

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 1.480.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Eendenkroosvliet 41  
Utrecht



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!







## KENMERKEN

Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	233 m <sup>2</sup>
Woonkamer	88 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	413 m <sup>2</sup>
Inhoud	885 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7/8
Aantal slaapkamers	4/5
Energie label	A



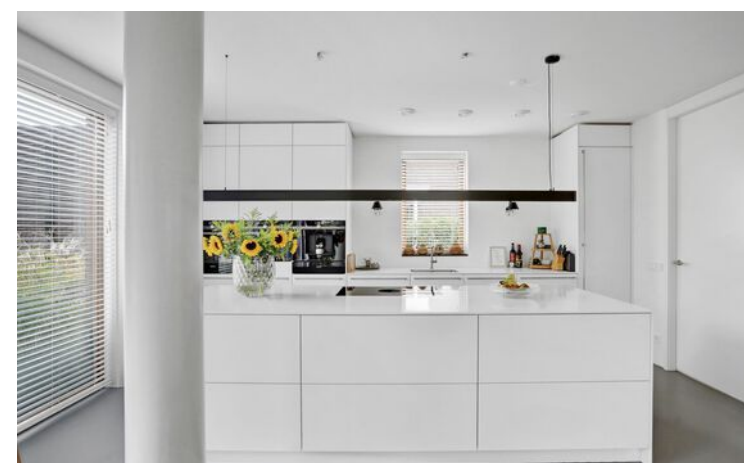
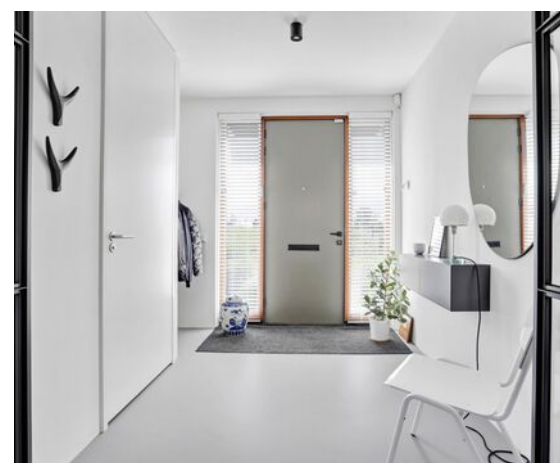


# OMSCHRIJVING *Woning*

Prachtig gebouwde, luxe villa, gelegen op een mooie plek aan de rand van de prettige wijk Rijnvliet. Deze woning heeft een uniek ontwerp en is in 2021 onder architectuur van ZECC architecten gebouwd. De woning heeft alle luxe, comfort, duurzaamheid, ruimte en privacy die je kunt wensen.

Door de riante ruimte, mooie afwerking, doordachte details, heerlijke lichtinval vervult de woning veel wensen:

- een riante, tijdens de bouw uitgebouwde, begane grond: de woonkamer is 88 m<sup>2</sup>;
- zeer luxe en complete Siematic keuken van de allerbeste kwaliteit;
- prachtige vide in de woonkamer met 4,7 meter hoge ramen, de vide reikt tot aan het plafond van de eerste verdieping;
- de vide is eenvoudig aan te passen tot slaapkamer;
- veel grote en hoge ramen geven veel lichtinval;
- vier slaapkamers, een vijfde is te realiseren;
- twee ruime, luxe en complete badkamers met glad design sanitair van Philip Starck en thermostaat kranen;
- de hoofdslaapkamer heeft een groot, zonnig dakterras op het westen met prachtig uitzicht.
- vrije ligging;
- alle verdiepingen hebben een mooie, warme PU gietvloer, de begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming;
- nabij alle faciliteiten van Leidsche Rijn maar ook van de stad Utrecht;
- Veel fraai uitgevoerde ingebouwde kasten;
- de balustrades en trapleuningen zijn in zwart staal met glas uitgevoerd;
- er is een alarmsysteem geïnstalleerd;
- doordacht ontworpen en gebouwd met veel oog voor detail.



“  
Zeer ruime woonkamer!



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Verdere bijzonderheden:

- prachtige ligging;
- het perceel is 413 m<sup>2</sup> groot;
- vrijstaande garage, in spouw gebouwd;
- de tuin heeft een achteringang en een afsluitbare fietsenberging;
- fraai aangelegde tuin;
- de woning geeft vanuit alle vertrekken een erg mooi uitzicht, over de omgeving en over de tuin;
- de bereikbaarheid vanaf de toegangswegen is ideaal;
- nabij een snelle busverbinding richting het stadscentrum;
- de woning is nabij alle faciliteiten gelegen;
- het centrum van Utrecht is zeer goed bereikbaar;
- de begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming, de overige vertrekken zijn per ruimte te verwarmen middels gladde radiatoren;
- 14 zonnepanelen;
- veel extra stopcontacten;
- fraaie gevelverlichting;
- er zijn meerdere loze leidingen aangebracht;
- in 2021 gebouwd dus alle voordelen en comfort van goede isolatie;
- laag energieverbruik;
- verlichting kan aangestuurd worden door middel van domotica.
- gazon wordt gemaaid door robot maaier.
- huis kan prima bewoond worden door een gezin met een au pair
- de eigenaren hebben zeer veel aandacht gegeven aan de installaties, alles is doordacht en van zeer hoge kwaliteit;
- parkeerterrein voor twee auto's op eigen terrein, voorzien van laadpaal, voorbereiding voor een tweede laadpaal.

**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“  
Heerlijk ruime en moderne  
keuken!”



# INDELING *Woning*

We nemen je alvast mee door de woning:

Begane grond:

De hal is licht door de twee ramen aan weerszijden van de voordeur, de hal en de woonkamer worden van elkaar gescheiden door twee stalen taatsdeuren, deze deuren reiken tot het plafond. In de hal bevinden de uitgebreide meterkast en het toilet.

De woonkamer is, samen met de grote woonkeuken 88 m<sup>2</sup>. Kenmerkend voor de woonkamer zijn de mooie hoogte, de grote lichtinval, de warme gietvloer en de prachtige vide. Langs de vide zijn ramen die tot en met het plafond van de tweede verdieping reiken (4,7 meter hoog), een zeer goede vondst van de architect. Het versterkt het ruimtelijk gevoel en geeft een mooie verbinding tussen binnen en buiten, tijdens alle seizoenen.

De hele begane grond heeft vloerverwarming.

De eerste verdieping:

Ruime overloop, twee slaapkamers en separaat toilet. Vanaf de overloop is de werkruimte bereikbaar. Deze grote ruimte staat als entresol met de woonkamer in verbinding. De slaapkamers en de entresol zijn allen licht en mooi afgewerkt. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De kleuren en materialen van de badkamer zijn licht en smaakvol.

