

# Anton Koolhaasstraat 20

## UTRECHT

ROHLOF REAL ESTATE

[www.rohlofrealestate.com](http://www.rohlofrealestate.com)

Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam  
(+31) 85 800 8885  
[contact@rohlofrealestate.com](mailto:contact@rohlofrealestate.com)

# kenmerken

Woonoppervlakte

133 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

208 m<sup>2</sup>

Inhoud

520 m<sup>3</sup>

Energie label

A+



# omschrijving

WOW WAT EEN KANS OP DEZE RUIIME HOEKWONING MET RIANTE TUIN, 134m<sup>2</sup> +13m<sup>2</sup> WONEN, WERKEN EN ONTSPANNEN, 4 VERDIEPINGEN EENGEZINSWONING, 7 SLAAPKAMERS MOGELIJK, EIGEN PARKEERPLAATS, AAN RUSTIGE AUTOVRIJE STRAAT, VLOERVERWARMING, 12 ZONNEPANELEN, ENERGIELABEL A+

Ben je op zoek naar een jonge, energiezuinige woning, dichtbij alle gemakken voor een opgroeiend gezin? Maak dan snel een afspraak om deze nette afgewerkte eengezinswoning met eigen parkeerplaats te komen bekijken. Gelegen in het karakteristieke "Het Zand". De woningen zijn ontworpen en gebouwd in de klassieke stijl van Dudok. Kenmerkend voor de woning is de enorme ruimte binnen en buiten in combinatie met de vriendelijke locatie van LeidscheRijn ten opzichte van winkels, scholen, sporten, OV en uitvalswegen richting bijvoorbeeld werk. Er liggen 12 zonnepanelen op het dak. Er is 2,40 meter extra woonkamer aangebouwd, ruimte voor 7 slaapkamers, kunststof kozijnen met HR++ glas, voortuin en achtertuin met houten berging en trampoline, toegang tot de eigen parkeerplaats. En dan nog de kindvriendelijke omgeving met de schaapskooi aan de overkant, basis- en middelbare scholen om de hoek en in combinatie met 15 minuten fietsafstand van de Utrechtse binnenstad ligt deze woning op een unieke locatie. Je dagelijkse boodschappen doe je in "LeidscheRijn centrum" of winkelcentrum Terwijde. Naast alle dagelijkse behoeften zijn ook de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en de ontsluiting op snelwegen ideaal te noemen!

De ruime bergzolder 13m<sup>2</sup> met meer dan voldoende daglicht van 2 grote dakramen is nu bereikbaar met een vlizotrap, maar met een vaste trap is het totaal woonoppervlak 147m<sup>2</sup>. Een 2e badkamer is uiteraard ook eenvoudig te realiseren met zoveel kamers.

We nodigen je eerst maar eens uit voor een kijkje binnen en om de woning ...

Via de fraai aangelegde voortuin loop je de woning binnen en kom je in de ruime hal met toiletruimte, de meterkast en recent gestylde trapopgang met sfeerverlichting naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime open woonkeuken met veel kastruimte. De ruim opgezette keuken met Quooker beschikt verder over alle wenselijke moderne apparatuur en een antraciet aanrechtblad. De keuken beschikt over; brede inductiekookplaat, wasemkap, Amerikaanse koelkast, combi-oven, oven en vaatwasser.

Aan de achterzijde is de woonkamer tijdens de bouw 2.40m uitgebouwd en dit biedt heerlijke lichtinval door de grote kunststof achtergevel met openslaande deuren en uitrolbare hordeuren. De vloer is afgewerkt met een hoogwaardige donkere natuurstenen vloer met vloerverwarming als hoofdverwarming. De woonkamer biedt toegang tot een ruime provisiekast onder de trapopgang.

Eerste verdieping; Via de recent vernieuwde dichte trap komen we op de lichte overloop met de 1e, 2e en 3e slaapkamer en de moderne badkamer met daglicht. Er is een ligbad met handdouche, zwevend toilet, royale inlooptdouche, wastafelmeubel en strakke designradiator voor de handdoeken. De verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer en de slaapkamers zijn uitgerust met draai/ kiepramen met horren tegen ongewenste vliegen. Een Frans balkon typeert de slaapkamer aan de voorzijde van het huis.

Tweede verdieping; Via de open trap komen we op de overloop met toegang tot de 4e, 5e en 6e slaapkamer waar ook de wasruimte is en ruime bergmogelijkheid achter de knieschotten. De slaapkamer dient prima als sportruimte. En een slaapkamer opofferen voor een 2e badkamer zou op deze verdieping

# vervolg omschrijving

prima kunnen.

Derde verdieping; Met de vlizotrap komen we op de toch ook verrassend ruime 3e verdieping. De prachtige Lego verzameling groeit hier uit zijn voegen, maar met het vele daglicht van de dakramen is er een heerlijke 7e slaapkamer te maken van deze ruime bergzolderkamer met ook nog voldoende opbergmogelijkheden achter de knieschotten. Een vaste trap zou een interessante investering kunnen zijn.

Omdat de woning aan een autovrije fietsstraat ligt, is het heerlijk rustig slapen en veilig spelen in de buurt.

Tuin; Wat een mogelijkheden om te luieren, tuinieren, barbecueën of te springen treffen we buiten aan! Deze praktisch ingedeelde achtertuin is ondanks de uitbouw nog voldoende diep en breed. Je kunt het grootste deel van de dag een plekje in de zon vinden en naast het huis kan je eventueel heerlijk uit de wind en in de schaduw bijkomen van je school- of werkdag. Achterin de tuin biedt de berging voldoende bergmogelijkheden met daarachter nog ruimte om de klikobakken uit het zicht te plaatsen. Via de achterom voor de fietsen, kom je ook gelijk bij je eigen parkeerplaats.

