



KARDEMOMWEG 11

UTRECHT

ROHLOF REAL ESTATE

www.rohlofrealestate.com

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

kenmerken

Woonoppervlakte

125 m²

Perceeloppervlakte

122 m²

Inhoud

456 m³

Energie label

A++



omschrijving

***WOW* WAT EEN GEZELLIGE EN STRAK AFGEWERKTE WONING OP EEN TOPLOCATIE IN DE MEEST POPULAIRE WIJK VAN LEIDSCHER RIJN 'HOGE WEIDE'. DEZE KANT-EN-KLARE WONING MET 2 DAKKAPELLEN EN EIGEN PARKEERPLEK HEEFT ENERGIELABEL A++ EN 12 ZONNEPANELEN VOOR EEN DUURZAAM EN COMFORTABEL LEVEN IN EN OM HET HUIS.**

De woning is in 2016 aan de huidige bewoners opgeleverd en nagenoeg energieneutraal gemaakt. Energielabel A++ is daarvan het bewijs. De woning beschikt over een ruime sfeervolle woon-/eetkamer met vloerverwarming, moderne open keuken en maar liefst 5 grote slaapkamers. Daarnaast tref je een nette moderne badkamer, mogelijkheden voor een 2e badkamer en een riante bergzolder op de 3e verdieping. De heerlijk diepe achtertuin op het oosten nodigt uit om buiten te barbecueën en een achterom voor de fietsen biedt toegang tot de eigen parkeergelegenheid op het binnenterrein.

WE NODIGEN JE VAN HARTE UIT VOOR EEN KENNISMAKING MET WAT HET HUIS JE VERDER TE BIEDEN HEEFT

Indeling:

Begane grond:

Ervaar de strakke en luxe afwerking zelf wanneer je binnen stapt vanaf je terras aan de voorzijde van het huis. De nette trapopgang in de hal is voorzien van handige schuiflades voor bijvoorbeeld schoenen of tassen. De ruime woonkamer met stoere keramieken Kronos tegelvloer verwarmd de voeten door middel van vloerverwarming. Wat direct opvalt bij binnenkomst is uitnodigende fraaie achtertuin. De barbecue gaat hier regelmatig aan en de loungehoek nodigt je van harte uit om neer te ploffen. De moderne open keuken opstelling met luxe Neff apparatuur voorziet in alle gemakken en is uiteraard volledig gasloos. Koken doen we op de inductie kookplaat waarmee je ook kan grillen of een braadslee gebruiken. De totale woonkamer meet 40m² en biedt daarmee genoeg mogelijkheden tot het creëren van een comfortabele loungehoek en een apart eetgedeelte.

1e verdieping:

Met de stijlvolle vaste trap bereiken we de 1ste verdieping. Via de overloop krijg je toegang tot 3 slaap-/werkkamers (12m², 10m² en 6m²) plus de strak afgewerkte badkamer. Alle slaapkamers zijn heerlijk licht en voorzien van verduisterende rolluiken en horren om ongenode vliegen buiten te houden. De badkamer met daglicht is voorzien van een extra ruime inloopdouche, ligbad, zwevend toilet en een dubbele wasbak met meubel. In alle slaapkamers zijn internetaansluitingen aangebracht voor optimaal bereik.

2e verdieping:

De overloop op de tweede verdieping biedt toegang tot 2 volledig afgebouwde slaap-/werkkamers en de was-/bergruimte. De grootste slaapkamer van 16m² is voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten en knieschotten. De elektrisch bedienbare rolluiken zorgen voor volledige verduistering tijdens je nachtrust en verkoeling in de warmere maanden. Ook hier tref je een hor voor ieder slaapkamerraam. De ruime dakkapel zorgt voor een oase aan ruimte in deze kamer. De 2e slaapkamer van 11m² heeft ook een speelse daklijnen door de dakkapel die hier geplaatst is.

De wasruimte is ruim genoeg voor het bergen van de nodige minder noodzakelijke dagelijkse benodigdheden en met de vaste trap bereik je de ruime bergzolder. Op de 1e en 2e verdieping ligt een nette rustige linoleumvloer over de hele verdieping. De ondervloer in de wasruimte is extra geïsoleerd om geluidsoverlast van de wasmachine of droger te voorkomen tijdens werk of slaap. Ook de muren op de 2e verdieping zijn extra geïsoleerd en geluidsarm gemaakt. In de koof van de trapopgang zijn de

vervolg omschrijving

voorbereidingen van warm water toevoer reeds aanwezig waardoor een 2e badkamer gemakkelijker te realiseren zou zijn. Kortom alle investeringen zijn al voor je gedaan.

3e verdieping:

Een bonus aan het huis is de ruime bergzolder van 5x3,5m groot die via een vaste trap bereikbaar is.