Als verlengde van de trap naar de eerste verdieping is de trap naar de tweede verdieping in hetzelfde robuuste staal uitgevoerd. De trap bestaat uit een industriële u-balk, waaraan massief eiken treden zijn bevestigd. Deze consequente stijl geeft, samen met de andere zwart stalen elementen, een grote coherentie in het ontwerp van de woning.

De tweede verdieping:

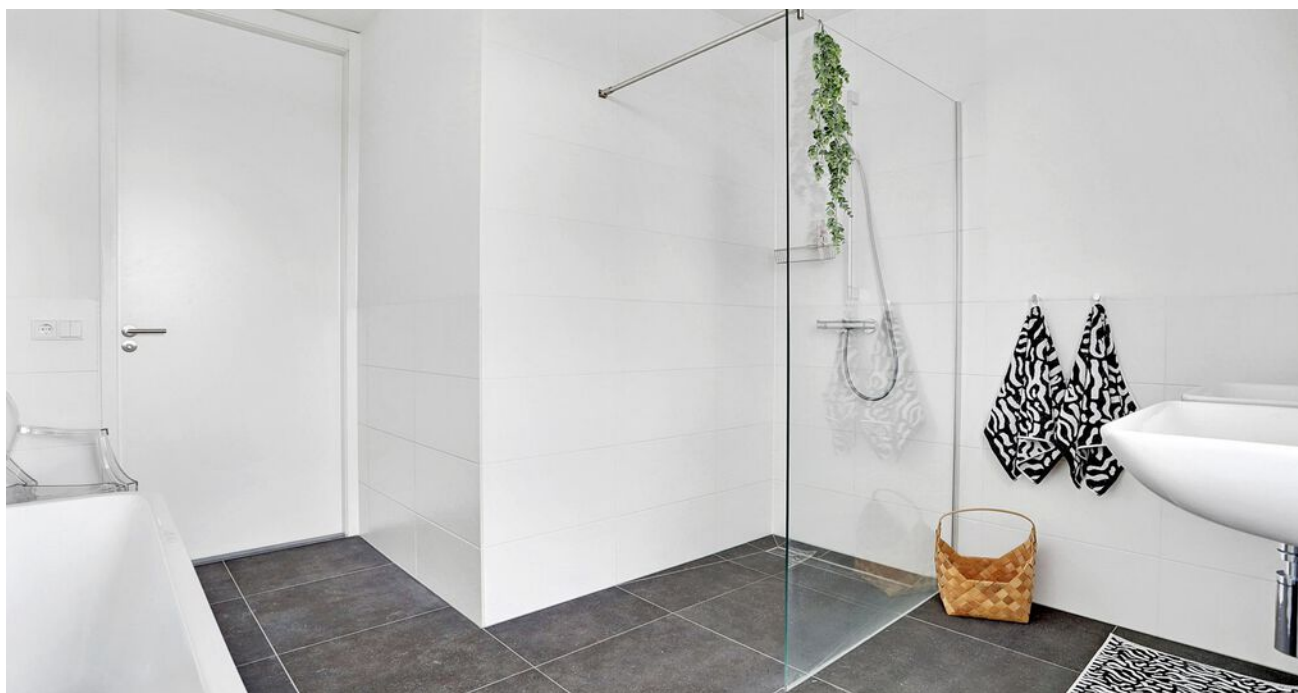
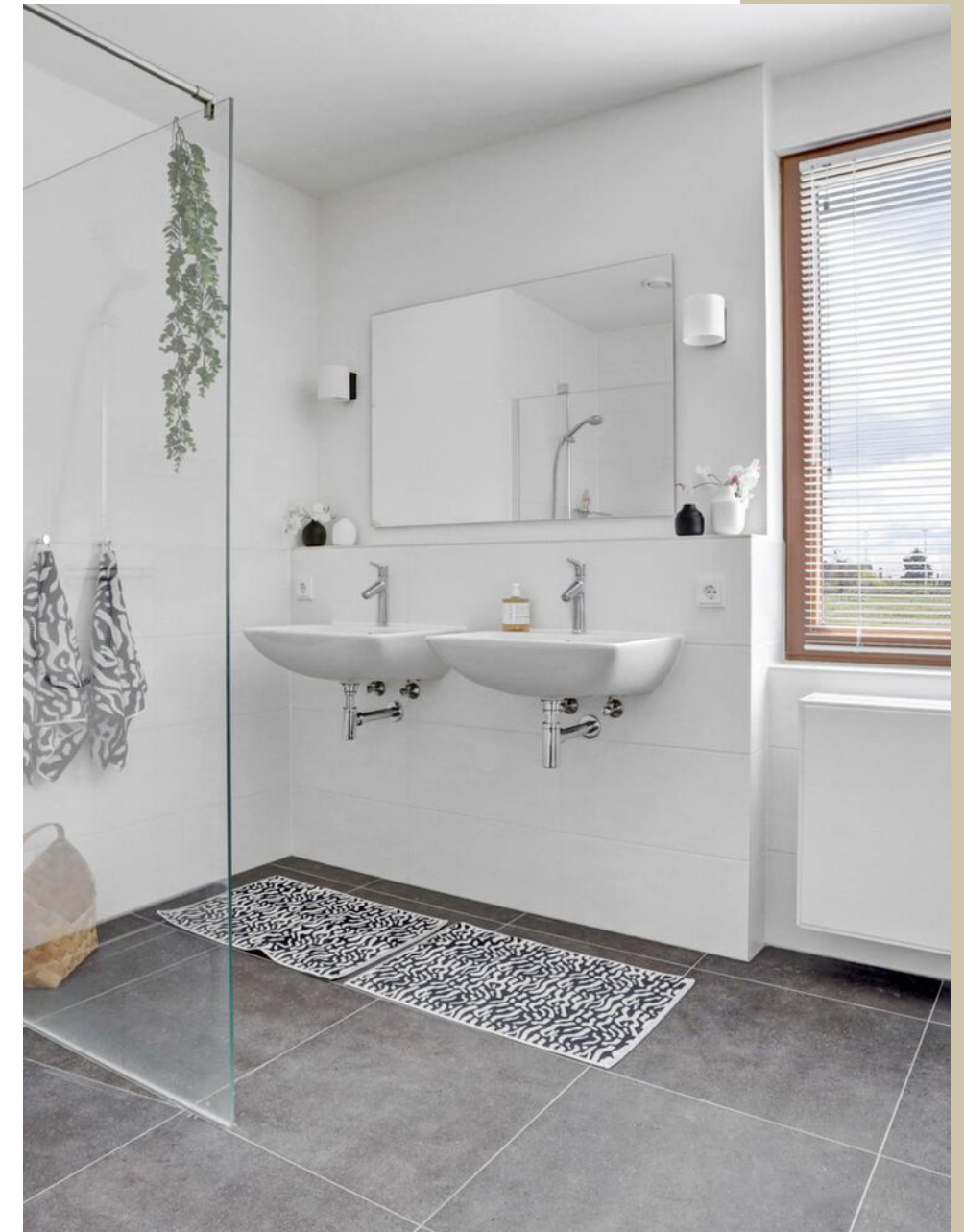
Ruime overloop, toegang tot de wasruimte, slaapkamer met vaste kastenwand. Vanuit de overloop zijn ook de hoofdslaapkamer met eigen badkamer bereikbaar. De slaapkamer is heerlijk ruim, heeft aan drie zijden ramen en beschikt over een riant dakterras, via een schuifpui bereikbaar. De badkamer heeft een inloopdouche, een dubbele wastafel, toilet en bidet. De slaapkamer beschikt over twee ruime vaste kastenwanden.



