De Koning makelaars ERA presenteren

Ruime en energiezuinige eindwoning met erker, vier slaapkamers en vrij uitzicht!



Woondromen waarmaken

Doyennéperenlaan 94, VLEUTEN

€ 589.000,- k.k.

De Koning makelaars ERA REAL ESTATE NVM





Ruim wonen in De Perenbuurt met een heerlijke tuin

Wil jij wonen in een ruime en comfortabele eindwoning met erker aan de voorzijde, maar liefst vier slaapkamers en een fijne voor- en achtertuin in een kindvriendelijke wijk? Met drie woonlagen, energielabel A en de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te realiseren, biedt deze energiezuinige woning volop ruimte en mogelijkheden voor de toekomst.

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de lichte woonkamer. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De woonkamer is voorzien van een fraaie, lichte maatwerk kastenwand, een praktische trapkast en airconditioning. De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en vormt samen een prettige leefruimte. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de verzorgde achtertuin.
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren, en de badkamer met een heerlijk ligbad. De masterbedroom is voorzien van een ingebouwde kastenwand en airconditioning. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de derde en vierde slaapkamer, waarvan één is voorzien van een unieke vide. Ook in het trapgat naar de zolderverdieping is airconditioning aanwezig en ook een aparte berging met wasmachine aansluiting. Tot slot is er veel extra bergruimte in de aparte ingebouwde kastruimte en achter de knieschotten.
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor er altijd een fijne plek is om van de buitenruimte te genieten. In de achtertuin vind je tevens een stenen schuur en achterom naar het achtergelegen parkeerhofje.

De woning is gelegen aan een autoluwe straat in de populaire Perenbuurt in Vleuterweide. Dit is een wijk met een dorps karakter, met een afwisselend woningaanbod en een gevarieerd straatbeeld. Kenmerken als ruimte, kleinschaligheid, veel groen, kronkelende lanen en geborgenheid zijn elementen die terug te vinden zijn in deze buurt. Door de verschillende speelplekken is deze wijk zeer geschikt voor kinderen. In de directe nabijheid van de woning tref je tuincentrum Intratuin en de Karwei en een heerlijk wandelgebied langs de Heijcop. Verder treft je op korte afstand diverse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportverenigingen en het mooie Máximapark. Het NS-station en de bushalte liggen op korte afstand waardoor je binnen 10 minuten in het centrum van Utrecht bent. Ook de aansluiting naar de A2 en A12 is vanuit Vleuterweide ideaal.

Woondromen waarmaken





Alle feiten op een rij

- Ruime eindwoning met een woonoppervlakte van circa 115 m²;
- Lichte woonkamer met open keuken;
- Openslaande deuren naar de diepe achtertuin;
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer;
- Slaapkamer op de tweede verdieping met een speelse vide;
- De slaapkamers aan de voorzijde op zowel de eerste als tweede verdieping zijn voorzien van een rolluik;
- Badkamer voorzien van een heerlijk ligbad;
- Zowel een voor- als achtertuin;
- Energiezuinig met energielabel A;
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk Vleuterweide, nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en het Máximapark;

'Een nieuwe woning kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!'

Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

Woonkamer & Keuken

- De ruime woonkamer is voorzien van grote raampartijen wat zorgt voor een prettige combinatie tussen ruimte en natuurlijk licht
- Aan de achterzijde van de woning zorgen de openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen
- De keuken aan de voorzijde is voorzien van een vaatwasser, royale oven met gasfornuis en een praktische heetwaterkraan
- Daarnaast beschikt de woonkamer over een handige trapkast en airconditioning





Woondromen waarmaken

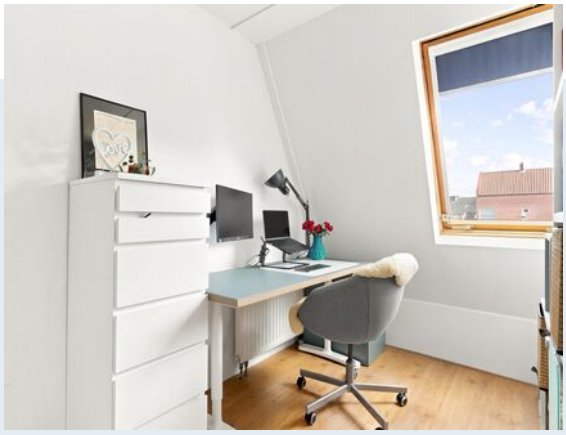






Slapen - Eerste verdieping

- Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met de mogelijkheid tot een derde slaapkamer, welke momenteel in gebruik is als kantoor en kastruimte
- De slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen en hebben veel natuurlijk licht
- Tevens is de slaapkamer aan de achterzijde voorzien van airco en verduisterende rolgordijnen
- De slaapkamers aan de voorzijde op zowel de eerste als tweede verdieping zijn voorzien van een praktisch rolluik, ideaal voor extra verduistering en comfort





