De Koning makelaars ERA presenteren

Royale en lichte halfvrijstaande woning met vijf slaapkamers, praktijkruimte en zonnige tuin!



Woondromen waarmaken

Damraklaan 8, UTRECHT

Vraagprijs € 1.198.000 k.k.

De Koning makelaars

ERA REAL ESTATE





Ruim wonen op een groene toplocatie in Utrecht!

In deze royale en lichte halfvrijstaande woning in Utrecht is er volop ruimte om comfortabel te wonen, te werken en te genieten van het buitenleven. Met maar liefst vijf slaapkamers, een multifunctionele praktijkruimte, een royale leefkeuken en een ruime, zonnige achtertuin met vrij uitzicht over het groen, biedt deze woning volop mogelijkheden voor het hele gezin. Ook aan praktisch comfort is gedacht, met een eigen oprit voor meerdere auto's en energielabel A. De woning ligt aan een rustig, groen, autoluw en kindvriendelijk laantje direct aan het water, naast de karakteristieke Groenedijk. Een fijne plek waar ruimte, groen en een ontspannen woonomgeving samenkomen!

Bij binnenkomst kom je in de hal met de in 2023 gerenoveerde trap met verlichting en een modern toilet. De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is dankzij de grote raampartijen en hoge plafonds heerlijk licht. De woonkamer is voorzien van keramisch parket met vloerverwarming en een sfeervolle gashaard. Via de stijlvolle stalen deuren bereik je de royale leefkeuken aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en dankzij de lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin geniet je van veel natuurlijk daglicht. De moderne keuken beschikt over een kookeiland en diverse inbouwapparatuur.
Aansluitend bevindt zich de voormalige garage, die is omgebouwd tot een multifunctionele praktijk-/werkkamer. Met een eigen toegang via de oprit of tuin, een extra toilet, douche en keukenblok biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Ideaal voor wie een praktijk of kantoor aan huis wil combineren met het gezinsleven, maar ook zeer geschikt als slaapkamer op de begane grond.
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ensuite inloopkast. Alle kamers hebben grote raampartijen en een uitnodigend uitzicht. Daarnaast vind je hier een moderne en complete badkamer met vrij uitzicht op de groene achtertuin en een separaat toilet.
De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als werkkamer met ingebouwde schuifwandkasten. Dankzij de hoge nok en de dakkapel boven het trapgat voelt ook deze verdieping heerlijk ruim en licht aan. Bovendien is hier een tweede badkamer aanwezig met onder andere een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting.

De ruime achtertuin op het westen is een heerlijke plek voor liefhebbers van groen en buitenleven. Dankzij de gunstige ligging kun je hier al vroeg in het voorjaar heerlijk van de zon genieten. Met drie terrassen is er bovendien altijd wel een fijne plek om even te genieten van de tuin. Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de pluktuin met diverse uiteenlopende soorten fruit, bessen en noten. In ieder seizoen valt hier wel iets nieuws te ontdekken en regelmatig iets lekkers te plukken! Het verre uitzicht over het groen zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte.
Daarnaast beschikt de woning over een praktische achterom en een brede eigen oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's.

Woondromen waarmaken





Omgeving & Alle feiten op een rij:

Ook qua ligging is het een ideale plek. De wijk is centraal gelegen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum, bibliotheek, basisscholen en diverse sportverenigingen bevinden zich op korte afstand. Voor een gezellig hapje of drankje vind je diverse restaurantjes om de hoek. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar en op de fiets ben je in 12 minuten op Utrecht Centraal Station. Een heerlijke combinatie van rustig en groen wonen, met alle voorzieningen en de levendigheid van de stad dichtbij!

