



UTRECHT
Rudolf Kattnigghof 1

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€968.000,-
Bouwjaar:	2018
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	688 m ³
Woonoppervlakte:	193 m ²
Perceeloppervlakte:	171 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	40 m ²
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A+++

Omschrijving

Wonen op een wooneiland in een royale hoekwoning van 193 m² midden in Utrecht Leidsche Rijn? Dit is je kans! Deze instapklare en energiezuinige woning uit 2018 combineert privacy, comfort en natuur. Met 193 m² woonoppervlakte, een terras op het zuiden, een warmtepomp, vloerverwarming, zonnepanelen en een energielabel A+++ is deze woning volledig toekomstbestendig.

De woning is uitstekend onderhouden en biedt alles wat je zoekt: een royale woon-/eetkamer, een luxe keuken, vier volwaardige slaapkamers, moderne badkamer, een zonnig balkon én een prachtig waterterras. Buiten geniet je van vogels, waterleven en in de winter zelfs van schaatsplezier. Parkeren kan op de eigen oprit. In de inpandige berging is plek voor fietsen, tuingereedschap of golfclubs.

De woning ligt in het kleinschalige project WijdeOever, op een rustig wooneiland in de wijk Terwijde (Leidsche Rijn). Hier woon je letterlijk omringd door water, met het Waterwinpark als groene achtertuin. Een unieke plek waar privacy en comfort hand in hand gaan – en alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn. De verkeersluwe straat met bomen en groen nodigt uit tot ontspannen wandelen naar het water.

INDELING

Begane grond:

Via de eigen oprit bereik je de entree. De ruime hal geeft toegang tot het moderne toilet, de inpandige berging en de woonkamer.

Zodra je de living binnenstapt, valt direct de royale maatvoering (ca. 40 m²) en de prachtige lichtinval op. De grote raampartijen en schuifpui creëren een heerlijke doorzonruimte met vrij uitzicht op het waterterras. Hier is volop plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

De halfopen keuken is een echte eyecatcher: strak vormgegeven met veel bergruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Aan het eiland, uitgerust met twee vaatwassers, is ruimte voor drie barkrukken - ideaal voor gezellige avonden terwijl je kookt. De apparatenwand is fraai weggewerkt en voorzien van onder andere een oven, combimagnetron, koelkast en vriezer. Via zowel de keuken als de woonkamer stap je direct het zonnige waterterras op het zuiden op.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers (ca. 20 m², 19 m² en 13 m²), een praktische was-/technische ruimte en de luxe badkamer.

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. De grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en een frisse, ruimtelijke uitstraling.

Tweede verdieping:

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer en een ruime multifunctionele kamer – perfect als thuiswerkplek, inloopkast of eventueel te transformeren tot tweede badkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een heerlijk balkon op het zuiden: een fijne plek om in alle rust van de zon te genieten.

Tuin:

Aan de voorzijde vind je de oprit met eigen parkeerplaats en verzorgde groenborders. De achterzijde is een absolute blikvanger: een brede houten vlonder over de volle woningbreedte, gelegen op het zuiden.

Ligging:

De woning ligt aan een rustige, zeer kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer. Dankzij de actieve VvE is het onderhoud van het eiland gezamenlijk geregeld. Voorzieningen zijn dichtbij: binnen 5 minuten fiets je naar winkelcentrum en station Terwijde, en binnen 10 minuten naar Leidsche Rijn Centrum met winkels, restaurants, bioscoop en meer.

Ook het Maximapark, de Haarrijnse Plas en Kasteel de Haar liggen in de buurt. Met de auto rijd je binnen enkele minuten de A2 en A12 op. Scholen, kinderopvang, het St. Antonius Ziekenhuis en sportfaciliteiten zijn allemaal op loop- of fietsafstand.

Kortom, dit is een unieke kans om te wonen in een moderne, duurzame en uitstekend afgewerkte woning!

Bijzonderheden:

- Royale hoekwoning van ca. 193 m² woonoppervlakte;
- Energielabel A+++;
- 16 zonnepanelen;
- Warmtepomp voor verwarming en warmtepompboiler voor warm water;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Vier slaapkamers;
- Luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur;
- Zonnig waterterras en voortuin;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Perfecte ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer;
- VVE bijdrage € 30,- per maand;
- Oplevering in overleg.

