



UTRECHT
Rudolf Kattnigghof 9

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€965.000,-
Bouwjaar:	2018
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	680 m ³
Woonoppervlakte:	182 m ²
Perceeloppervlakte:	188 m ²
Overige inpandige ruimte:	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	43 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energielabel:	A

Omschrijving

Wonen op een wooneiland in een royale geschakelde woning van 182 m² midden in Utrecht Leidsche Rijn? Dit is je kans! Deze ruime en luxe woning uit 2018 combineert privacy, comfort en natuur. Met water rondom de woning en het Waterwinpark als achtertuin, woon je in een oase van rust en groen – en toch vlak bij alle voorzieningen.

De woning is uitstekend onderhouden en biedt alles wat je zoekt: een royale woon-/eetkamer met vloerverwarming, een stijlvolle keuken, vier grote slaapkamers, twee badkamers, een balkon én een zonnig waterterras. Buiten geniet je van vogels, waterleven en in de winter zelfs van schaatsplezier. Parkeren kan op de eigen oprit (ruimte voor twee auto's). In de inpandige berging is plek voor fietsen, motor, tuingereedschap of golfclubs.

De woning ligt in het kleinschalige project WijdeOever, op een rustig wooneiland in de wijk Terwijde (Leidsche Rijn). De verkeersluwe straat met bomen en groen nodigt uit tot ontspannen wandelen naar het water.

Indeling

Begane grond

Via de oprit bereik je de voordeur en stap je binnen in een ruime hal met modern toilet, meterkast, toegang tot de berging en de woonkamer. Open de deur naar de living en je ervaart direct de royale ruimte (ca. 40 m²) en het uitzicht op het waterterras. Dankzij de schuifpui en grote raampartijen aan beide kanten is dit een heerlijke doorzonwoning. Hier creëer je moeiteloos een gezellige loungehoek én een ruime eethoek.

De halfopen keuken is een echte blikvanger: strak afgewerkt met kookeiland, greeploze kasten, veel bergruimte en moderne inbouwapparatuur (inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer, stoomoven en combi-oven). Vanuit zowel de keuken als de woonkamer stap je zo het zonnige waterterras op het zuiden op.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers (ca. 22 m², 17 m² en 13 m²), een was-/technische ruimte en de luxe badkamer met inloofdouche, ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel. De masterbedroom heeft een walk-in-closet. De gehele verdieping beschikt over vloerverwarming en grote ramen die zorgen voor een lichte en frisse uitstraling.

Tweede verdieping

Hier vind je een loftachtige ruimte met veel licht, eigen badkamer (douche, wastafel en toilet) en volop privacy. Perfect als oudersuite, gastenverblijf of werkruimte.

Tuin

De oprit, aan de voorzijde van de woning, is geschikt voor twee auto's. De aangrenzende voortuin is voorzien van groenborders en diverse beplanting. Aan de achterzijde van de woning ligt een houten vlonder terras over de gehele breedte van de woning. Aan het terras kan een bootje liggen en een trapje geeft toegang tot een eigen zwembad aan huis!

Ligging

De woning ligt aan een rustige, 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 rijdt je binnen enkele minuten de A2 en A12 op. Scholen, kinderopvang, het St. Antonius Ziekenhuis en sportfaciliteiten zijn allemaal op loop- of fietsafstand.

Kortom: zoek je ruimte, rust en comfort op een unieke plek in Utrecht? Dan nodigen we je van harte uit voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:

- geschakelde woning met een woonoppervlakte van maar liefst 182m²;
- 4 grote slaapkamers en twee badkamers;
- ruime zonovergoten buitenruimte met waterterras en voortuin;
- stadsverwarming met op elke verdieping vloerverwarming;
- energielabel A, zonnepanelen, volledig geïsoleerd;
- eigen parkeergelegenheid voor 2 auto's;
- perfecte ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer;
- VVE van € 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, dynamische en waterrijke wijk: Terwijde. Brede watergangen, rietoevers en kleine bruggetjes zijn de sfeermakers in deze wijk. Wonen in de WijdeOever betekent wonen in een groen woongebied. Bewoners kunnen heerlijk dobberen met hun eigen bootje in het natuurwater dichtbij huis. Maar dat is niet het enige, ook kunnen ze heerlijk genieten van de ondergaande zon vanaf hun eigen terras. Wie wil dit nou niet?