Woondromen waarmaken

- Royale, lichte en fraai afgewerkte halfvrijstaande woning van circa 187 m²;
- Vijf slaapkamers, met mogelijkheid voor een zesde slaapkamer op de begane grond;
- Multifunctionele praktijk-/werkruimte met eigen entree, toilet, douche en compleet keukenblok;
- Gelegen aan een rustig, autoluw en kindvriendelijk laantje direct aan het water, met voornamelijk bestemmingsverkeer;
- Hoge plafonds, grote raampartijen en veel natuurlijk daglicht;
- Sfeervolle woonkamer met vloerverwarming en gashaard;
- Royale leefkeuken met kookeiland, lichtstraat, raampartijen en openslaande deuren naar de tuin;
- Twee complete badkamers op de eerste en tweede verdieping en een extra douche en toilet op de begane grond;
- Ruime, zonnige achtertuin op het westen met drie terrassen, bijzondere pluktuin en vrij uitzicht over het groen;
- Brede eigen oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's;
- Energielabel A en 14 zonnepanelen;
- Park Hoge Weide om de hoek en Leidsche Rijn Centrum dichtbij;
- Bibliotheek, basisscholen, sportverenigingen en horeca op korte afstand;
- Utrecht Centraal Station en binnenstad op circa 12-15 minuten fietsen;
- Uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

Een woning kopen? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken

Wonen & Koken

- Sfeervolle en lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning met hoge plafonds en grote raampartijen die zorgen voor een ruimtelijk gevoel
- Keramisch parket met comfortabele vloerverwarming en een sfeervolle gashaard op propaan voor extra warmte
- Stijlvolle stalen deuren naar de royale en moderne leefkeuken aan de achterzijde van de woning
- Moderne keuken met ruimte voor een grote eettafel. De keuken is voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat, grote koelkast, oven, vaatwasser en een kokendwaterkraan van Flextap
- Lichtstraat voor veel natuurlijk daglicht en openslaande deuren met schuifhor naar de achtertuin





Woondromen waarmaken







Begane grond: Slapen of Praktijkruimte

- Voormalige garage, omgebouwd tot extra slaapkamer welke momenteel is ingericht als werkkamer/praktijk aan huis met toegang tot de tuin
- Eigen toegang via de oprit, ideaal voor het ontvangen van klanten bij gebruik als kantoor of praktijk aan huis
- Daarnaast beschikt de ruimte over een aangrenzende bijkeuken met toilet, douche en een praktisch keukenblok met grote koelkast en vriezer
- De ruimte is geïsoleerd en voorzien van verwarming, wat zorgt voor extra comfort











Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken

Eerste verdieping: Slapen & Badkamer

- Drie ruime en lichte slaapkamers waarvan twee slaapkamers aan de voorzijde met grote raampartijen
- De masterbedroom aan de achterzijde is voorzien van een ensuite inloopkast en vrij uitzicht over het groen
- Tevens is het raam in de masterbedroom voorzien van een hor
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, gelegen aan de achterzijde met uitzicht op de groene en verzorgde tuin
- Separaat zwevend toilet op de overloop







Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken

Tweede verdieping: Slapen & Badkamer

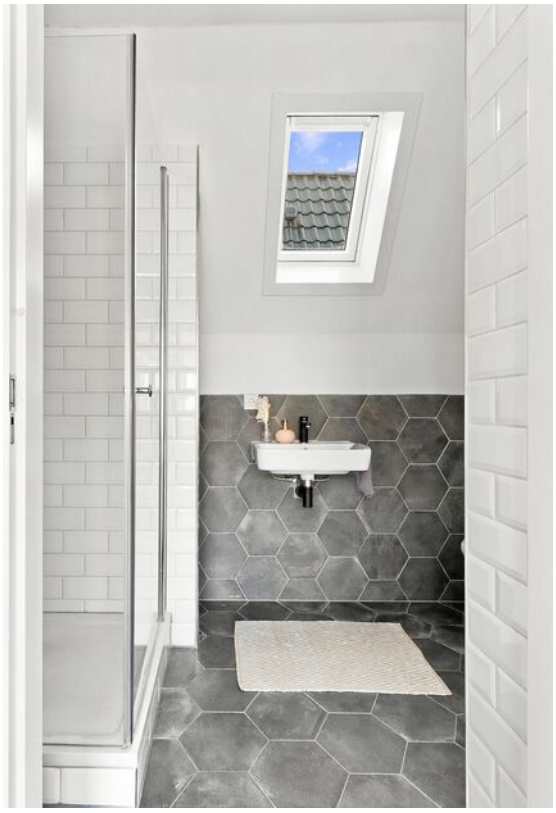
- Dakkapel boven het trapgat zorgt voor een lichte en open uitstraling
- Twee lichte slaapkamers met een hoge nok, wat zorgt voor een ruimtelijk en open gevoel
- De slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als thuiswerkplek en beschikt over praktische schuifwandkasten met volop opbergruimte
- Ook op deze verdieping is er een badkamer aanwezig met douchecabine, wastafel en zwevend toilet
- Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen

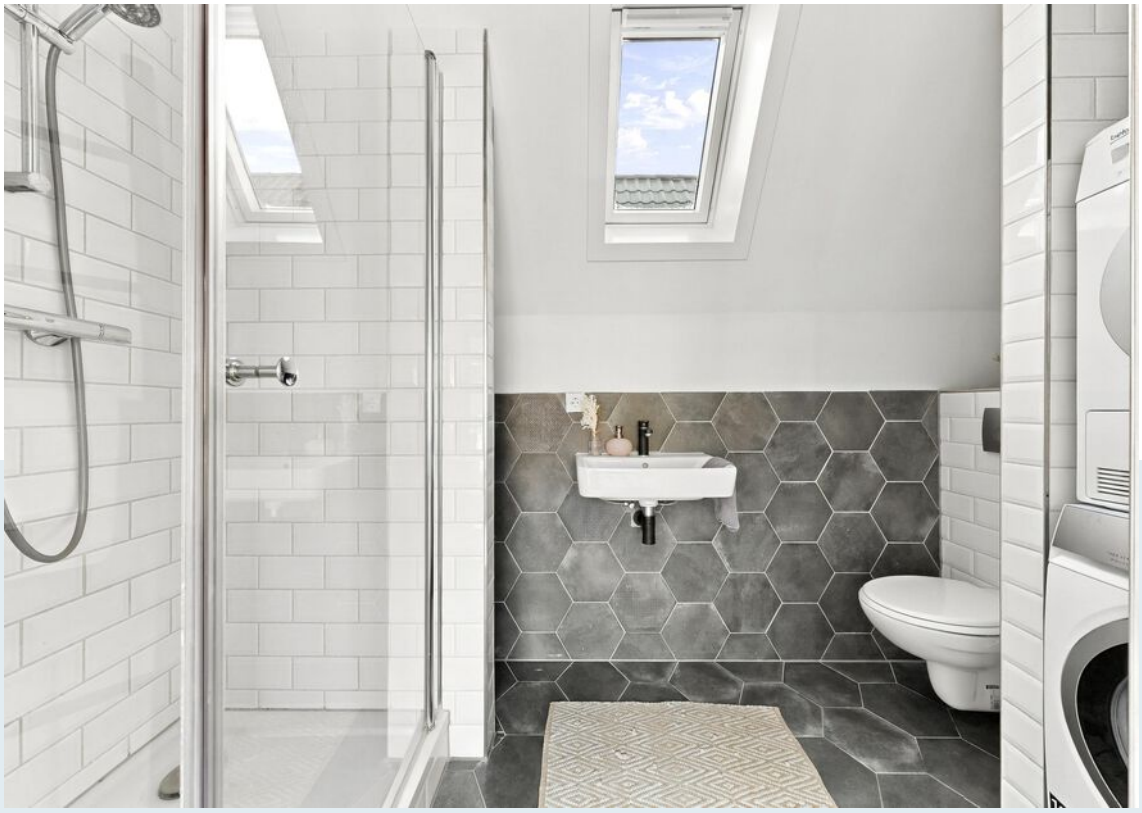




Woondromen waarmaken







Woondromen waarmaken











Buitenleven

- Royale, groene achtertuin op het westen met vrij uitzicht en drie terrassen om op verschillende momenten van de dag van de zon te genieten
- Bijzondere pluktuin met diverse soorten fruit, bessen, noten en bomen, waar ieder seizoen iets nieuws te ontdekken en te plukken valt









Woondromen waarmaken









Woondromen waarmaken

Omgeving

- Gelegen in een rustige, autoluwe en kindvriendelijke straat naast de karakteristieke Groenendijk
- Park Hoge Weide om de hoek en scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen op korte afstand, evenals Leidsche Rijn Centrum met diverse winkels en gezellige horecagelegenheden







Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.198.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR ++ glas, volledig geisoleerd
Energielabel	A

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	337 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	187 m²
Inhoud	687 m³

