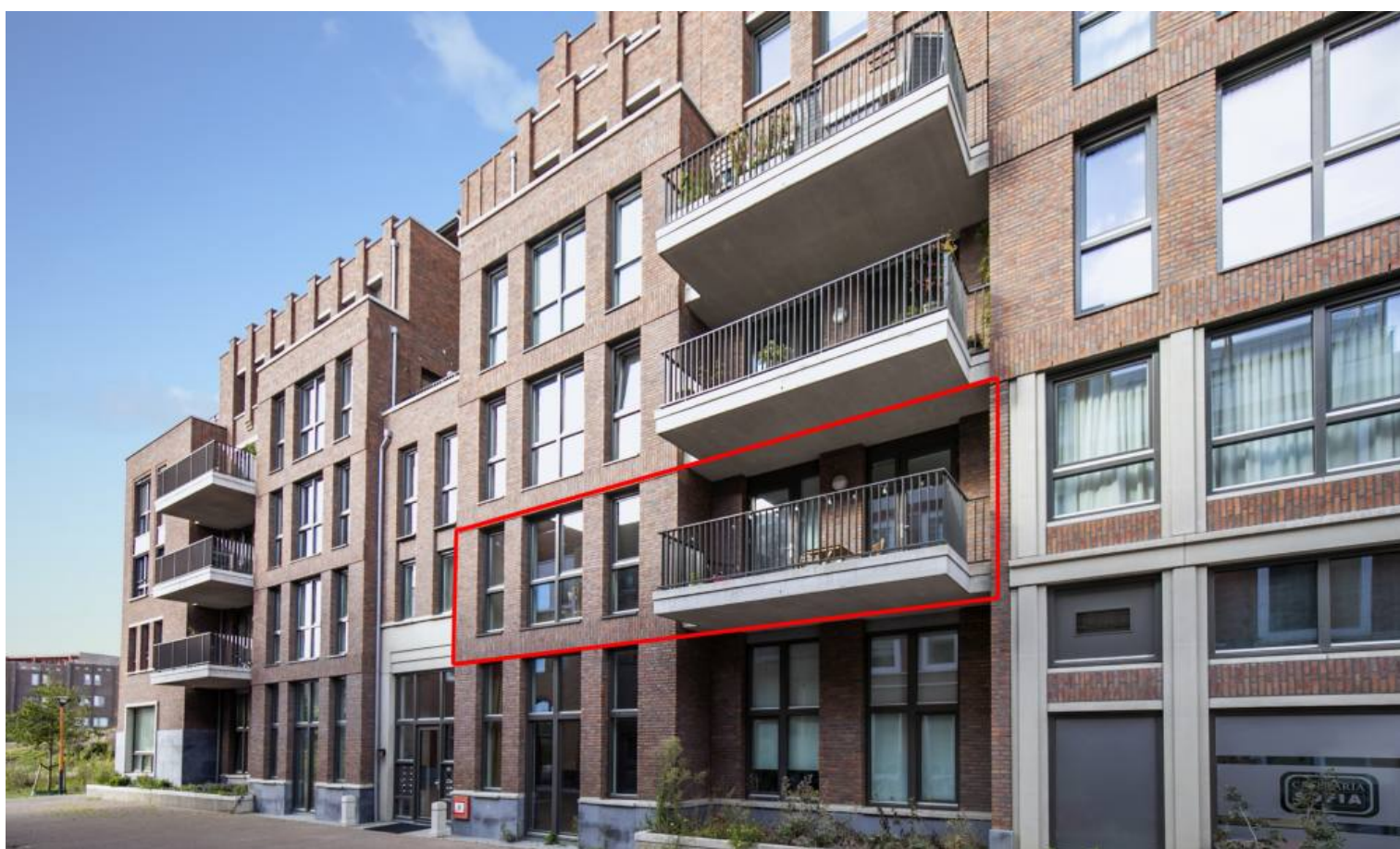


SKOPJESTRAAT 12 UTRECHT





ADRES

SKOPJESTRAAT 12 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€550.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 284M³

BOUWJAAR

2022

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Een ruim en licht 3-kamer appartement met ruim balkon, berging en eigen parkeerplaats in Leidsche Rijn Centrum.

Dit moderne en volledig instapklare appartement biedt alles wat je zoekt: zonnig balkon, berging én een eigen parkeerplaats, en een geweldige ligging vlakbij het nieuwe Park Leeuwensteijn. Dankzij de uitstekende warmte- en geluidsisolatie is het hier altijd comfortabel en rustig wonen. Zelfs zonder verwarming blijft de woning aangenaam, en geluidsoverlast van buiten is praktisch niet aanwezig. Kortom, deze woning heeft het!

- Royaal en licht 3-kamer appartement (83m²) in Leidsche Rijn Centrum
- Zonnig balkon op het oosten
- Goed onderhouden en instapklaar!
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Uitstekende ligging nabij OV, winkels, horeca en sport- & recreatiemogelijkheden
- Energielabel A+++ (geldig tot 2032)
- Zonnepanelen aantal 5
- Volledig geïsoleerd: gevels, vloeren, dak én triple glas (HR+++)
- Verwarming via warmtenet (Eneco), met vloerverwarming in alle vertrekken
- VvE actief en gezond, de servicekosten bedragen thans € 195,- per maand
- Oplevering in overleg, vrij van huur per 1 januari 2026

Dit moderne appartement bevindt zich op een toplocatie: op loopafstand van het dynamische winkelcentrum Leidsche Rijn, met een scala aan winkels, gezellige restaurants en de Pathé bioscoop. Hardlopen of wandelen kan in het nabijgelegen Máximapark of langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Zin in een zomerse dag aan het water? De Haarrijnseplas is vlakbij. Bovendien zijn uitvalswegen (A2 en A12) uitstekend bereikbaar en is het openbaar vervoer goed geregeld. Het NS-station Leidsche Rijn en ook het busstation liggen op loopafstand en brengen je binnen enkele minuten naar Utrecht Centraal.



INDELING

Begane grond: Het complex is te betreden via een centrale afgesloten entree met bellenplateau en brievenbussenpaneel. Met de lift of de trap kom je op de eerste verdieping.

Vanaf de galerij kom je in de hal die toegang geeft tot bijna alle vertrekken. De lichte woonkamer met hoge ramen biedt een prachtig uitzicht en is ruim genoeg voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De Siematic keuken, biedt veel bergruimte en is voorzien van Bosch en Miele inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Koken wordt hier een feestje! Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, waarvan de grootste kamer toegang heeft tot het balkon. De moderne badkamer is uitgerust met inloopdouche, designradiator en spiegelkast. Daarnaast is er een aparte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Het gehele appartement is voorzien van een pvc-vloer.

Het appartement maakt deel uit van een modern complex met een ondergrondse parkeergarage en een handige fietsenstalling, zodat je altijd verzekerd bent van een plek voor je auto of fiets. Kortom, dit volledig instapklare appartement moet je absoluut gezien hebben. Nieuwsgierig naar deze parel? Maak dan snel een afspraak met je (NVM) makelaar of vraag een bezichtiging aan via Funda.

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule 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 ***

Spacious and Bright 2-Bedroom Apartment with Large Balcony, Storage, and Private Parking Space in Leidsche Rijn Centrum

This modern, fully move-in-ready apartment offers everything you're looking for: a sunny balcony, private storage, and your own parking space, all in an



excellent location near the new Park Leeuwensteijn. Thanks to outstanding heat and sound insulation, the apartment is always comfortable and quiet. Even without heating, it stays pleasantly warm, and outside noise is virtually non-existent. In short, this home truly has it all!

Key features:

- Spacious and bright 2-bedroom apartment (83 m²) in Leidsche Rijn Centrum
- Sunny east-facing balcony
- Well-maintained and completely move-in-ready
- Private parking space in a secured underground garage
- Excellent location close to public transport, shops, restaurants, and sports & recreation facilities
- Energy label A+++ (valid until 2032)
- Equipped with 5 solar panels
- Fully insulated: walls, floors, roof, and triple-glazed (HR+++) windows
- Heating via district heating network (Eneco) with underfloor heating throughout
- Active and healthy Homeowners' Association (VvE); service costs currently €195 per month
- Delivery by mutual agreement, available as of January 1, 2026

This modern apartment is situated in a prime location—within walking distance of the vibrant Leidsche Rijn shopping center, offering a wide range of shops, cozy restaurants, and a Pathé cinema. Enjoy running or walking in the nearby Máximapark or along the Amsterdam-Rhine Canal. Want a summer day by the water? The Haarrijnseplas is close by. Major highways (A2 and A12) are easily accessible, and public transport is excellent. Leidsche Rijn train station and the bus station are both within walking distance, taking you to Utrecht Central Station in just minutes.

Layout

Ground floor:

The complex features a secure main entrance with an intercom system and mailboxes. You can reach the first floor by elevator or stairs.

From the gallery, you enter the hallway that connects to nearly all rooms. The bright living room with large windows offers a beautiful view and plenty of space for a comfortable sitting area and a large dining table. The Siematic kitchen provides ample storage and is equipped with built-in Bosch and Miele appliances, including an induction hob with extractor, oven, dishwasher, and



fridge-freezer combination—making cooking here a true pleasure!

The apartment features two well-proportioned bedrooms, with the master bedroom providing access to the balcony. The modern bathroom is fitted with a walk-in shower, designer radiator, and mirrored cabinet. There is also a separate toilet with a wall-hung toilet and small sink. The entire apartment is finished with a stylish PVC floor.

The apartment is part of a modern complex with an underground parking garage and a convenient bicycle storage area, ensuring you always have a secure place for your car or bike.

In short, this fully move-in-ready apartment is an absolute must-see! Curious about this gem? Contact your (NVM) real estate agent today or schedule a viewing via Funda.

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.

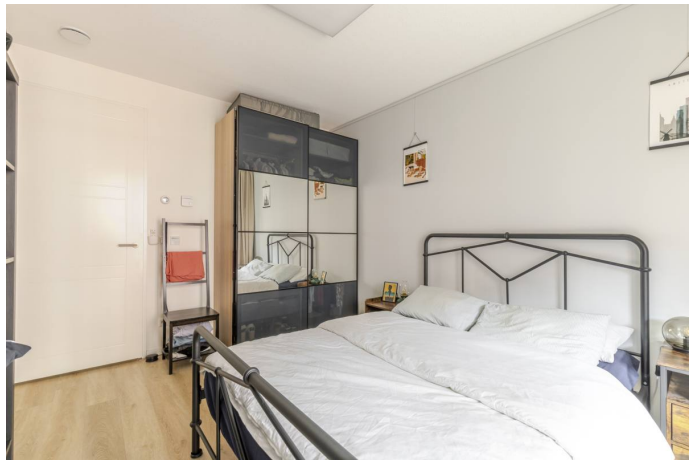
Enable purchase broker:

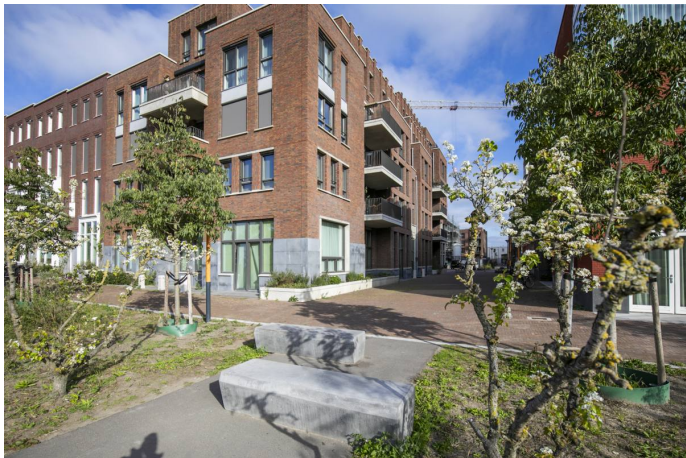
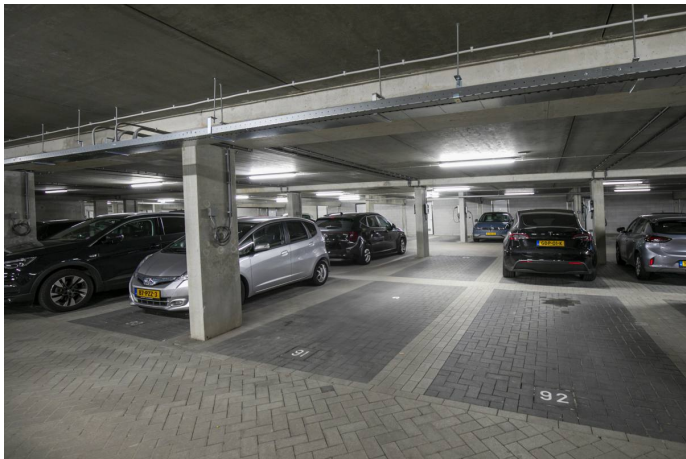
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

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 bevlogen. 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>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

