

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

GOUDERAKLAAN 22 UTRECHT



INFO@RVLMAKELAARS.NL // RVLMAKELAARS.NL // 030 - 210 04 01





ADRES

GOUDERAKLAAN 22 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€995.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 143M²

INHOUD

CIRCA 563M³

BOUWJAAR

1998

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Unieke en moderne woning aan het water met zeer royale tuin, garage en vrij uitzicht in de geliefde wijk Langerak.

Welkom aan de Gouderaklaan 22 in Utrecht. Deze moderne en verrassend ruime woning uit 1998 ligt op een werkelijk unieke plek: direct aan het water, met een prachtig uitzicht en volop privacy. Hier woon je rustig, groen en ruim, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen. De combinatie van de strakke architectuur, het speelse niveauverschil en de bijzondere indeling maakt dit een woning die je écht moet ervaren. Met onder andere een royale tuin, een ruime garage, meerdere slaapkamers, een vernieuwde badkamer (2024) en energielabel B is dit een ideaal huis voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van ruimte en comfort.

Via de entree stap je binnen in een ruime hal met toilet en trapopgang. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met open keuken. Deze ruimte is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt direct contact met de tuin en het water. De keuken (2006) beschikt over diverse inbouwapparatuur en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De voormalige bijkeuken is bij de keuken betrokken, waardoor een ruime en praktische leefruimte is ontstaan. Daarnaast beschikt de begane grond over een slaapkamer en een ruime garage, ideaal voor hobby, opslag of het parkeren van een auto.

Vanuit de woning heb je toegang tot de zonnige en diepe achtertuin, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven, het uitzicht en het water. De tuin is werkelijk een droom: ruim, groen en met zorg aangelegd, vol mooie planten, bloeiende bollen en karakteristieke bomen, waaronder een appel-, kersen- en vijgenboom. Een heerlijke, rustige plek aan het water waar je het hele jaar door kunt genieten!

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer. Dit is een fantastische en lichte ruimte met grote raampartijen en een vrij uitzicht over het water en de groene omgeving. Dankzij de ligging op deze verdieping geniet



je hier optimaal van privacy, licht en uitzicht. Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar, een heerlijke plek om van de zon en de rust te genieten.

De tweede verdieping biedt meerdere ruime slaapkamers en een moderne badkamer die in 2024 volledig is vernieuwd. De badkamer is strak afgewerkt en voorzien van hedendaags comfort. Deze verdieping maakt de woning uitermate geschikt voor gezinnen, logés of een thuiswerkplek.

Ligging en omgeving

De Gouderaklaan ligt aan de rand van de populaire en ruim opgezette wijk Langerak, een groene en kindvriendelijke buurt in Leidsche Rijn. De wijk staat bekend om de afwisselende architectuur, het vele groen en de rustige woonomgeving. In de directe omgeving vind je diverse scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Parkwijk en het gezondheidscentrum. Ook het Máximapark en Leidsche Rijn Centrum liggen op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen zoals de A2 en A12 zijn snel bereikbaar en het centrum van Utrecht ligt op circa 15 minuten fietsen. Hier woon je dus rustig, aan het water en in het groen, maar toch centraal.

Indeling van de woning

- Begane grond: entree, hal, toilet, slaapkamer, eetkamer, open keuken met vloerverwarming en toegang tot de tuin, garage.
- Eerste verdieping: royale en lichte woonkamer met toegang tot het balkon.
- Tweede verdieping: overloop, drie slaapkamers en moderne badkamer (2024).

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlakte: 142,90 m²
- Overige inpandige ruimte (garage): 14,60 m²
- Balkon: 3,10 m²
- Energielabel: B
- fraaie ligging direct aan het water
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Diepe en zonnige tuin
- Verwarming via stadsverwarming
- Vloerverwarming in de keuken
- Volledig voorzien van isolerende beglazing
- Voornamelijk houten kozijnen, geschilderd in 2020
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Glasvezel aanwezig



- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Unique and modern waterfront home with a spacious garden, garage and unobstructed views in the popular Langerak neighbourhood!

Welcome to Gouderaklaan 22 in Utrecht. This modern and surprisingly spacious home, built in 1998, is located in a truly unique setting: directly on the water, offering beautiful views and plenty of privacy. Here you live in a peaceful, green and spacious environment, while all amenities are within easy reach. The combination of clean architecture, playful split levels and a distinctive layout makes this a home you really have to experience. With features such as a generous garden, a large garage, multiple bedrooms, a fully renovated bathroom (2024) and energy label B, this is an ideal property for families, home workers and anyone who appreciates space and comfort.

Upon entering, you step into a spacious hallway with a toilet and staircase. At the rear of the house you will find the dining area with an open kitchen. This space is wonderfully bright thanks to the large windows and offers direct contact with the garden and the water. The kitchen (2006) is equipped with various built-in appliances and comfortable underfloor heating. The former utility room has been integrated into the kitchen, creating a generous and practical living space. In addition, the ground floor features a bedroom and a spacious garage, ideal for hobbies, storage or parking a car.

From the house you have access to the sunny and deep backyard, where you can enjoy outdoor living, the views and the water in complete peace and privacy. The garden is truly a dream: spacious, green and beautifully landscaped, with a variety of plants, blooming bulbs and characteristic trees,



including apple, cherry and fig trees. A wonderful and tranquil waterfront setting to enjoy throughout the year.