Omgeving; Qua locatie laat de woning niets te wensen over. Winkelcentrum Terwijde is op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen en het centrum van Leidsche Rijn nodigt uit om lekker te shoppen en/of terrasjes te pakken. Op de fiets ben je in LeidscheRijn overal binnen enkele minuten. Bibliotheek, Fletiomare zwembad, Jumbo foodmarket, basis- en middelbare scholen, de Internationale School Utrecht, (ISU), kinderdagverblijven, sportscholen, restaurants en Pathé bioscoop liggen om de hoek en ook de bushalte op tientallen meters en het treinstation van Terwijde of LeidscheRijn is binnen handbereik. Midden in LeidscheRijn ligt het uitgestrekte Maximapark voor sport en ontspanning. Zowel het strand van de Haarrijnseplas als de binnenstad van Utrecht is met dik 15min fietsen te bereiken en de auto brengt je in een enkele minuten naar de A2, A12 en A27.

Bijzonderheden:

- zeer ruime hoekwoning met mogelijkheid tot 7 slaapkamers;
- 147m2 wonen, slapen en bergen mogelijk, 140m2 om het huis aan tuin, 520m3 inhoud;
- royale achter- zij en voortuin;
- energielabel A+;
- 12 zonnepanelen;
- VVE kosten per maand € 15,81 voor de eigen parkeerplaats achter het huis;
- aanvaarding bij voorkeur rond 1 juli 2024