Buiten:

De fraaie tuin biedt plaats aan een houten berging met sedum dakbedekking voor de fietsen en het tuingereedschap. De loungebank is onderdeel van de speelse inrichting. Door de diepe ligging van de tuin op het oosten heb je toch veel zon tot achter in de tuin. Via een achterom bereik je het binnenterrein en de openbare weg. De eigen parkeerplek is nu al heel fijn, maar straks met het betaald parkeren dat voor heel Utrecht zal gelden helemaal ideaal. Op het dak liggen 12 zonnepanelen waarmee je energie behoefte nul is en er nu meer terug geleverd wordt dan dat er nodig is.

Locatie:

Qua ligging laat de woning ook niets te wensen over. Het centrum van Leidsche Rijn met werkelijk alle denkbare voorzieningen ligt op loopafstand. Diverse winkels (Jumbo foodmarket), basis- en middelbare scholen, kinderdagverblijven, sportscholen, terrassen, restaurants en Pathé bioscoop liggen om de hoek en ook het bus- en treinstation is met een paar minuten fietsen of wandelen te bereiken. Om de hoek is de gemeente Utrecht bezig met de aanleg van een uitgestrekt park waar de bewoners over mee mogen denken. Midden in Leidsche Rijn ligt het uitgestrekte Maximapark voor sport en ontspanning. Zowel het strand van de Haarrijnseplas als de binnenstad van Utrecht is met 15min fietsen te bereiken en de auto brengt je in een enkele minuten naar de A2, A12 en A27.

De bewoners zelf aan het woord:

" Wat waren we ontzettend blij toen we eind 2016 onze splinternieuwe woning aan de Kardemomweg betrokken. Het voelde als thuiskomen, zo dicht bij het bruisende hart van Utrecht, met de snelweg en het station binnen handbereik. Voor ons was dit de ideale plek. Stukje bij beetje maakten we onze woning helemaal eigen, kiezend voor duurzame kwaliteit en robuustheid. Van de prachtige tegelvloer tot aan de op maat gemaakte inbouwkasten, we hebben elk detail zorgvuldig uitgekozen en aangepast naar onze smaak.

In 2019 hebben we het huis nog verder uitgebreid, met een tweede dakkapel aan de achterzijde en een extra verdieping, waardoor we nog meer ruimte creëerden voor ons groeiende gezin. Duurzaamheid staat bij ons hoog in het vaandel, met vloerverwarming, hoog rendement glas, isolerende rolluiken, een groen dak, regenton en zonnepanelen. Het voelde goed om ons steentje bij te dragen aan een duurzame toekomst, en het voordeel van bijna geen energierekening was mooi meegenomen.

In de - voor Utrechtse begrippen - ruime tuin hebben we genoten van de ruimte en het groen. Een oase van rust, met een heerlijke zithoek waar we vele zomeravonden hebben doorgebracht. Nu ons gezin is uitgebreid en we met z'n vieren zijn, hebben we ook de kinderkamers omgetoverd tot kleine paradijsjes. Ze zijn dol op dit huis en de buurt, met zoveel speelkameraadjes om hen heen en meerdere speeltuinen op loopafstand om de hoek. Het is hier heel gezellig, met behulpzame burens en leuke buurtactiviteiten. Het afscheid valt dan ook niet mee, maar ons groeiende gezin heeft behoefte aan meer ruimte. We hopen dat dit huis voor jullie net zo'n fijne plek wordt als het voor ons is geweest."

