



231

MELISSEKADE UTRECHT

Vraagprijs € 475.000 k.k.

030 207 2669 - thuis@byclaudiareimertmakelaardij.nl -
www.byclaudiareimertmakelaardij.nl





KENMERKEN

<i>Woonoppervlakte</i>	94 m ²
<i>Perceeloppervlakte</i>	0 m ²
<i>Inhoud</i>	319 m ³
<i>Aantal slaapkamers</i>	2
<i>Bouwjaar</i>	2002
<i>Energielabel</i>	A+



OMSCHRIJVING

Ruim en sfeervol wonen met uitzicht op het groene Amaliapark in Leidsche Rijn

Op een plek waar rust, ruimte en de stad prachtig samenkomen, ligt deze verrassend ruime woning aan de Melissekade. Vanuit de woning kijk je uit op het groene Amaliapark met onder andere een atletiekbaan en veel ruimte om te wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Hier woon je in een rustige en prettige woonomgeving, terwijl je tegelijkertijd op korte afstand van Leidsche Rijn centrum en centrum Utrecht bent.

De woning is verdeeld over twee verdiepingen en voelt dankzij de grote raampartijen opvallend licht en ruim aan. Momenteel beschikt de woning over één zeer royale slaapkamer. In de aanmelding wordt de woning echter als woning met twee slaapkamers aangeboden, omdat bij veel vergelijkbare woningen deze verdieping standaard al is ingedeeld met twee slaapkamers. Dankzij de royale afmetingen is dit hier ook relatief eenvoudig te realiseren door het plaatsen van een extra wand. Zelfs het creëren van drie slaapkamers behoort tot de mogelijkheden. Hierdoor is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen, nu én in de toekomst.

Bijzonderheden

- * Vrij uitzicht op het groene Amaliapark
- * Rustige ligging in een geliefd deel van Leidsche Rijn
- * Op korte afstand van Utrecht centrum en 10 minuten fietsen naar Leidsche Rijn centrum
- * zeer dicht bij winkelcentrum Parkwijk
- * Woning met volop indelingsmogelijkheden; mogelijkheid tot het realiseren van twee of zelfs drie slaapkamers
- * Goed geïsoleerde woning met HR+ beglazing
- * Actieve en professioneel beheerde VvE; maandelijkse VvE-bijdrage € 128,-
- * Externe berging aanwezig
- * Moderne keuken vernieuwd in 2013
- * Tweede combimagnetron vernieuwd in 2020
- * Glasvezelinternet aanwezig
- * Verwarming via stadsverwarming
- * Erfpacht is eeuwigdurig afgekocht
- * Gelegen nabij winkels, horeca, sportvoorzieningen en uitvalswegen

Omgeving

De Melissekade ligt in een rustige en groene woonomgeving in Leidsche Rijn. Een plek waar je de ruimte ervaart, maar waar tegelijkertijd alles dichtbij is. Het Amaliapark ligt letterlijk voor de deur en vormt een fijne plek voor een ochtendwandeling, een rondje hardlopen of

om in de zomer rustig buiten te zitten. Ook voor kinderen is dit een prettige omgeving dankzij de verschillende speelplekken en het vele groen in de buurt.

Daarnaast woon je hier verrassend centraal. Binnen korte tijd fiets je richting de binnenstad van Utrecht of Leidsche Rijn Centrum. In de omgeving vind je verschillende leuke restaurants, koffiebars en lunchplekken zoals 30ML Leidsche Rijn, DUKKAH deli & koffie en The Colour Kitchen. Ook voor een diner of gezellige borrel zijn er meerdere fijne plekken in de buurt. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk rustig, met veel privacy en zonder de drukte van de stad direct om je heen.

Indeling

Begane grond

Via de entree stap je binnen in de open leefruimte, waar direct de prettige lichtinval opvalt. De woonkamer voelt ruim en uitnodigend aan en biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen kijk je mooi uit richting het groen van het park, wat zorgt voor een rustig en vrij gevoel in huis.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur als een vaatwasser en een combioven/magnetron (alles van AEG). Tijdens het koken blijf je verbonden met de woonkamer, waardoor een gezellige en open sfeer ontstaat. Door de gunstige ligging van de woning profiteer je gedurende de dag van veel natuurlijk licht in de leefruimte en het uitzicht op de fijne tuin. Dankzij de begroeiing van diverse planten, biedt deze veel rust en privacy en is al vroeg in het jaar een heerlijke plek om van het zonnetje te genieten.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim opgezet en vormt echt een verdieping met mogelijkheden. Momenteel bevindt zich hier één royale slaapkamer die direct een luxe en ruimtelijk gevoel geeft. Juist deze ruimte biedt veel flexibiliteit. Bij veel vergelijkbare woningen zijn hier standaard twee slaapkamers aanwezig en door het

plaatsen van een eenvoudige wand is dit ook hier relatief gemakkelijk te realiseren. Zelfs drie slaapkamers behoren tot de mogelijkheden.

Daardoor is deze woning niet alleen geschikt voor wie royaal wil wonen, maar ook voor wie behoefte heeft aan een extra werkplek, kinderkamer of logeerkamer in de toekomst. De badkamer ligt centraal op de verdieping en is praktisch ingedeeld.