Ruimtelijk wonen aan of nabij het water van Terwijde!

In het noordelijke deel van Leidsche Rijn ligt de moderne, waterrijke wijk Terwijde. Brede watergangen, rietoevers en charmante bruggetjes bepalen hier de sfeer.

Wonen in WijdeOever betekent wonen in een groen en ontspannen woongebied. Dobber met je eigen bootje in het natuurwater, geniet van de ondergaande zon vanaf je terras en ervaar elke dag het vakantiegevoel, gewoon thuis.

De woningen liggen op een schiereiland en kenmerken zich door royale puien, terrassen boven het water en fraai met hout beklede gevels. Hagen en bomen op het binnenterrein zorgen voor een prettige, groene overgang tussen privé en openbaar gebied.

Kortom: een unieke kans voor wie royaal, duurzaam en waterrijk wil wonen in Utrecht.





































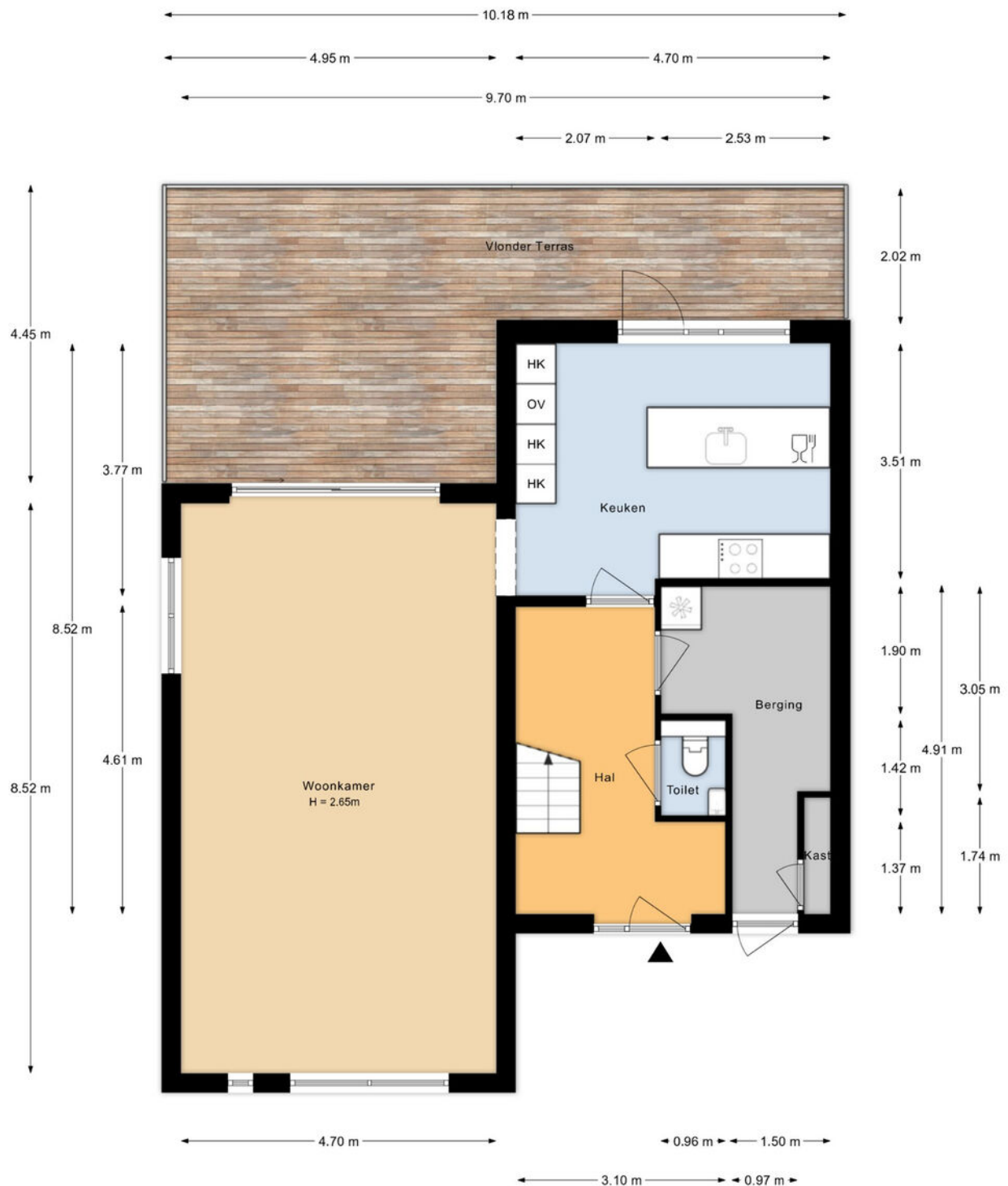






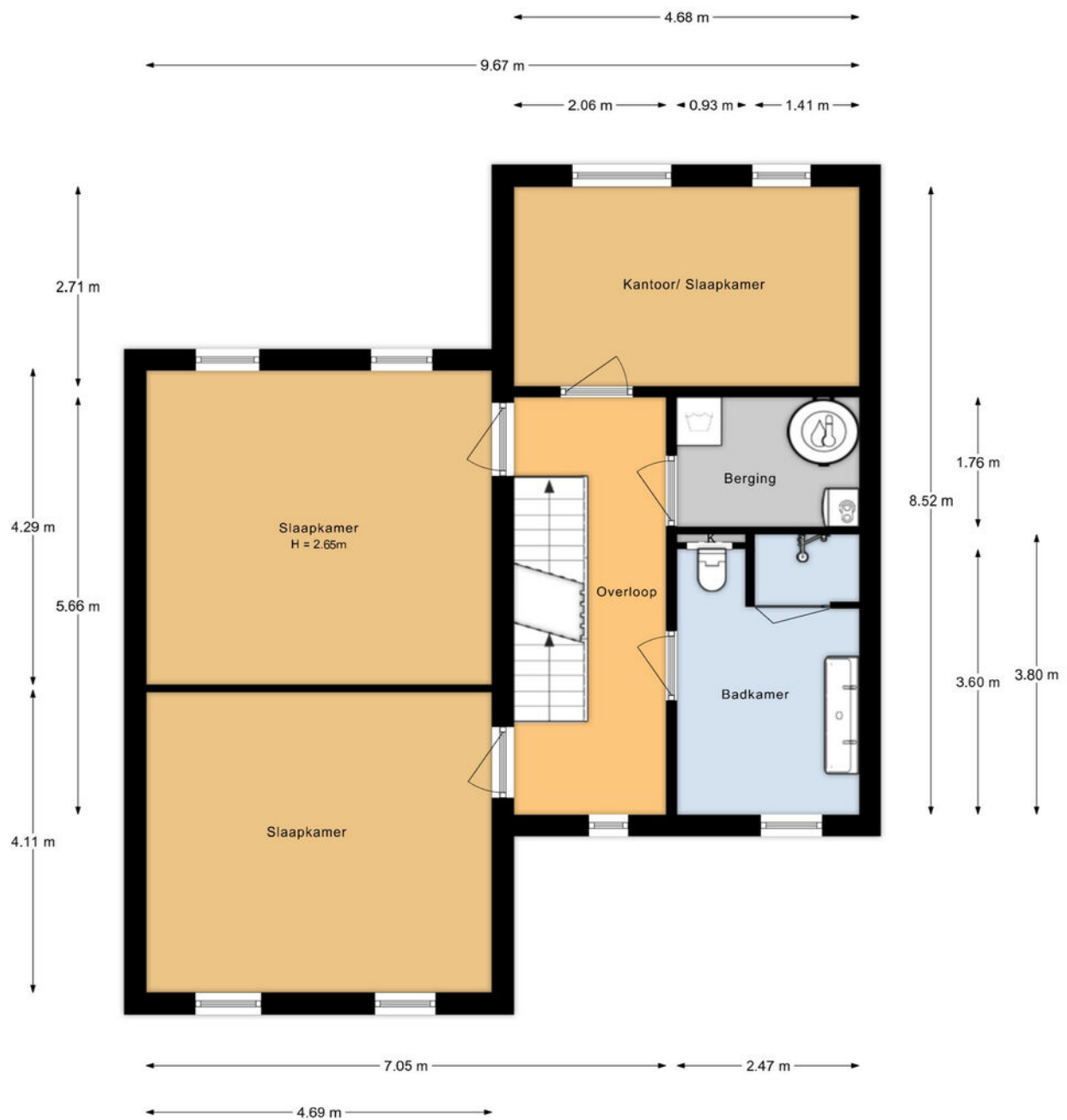


Begane grond



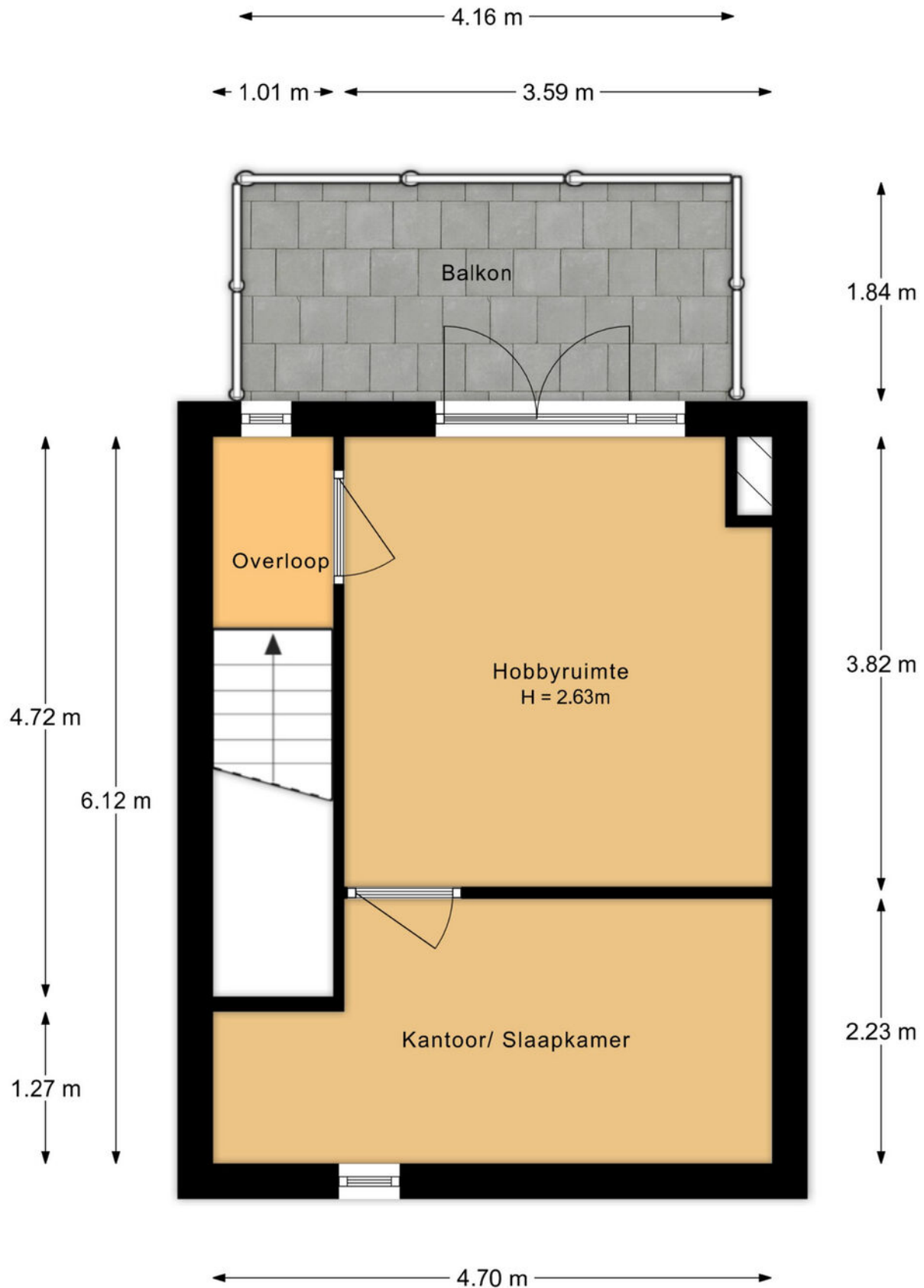
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie W