The first floor features the generous living room. This is a fantastic and bright space with large windows and unobstructed views over the water and the green surroundings. Thanks to its elevated position, you benefit from optimal privacy, light and views. From the living room, the balcony is accessible, a lovely place to enjoy the sun and the peaceful atmosphere.

The second floor offers several spacious bedrooms and a modern bathroom that was completely renovated in 2024. The bathroom is sleekly finished and equipped with contemporary comfort. This floor makes the home highly suitable for families, guests or working from home.

Location and surroundings

Gouderaklaan is located on the edge of the popular and spacious Langerak neighbourhood, a green and family-friendly area in Leidsche Rijn. The neighbourhood is known for its diverse architecture, abundance of greenery and quiet residential character. In the immediate vicinity you will find several schools, playgrounds, sports facilities, Parkwijk shopping centre and a health centre. Máximapark and Leidsche Rijn Centre are also nearby. Accessibility is excellent: main roads such as the A2 and A12 are easily reached, and Utrecht city centre is approximately a 15-minute bike ride away. In short, you live here in a peaceful waterfront and green setting, yet very centrally located.

Layout of the property

- Ground floor: entrance, hallway, toilet, bedroom, dining area, open kitchen with underfloor heating and access to the garden, garage.
- First floor: spacious and bright living room with access to the balcony.
- Second floor: landing, three bedrooms and modern bathroom (2024).

Key features

- Year of construction: 1998
- Living area: 142.90 m²
- Additional indoor space (garage): 14.60 m²
- Balcony: 3.10 m²
- Energy label: B
- Unique waterfront location
- Unobstructed views and plenty of privacy
- Deep and sunny garden



- District heating
- Underfloor heating in the kitchen
- Fully fitted with insulating glazing
- Plastic and wooden window frames, painted in 2020
- Mechanical ventilation
- Fibre optic internet available
- Delivery in consultation

We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

Enable purchase broker:

Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.





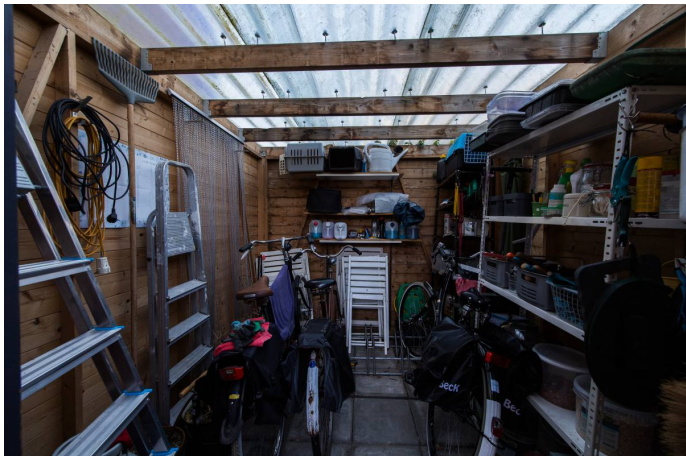


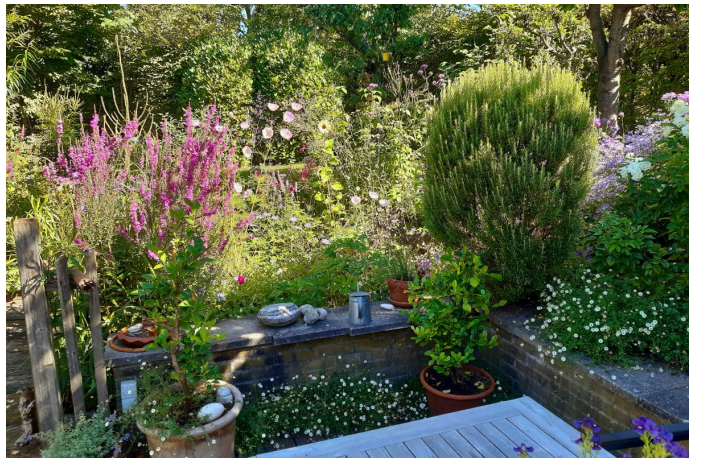
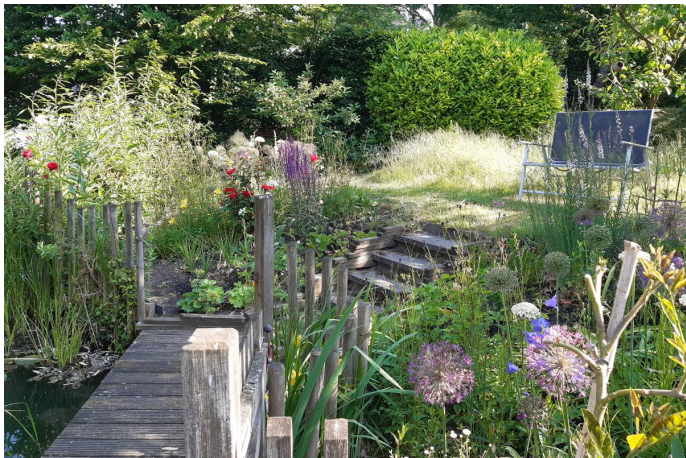














aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!





Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