Omgeving

Wat deze woning extra prettig maakt, is de directe verbinding met het groen rondom de woning. Vanuit huis loop je zo het Amaliapark in voor een wandeling, een rondje sporten of gewoon een rustig moment buiten. Hier woon je met het gevoel van ruimte en groen om je heen, terwijl alle voorzieningen van de stad dichtbij blijven. Een plek waar je op een zonnige ochtend rustig met een kop koffie kunt genieten van het uitzicht op het park en de ontspannen sfeer van de omgeving.

Interesse?

Deze woning combineert rust, ruimte en flexibiliteit op een bijzonder fijne locatie in Leidsche Rijn. Een plek waar je direct comfortabel kunt wonen, maar die tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt om mee te groeien met jouw woonwensen. De combinatie van het groene uitzicht, de centrale ligging en de royale indeling maakt dit een woning waar je je snel thuis voelt. Benieuwd hoe dit in het echt aanvoelt? Ik laat het je graag ervaren tijdens een bezichtiging onder het genot van een lekker kopje koffie of thee.



Ruimte genoeg voor een grote eettafel























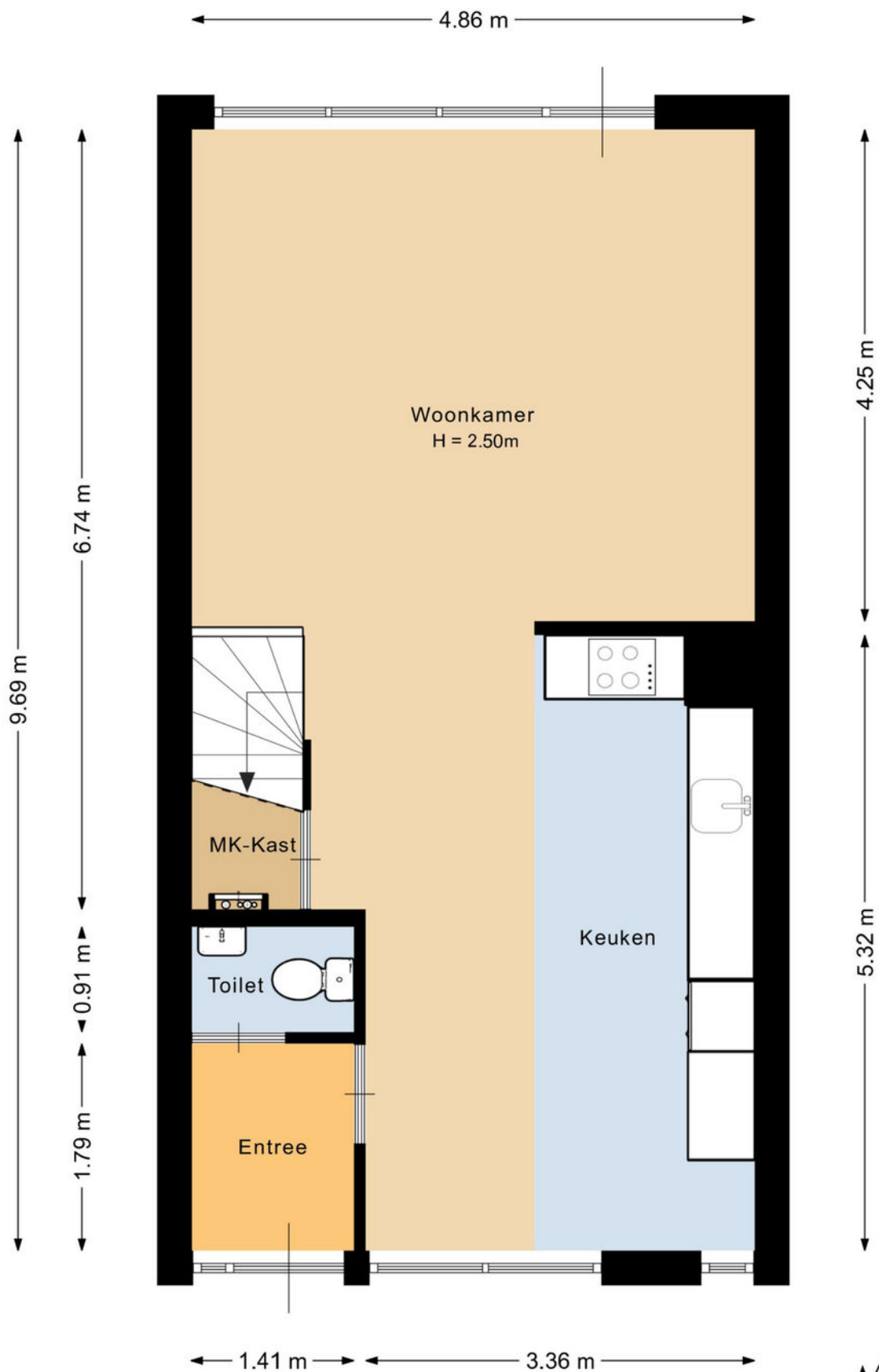












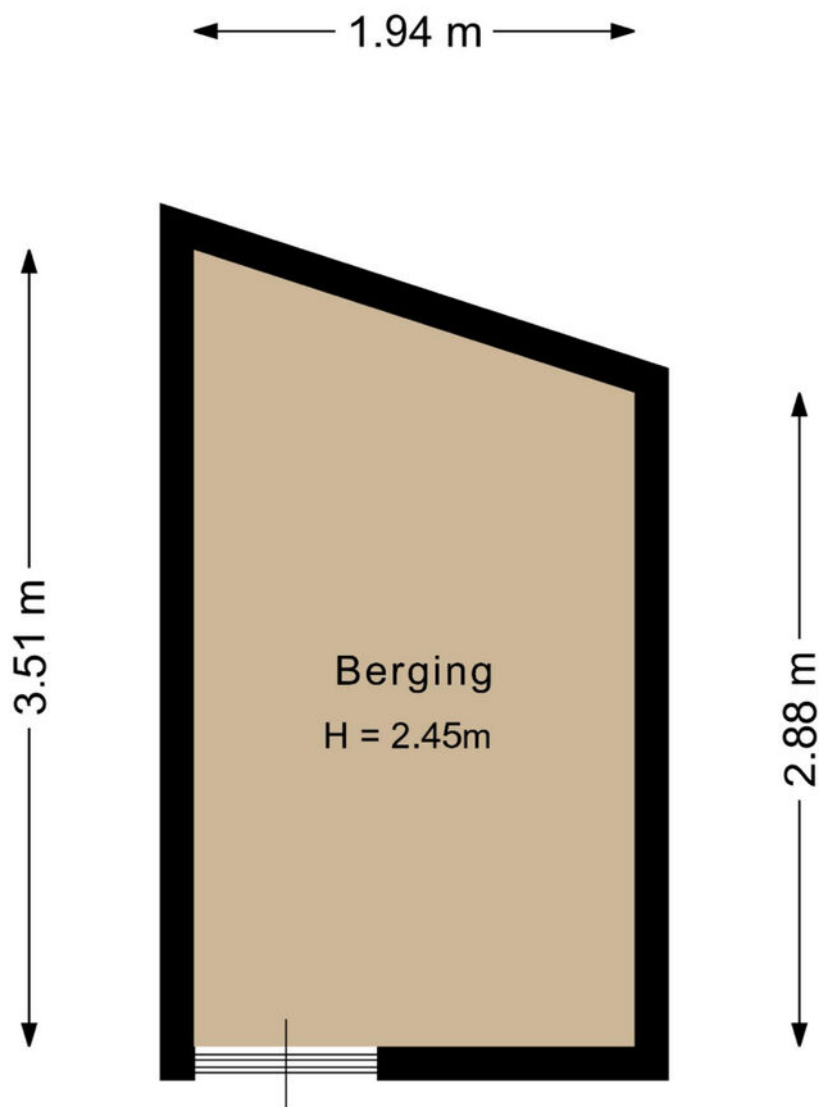
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