# foto's

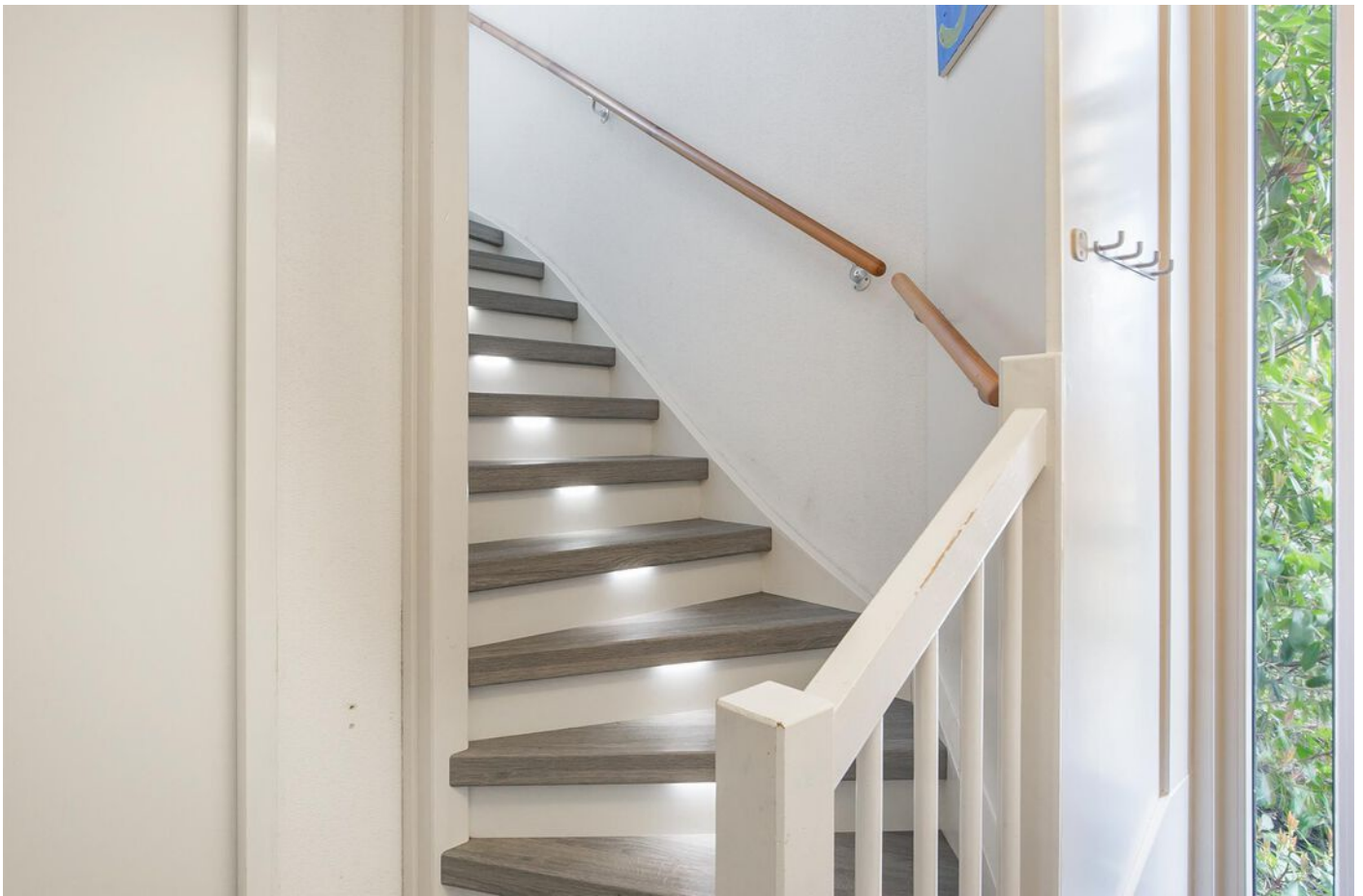








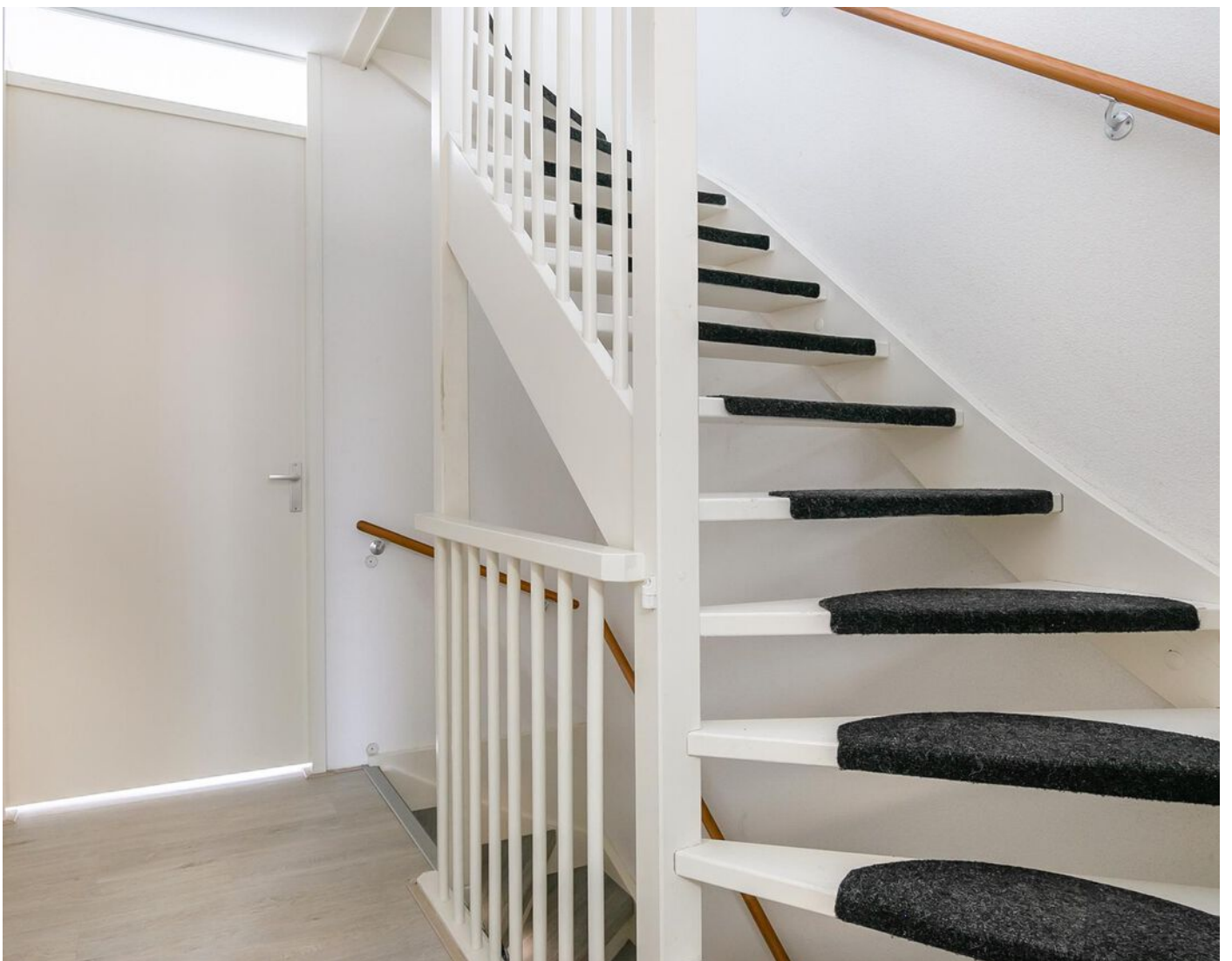