Woondromen waarmaken











Badkamer

- De badkamer beschikt over een heerlijk ligbad (met douche) om lekker te ontspannen
- Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie
- De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern bijgewerkt

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken







Slapen - Tweede verdieping

- Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers
- Eén van de slaapkamers beschikt over een unieke vide met eigen dakraam, wat zorgt voor een speels en bijzonder karakter
- Ook hier is airconditioning aanwezig, ter hoogte van het trapgat richting de zolderverdieping



Woondromen waarmaken

Buitenleven

- De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor er altijd een fijne plek is om van het buitenleven te genieten
- De circa 10 meter diepe achtertuin ligt op het oosten en biedt volop ruimte om van de buitenlucht te genieten
- Dankzij het vrije uitzicht aan de achterzijde ervaar je hier veel rust en privacy
- De verzorgde achtertuin beschikt over een stenen berging en een praktische achterom die uitkomt op het achtergelegen parkeerhofje.









Omgeving

- Vleuterweide is een geliefde en kindvriendelijke wijk met veel groen, speelplekken en een prettige woonomgeving. Voor de boodschappen en gezellige horeca kun je terecht in het sfeervolle centrum van Vleuterweide. Het Máximapark ligt dichtbij en is een fijne plek voor een wandeling. Met de trein vanaf station Vleuten ben je ook snel in het centrum van Utrecht.

Woondromen waarmaken









Kenmerken

Vraagprijs	€ 589.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	115 m²
Inhoud	419 m³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5

Energieverbruik

Warm water	c.v.-ketel en kokendwaterkraan met boiler
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel
Type	Intergas Xtreme 36
Bouwjaar	2021
Eigendom	eigendom

Tuin

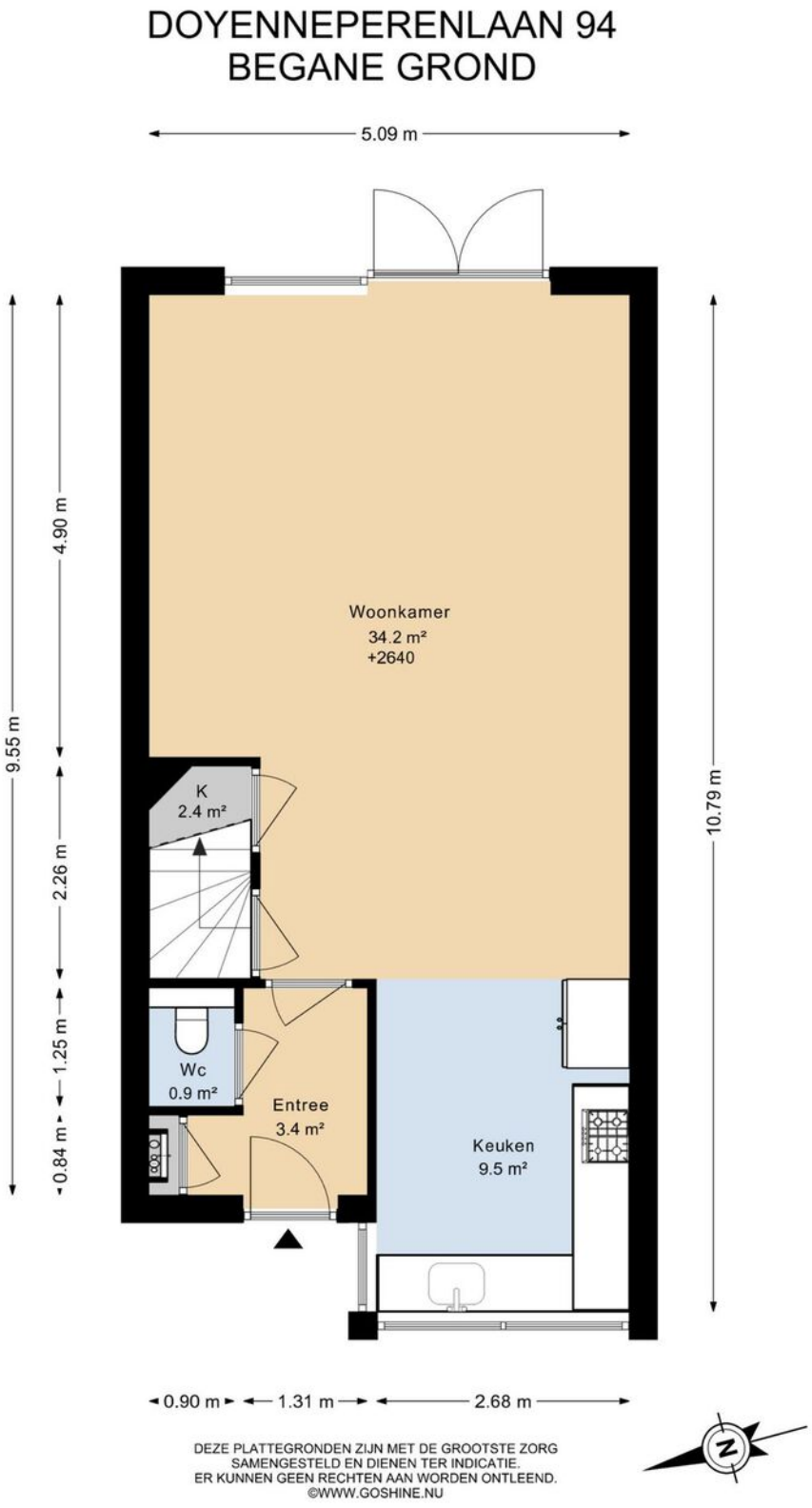
Type	achtertuin, voortuin
Ligging achtertuin	oost
Achterom	ja
Soort berging	vrijstaand steen
Voorzieningen berging	voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	openbaar parkeren