foto's















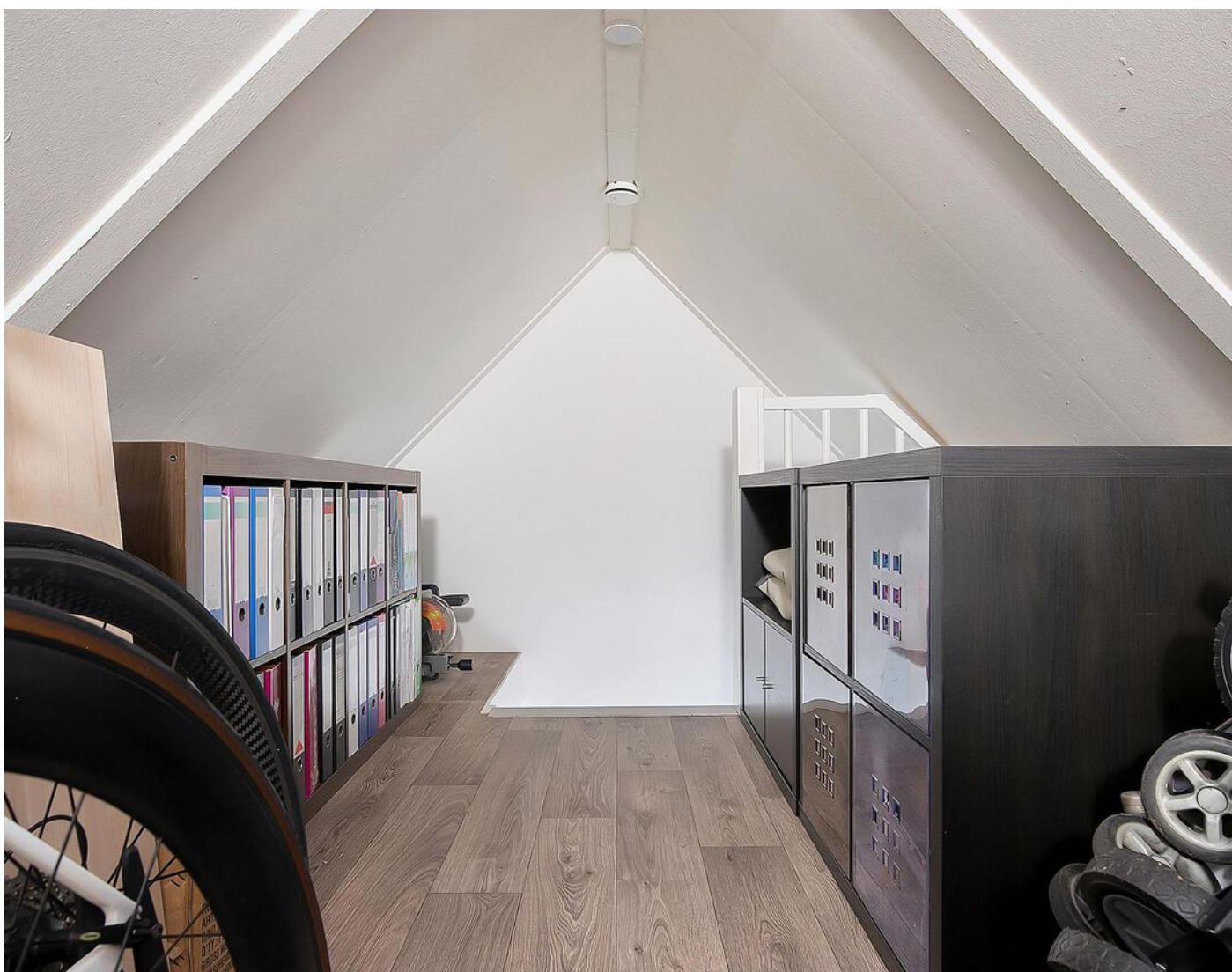
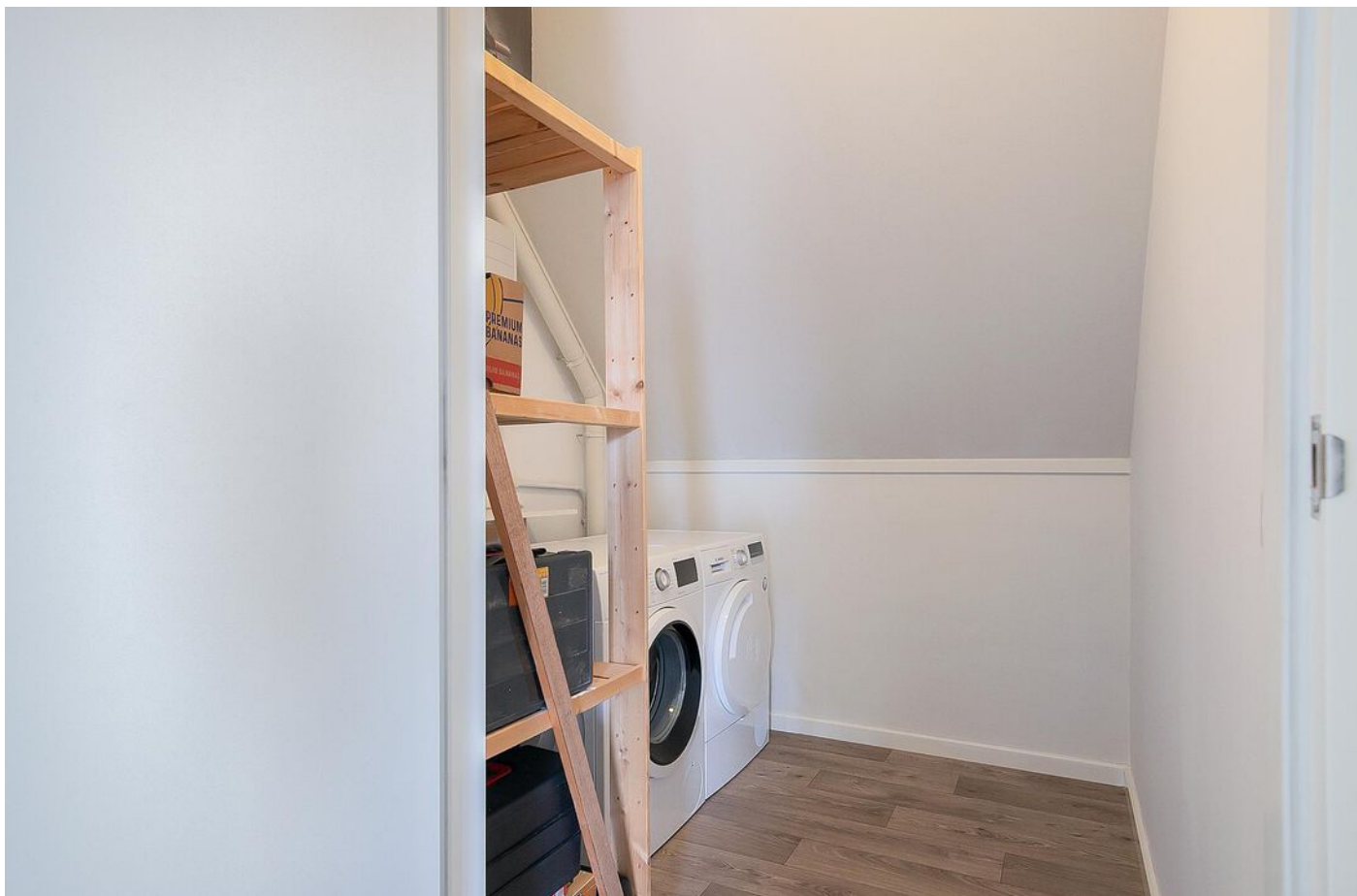