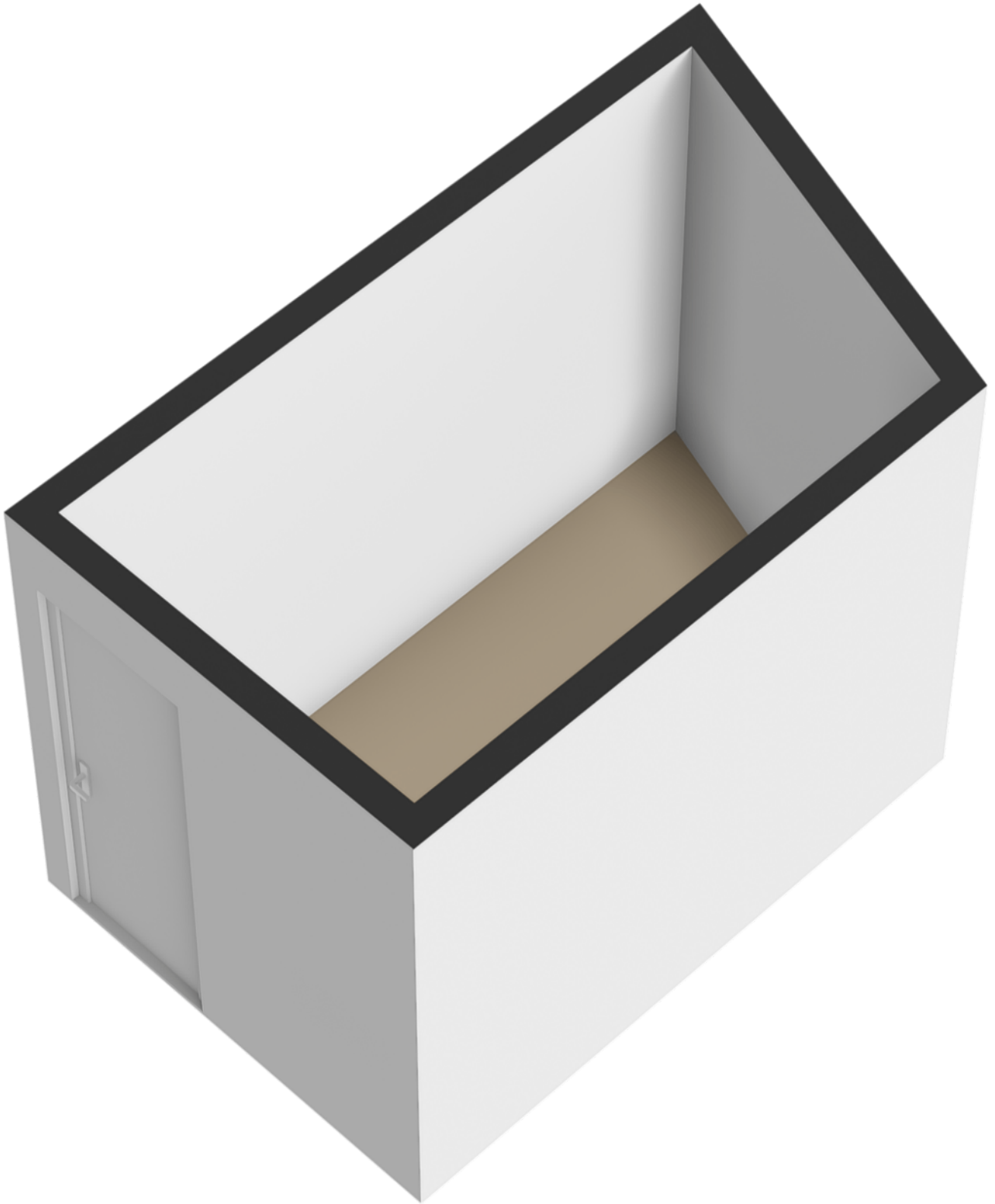
PLATTEGROND



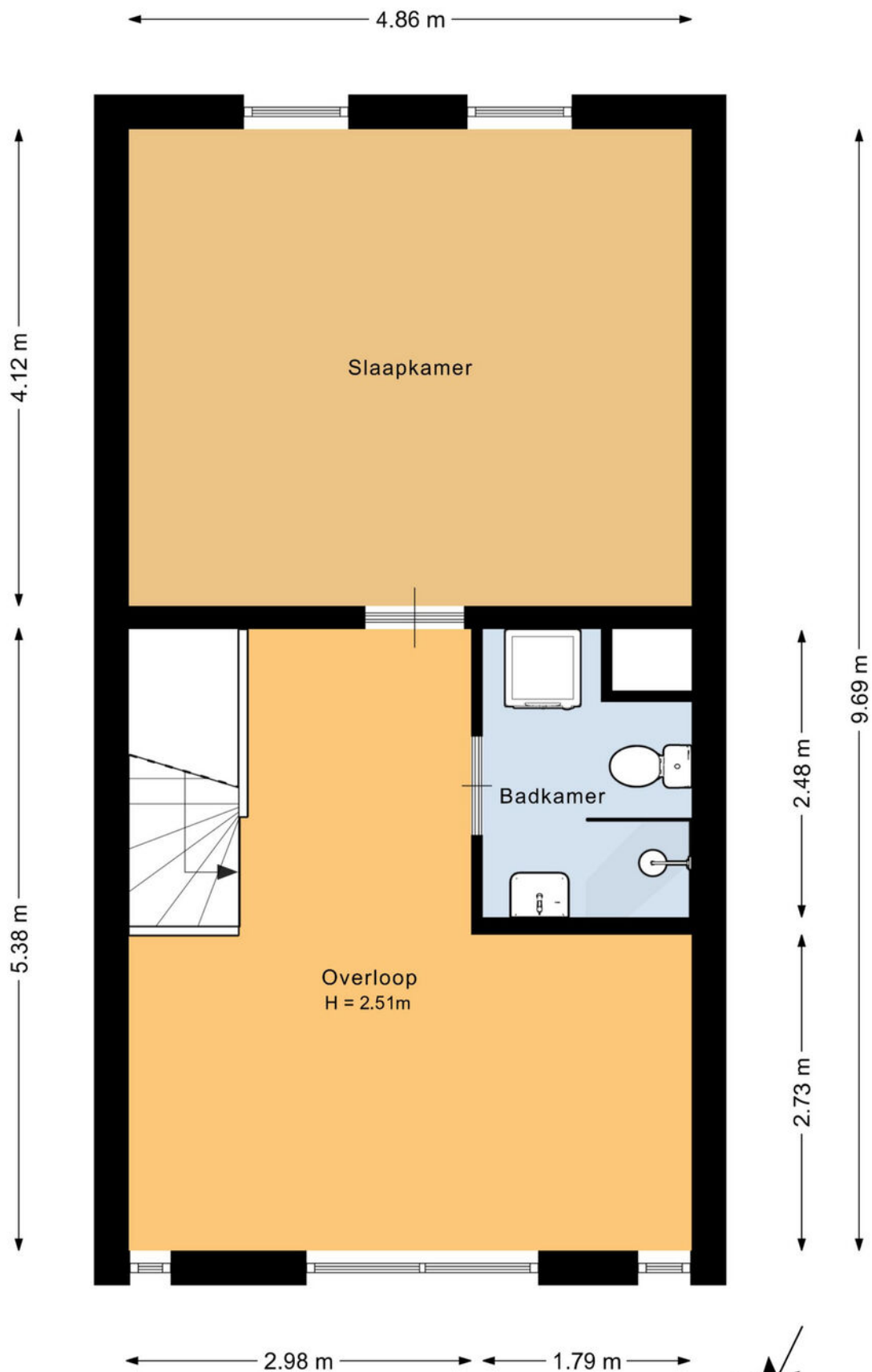
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