“  
Ruime en lichte  
slaapkamers!







# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

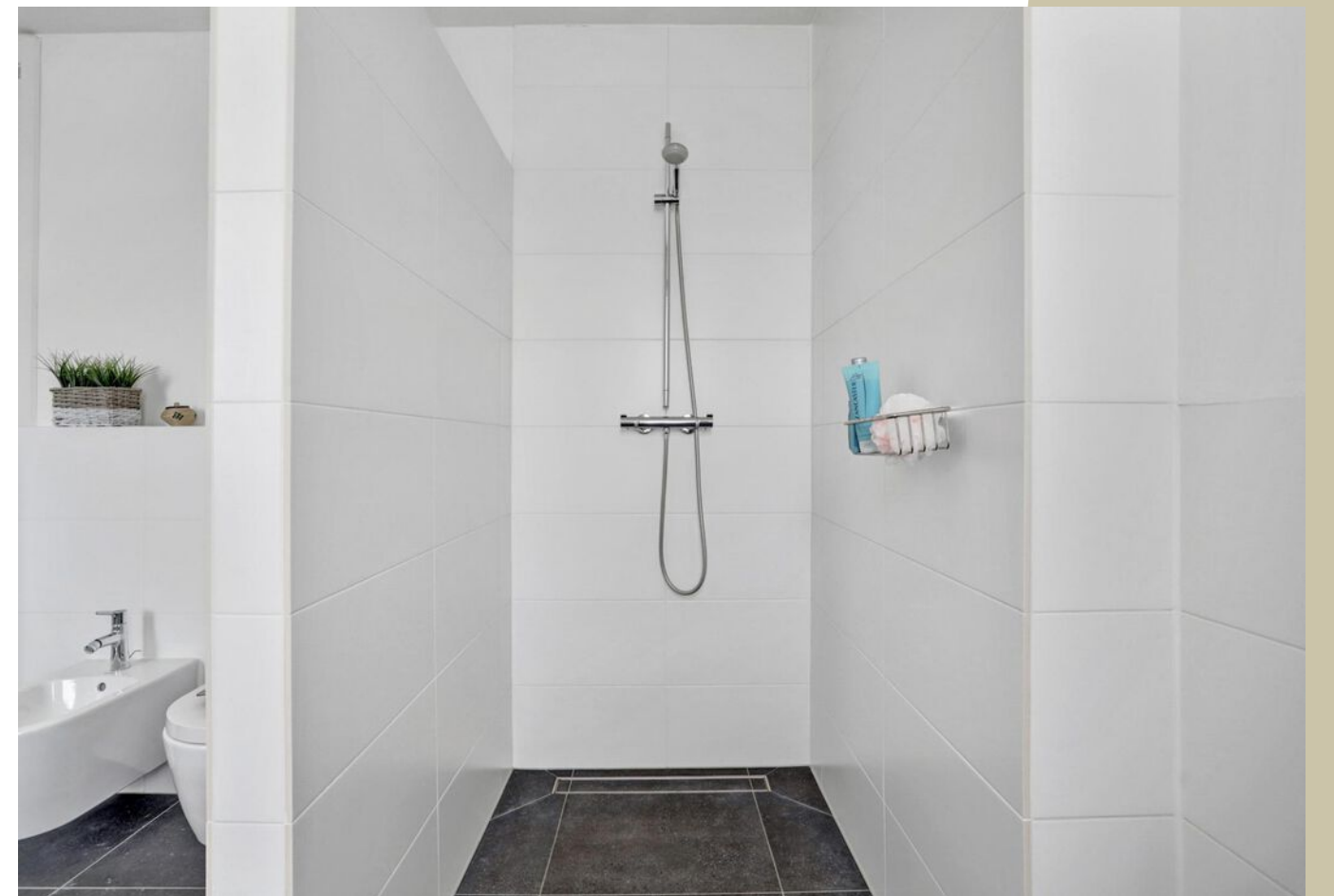
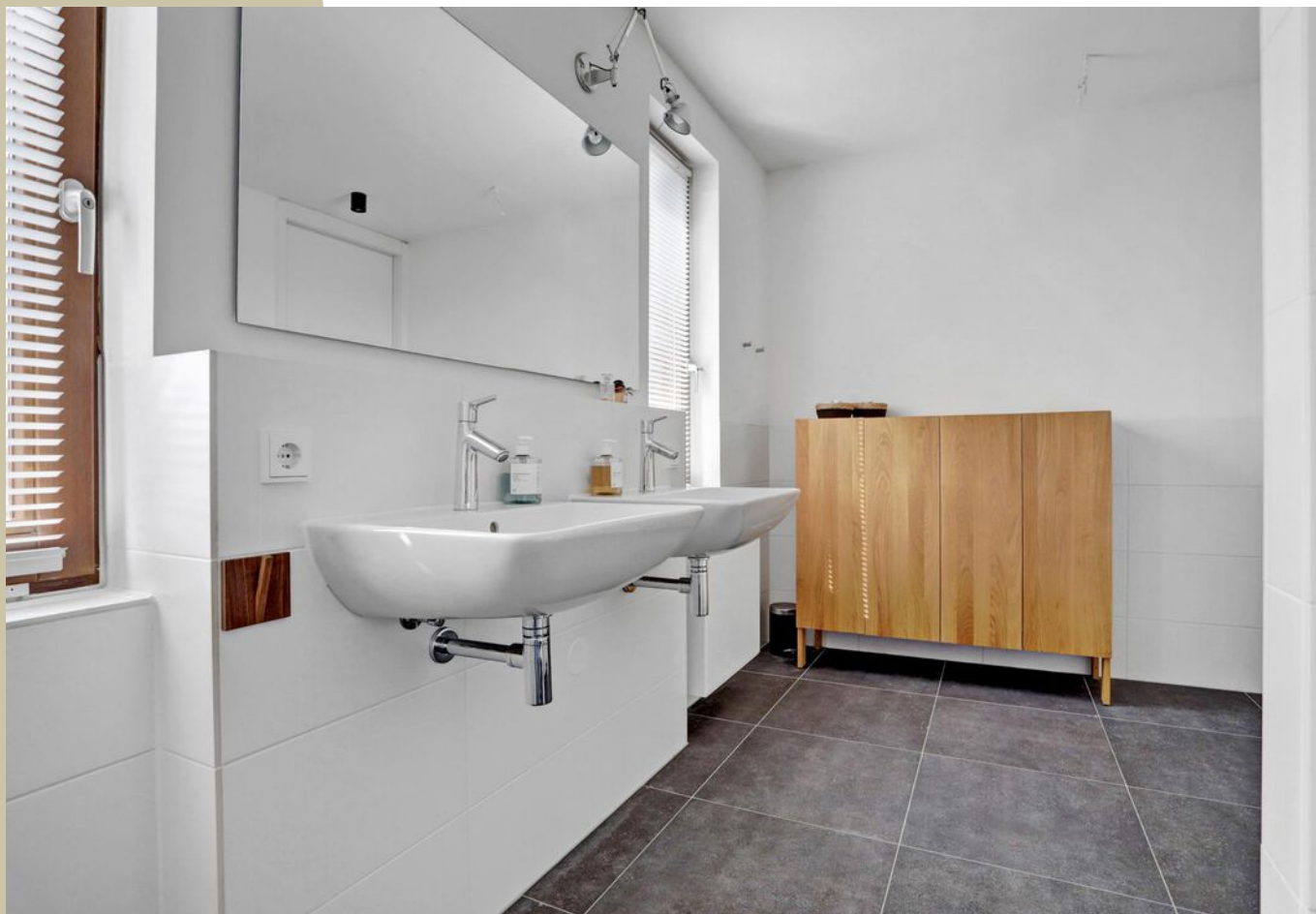
**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*