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7

Energieverbruik

Warm water	stadsverwarming
Verwarmingssysteem	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard (op losse propaanfles)

Tuin

Type	achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging tuin	west
Achterom	ja

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	openbaar parkeren, op eigen terrein, elektrische laadpaal op eigen terrein

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken

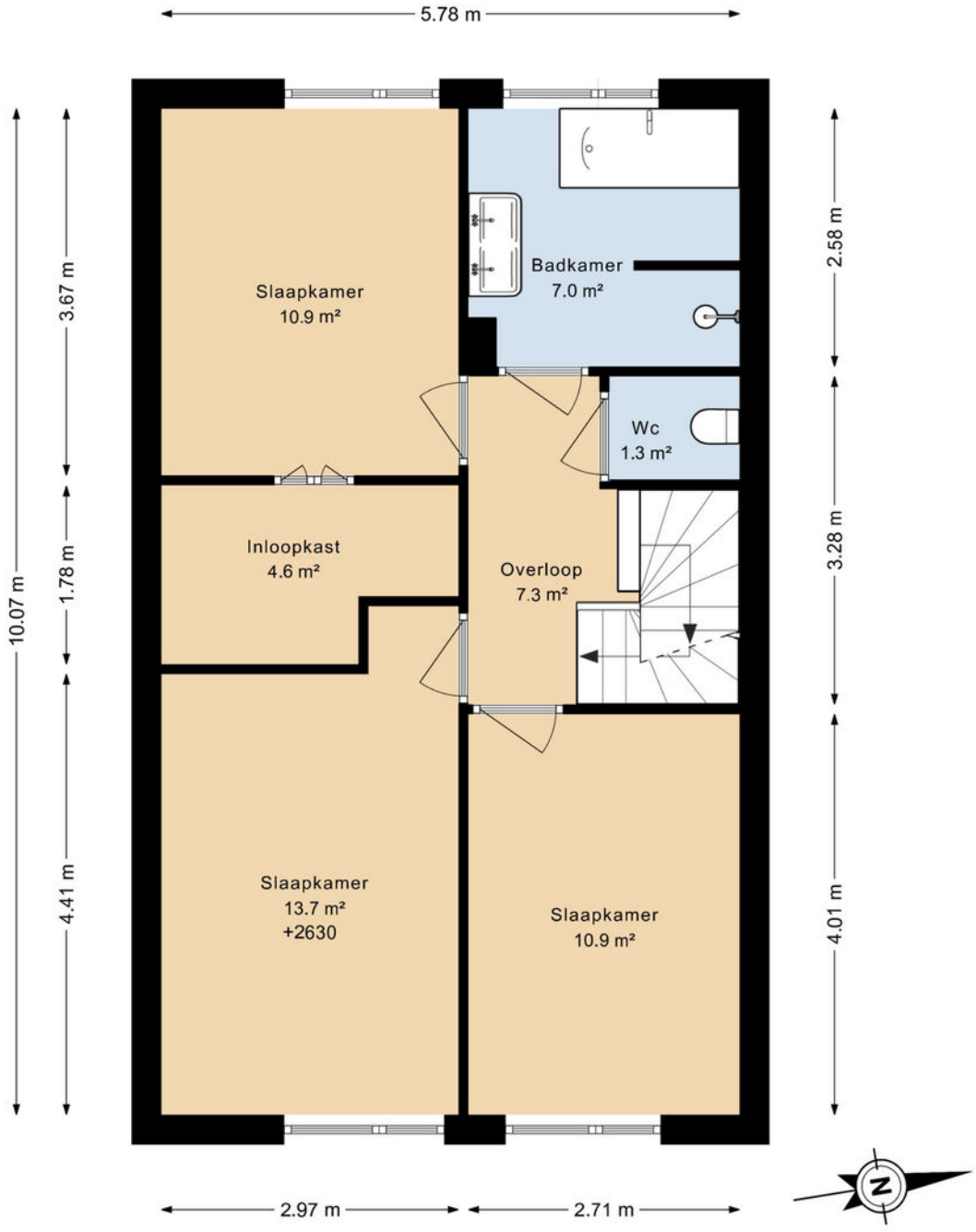
Plattegrond



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

