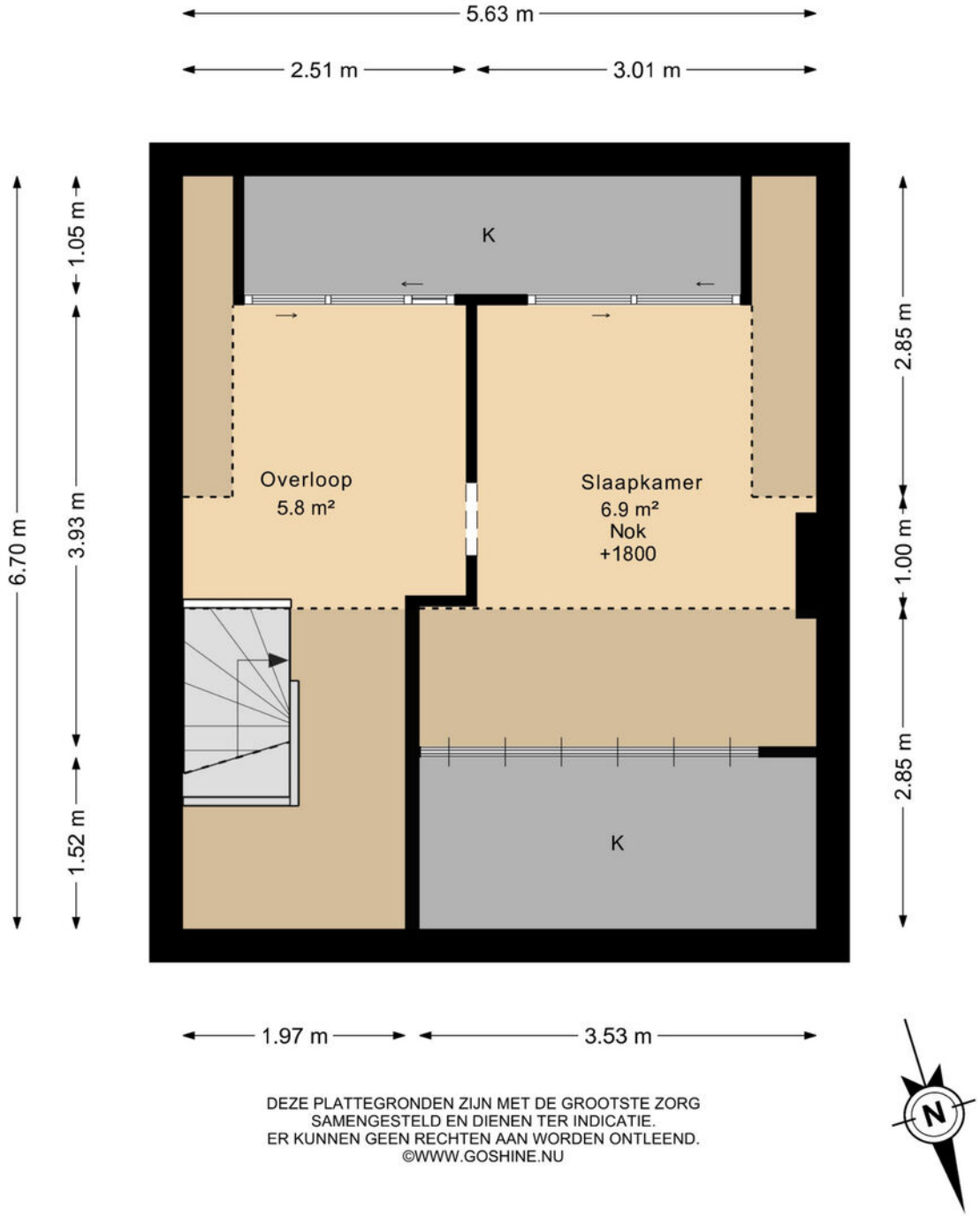


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond

VAN ZUYLENSTRAAT 26
2E VERDIEPING

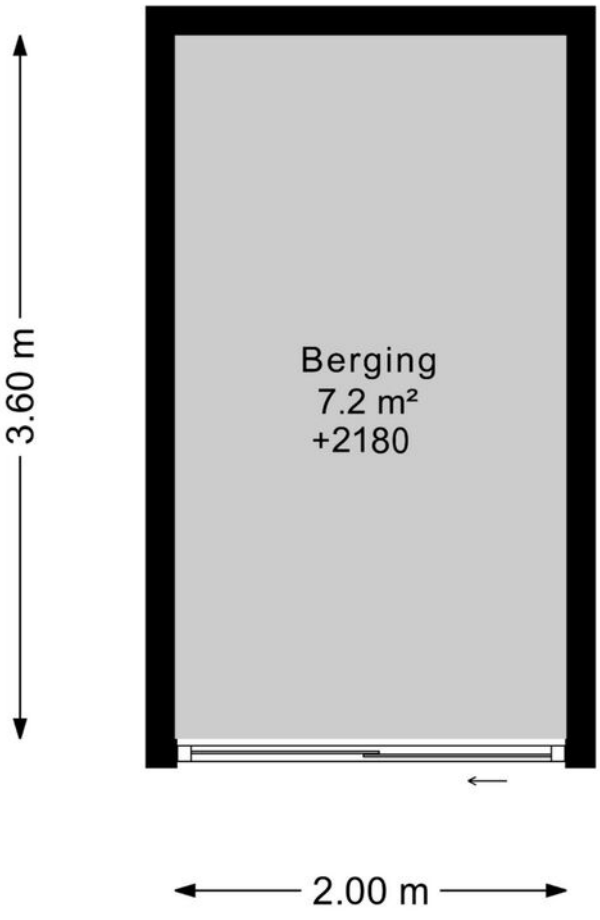


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Woondromen waarmaken

Plattegrond

VAN ZUYLENSTRAAT 26
BERGING





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

Woondromen waarmaken

Plattegrond



Woondromen waarmaken

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Veldhuizen
Sectie	A
Perceel	946

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

ERA





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.

Woondromen waarmaken

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.



Woondromen waarmaken

Máximapark

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 ERA 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, Sanne Rietdijk, 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

dekoningmakelaarsdemeern
dekoningmakelaarsdemeern

Woondromen waarmaken

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 ERA 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 ERA 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 ERA

De Koning makelaars
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk
ERA REAL ESTATE
NVM