Deze prachtige wijk maakt het allemaal mogelijk. De woningen liggen op een schiereiland en beschikken aan de buitenzijde over royale puien met een terras boven het water. De gevels zijn bekleedt met houten latten. De hagen en bomen op het binnenterrein zorgen voor een prettige overgang tussen de woningen en de openbare ruimte.

Living on a water island in a spacious semi-detached home of 182 m² in Utrecht Leidsche Rijn? This is your chance!

This generous and luxurious home from 2018 combines privacy, comfort, and nature. Surrounded by water and with the Waterwinpark as your backyard, you will live in an oasis of peace and greenery – while still being close to all amenities.

The house is in excellent condition and offers everything you could wish for: a spacious living and dining area with underfloor heating, a stylish kitchen, four large bedrooms, two bathrooms, a balcony, and a sunny waterfront terrace. Outside, you can enjoy birds, water life, and even ice skating in winter. Parking is available on the private driveway (space for two cars). The indoor storage room provides plenty of space for bicycles, a motorbike, gardening tools, or golf clubs.

The property is part of the small-scale project WijdeOever, located on a quiet residential island in the Terwijde neighborhood (Leidsche Rijn). The tree-lined, low-traffic street invites you to take relaxing walks by the water.

Layout

Ground floor

Through the driveway, you reach the front door and enter a spacious hallway with a modern toilet, meter cupboard, access to the storage room, and the living room. Opening the door to the living area, you immediately experience the generous space (approx. 40 m²) and the view of the waterfront terrace. Thanks to the sliding doors and large windows on both sides, this is a true through-living room, offering plenty of space for both a cozy lounge and a dining area.

The half-open kitchen is a real eye-catcher: sleekly finished with a cooking island, handleless cabinets, ample storage, and modern built-in appliances (induction cooktop, dishwasher, Quooker, refrigerator, freezer, steam oven, and combi oven). Both the kitchen and the living room connect directly to the sunny south-facing waterfront terrace.

First floor

The landing provides access to three spacious bedrooms (approx. 22 m², 17 m², and 13 m²), a laundry/technical room, and the luxurious bathroom with walk-in shower, bathtub, toilet, and double sink. The master bedroom also features a walk-in closet. The entire floor is equipped with underfloor heating and large windows, creating a bright and airy atmosphere.

Second floor

Here you will find a loft-like space with plenty of natural light, a private bathroom (shower, sink, and toilet), and maximum privacy. Perfect as a master suite, guest quarters, or home office.

Garden

The driveway at the front of the house provides space for two cars. The adjoining front garden features green borders and various plantings. At the rear of the house, a wooden deck terrace spans the full width of the property. A small boat can be moored at the terrace, and a ladder provides direct access to your own private swimming water at home!

Location

The house is located in a quiet, child-friendly street without through traffic. Thanks to the active homeowners' association, the island's maintenance is jointly managed. Amenities are close by: within 5 minutes you can cycle to Terwijde shopping center and train station, and within 10 minutes to Leidsche Rijn Center with its shops, restaurants, cinema, and more. The Maximapark, Haarrijnse Plas, and Castle de Haar are also nearby. By car, you can reach the A2 and A12 motorways within minutes. Schools, childcare, St. Antonius Hospital, and sports facilities are all within walking or cycling distance.

In short: are you looking for space, peace, and comfort in a unique location in Utrecht? Then we warmly invite you for a viewing!

Key features:

- Semi-detached home with a living area of 182 m²
- 4 large bedrooms and two bathrooms
- Generous, sun-drenched outdoor spaces with waterfront terrace and front garden
- District heating with underfloor heating on all floors
- Energy label A, solar panels, fully insulated
- Private parking for 2 cars
- Excellent accessibility to major roads and public transport
- HOA contribution: €30 per month
- Transfer in consultation

Living by the water in Terwijde

In the northern part of Leidsche Rijn lies the modern, dynamic, and water-rich neighborhood of Terwijde. Wide waterways, reed banks, and small bridges provide a unique and charming atmosphere. Living in WijdeOever means living in a green and natural residential area. Residents can enjoy leisurely boating in the nearby waterways or relax and watch the sunset from their own terrace.

