



UTRECHT

Utrechtseweg 45

Sfeervolle woning

Gelegen op een eiland

**be
umer.**

030-6776000 | info@beumer.nl
www.beumer.nl

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
823 m³

Woonoppervlakte:
222 m²

Perceeloppervlakte:
1001 m²

Bouwjaar:
1923

- ✓ Op unieke locatie gelegen
- ✓ Woonoppervlakte 187 m², gebruiksoppervlakte praktijkruimte 35 m²
- ✓ De praktijkruimte kan bij de woning betrokken worden
- ✓ 1001 m² perceeloppervlakte
- ✓ Riante oprit voor meerdere auto's
- ✓ Kelder
- ✓ Authentieke details zijn bewaard gebleven
- ✓ Steiger aan het water, staat in verbinding met het Maximapark





Karakteristieke jaren '20 woning

Wordt jij de nieuwe bewoner van deze karakteristieke jaren '20 woning? Dit is je kans! Neem snel contact met ons op voor een bezichtigingsafspraak.

Deze woning is gelegen op een eiland en beschikt over een royaal perceel van 1001 m², waardoor je het ultieme gevoel van vrijheid hebt. Daarnaast is de woning onder andere voorzien van vele authentieke details, vier ruime slaapkamers, een royale woonkeuken met kookeiland (2020), ruime woonkamer, kelder, nette badkamer, praktijkruimte aan huis (kan bij de woning betrokken worden), overkapping, ruime oprit en steiger aan het water.

De woning bevindt zich op een centrale locatie in Leidsche Rijn, vlakbij winkelcentrum Terwijde en Station Utrecht Terwijde. Ook bushaltes, scholen, gezondheidscentra, Leidsche Rijn Centrum en het uitgebreide, groene Maximapark met daarin sporthal de Paperclip en Zwembad Fletiomare zijn vlakbij. Centrum Utrecht ligt op ca. 5 kilometer fietsafstand. Met de auto rij je in korte tijd naar snelweg A2, van waaraf je de A12 en daarmee alle uithoeken van het land bereikt.



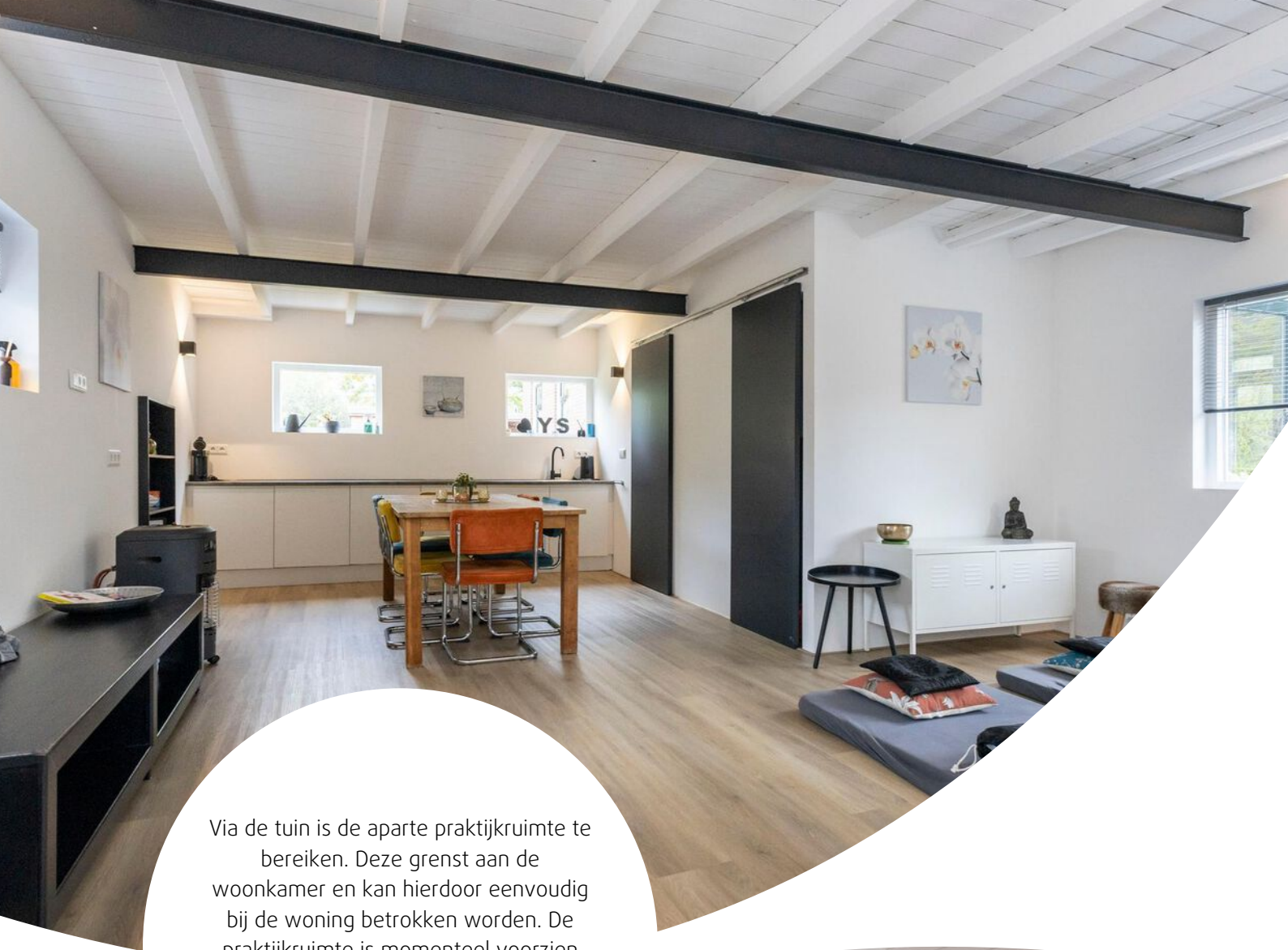
De ruime hal/entree biedt toegang tot alle ruimtes op de begane grond, namelijk de royale woonkeuken, woonkamer, slaap-/werkkamer, kelder, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en het moderne toilet met fontein.