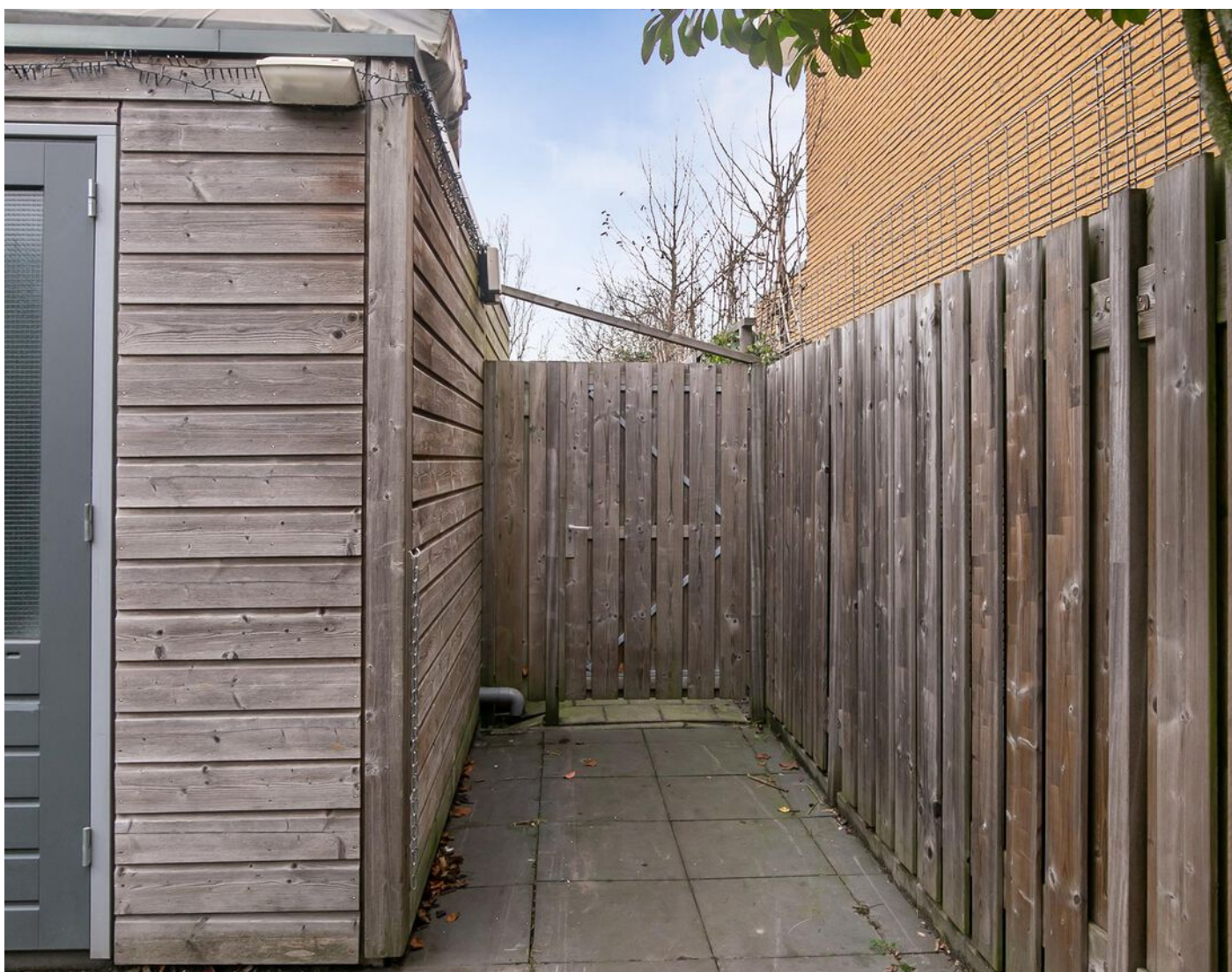


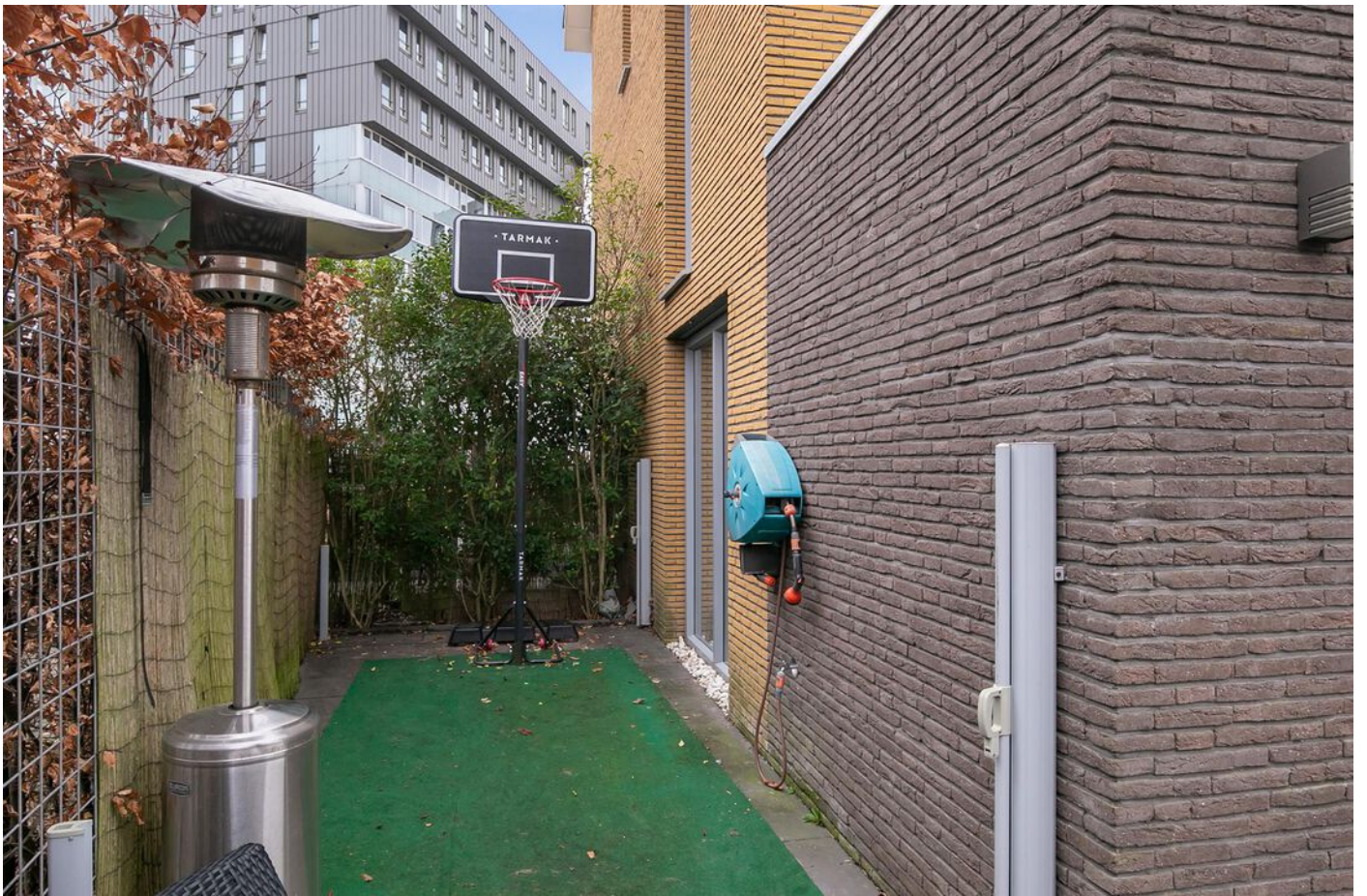