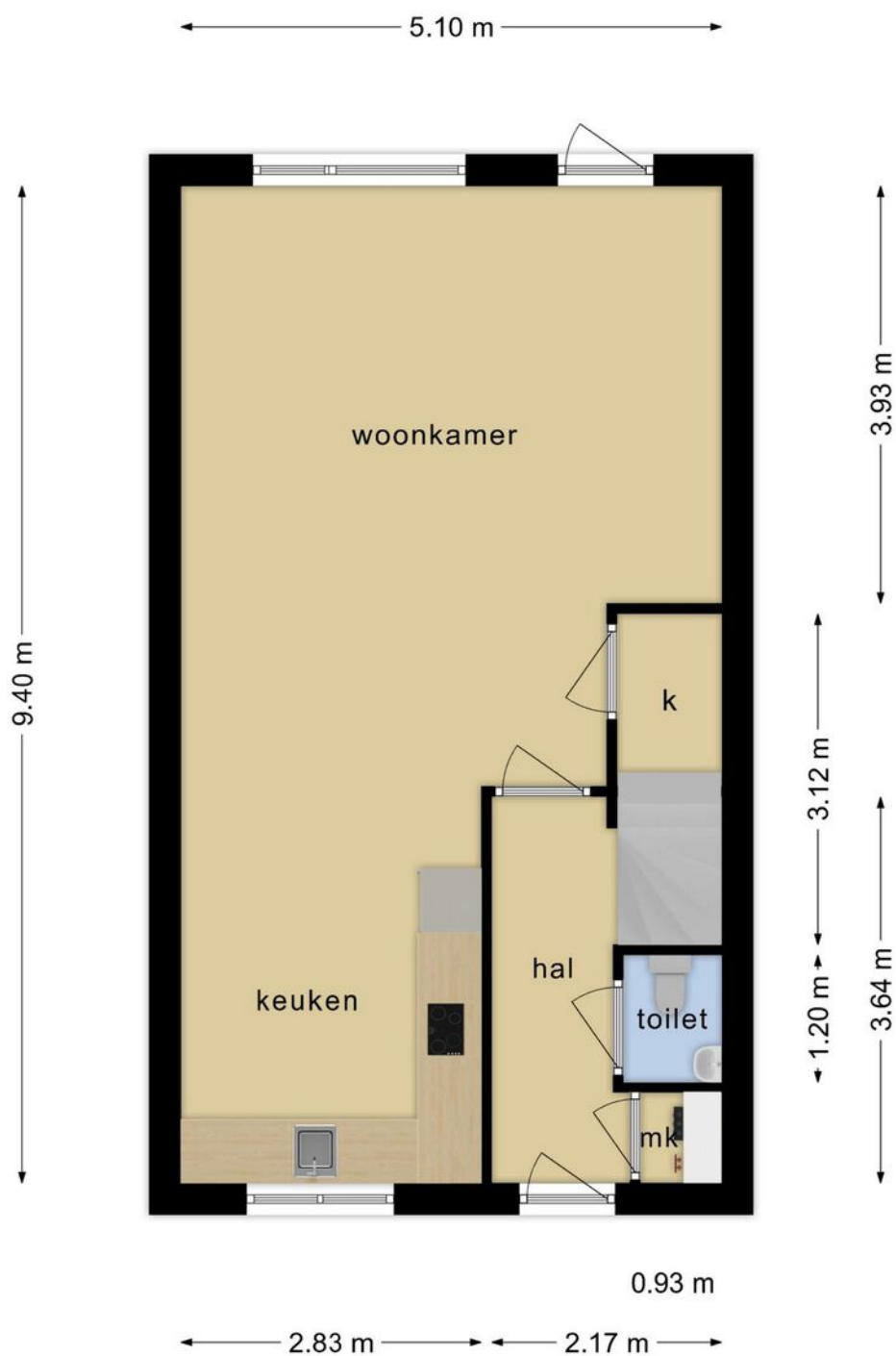






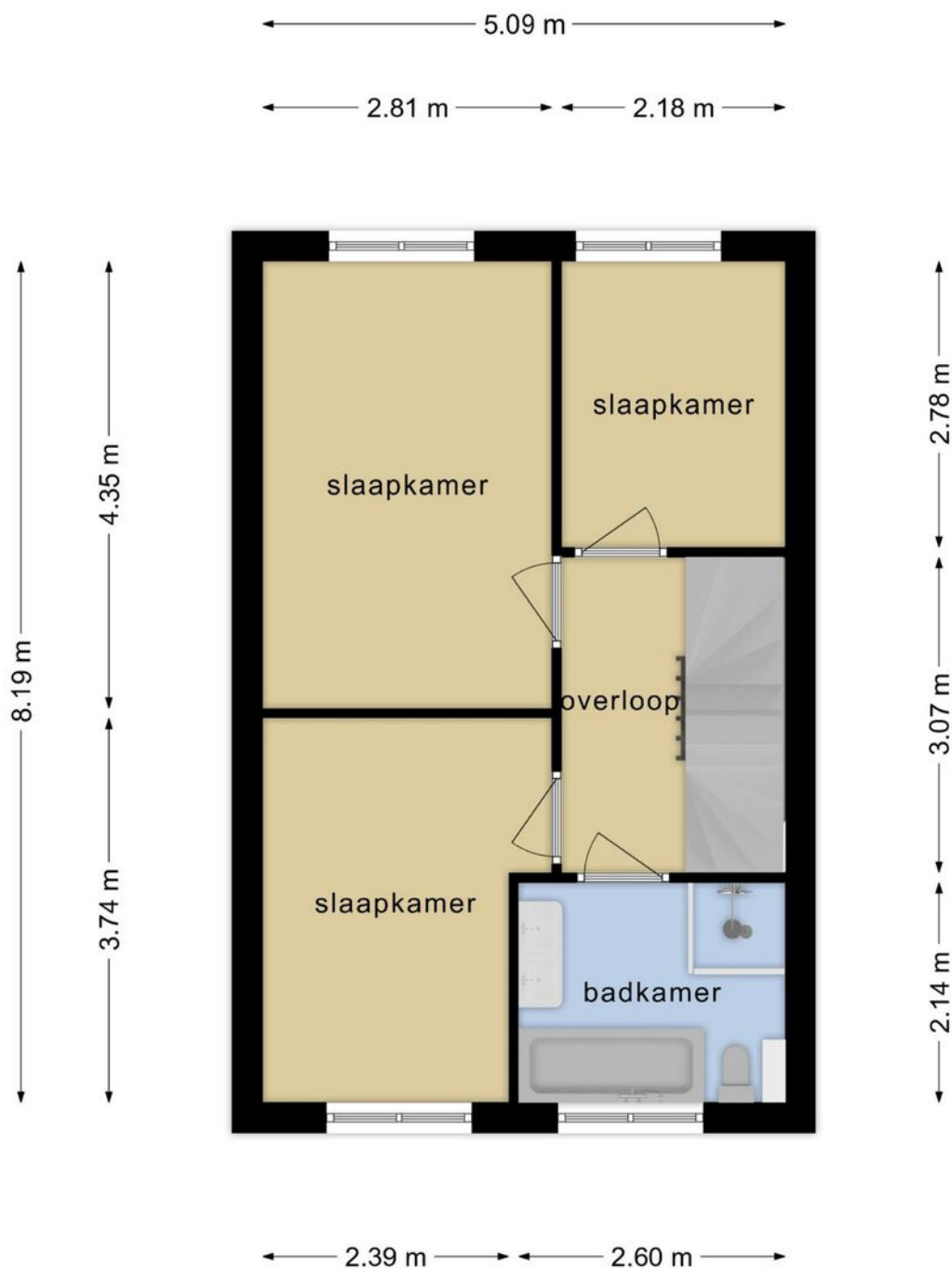


plattegrond