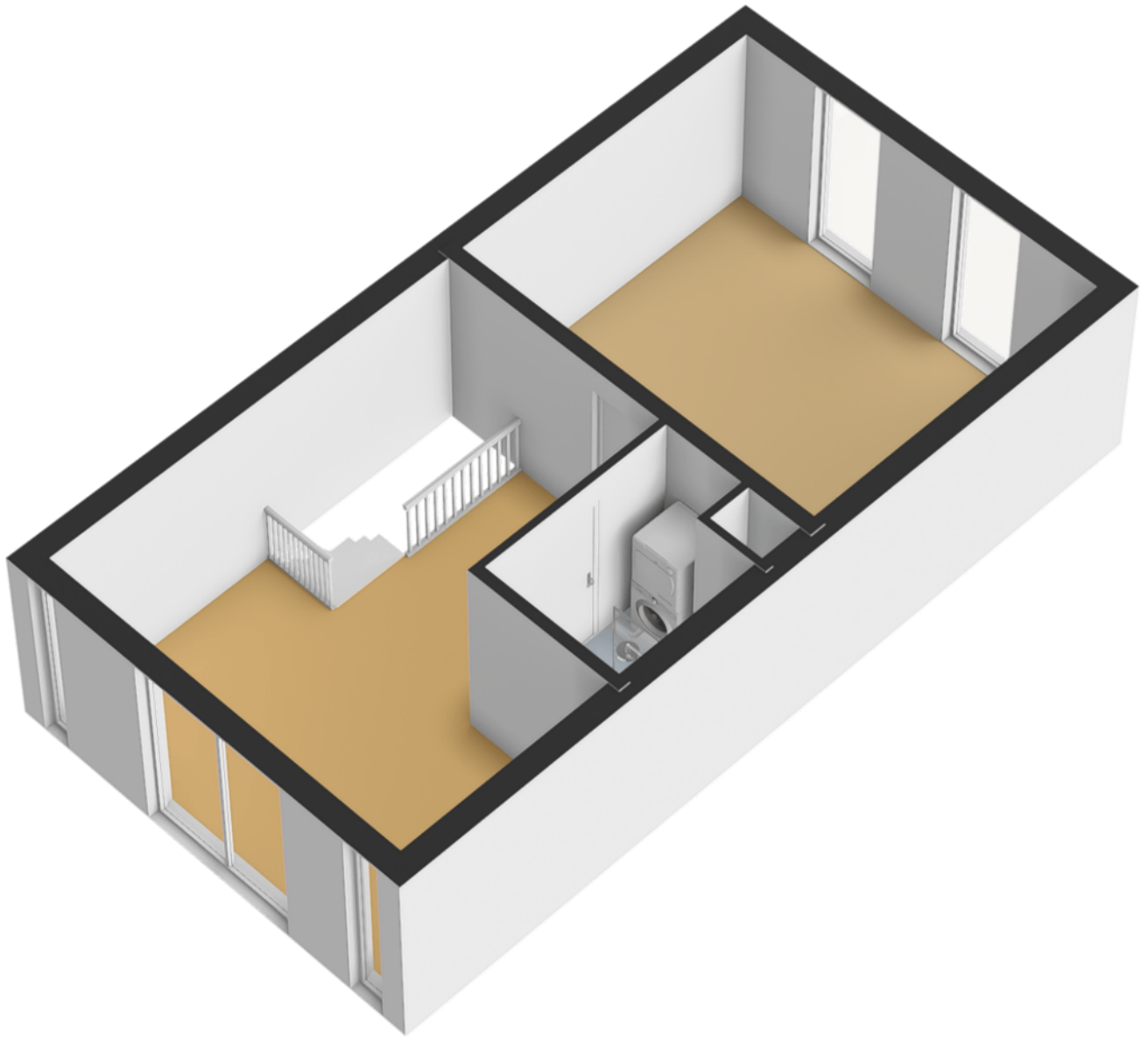
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