Perceel 1047

kadaster

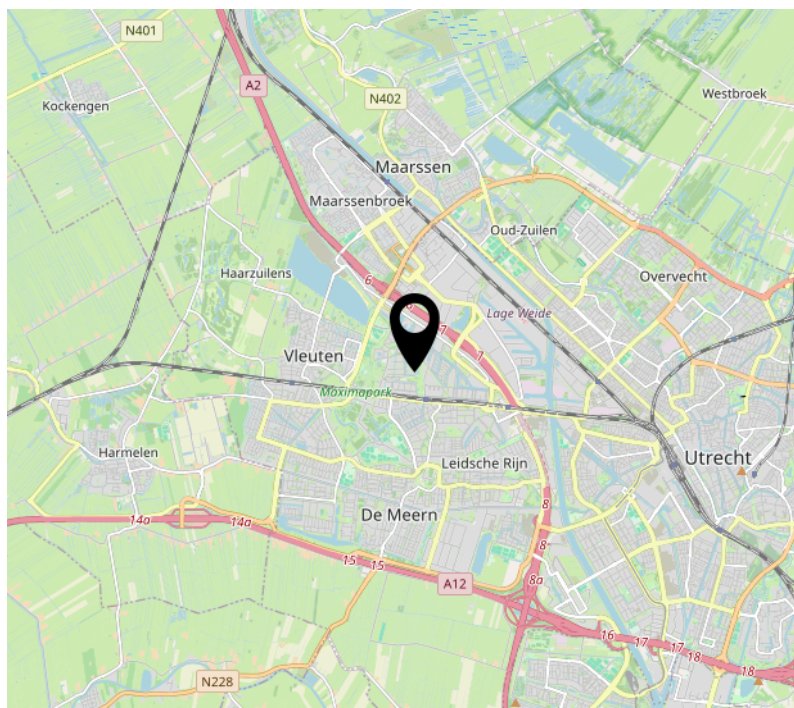
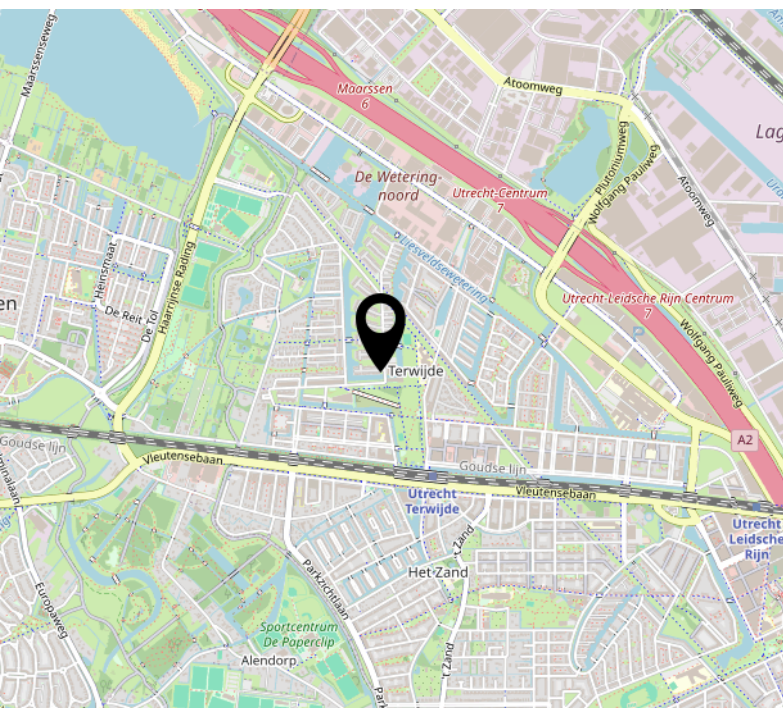
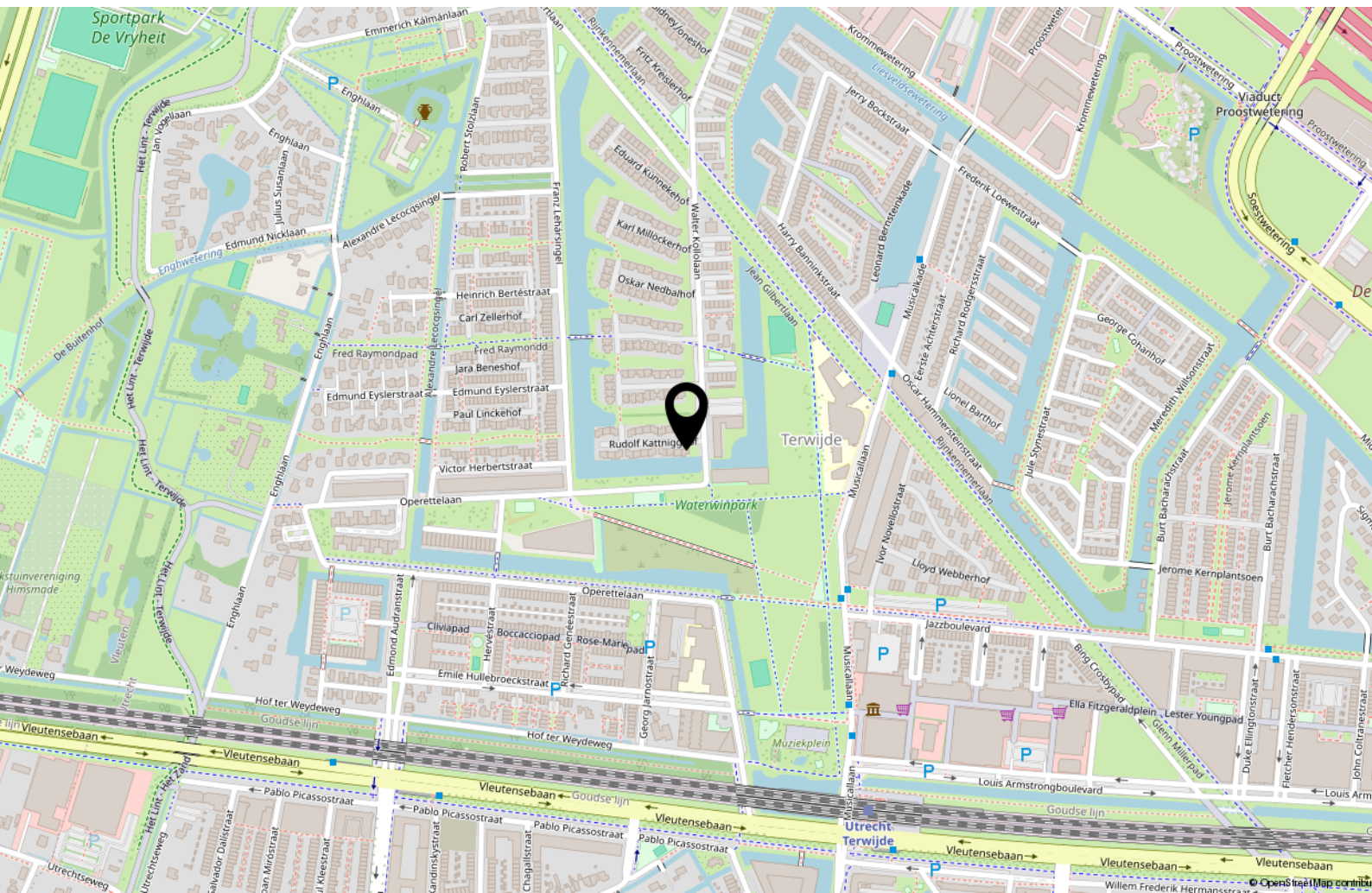
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Eettafel hanglamp en lamppunt extender			X
- hanglamp masterslaapkamer achter			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer wandkast	X		
- kledingkasten (4 stuks) slaapkamers 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- 2e vaatwasser	X		
- TV in de keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Verwarmde spiegel badkamer	X		
- Ventilatie afstandbediening in badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Zonwering buiten keuken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepompboiler	X		
- warmtepomp split unit	X		
- honeywell thermostaat warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klinkers van oprit	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten verlichting achterkant en balkon	X		
Tuin - Bebouwing			
Kliko behuizing	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- houten plantenbakken	X		
-	X		

Interesse?

365makelaardij

Euclideslaan 64
3584 BN Utrecht

030-2070010
info@365makelaardij.nl
www.365makelaardij.nl