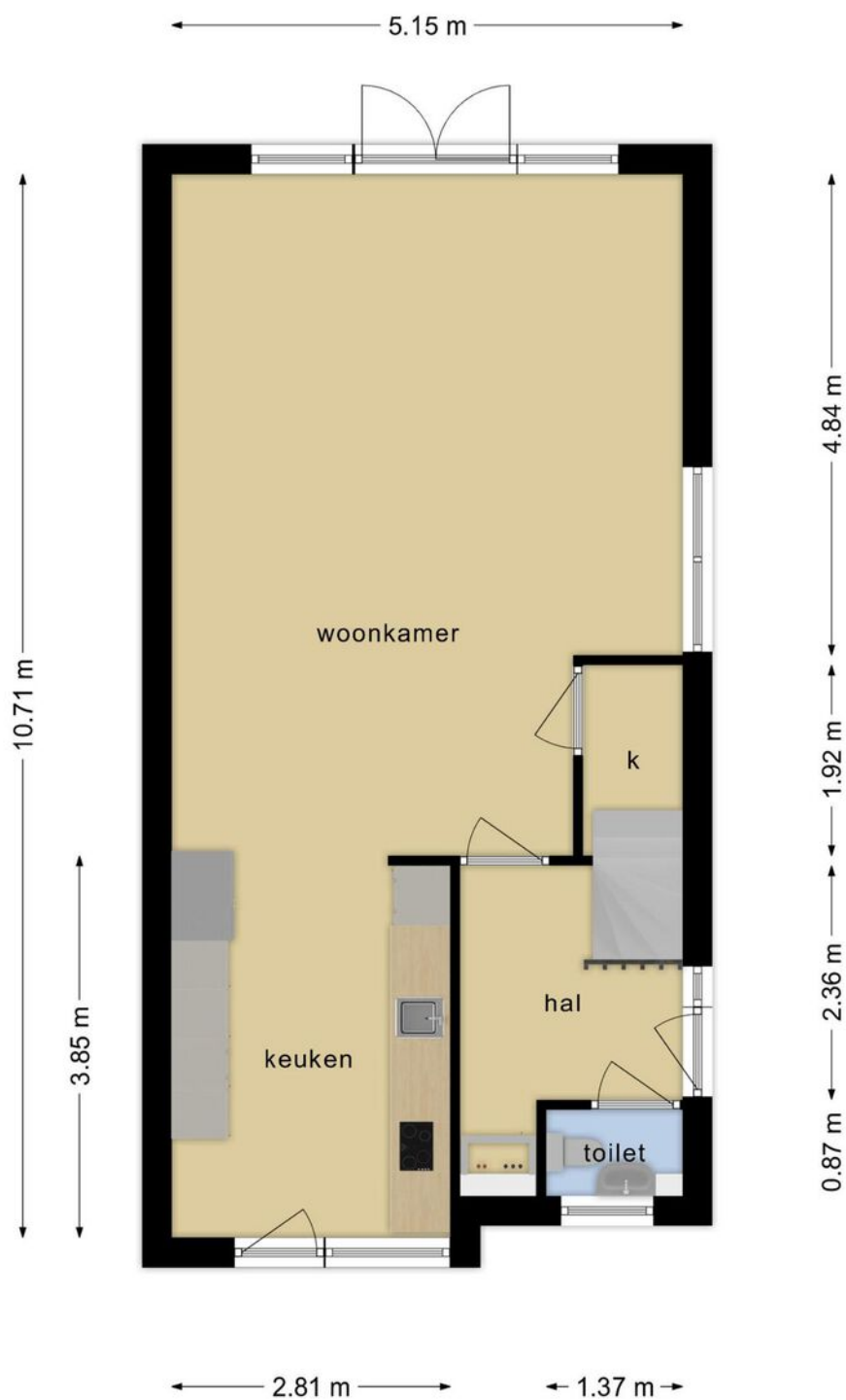






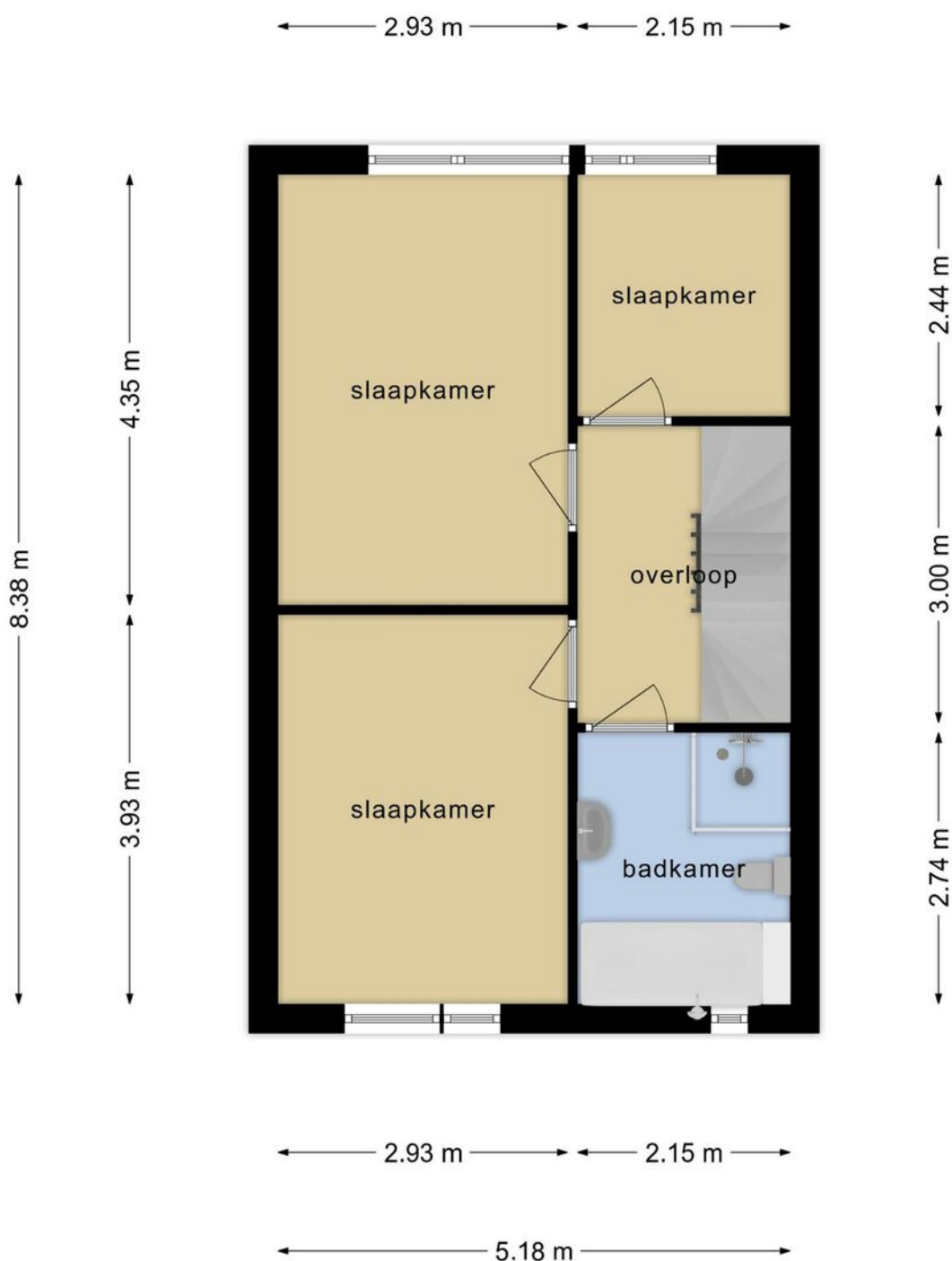


# plattegrond