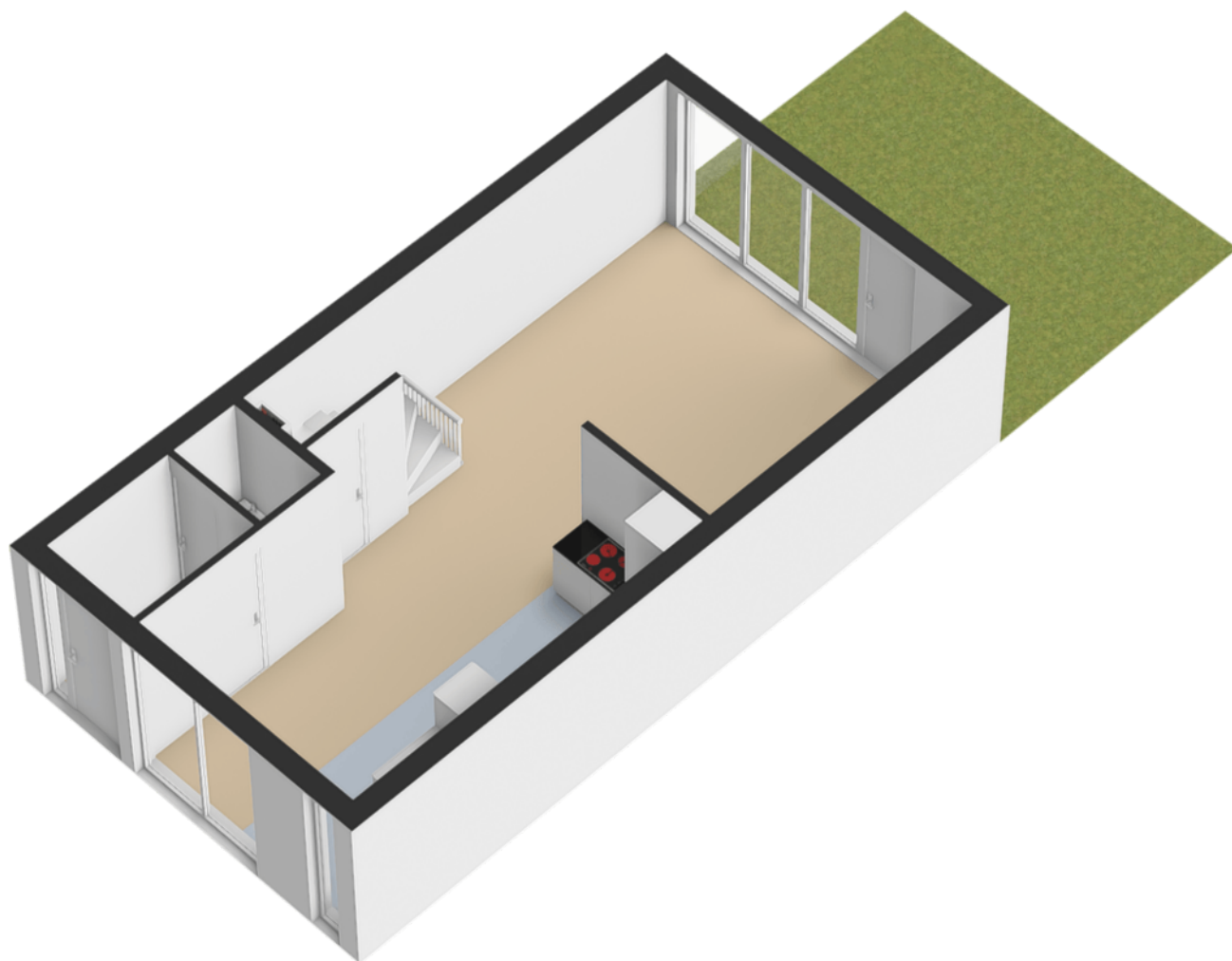
PLATTEGROND



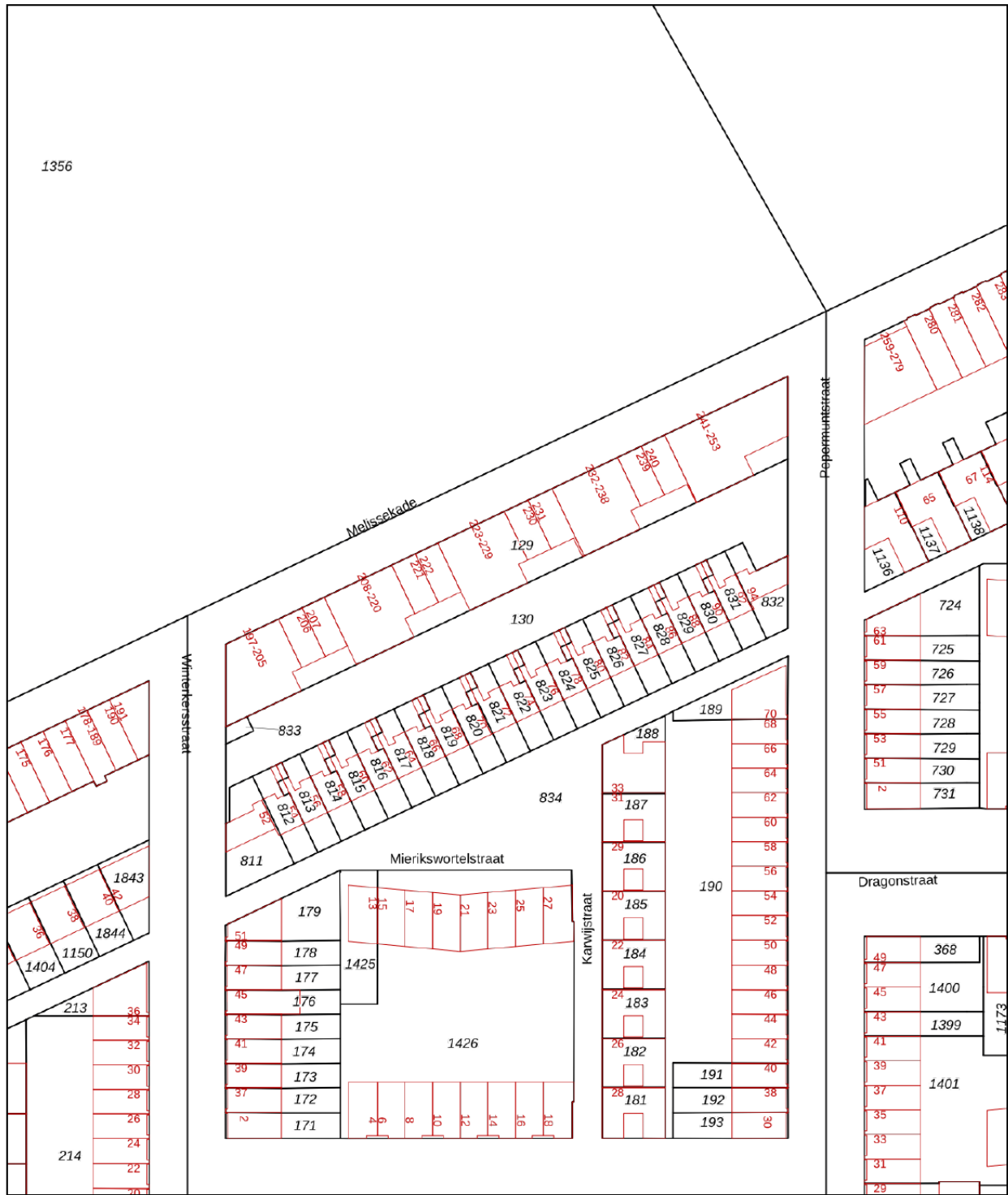
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