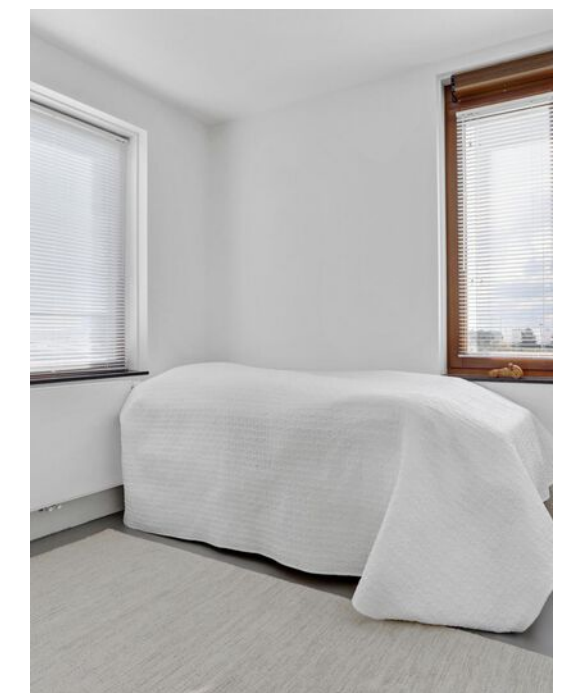
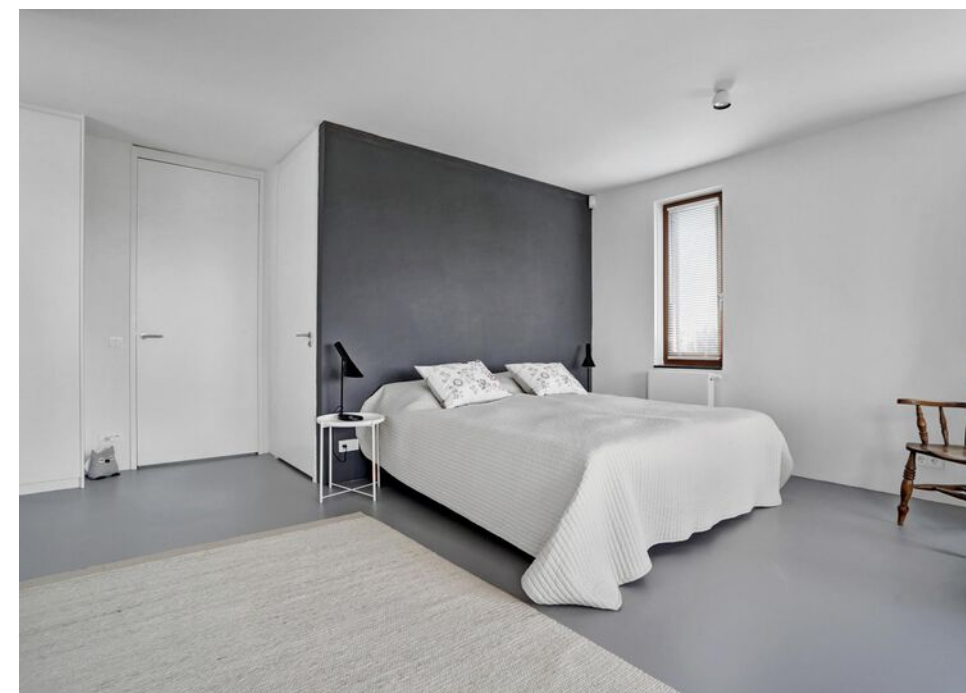
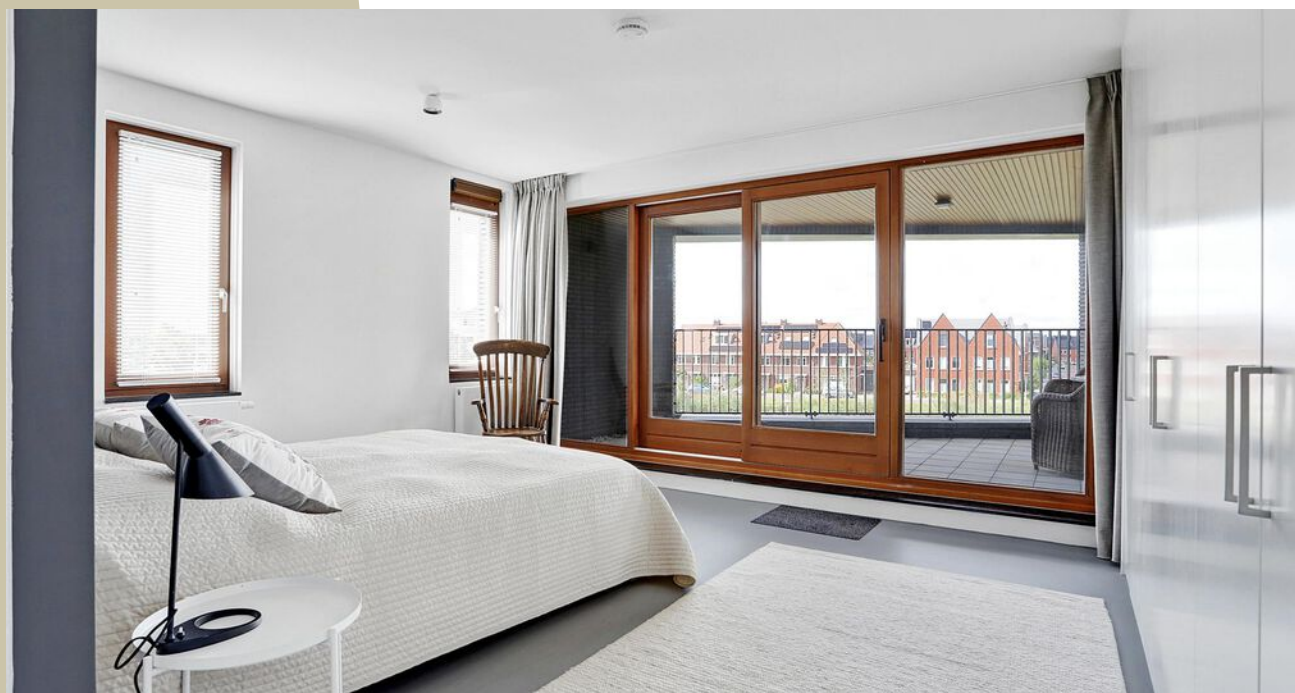