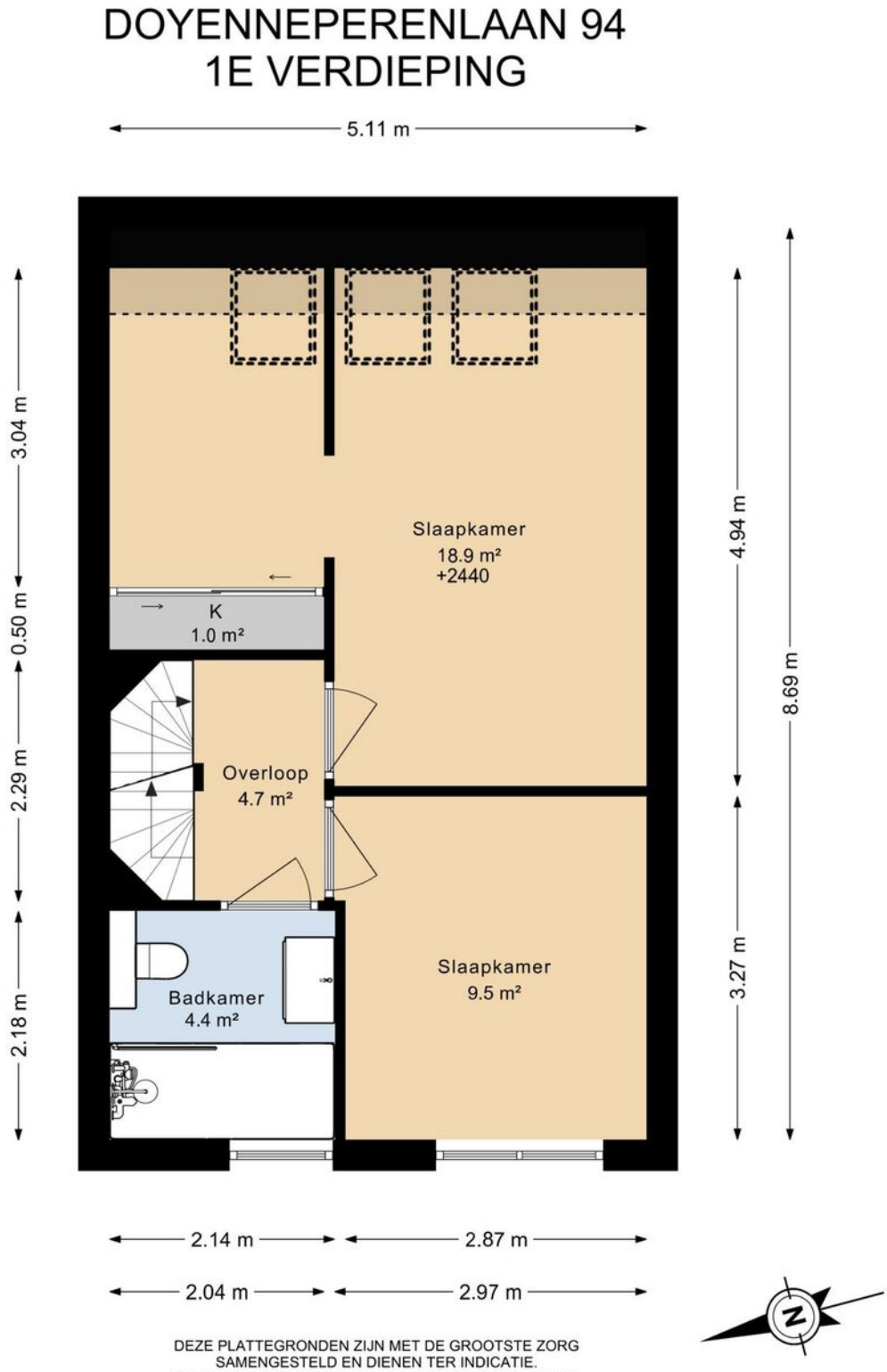
Woondromen waarmaken

Plattegrond



Woondromen waarmaken

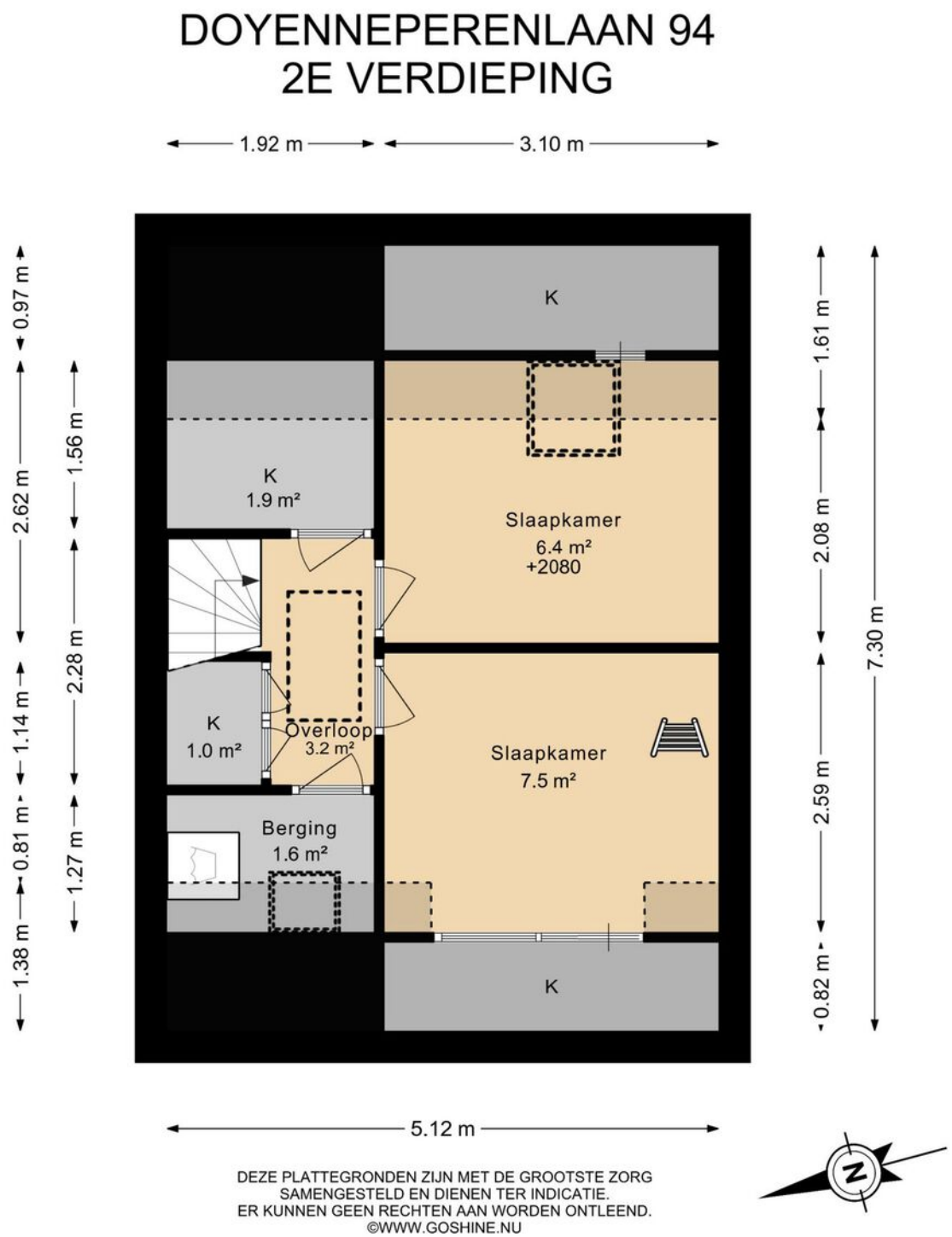
Plattegrond



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