Plattegrond

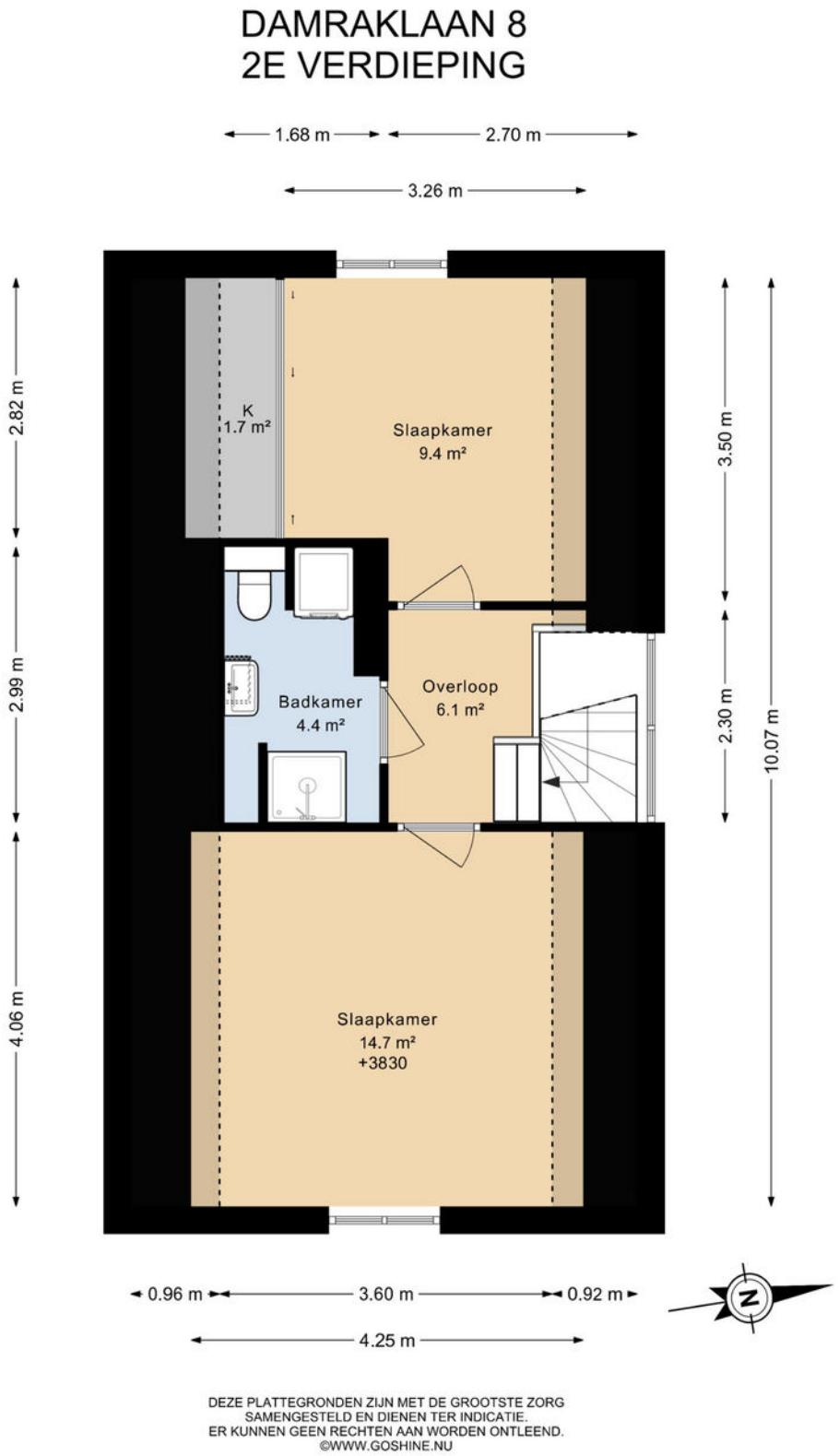
DAMRAKLAAN 8
1E VERDIEPING



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

Woondromen waarmaken

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

De Koning makelaars ERA

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	Utrecht
Sectie	V
Perceel	6049

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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 ERA 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
ERA REAL ESTATE
Iedere vestiging is zelfstandig en onafhankelijk