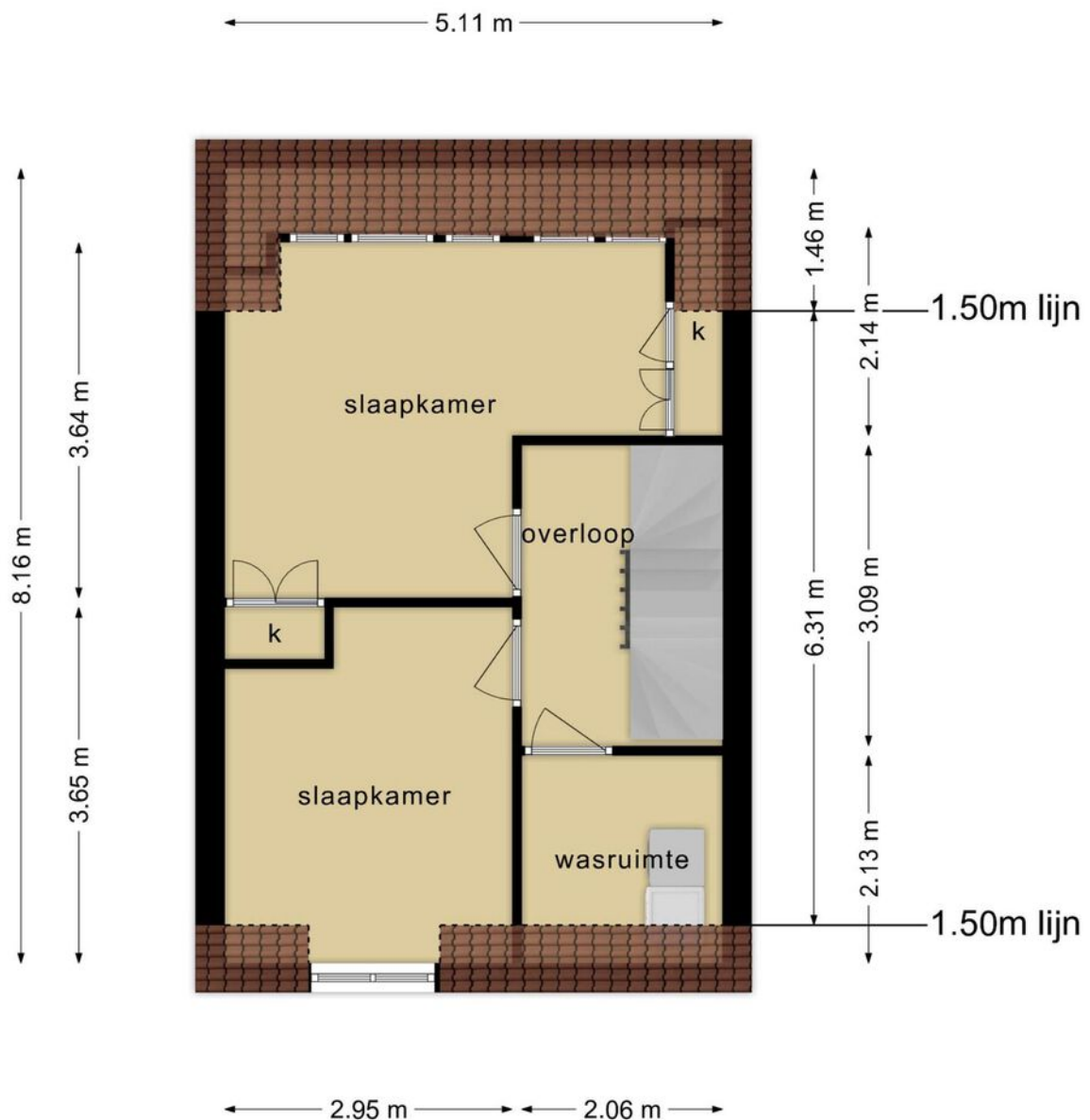
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