Woondromen waarmaken

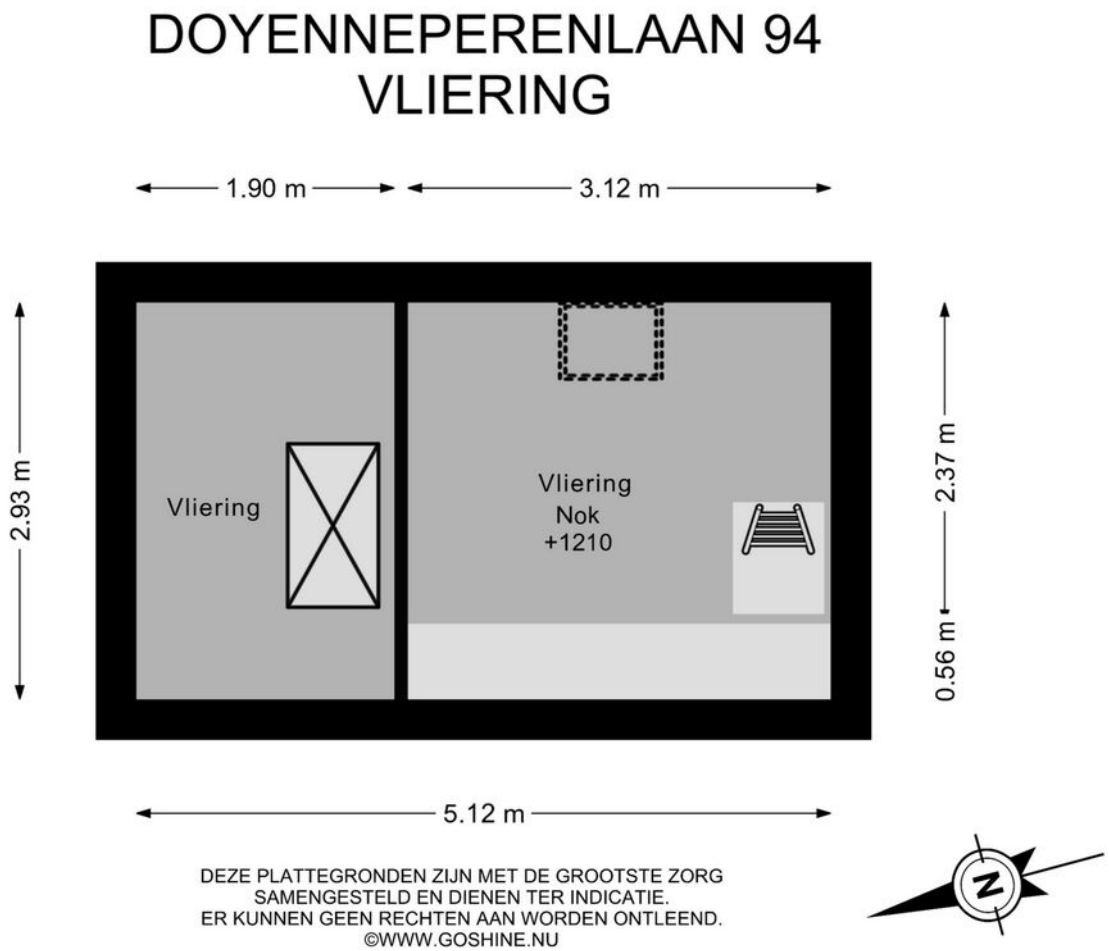
Plattegrond



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

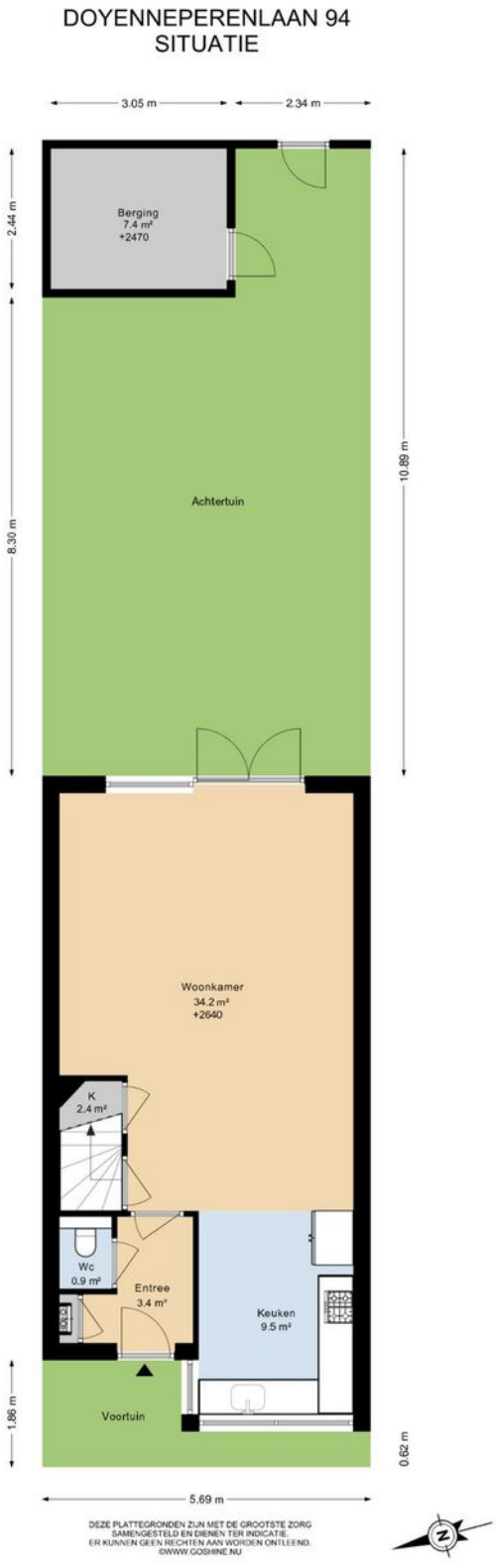
Woondromen waarmaken