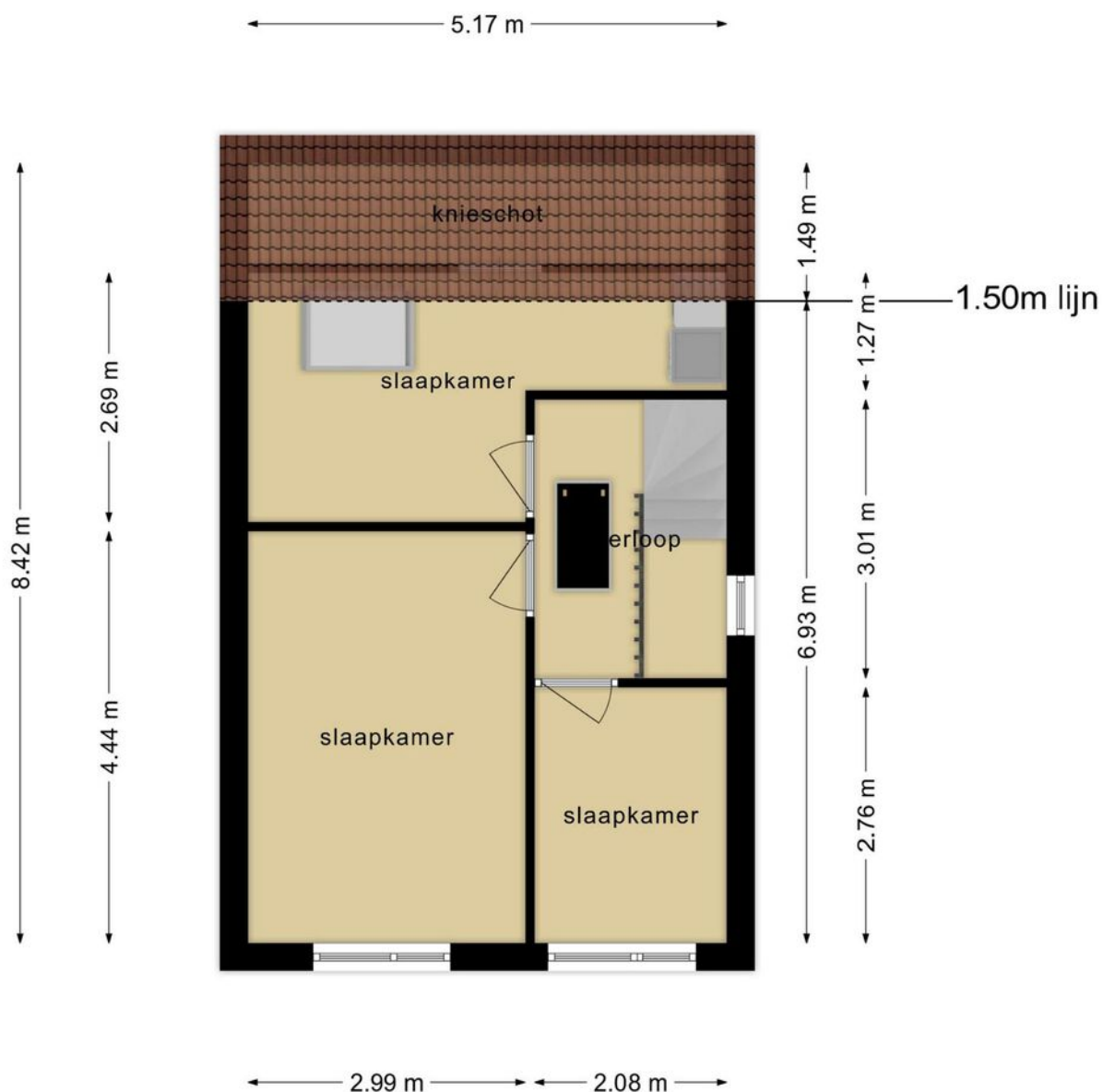
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# plattegrond