plattegrond



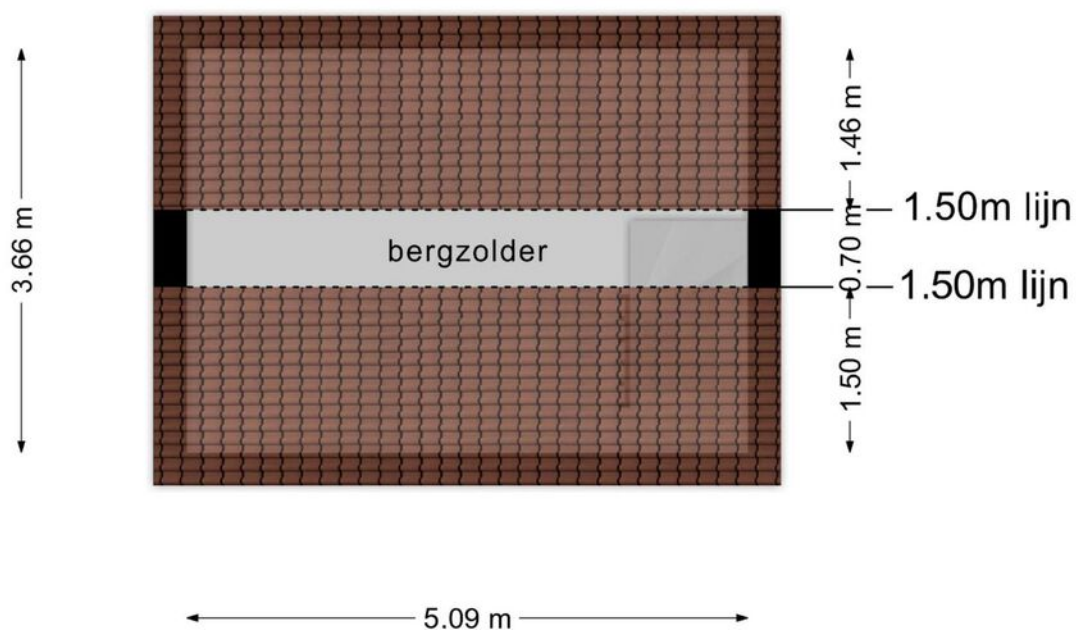
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