Plattegrond



Woondromen waarmaken

Plattegrond

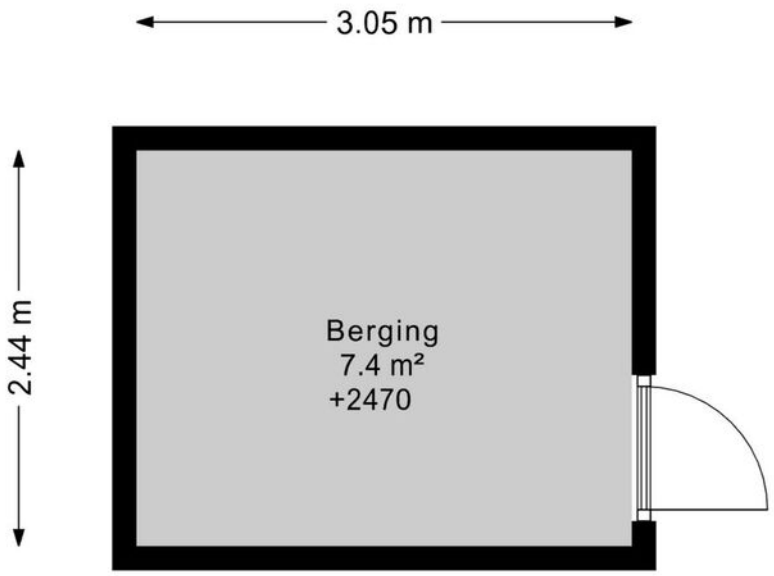


Woondromen waarmaken

De Koning makelaars ERA

Plattegrond

DOYENNEPERENLAAN 94
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

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	Vleuten
Sectie	E
Perceel	2530

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.

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