



UTRECHT

# Geelwortelweg 21

VRAAGPRIJS

€ 729.500,- k.k.



# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004



UTRECHT

# Geelwortelweg 21

Moderne hoekwoning (2016) met ruime woonkamer, 5 slaapkamers en een sfeervolle badkamer, gelegen in de gewilde wijk Hoge Weide.

Deze energiezuinige woning (energielabel A+) biedt volop ruimte en comfort.

De uitgebouwde woonkamer zorgt voor een lichte en ruime leefomgeving, terwijl de 5 slaapkamers voldoende plek bieden voor een gezin.

De woning ligt in een groene, kindvriendelijke buurt, op loopafstand van speeltuinen en vlakbij het Leidsche Rijn Centrum met diverse winkels en horeca. Binnen 15 minuten fietsen ben je op Utrecht Centraal.

Basisscholen en kinderopvang zijn ook dichtbij, en in de buurt van Boerderij De Hoef kun je deelnemen aan allerlei sociale en culturele activiteiten. Daarnaast is er een grote natuurspeeltuin.

De snelwegen A2 en A12 zijn binnen enkele minuten met de auto bereikbaar, waardoor Amsterdam, Rotterdam en Den Haag snel te bereiken zijn. Kortom, de woning ligt op een zeer centrale en uitstekende locatie.

De woning heeft een inhoud van 478 m<sup>3</sup>, een gebruiksoppervlakte wonen van 134 m<sup>2</sup> en staat op 155 m<sup>2</sup> eigen grond.

OPPERVLAKTE

134 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A+label

PERCELOPPERVLAKTE

155 m<sup>2</sup>

**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004



# Indeling

## Begane grond

Ruime entree, die voorzien is van een garderobe, meterkast en een modern toilet.

De entree is afgewerkt met een stijlvolle gietvloer, inclusief vloerverwarming.

Het toilet is uitgerust met een vrijhangend closet en een fontein, en is betegeld tot ongeveer 1 meter hoogte.

De royale woon-/eetkamer van ca. 48 m<sup>2</sup> is tijdens de bouw uitgebouwd en biedt veel ruimte. Ook hier is de gietvloer met vloerverwarming doorgetrokken, wat zorgt voor een strakke uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, hoogglans witte keuken, compleet met luxe apparatuur: een 4-pits inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een vaatwasser en een combi-magnetron. De losstaande Amerikaanse koelkast met vriezer maakt de keuken helemaal af.

Wat deze hoekwoning echt bijzonder maakt, is de extra lichtinval dankzij het zijraam in de gevel en de dubbele openslaande deuren aan de voorzijde. Dit creëert een heerlijk lichte en open sfeer in het huis.

En deze woning heeft niet één, maar twee tuinen!





## de ruime living met gietvloer is ca. 48 m<sup>2</sup> groot









## hoogglans witte keuken in L-opstelling





# Indeling

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is voorzien van een vrijhangend toilet, een ligbad en een wastafelmeubel, met een praktische indeling.

De hele verdieping is afgewerkt met geschilderde wanden en een laminaatvloer.

Dankzij de hoekligging heeft de slaapkamer aan de voorzijde een extra zijraam in de gevel, waardoor er een overvloed aan natuurlijk licht naar binnen valt.





FOTOS

# eerste verdieping met 3 slaapkamers



GEELWORTELWEG 21 • UTRECHT







# Indeling

## Tweede verdieping

De verrassende tweede verdieping biedt 2 prachtig ontworpen slaapkamers, ieder met een eigen studie- of speelhoek en een knus slaapgedeelte in de nok, compleet met dakraam. Dit zijn de ideale droomslaapkamers voor zowel kleine ontdekkingsreizigers als pubers, die zich hier zeker thuis zullen voelen.

In 2021 werd aan de achterzijde een dakkapel toegevoegd, waardoor deze verdieping nog ruimer aanvoelt.

De overloop herbergt een praktische wasruimte met extra bergruimte, perfect voor het dagelijkse huishouden. Dankzij het dakraam is de ruimte heerlijk licht.

In 2021 werd de gehele verdieping voorzien van een nieuwe laminaatvloer en de wanden zijn gestuukt.