plattegrond



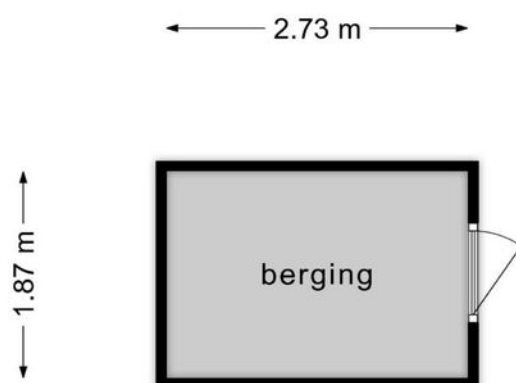
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie F

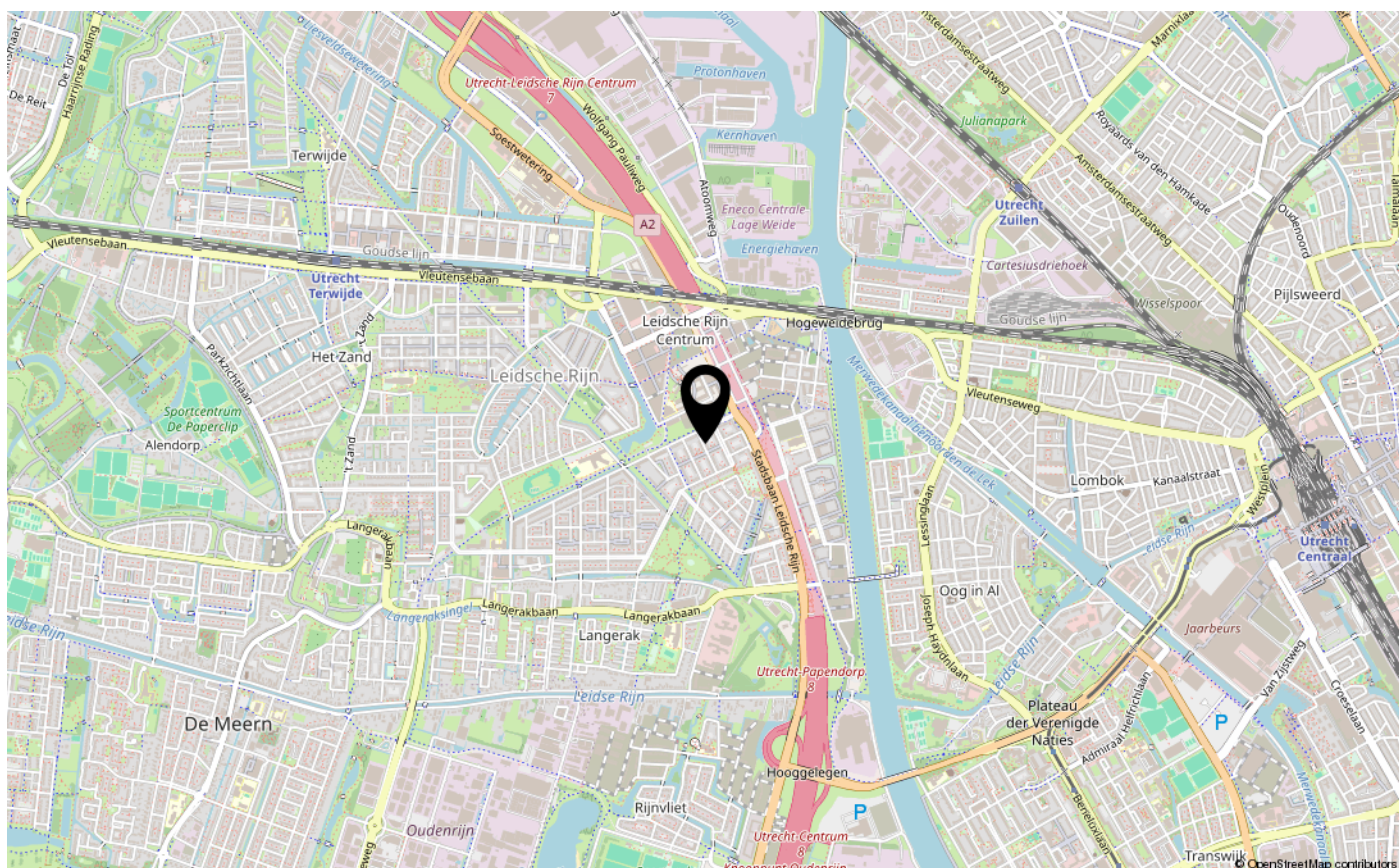
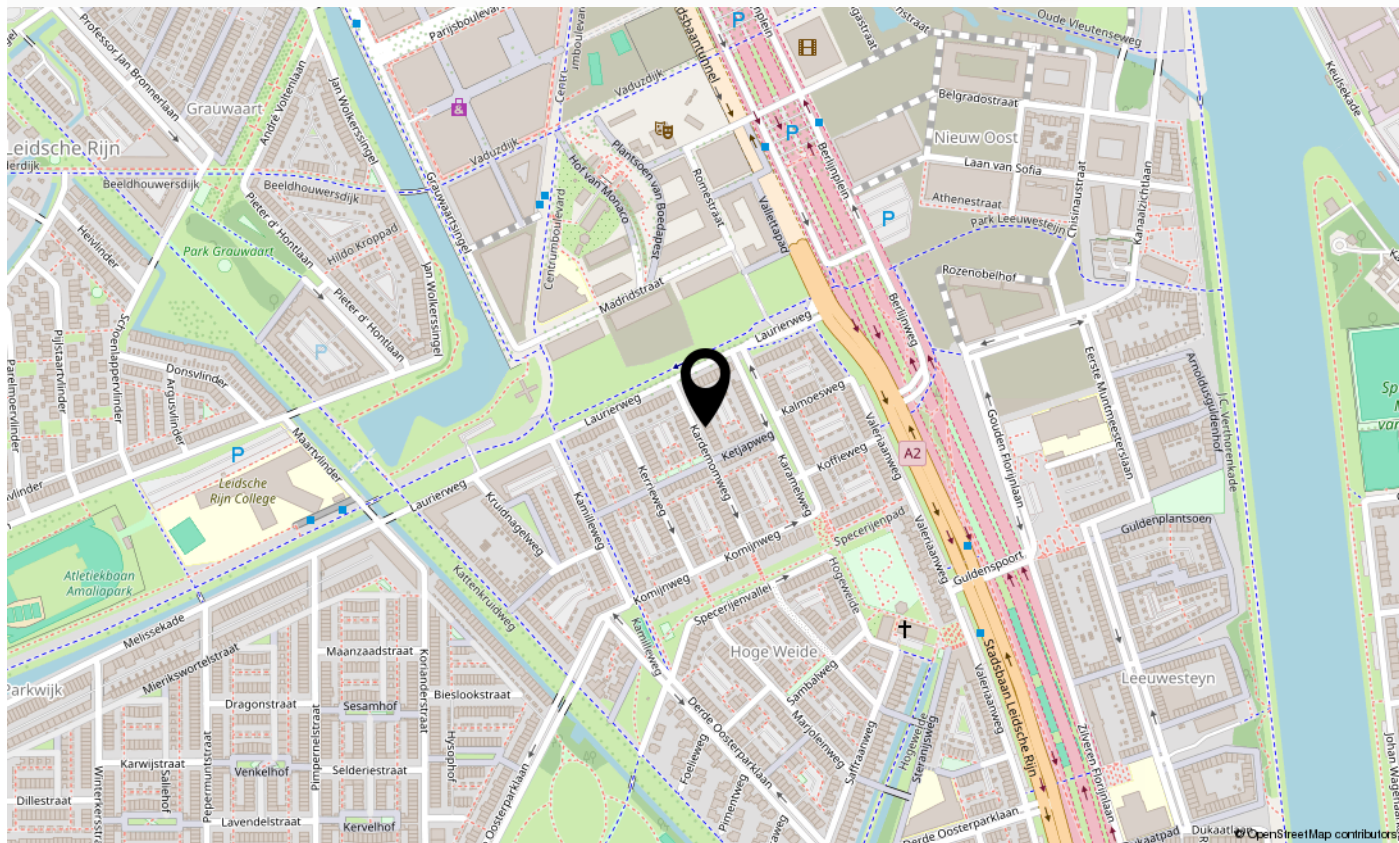
Perceel 2338

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

locatie op de kaart





Contact met de makelaar:
Arjan Douma - 06 42 29 92 93

ROHLOF REAL ESTATE

www.rohlofrealestate.com

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