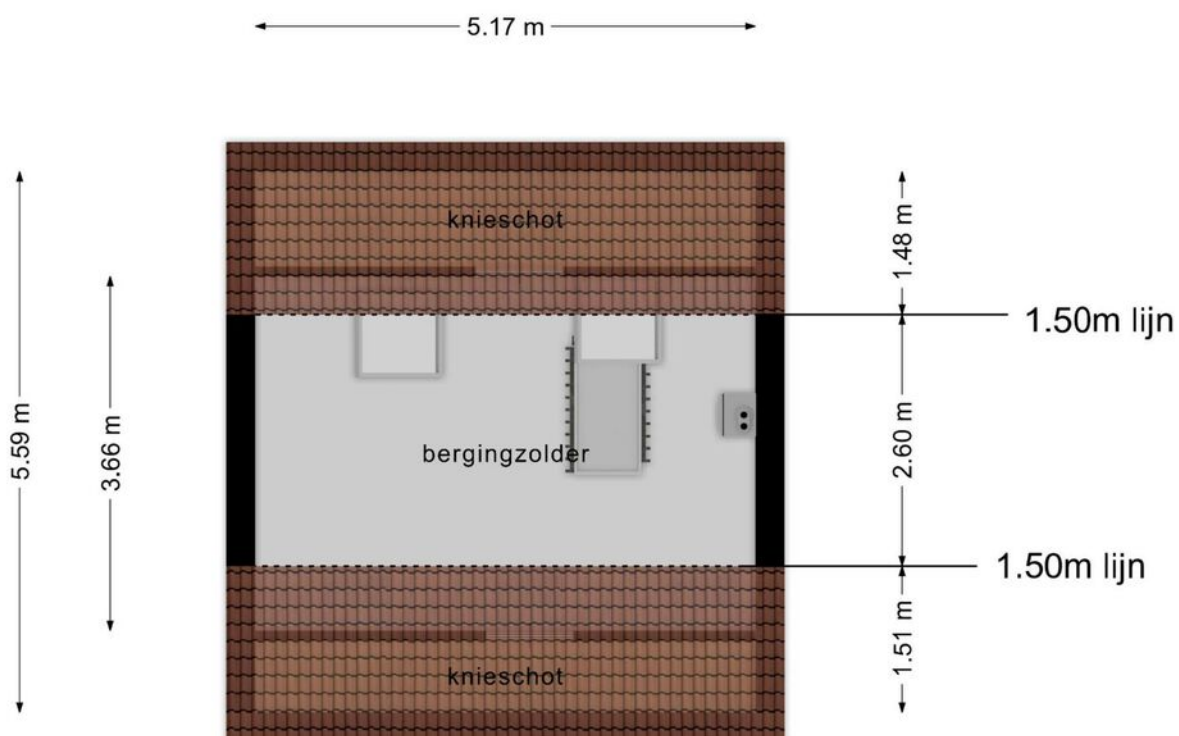
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# plattegrond