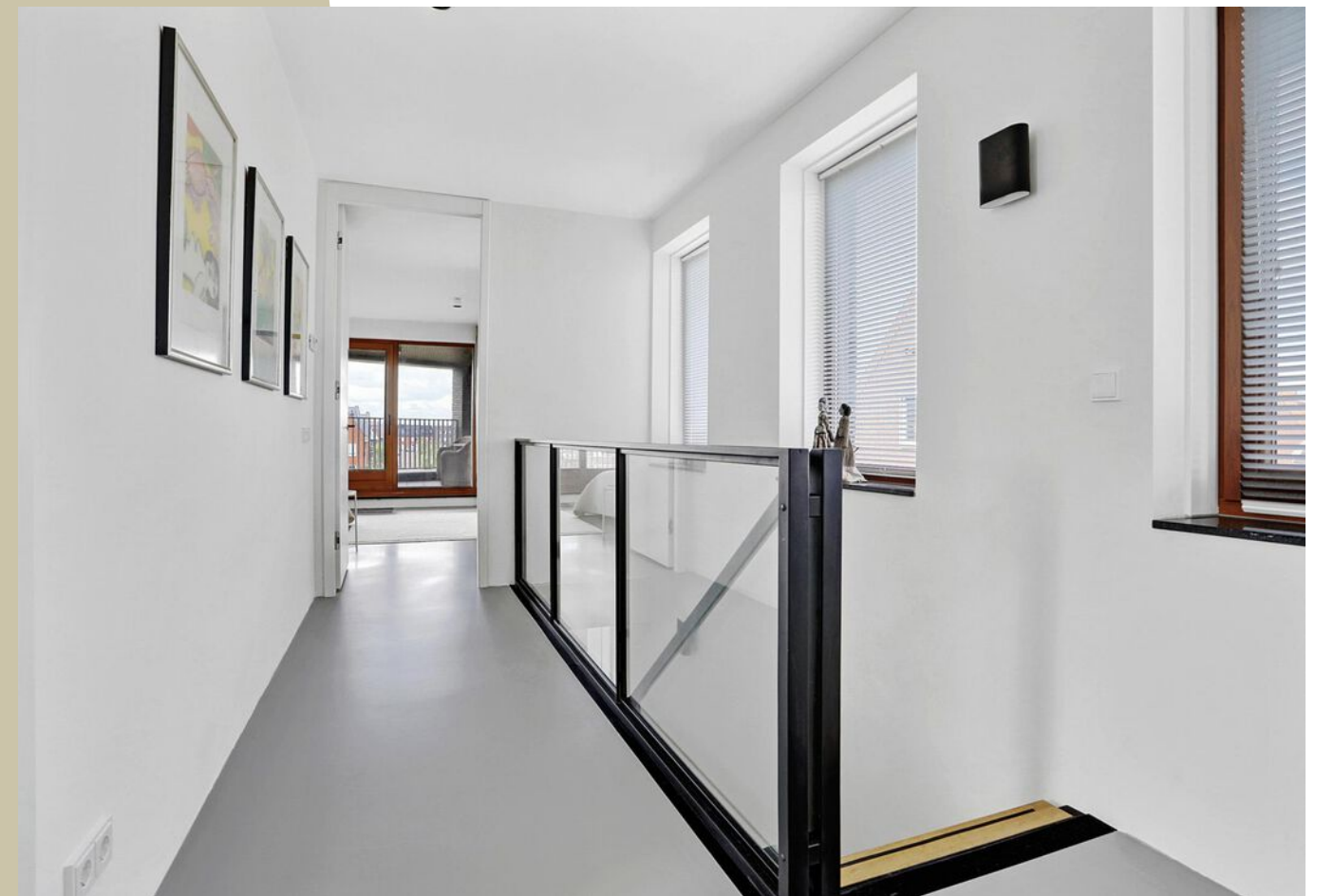
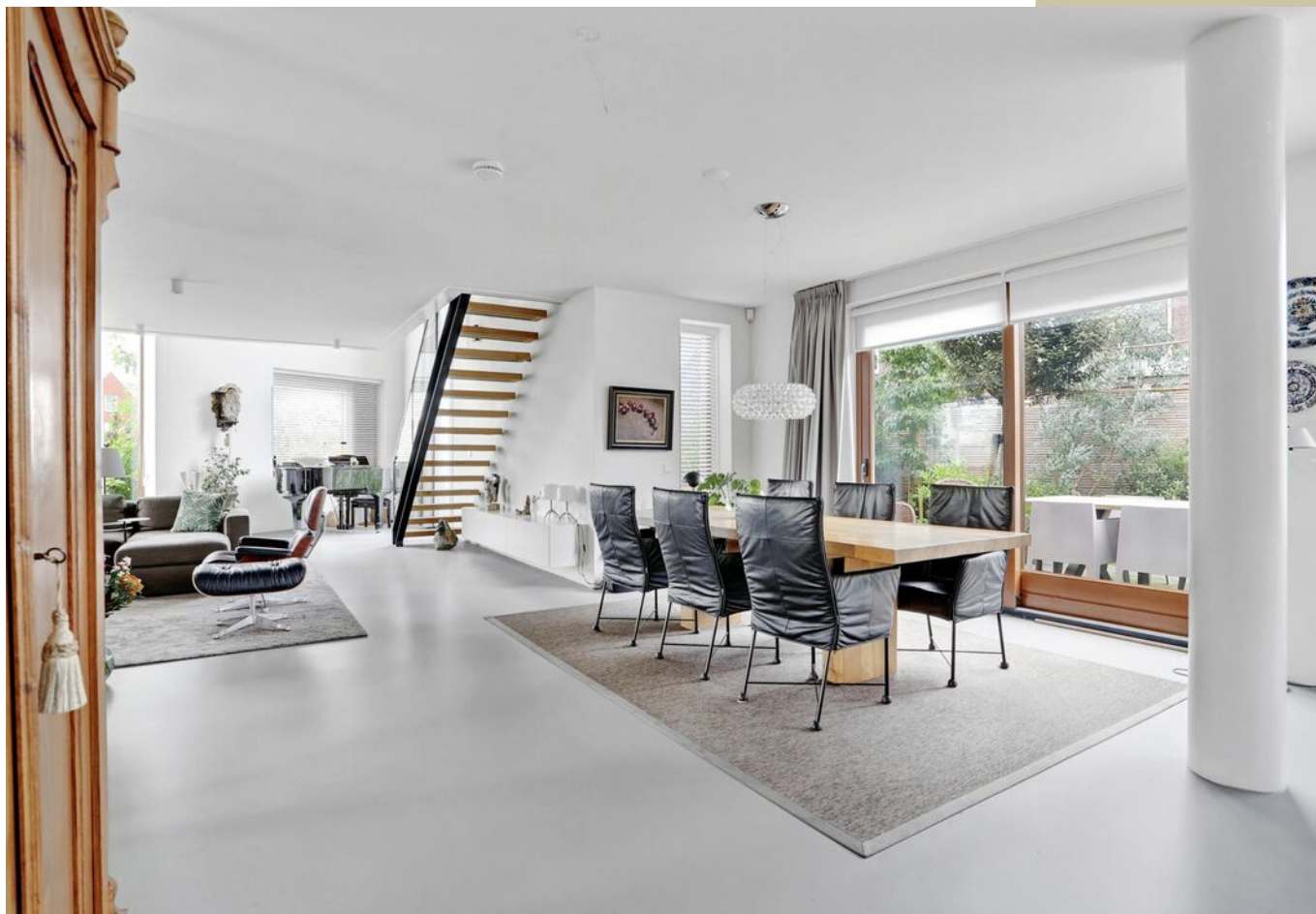