PLATTEGROND

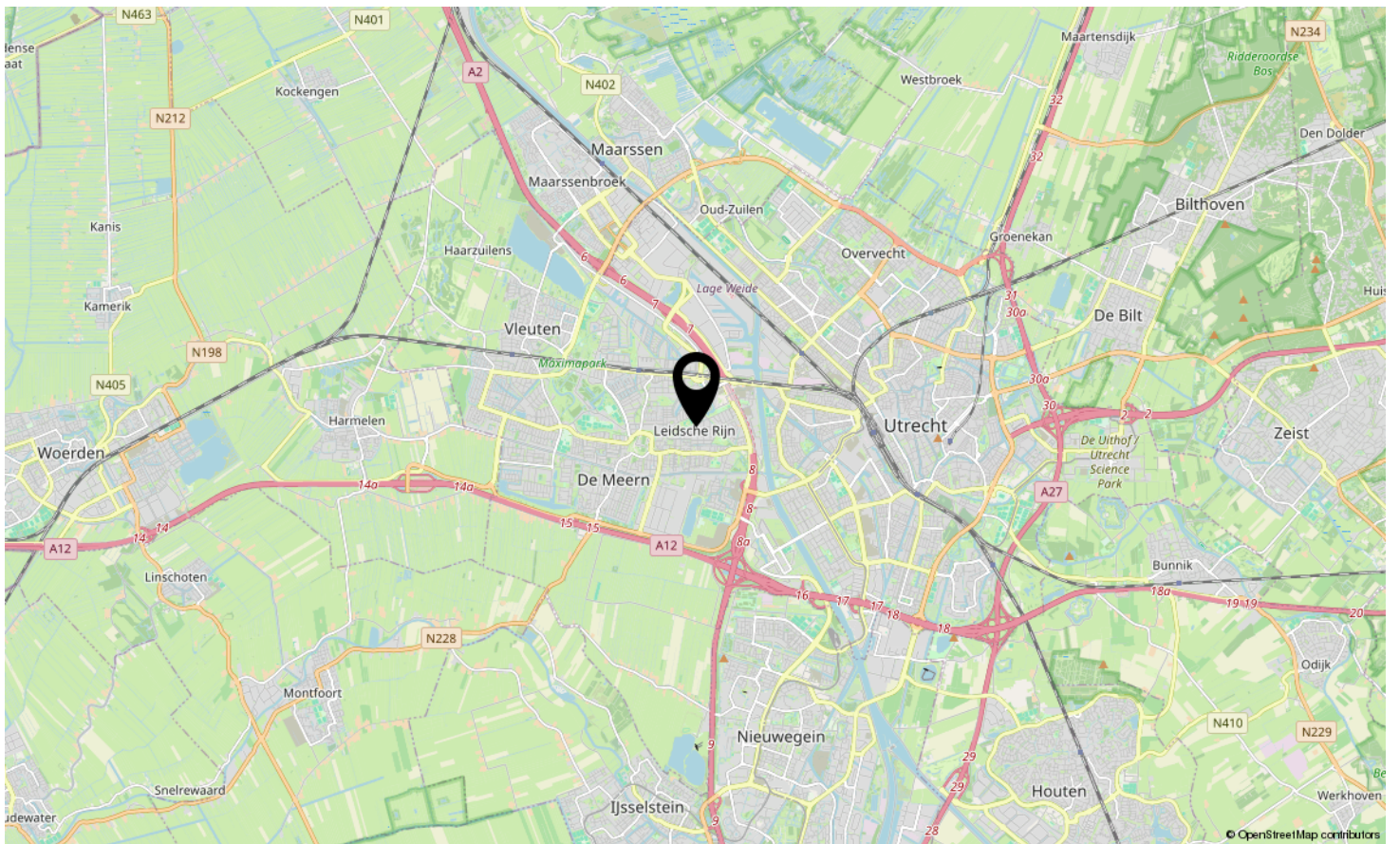
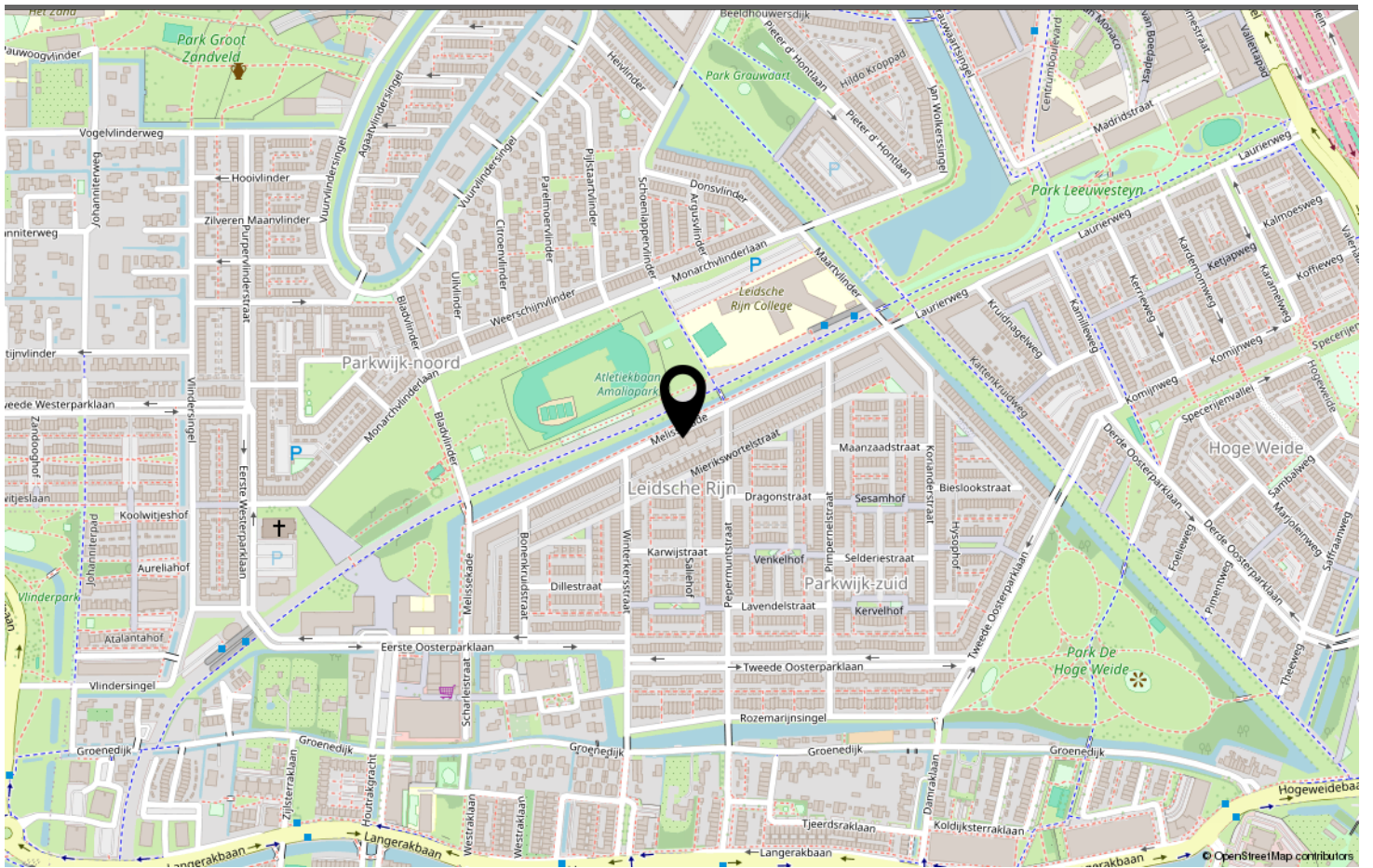


PLATTEGROND



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 130</p> <p>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.</p>	
---	--	---

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(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				
- Kledingkast slaapkamer	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
- hordeur achterdeur woonkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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		
- stoomoven	X			
- wijnkast	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukentafel 275 x 90			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- planchet	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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			
- wasmachine	X			
-				X
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

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- warmtewisselaar Eneco	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- trapkast: isolatie warmte	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse potplanten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- tuinset inclusief kussens en parasol			X	
- plantenbak met siergras voorkant	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

LIJST VAN ZAKEN



MELISSEKADE UTRECHT

Neem vrijblijvend contact met ons op

By Claudia Reimert makelaardij - Wilhelminapark 26, 3581 NE Utrecht

030 207 2669 - thuis@byclaudiareimertmakelaardij.nl -
www.byclaudiareimertmakelaardij.nl