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

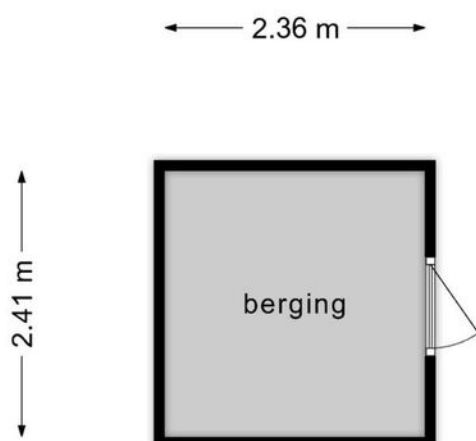
# plattegrond



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



# plattegrond



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

# plattegrond



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

# kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

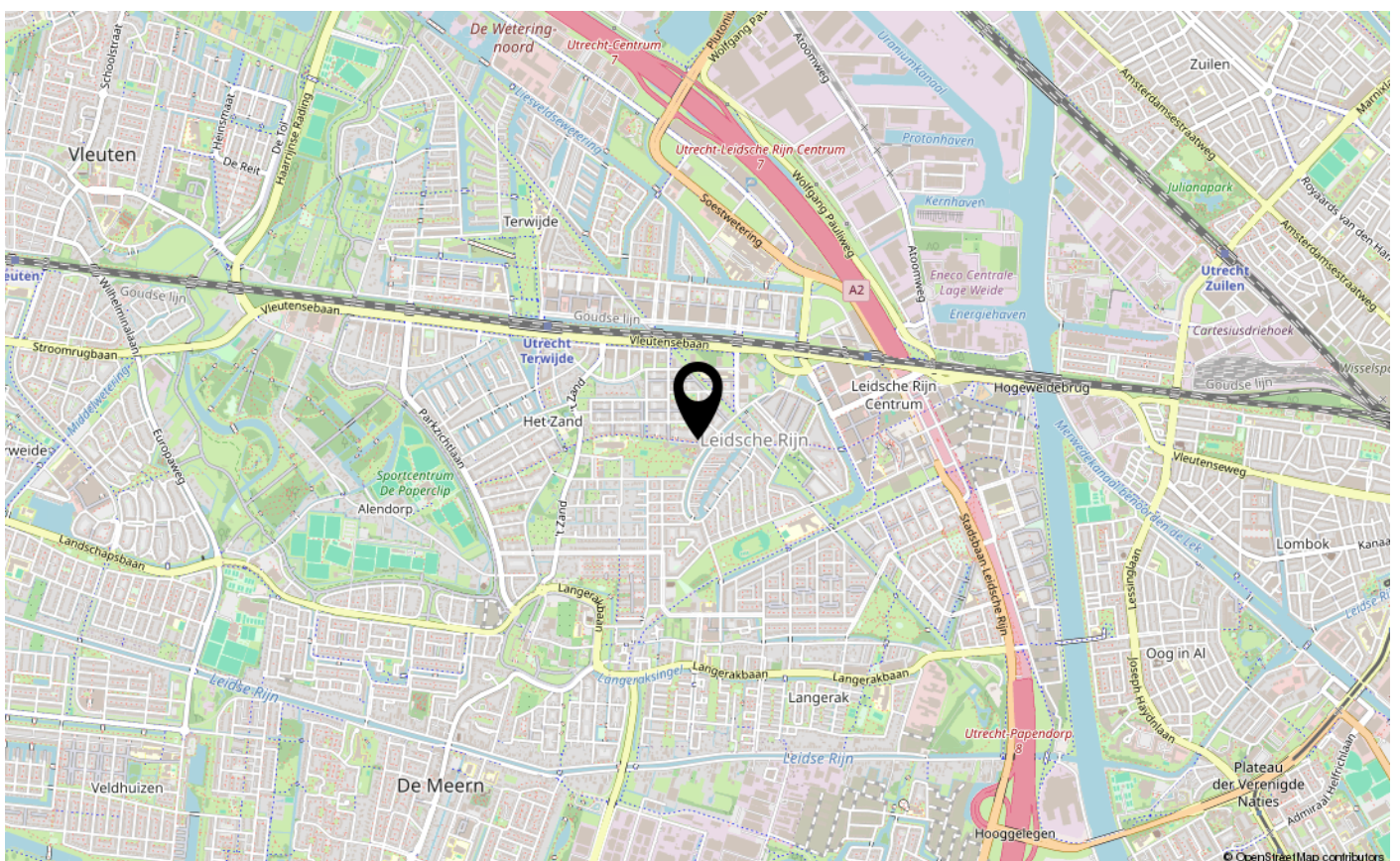
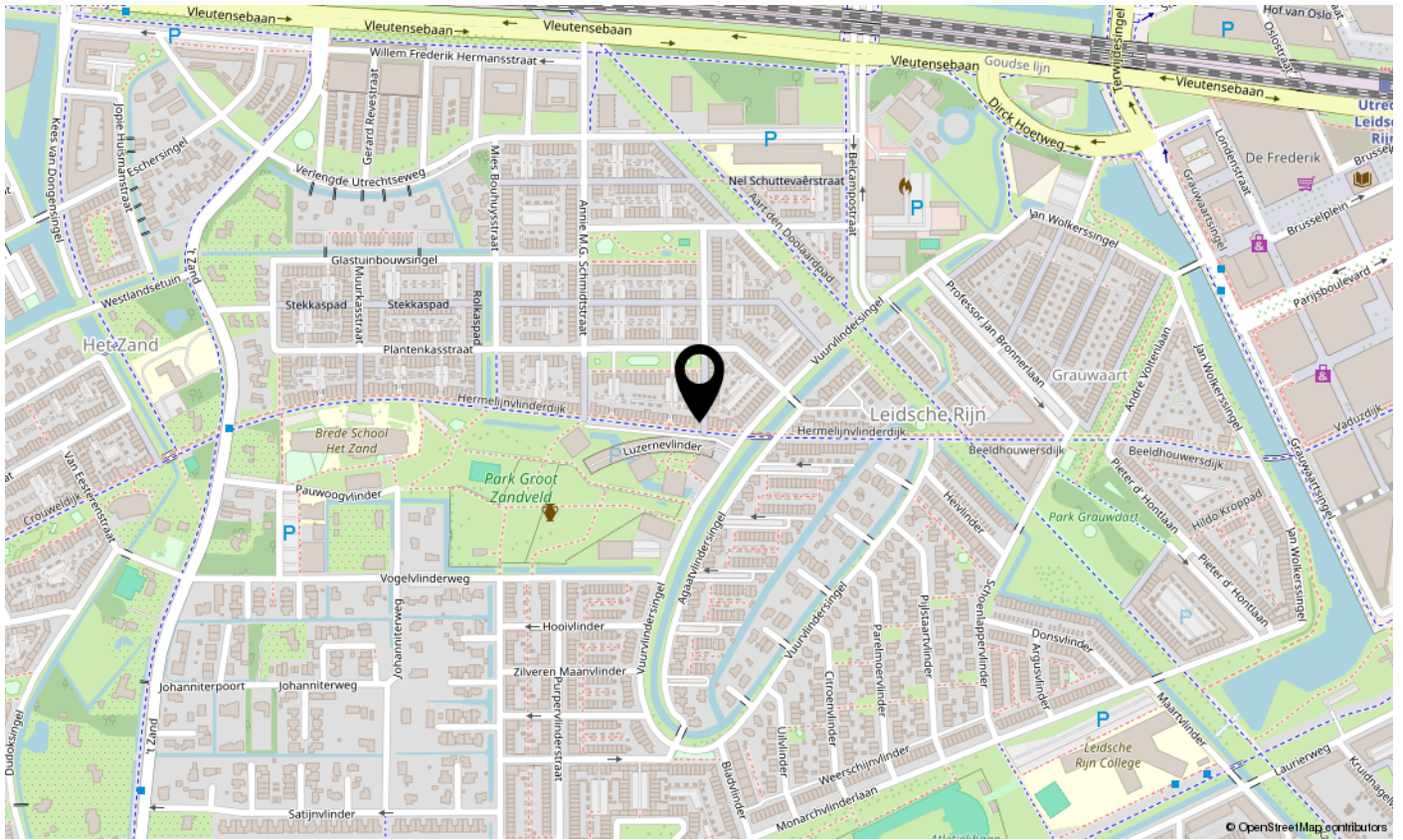
Kadastrale gemeente Utrecht  
 Sectie V  
 Perceel 5470



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024  
 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.

# locatie op de kaart





Onze makelaar:  
Arjan Douma - 06 42 29 92 93

ROHLOF REAL ESTATE

[www.rohlofrealestate.com](http://www.rohlofrealestate.com)

Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam  
(+31) 85 800 8885  
[contact@rohlofrealestate.com](mailto:contact@rohlofrealestate.com)