De woonkamer is ca. 39 m² groot, beschikt over diverse openslaande deuren, een inbouwkast, houten vloer en nette wandafwerking. Door de vele raampartijen beschikt deze ruimte over veel lichtinval en vrij uitzicht.

In 2020 is de woonkeuken (ca. 33 m²) compleet vervangen en gemoderniseerd. De keuken is luxe uitgevoerd en beschikt over een natuurstenen aanrechtblad, riant kookeiland, vele bergkasten, een afzuigkap, vaatwasser, kookplaat, vriezer, koelkast en twee combi-ovens. Deze ruimte beschikt daarnaast over een natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden, alsmede veel charme door het glas in lood.







Via de tuin is de aparte praktijkruimte te bereiken. Deze grenst aan de woonkamer en kan hierdoor eenvoudig bij de woning betrokken worden. De praktijkruimte is momenteel voorzien van een keukenblok, nette pvc laminaatvloer met vloerverwarming, de cv-ketel en een toilet met fontein.





Via de overloop zijn een viertal goed bemeten slaapkamers te bereiken van ca. 19 m², 16,5 m², 12,5 m² en 12,5 m², alsmede een apart toilet met fontein, de wasruimte en de moderne badkamer met dubbele wastafel, ligbad, vloerverwarming en inloopdouche. De overloop is eveneens erg ruim en voorzien van een dakkapel. Hierdoor is deze ruimte zeer geschikt voor gebruik als werkruimte/ thuiswerkplek.

Doordat de woning over een hoog mansardedak beschikt voelen de ruimtes extra groot aan. De houten balken zorgen daarnaast voor extra veel sfeer.







Via een verscholen toegangsweg met brug bereik je de oprit naast de woning, met ruim voldoende parkeergelegenheid, een houten berging en overkapping. De oprit biedt toegang tot de voortuin, achtertuin, vlonder aan het water en de zij-tuin. Middels een bootje is het Maximapark te bereiken, waar heerlijk gerecreëerd kan worden. De tuin is verzorgd ingericht met bestrating, een grasveld en diverse beplanting. In de zij-tuin staat tevens nog een extra berging en overkapping. Hier kun je optimaal van de rust, privacy en zon genieten.





De woning bevindt zich op een centrale locatie in Leidsche Rijn, vlakbij winkelcentrum Terwijde en Station Utrecht Terwijde. Ook bushaltes, scholen, gezondheidscentra, Leidsche Rijn Centrum en het uitgebreide, groene Maximapark met daarin sporthal de Paperclip en Zwembad Fletiomare zijn vlakbij. Centrum Utrecht ligt op ca. 5 kilometer fietsafstand.





Locatie op de kaart



Plattegrond



Begane grond




Begane grond, Utrechtseweg 45 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Eerste verdieping



1e Verdieping, Utrechtseweg 45 te Utrecht
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 6188</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 6188</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2022
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

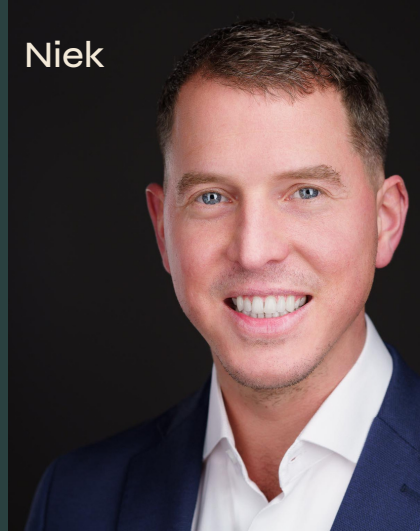
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Bart



Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Bianca



Reinier



Laura



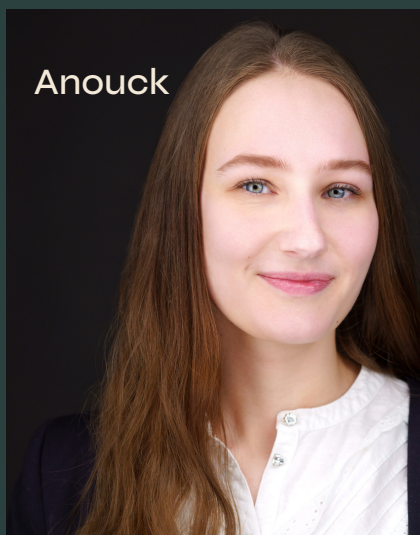
Vivian



Maurice



Anouck





Geen stress, een nachtje weg....

Je bent eruit, je gaat je huis verkopen! Dit kan de nodige stress veroorzaken.

Daarom geven wij je een ontspannen nachtje weg bij BUNK Hotel Utrecht cadeau. Je slaapt én ontbijt hier midden in het centrum van Utrecht. En terwijl jij de stad (her)ontdekt en heerlijk kunt ontstressen, nemen wij de verkoop van jouw woning uit handen.

> bunkhotels.com/utrecht



Heb je
interesse?

**be
umer.**

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
info@beumer.nl
www.beumer.nl