## KENMERKEN

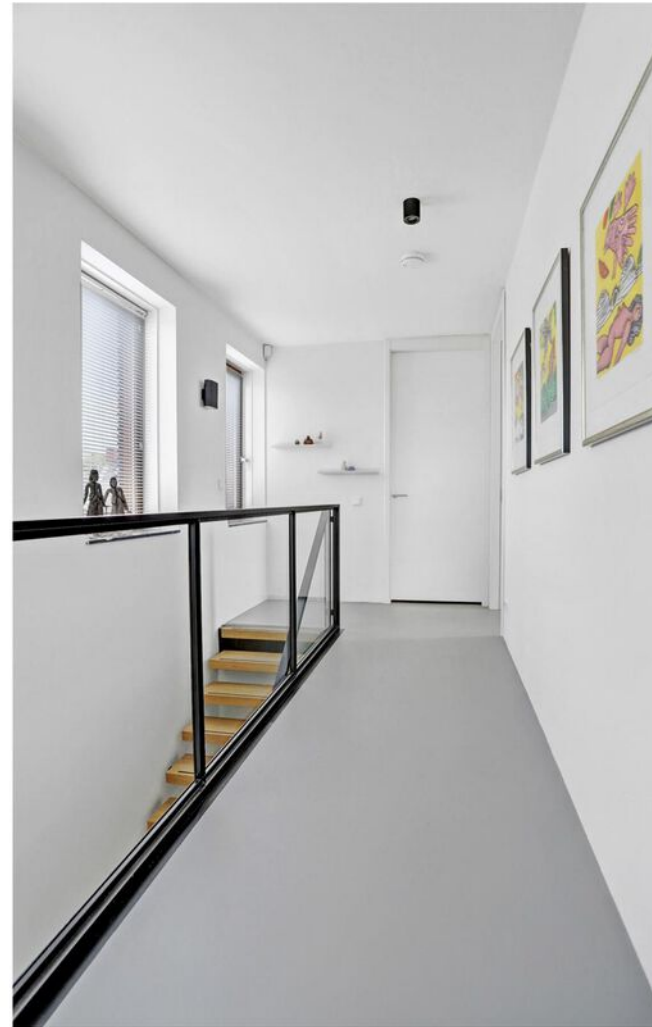
Buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	vrijstaand steen
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk



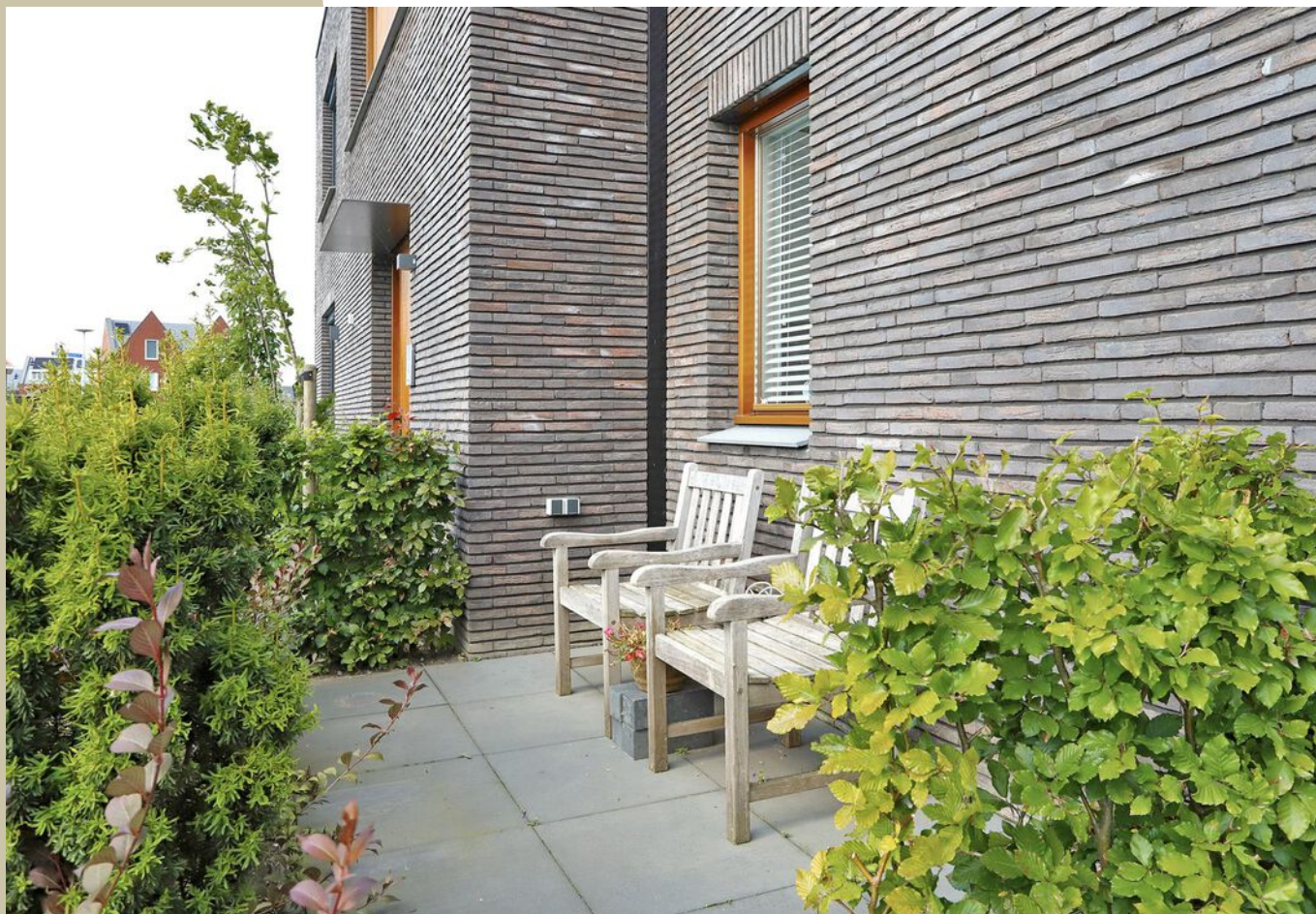
















# PLATTEGROND

*Woning*

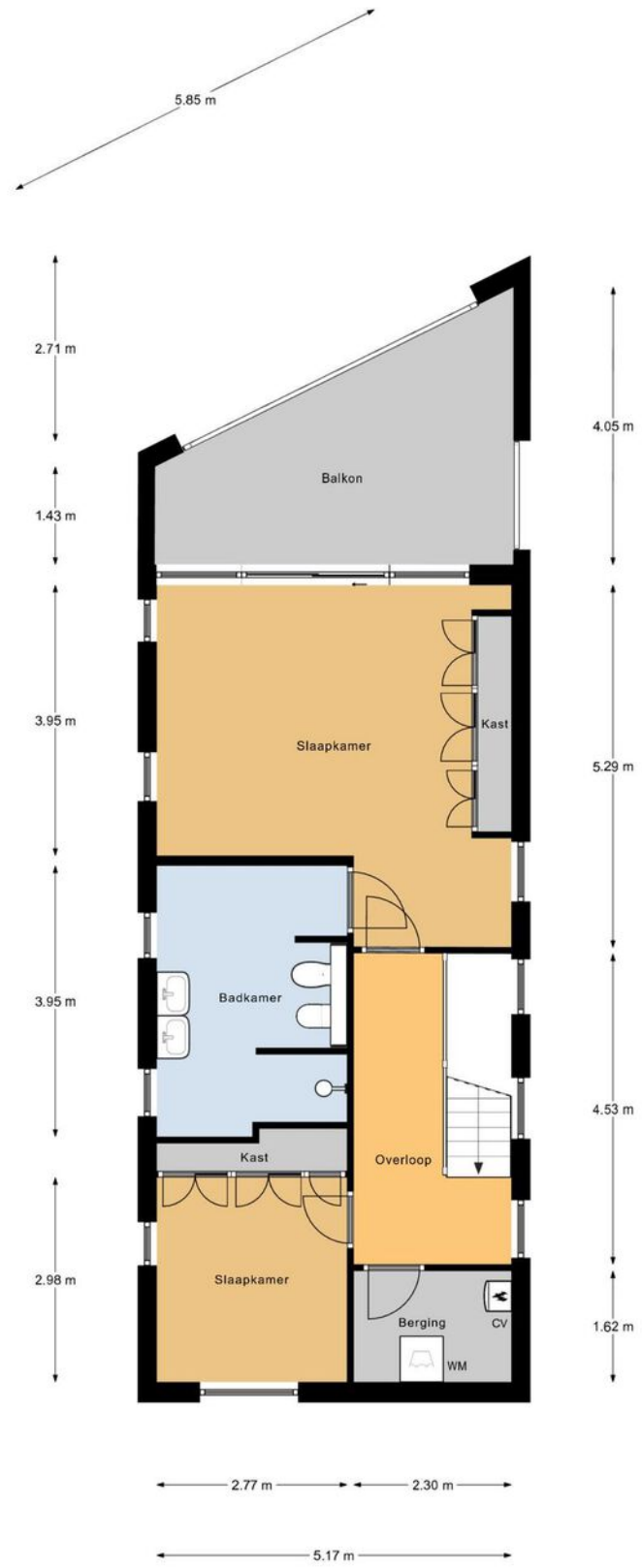


1e Verdieping



# PLATTEGROND

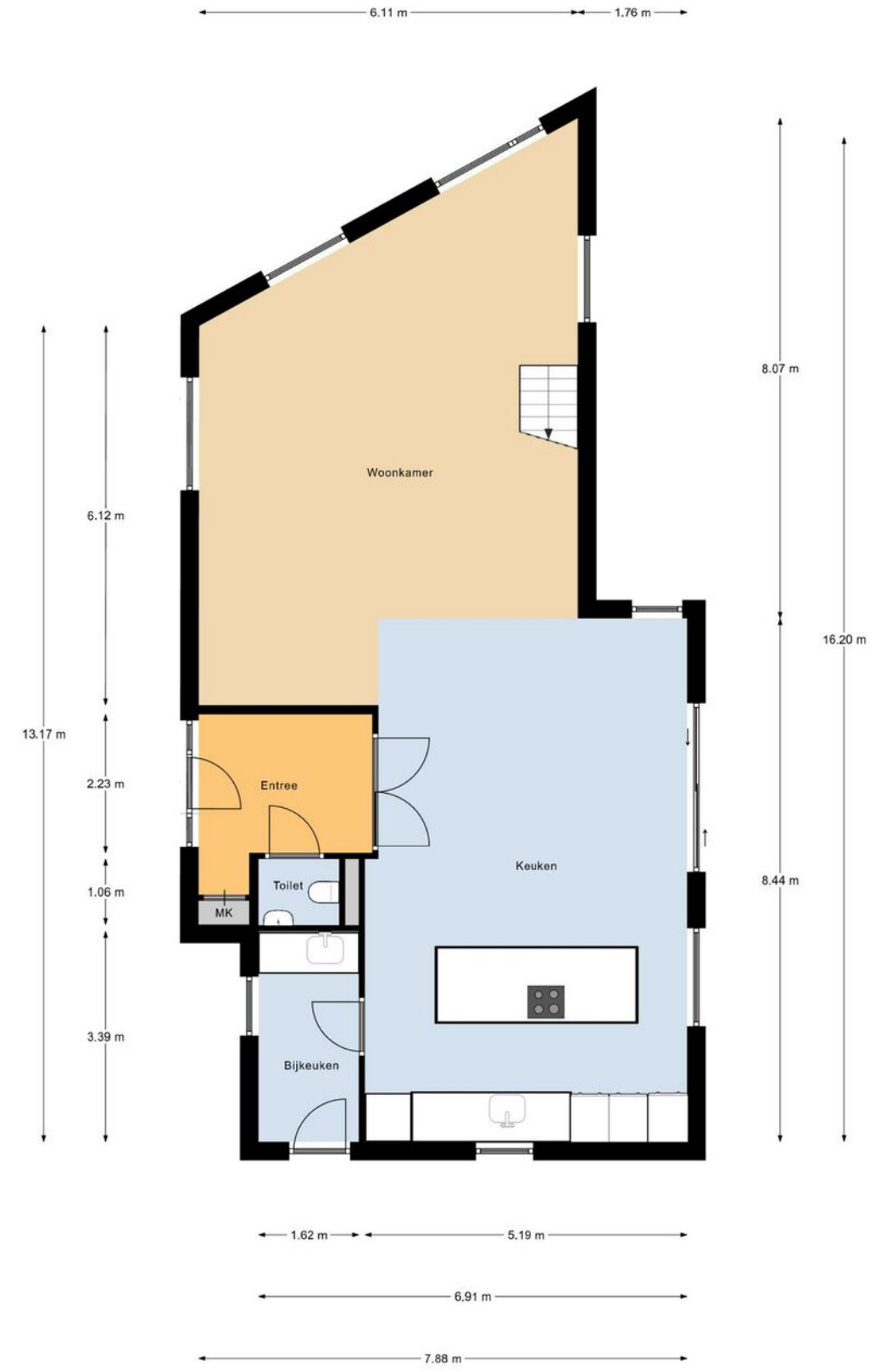
*Woning*



2e Verdieping

# PLATTEGROND

*Woning*



Begane Grond





## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

## Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Bedenktijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

## Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

## Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

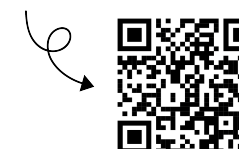
## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Gemeente Utrecht  
Sectie | Perceel T | 2015  
Eigendom Volle eigendom

## Nog vragen?

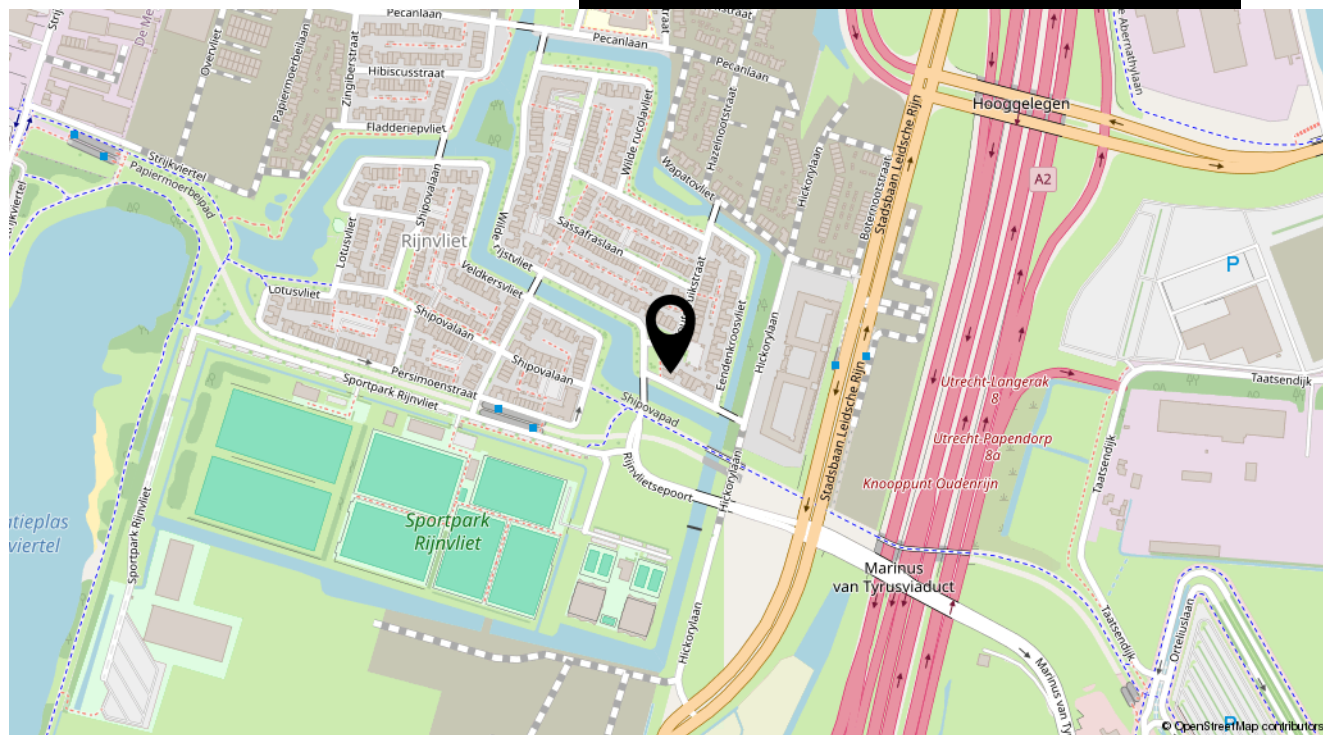
Scan de QR code voor onze FAQ





# LOCATIE

*Woning*



## *Over de buurt!*

Rijnvliet is een nieuwe woonwijk gelegen in het zuidwesten van Utrecht, tussen De Meern en Leidsche Rijn. Het gebied ligt ingeklemd tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de A12 en de Utrechtseweg. De wijk is ontstaan uit de ambitie om een groene, duurzame en moderne wijk te creëren waarin het contact tussen de bewoners en de natuur centraal staat. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, die wordt gekenmerkt door veel groen en waterpartijen. Ook op het gebied van voorzieningen is er in Rijnvliet veel te bieden. Zo ligt het Leidsche Rijn Centrum op slechts enkele minuten fietsen, waar bewoners terecht kunnen voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen. Daarnaast zijn er verschillende basisscholen in de omgeving en is er ruimte voor sport en recreatie, zoals het park Rijnvliet en de sportvelden van voetbalclub PVCV.



## LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code







# WIJ | DE KEIZER *50 Jaar*

## In 10 stappen naar je droomhuis



### *Leuk!*

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

### *Samen!*

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

**Interesse?**  
**Neem vrijblijvend contact op**  
 Scan de QR code



### *Handig!*

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | [klanten@geldxpert.nl](mailto:klanten@geldxpert.nl)

Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,  
*Erik Moen*





De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein  
nieuwegin@dekeizer.nl | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur