



# GEELWORTELWEG 9

# UTRECHT

ROHLOF  
REAL ESTATE

[ROHLOFREALESTATE.COM](http://ROHLOFREALESTATE.COM)

[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 145 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 128 m<sup>2</sup>

Inhoud 524 m<sup>3</sup>

Energie label A++



\*English below

**\*WOW\* WAT EEN STRAK AFGEWERKTE WONING OP EEN TOPLOCATIE IN DE MEEST POPULAIRE WIJK VAN LEIDSCHER RIJN 'HOGE WEIDE'. DEZE UITGEBOUWDE, KANT-EN-KLARE WONING VAN 145M2, MET EIGEN PARKEERPLEK, AIRCO DOOR HET HELE HUIS EN ZONNEPANELEN BIEDT ALLES WAT JE NODIG HEBT VOOR EEN DUURZAAM EN COMFORTABEL LEVEN IN EN OM HET HUIS**

De woning is in 2017 nieuw opgeleverd en de huidige bewoners hebben in 2019 de sleutels gekregen over deze duurzame eengezinswoning met energielabel A++. De woning beschikt over een ruime doorzon woon-/eetkamer met open keuken, 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping, een moderne sfeervolle badkamer, een met 2 slaapkamers in te delen 2e verdieping, een heerlijke achtertuin op het oosten en een achterom naar de eigen parkeergelegenheid op het binnenterrein. De woning wordt door een voortuin gescheiden van de directe ligging aan de straat.

**WE NODIGEN JE VAN HARTE UIT VOOR EEN KENNISMAKING MET WAT DIT PRACHTIG GESTYLDE HUIS JE TE BIEDEN HEEFT**

Indeling:

Begane grond:

Treed binnen en ervaar de rust en ruimte zelf. De uitgebouwde woning heeft een moderne en eigentijds keuken met luxe Siemens inbouwapparatuur en is uiteraard volledig gasloos. De vloer is voorzien van een robuuste houten PVC-vloer. Direct rechts vind je de provisiekast onder de trap. De ruime woon-/eetkamer met open keuken in hoekopstelling heeft door de uitbouw een oppervlakte van ongeveer 50m2. Genoeg ruimte voor ontspanning, spelen, eten en koken. Doordat er aan de voor- en achterkant van de kamer grote raampartijen zijn, kan je de woning gerust een doorzonwoning noemen. Slaan we de deuren naar de tuin open dan betrek je bijna 50m2 aan buitenleven bij de woonkamer. Met de in 2022 geplaatste airco koelt het hele huis in de zomer lekker af naar aangename temperaturen en in de winter draagt ze bij aan behaaglijke temperaturen binnen.

1e verdieping:

Op de 1ste verdieping krijg je toegang tot 3 perfect afgewerkte slaap-/werkkamers (circa 20m2, 10m2 en 6m2) en de strak afgewerkte en karakteristieke badkamer. De slaapkamers zijn heerlijk licht en voorzien van luxe houten vitrage. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad, zwevend toilet en losse dubbele wasbakken met meubel.

2e verdieping:

Komen we op de tweede verdieping dan treffen we een balzaal aan ruimte die gemakkelijk in te delen is naar 2 slaapkamers. Een riante berging van bijna 7m2 biedt ruimte voor opslag en wassen/drogen. Op de 1e en 2e verdieping ligt een nette rustige laminaat vloer over de hele verdieping.

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. 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.



Bijzonderheden:

- riante eengezinswoning in Hoge Weide, Leidsche Rijn;
- doorzonwoning;
- 4/5 slaap-/werkkamers en 1 ruime opslag/wasruimte;
- luxe en keurige afwerking tot in de details doorgevoerd:
- energielabel A++; volledig geïsoleerd, zonnepanelen;
- voorzien van robuuste vloeren op alle verdiepingen;
- airco door de hele woning (installatie 2022);
- ruime achtertuin op het oosten;
- eigen parkeergelegenheid binnenterrein;
- ruime keuze uit basis en middelbare scholen, BSO's en speeltuinen;
- ideale ligging ten opzichte van Utrecht binnenstad en Leidsche Rijn Centrum;
- perfecte ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer.

De bewoners zelf aan het woord:

Ik herinner me nog de eerste keer dat we het huis bezochten. Ik was er meteen verliefd op. Het was een ijskoude ochtend, de lucht was een beetje vochtig van de regen van gisteravond, maar aan de achterkant van het huis scheen de zon al fel. De witte bakstenen met mooie groene hekken aan de voorkant gaven het huis zo'n elegante uitstraling onder de zon. Ik kan zonder twijfel zeggen dat we de afgelopen vijf jaar elke dag met veel plezier in dit huis heb gewoond. De ruime keuken waarin we zoveel heerlijke gerechten hebben gemaakt; de grote eetkamer waar veel gelachen is met familie en vrienden; de grote woonkamer met gedenkwaardige filmavonden; allemaal dingen die we gaan missen. In de winter, genoot ik van de zon die door de houten jaloezieën schaduwen wierpen op de eerste verdieping, een interessant boek met een kop koffie gaf me dan altijd de fijne ontspanning na een drukke week. Als we thuis werkten, genoten we van onze kleine wandeling in de buurt van het huis, kijkend naar de bladeren die eerst groen, dan geel en soms zelfs wit werden van de sneeuw langs de Rijnkennemerlaan. Het is een geweldige buurt om in te wonen, burens zijn altijd erg aardig wat ook erg belangrijk is voor expats zoals wij. Kinderen kunnen in de zomer heerlijk spelen op straat of in de nabijgelegen speeltuin boerderij De Hoef. Wandelen met de hond in het park de Hoge Weide, alles geeft ons een geweldig gevoel van THUIS. Onze reis gaat nu verder en we wensen de nieuwe bewoners ook zo'n aangenaam gevoel van thuis zijn toe. Heel veel geluk en liefde.

-----  
\*WOW\* WHAT A BEAUTIFULLY FINISHED HOUSE IN A PRIME LOCATION IN THE MOST POPULAR NEIGHBOURHOOD OF LEIDSCHER RIJN 'HOGE WEIDE'. THIS EXTENDED, TURNKEY HOME OF 145M2, WITH PRIVATE PARKING, AIR CONDITIONING THROUGHOUT THE HOUSE AND SOLAR PANELS OFFERS EVERYTHING YOU NEED FOR A SUSTAINABLE AND COMFORTABLE LIFE IN AND AROUND THE HOUSE

The property was newly built and completed in 2017 and the current residents received the keys to this sustainable single-family home with energy label A++ in 2019. The property features a spacious living/ dining room with open kitchen, 3 spacious bedrooms on the 1st floor, a modern attractive bathroom, a 2nd floor to be divided into 2 bedrooms, a lovely east-facing back garden and a back entrance to the private parking space in the courtyard. A front garden gives some privacy and separates the property from its direct location at the street.

Layout:

Ground floor:

Please enter and experience the peace and space for yourself. The extended house has a modern and contemporary kitchen with luxury Siemens appliances and is of course completely gas-free. The floor has robust wooden PVC flooring. The storage you can find under the stairs. The spacious living/dining room with open kitchen in corner-style has an area of about 50m<sup>2</sup> due to the extension. Enough space for relaxing, playing, eating and cooking. Because there are large windows at the front and back of the living, sun-/daylight is present all day. Open the doors to the garden and you'll involve almost 50m<sup>2</sup> of outdoor living space to the living room. With the air conditioning installed in 2022, the whole house cools down to pleasant temperatures in summer and contributes to cosy indoor temperatures in winter.

1st floor:

Arriving at the 1st floor, you have access to 3 perfectly finished bedroom/study rooms (approximately 20m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> and 6m<sup>2</sup>) and the sleekly finished and distinctive bathroom. The bedrooms are wonderfully bright and fitted with luxurious wooden shutters. The bathroom has a spacious walk-in shower, bathtub, floating toilet and separate double sinks with furniture.

2nd floor:

Coming to the second floor, we present a ballroom of space that can easily be divided into 2 bedrooms. A spacious storage room of almost 7m<sup>2</sup> offers space for storage and washing/drying. At the 1st and 2nd floor is a neat quiet laminate floor over the entire floor.

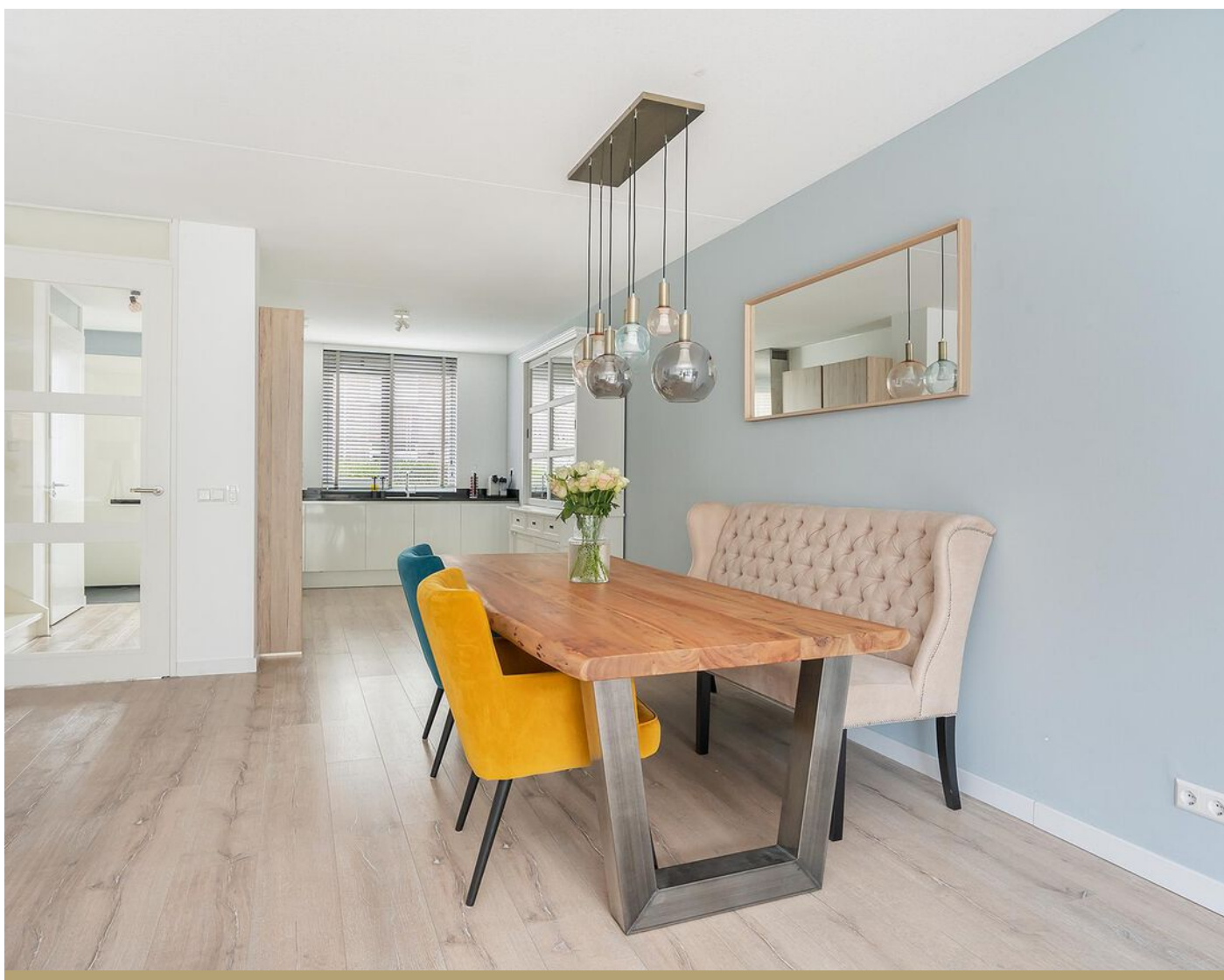
In terms of location, the property is in the centre of Leidsche Rijn with every imaginable amenity within walking distance. Various shops (Jumbo foodmarket), (bilingual) primary and (International) secondary schools, day-care centres, sports schools, terraces, restaurants and Pathé cinema are just around the corner and the bus and train station can be reached within a few minutes' ride or walk. In the middle of Leidsche Rijn is the Maximapark for sports and relaxation. Both the beach of the Haarrijnseplas and the city centre of Utrecht can be reached with 15min cycling and the car takes you to the A2, A12 and A27 in a few minutes.

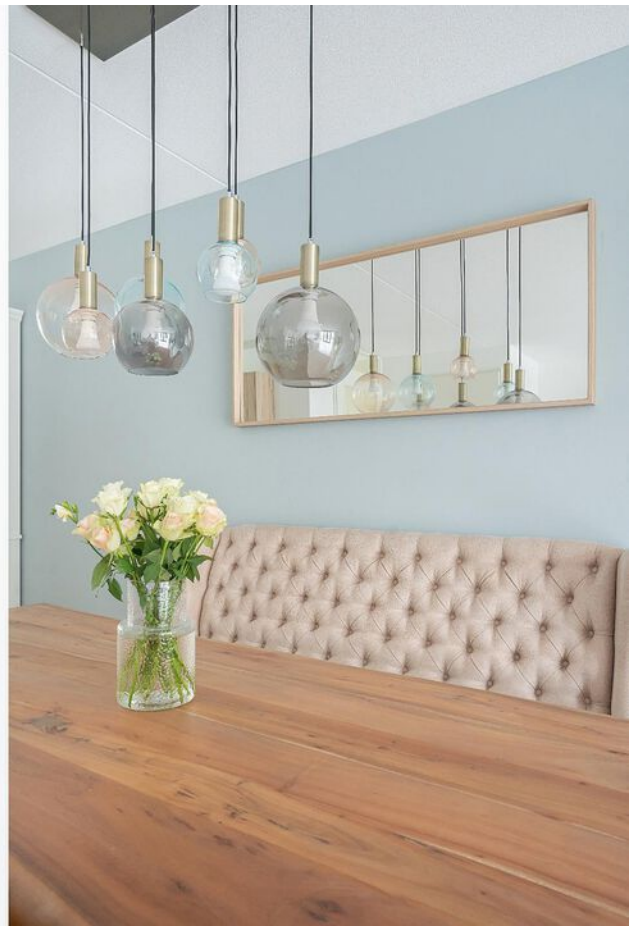
The residents themselves speak:

I still remember the first time we visited the house. I fell in love with the place immediately. It was a freezing cold morning, the air was a little damp from last night's rain, but at the back of the house the sun was already shining brightly. The white bricks with pretty green fences at the front gave the house such an elegant look under the sun. Without any doubt I can say that we have enjoyed living in this house every day for the past five years. The spacious kitchen where we made so many delicious dishes; the large dining room where there was much laughter with family and friends; the large living room with memorable movie nights; all things we are going to miss. In winter, I enjoyed the sun casting shadows through the wooden blinds on the first floor, an interesting book with a cup of coffee then always gave me the fine relaxation after a busy week. When we worked at home, we enjoyed our little walk near the house, watching the leaves turn first green, then yellow and sometimes even white from the snow along Rijnkennemerlaan. It is a great neighbourhood to live in, neighbours are always very nice which is also very important for expats like us. Children can play in the streets or in the nearby playground farm De Hoef in summer. Walking the dog in the park the Hoge Weide, everything gives us a great feeling of HOME. Our journey now continues elsewhere and we wish the new residents such a pleasant feeling of being at home too. Lots of happiness and love.

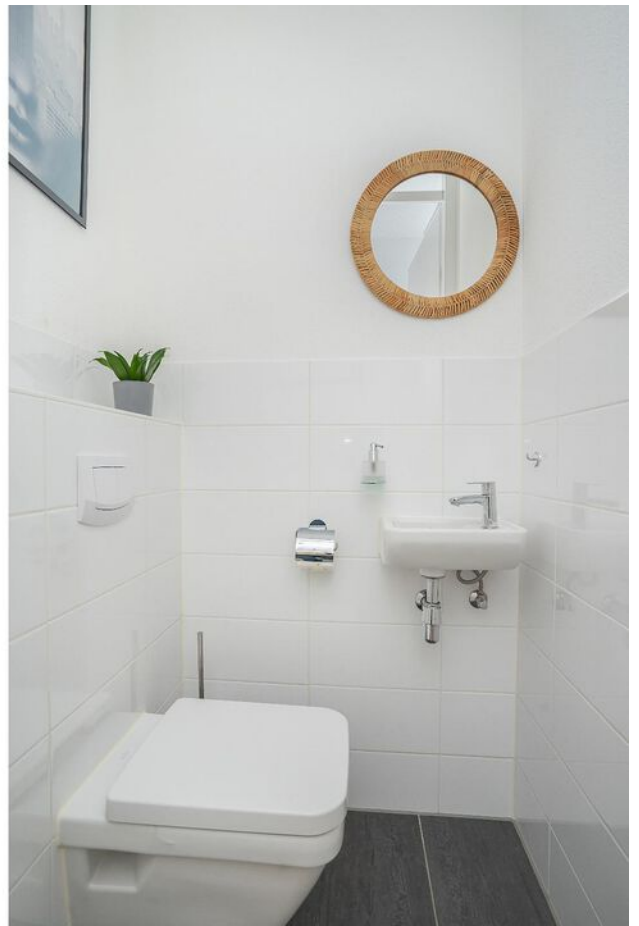






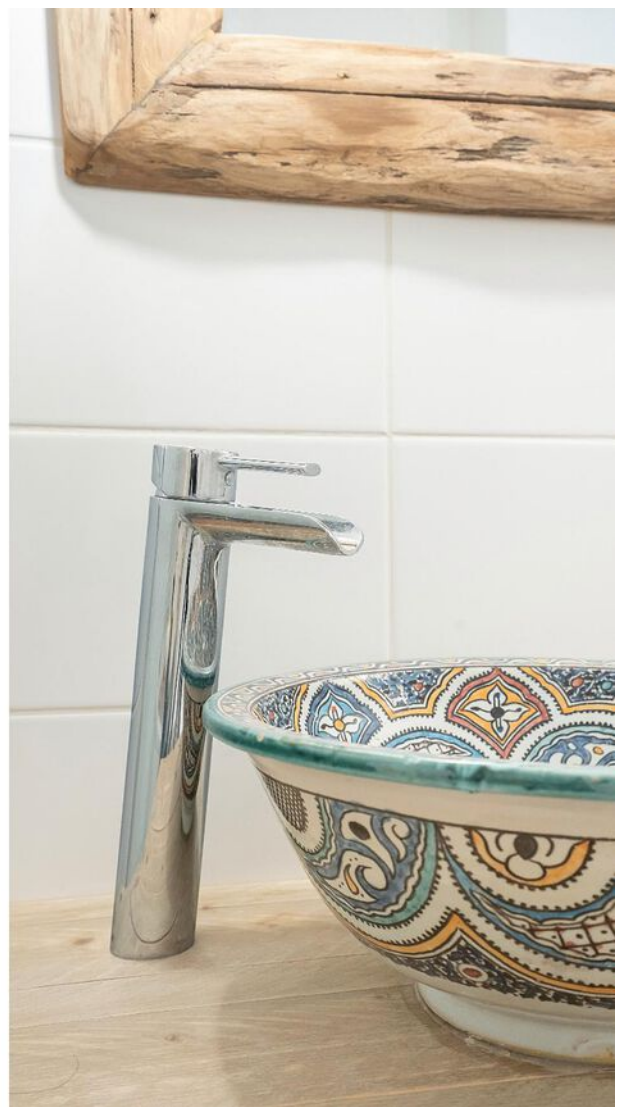






























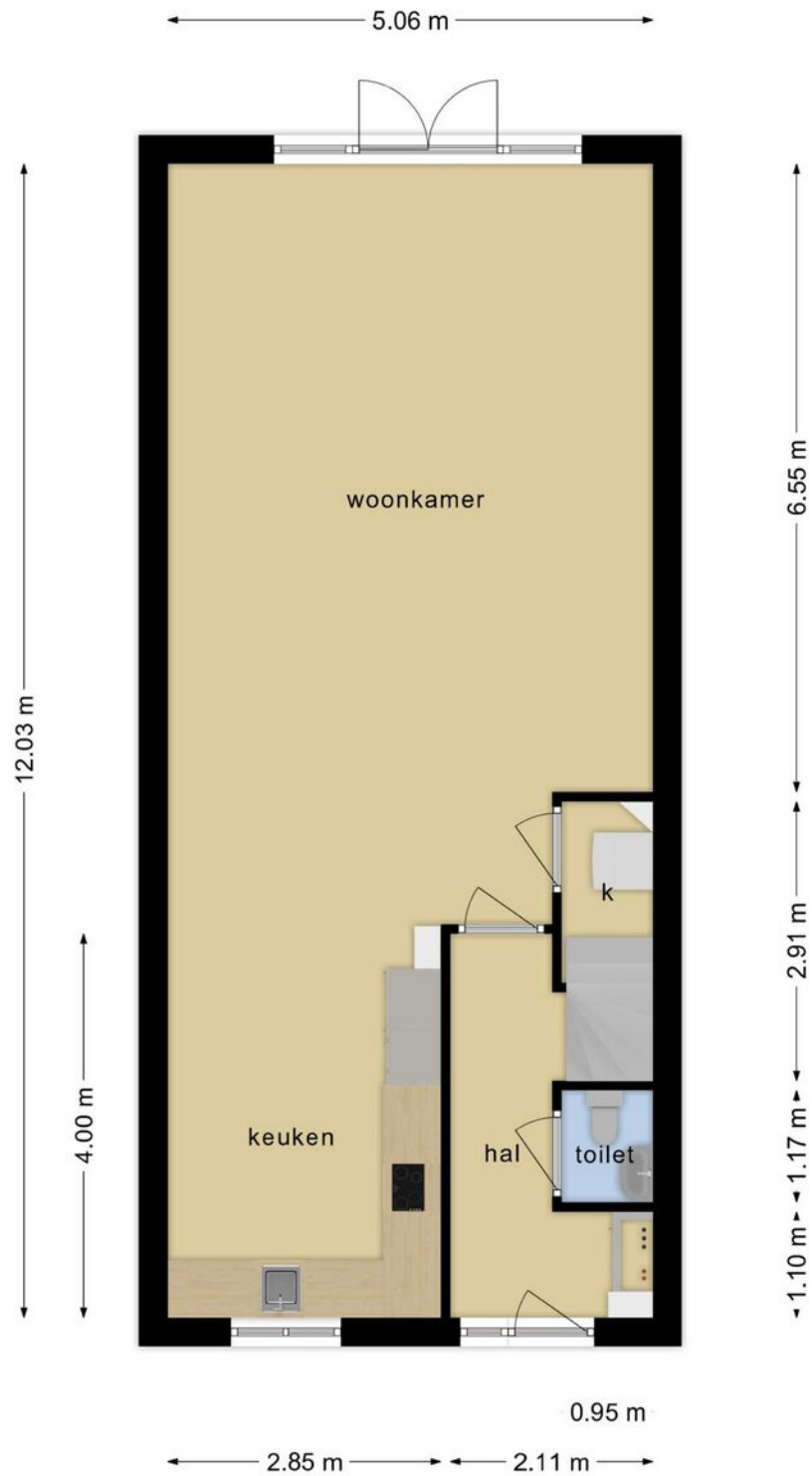




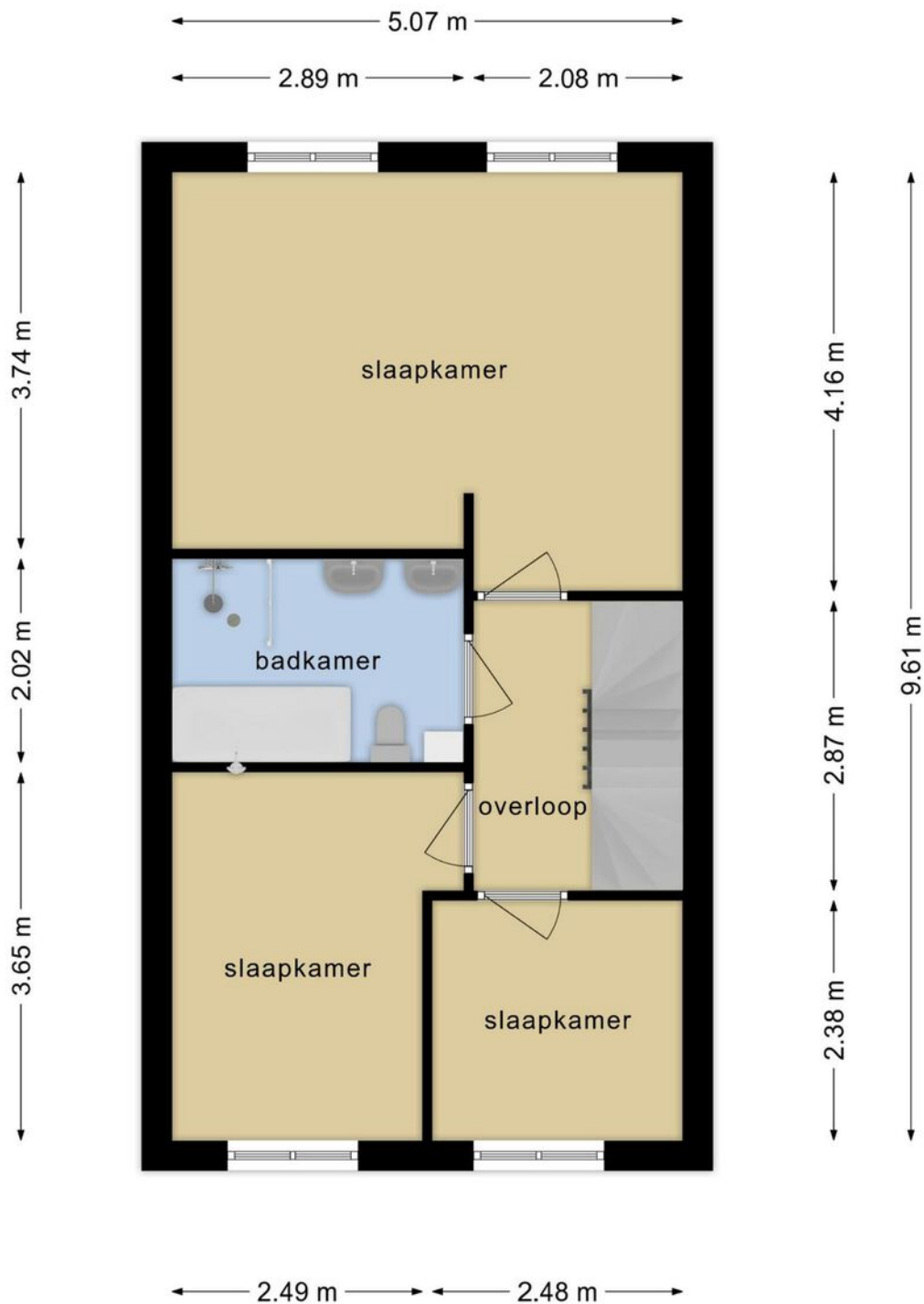




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

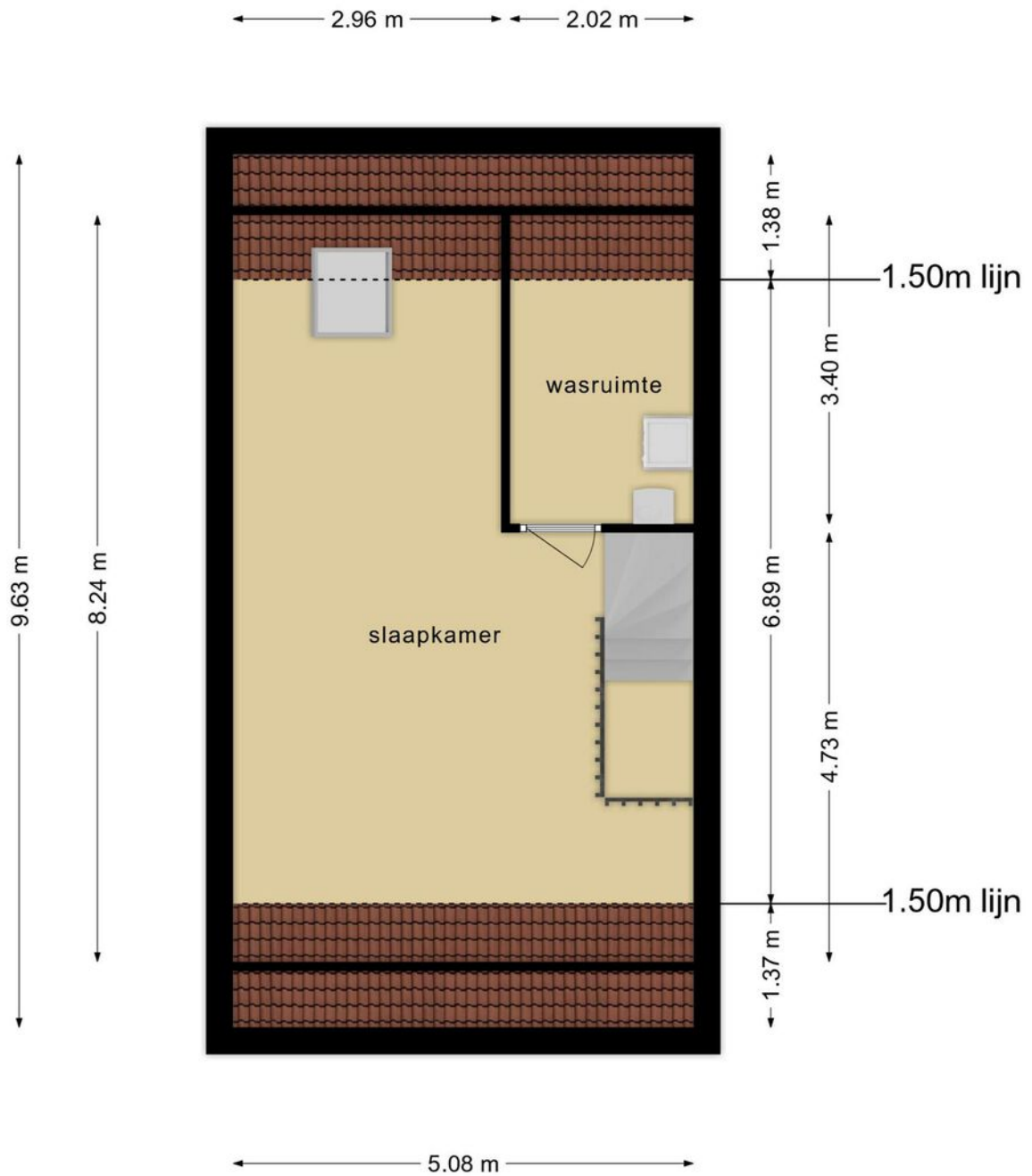


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

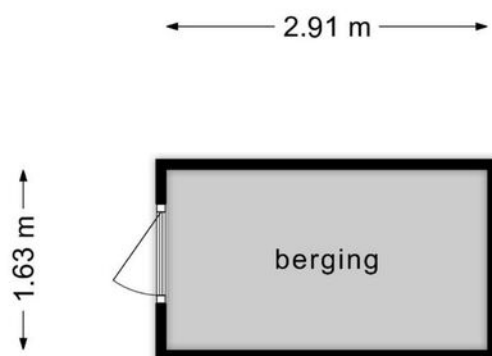


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



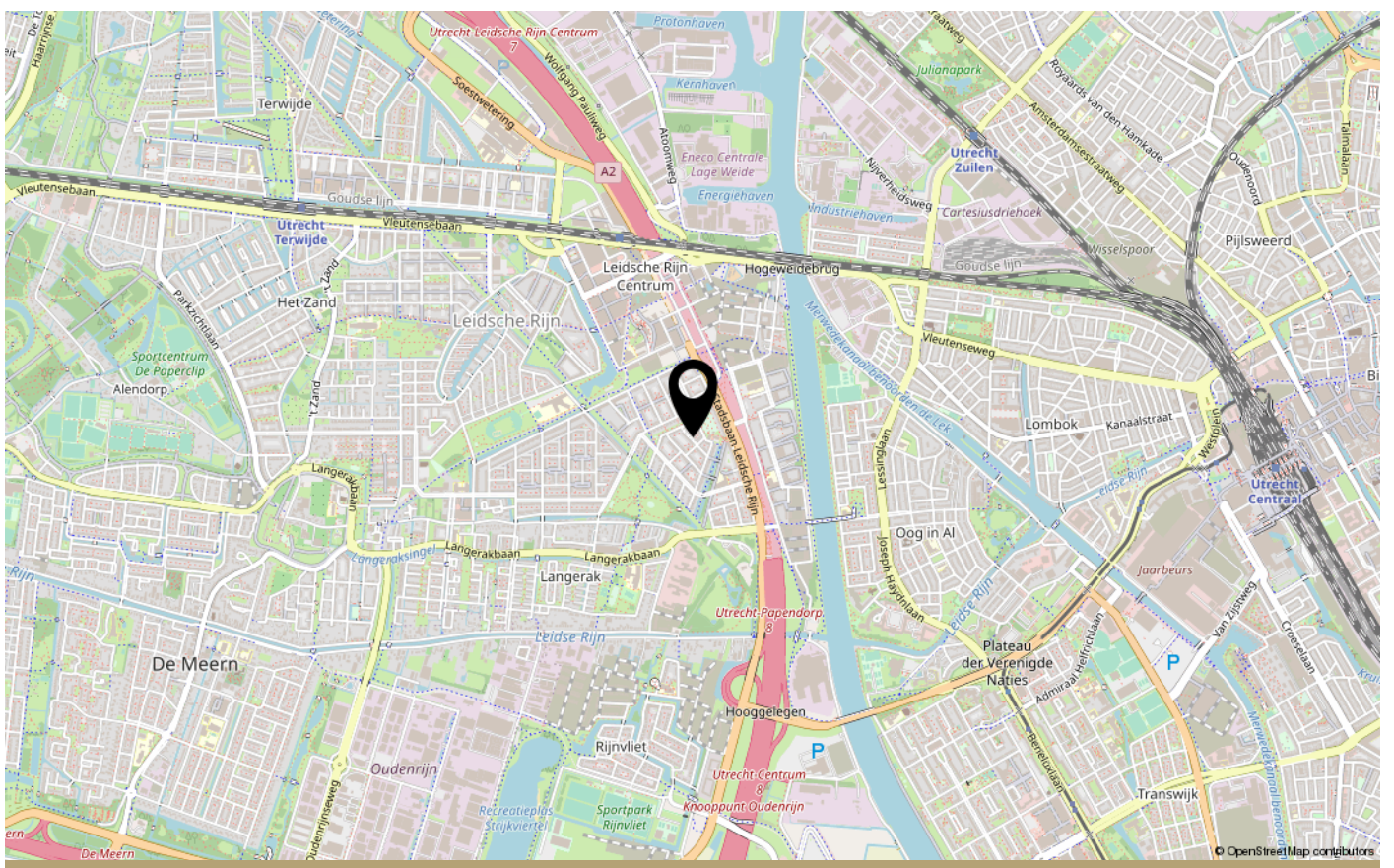
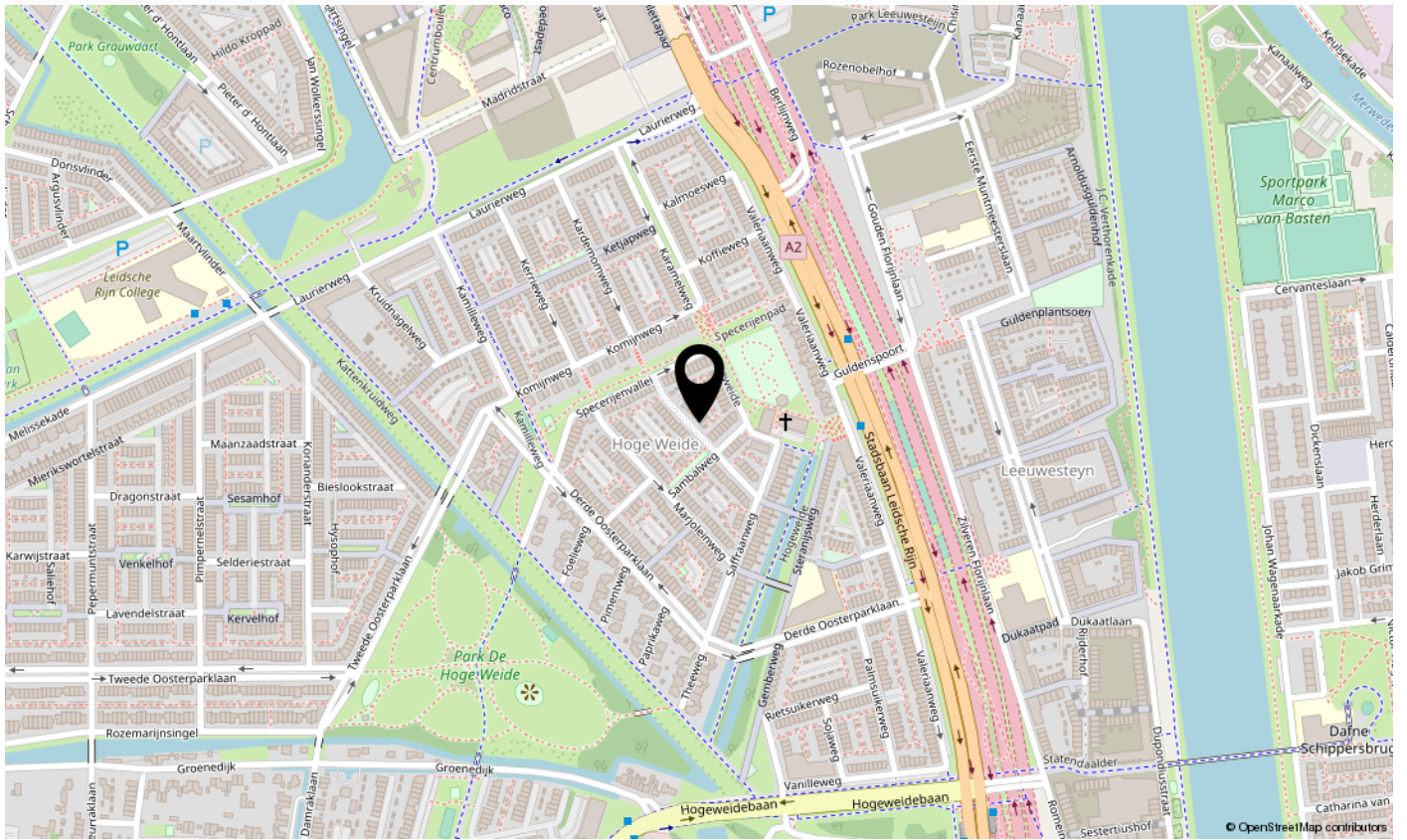


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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





# lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers			X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- keuken kast			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Jaloezieen			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X

# lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat			X	
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



# lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

# lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Jaloezieën			X	
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- double glazing	X			



# lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
Solar lights Garden	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met onze makelaar:  
Arjan Douma - 06 42 29 92 93

ROHLOF  
REAL ESTATE

ROHLOFREALESTATE.COM

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

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