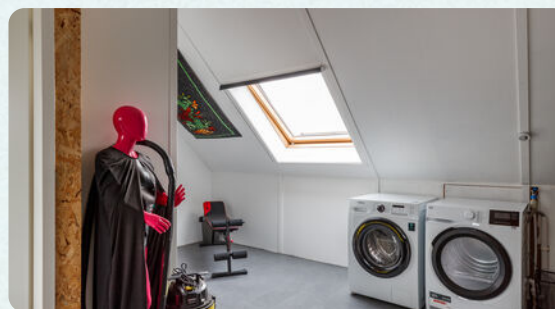
Deze verdieping combineert speels design met praktisch gemak!





FOTOS

## twee slaapkamers met het slaapgedeelte in de nok



GEELWORTELWEG 21 • UTRECHT



# Indeling

## Tuin

Deze hoekwoning heeft unieke dubbele tuinen:

In de oostelijk gelegen achtertuin kun je de ochtendzon ervaren, met een gezellig terras omringd door groen en een appelboom in het midden van de tuin. Een praktische houten berging met overkapping biedt voldoende opbergruimte.

Later op de dag verplaats je je naar de westelijke tuin, die bereikbaar is via dubbele deuren vanuit de woon-/eetkamer. Hier vind je een ruim terras met een pergola, perfect voor lange zomeravonden. Het op maat gemaakte zonnedoek biedt extra comfort, zodat je ook op de warmste dagen heerlijk in de schaduw kunt genieten.









## KENMERKEN

# Geelwortelweg 21

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	hoekwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	6
<b>AANTAL</b>	5
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	2016
<b>INHOUD</b>	478 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	155 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	134 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>INCL. KEUKEN</b>	

<b>LIGGING</b>	in woonwijk
----------------	-------------

<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed tot uitstekend
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed tot uitstekend

<b>ISOLATIE</b>	volledig
<b>ENERGIELABEL</b>	A+
<b>VERWARMING</b>	stadsverwarming
<b>BOUWJAAR</b>	2016

<b>TUIN</b>	achter- en voortuin
<b>LIGGING</b>	achter-> oost, voor-> west
<b>GARAGE</b>	geen garage
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand hout

<b>AANVAARDING</b>	in overleg
--------------------	------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 729.500,- k.k.
-------------------	------------------



KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Catharijne, Catharijne

SECTIE PERCEEL  
2618, 2619 F, F

OPPERVLAKTE PERCEEL  
155 m<sup>2</sup>

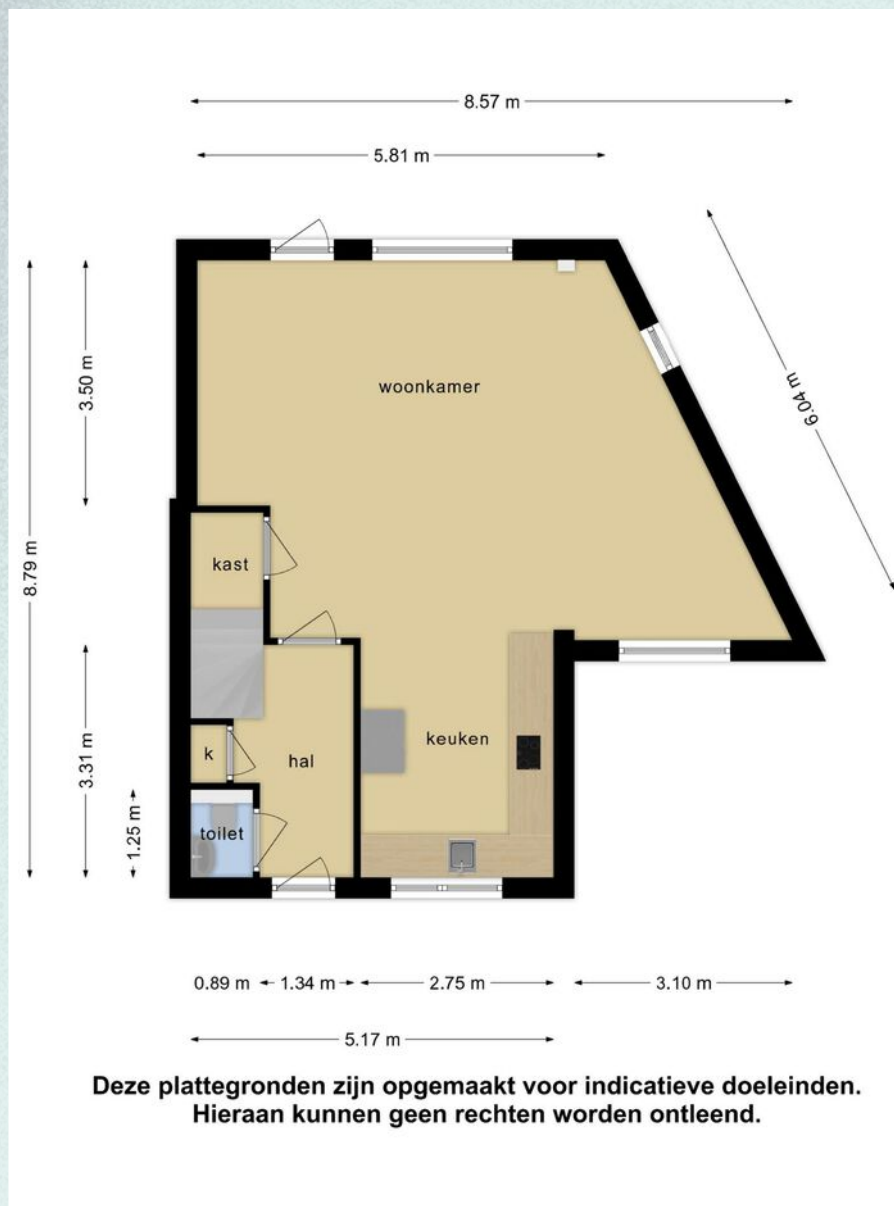
SOORT  
Volle eigendom



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# begane grond

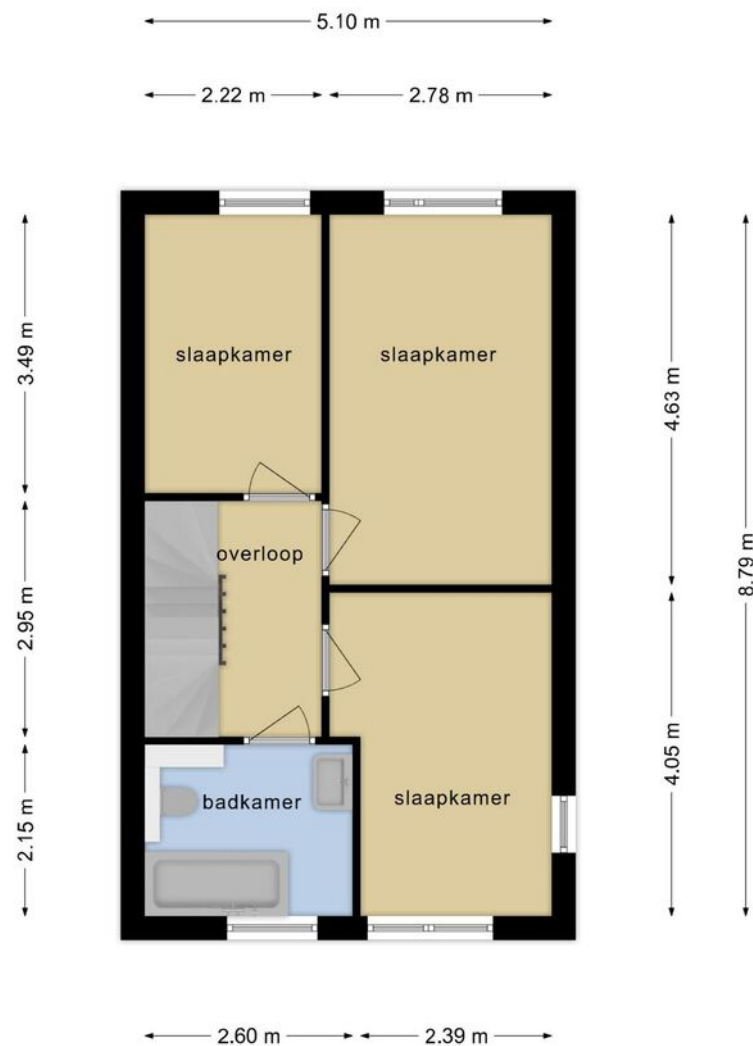


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



PLATTEGROND

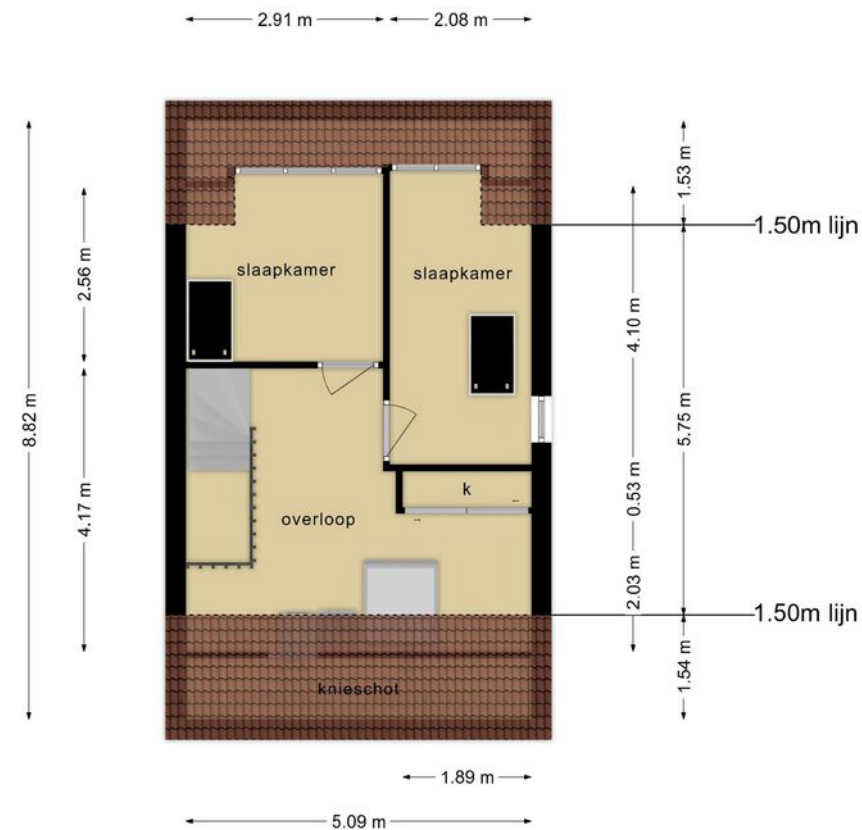
# eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# tweede verdieping

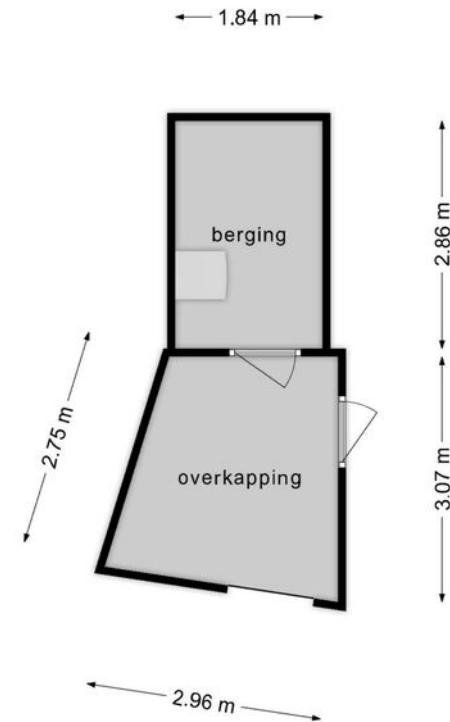


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

# berging & overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				- wastafel	X		
Verlichting, te weten				- wastafelmeubel	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletkast		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toilet	X		
- losse (hang)lampen		X					
				<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				(Voordeur)bel	X		
- kast op zolder	X			Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Zonwering buiten	X		
- gordijnrails	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- gordijnen		X		Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
- rolgordijnen	X			Waterslot wasautomaat	X		
- jaloezieën	X			Zonnepanelen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
				<b>Tuin - Inrichting</b>			
Vloerdecoratie, te weten				Tuinaanleg/bestrating	X		
- laminaat	X			Beplanting	X		
<b>Woning - Keuken</b>				<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			2x olijfbompje gaat mee		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- afzuigkap	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- magnetron	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koel-vriescombinatie	X			<b>Tuin - Overig</b>			
- vaatwasser	X			Overige tuin, te weten			
				- (sier)hek	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				- loungeset + Bankje		X	
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherm)	X						



DIENSTEN

# Hypotheeken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!





DIENSTEN

# Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.





DIENSTEN

# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!





## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.



**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