Who wouldn't want that?

This beautiful neighborhood makes it possible. The homes are located on a peninsula and feature large façades with terraces above the water. The façades are finished with wooden cladding, while hedges and trees in the courtyard create a pleasant transition between the homes and the public space.





















































Plattegronden



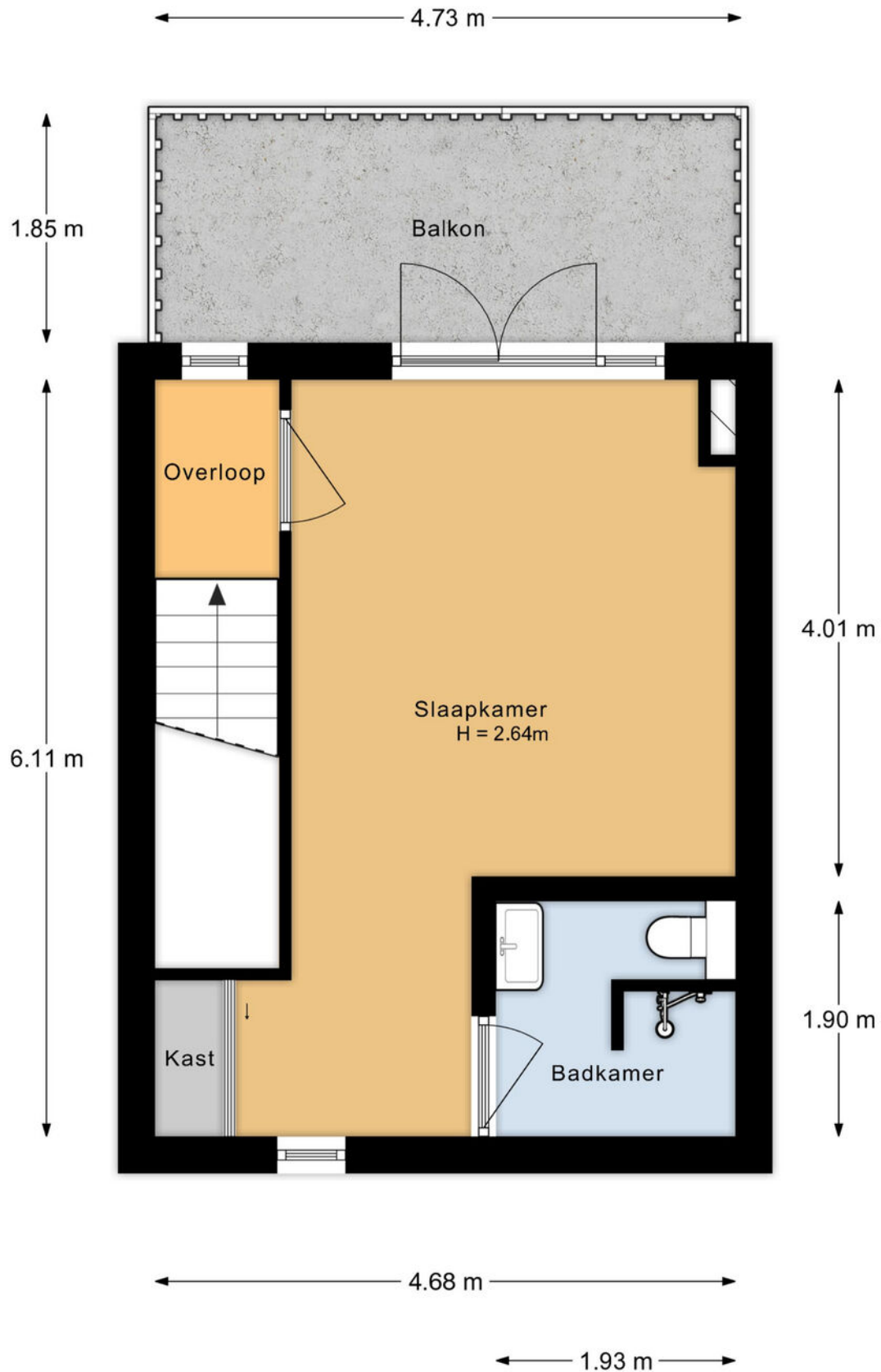
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

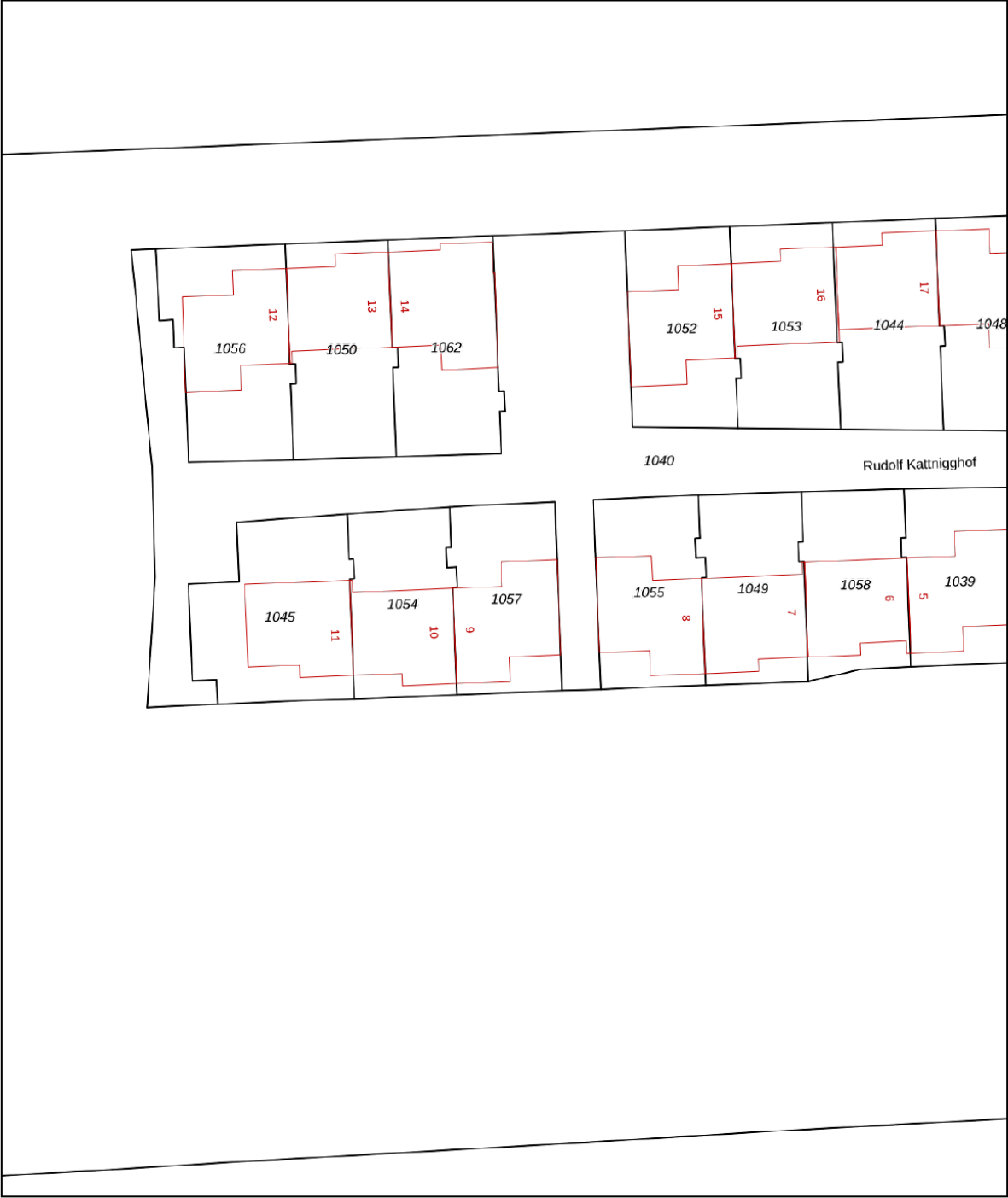


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie W

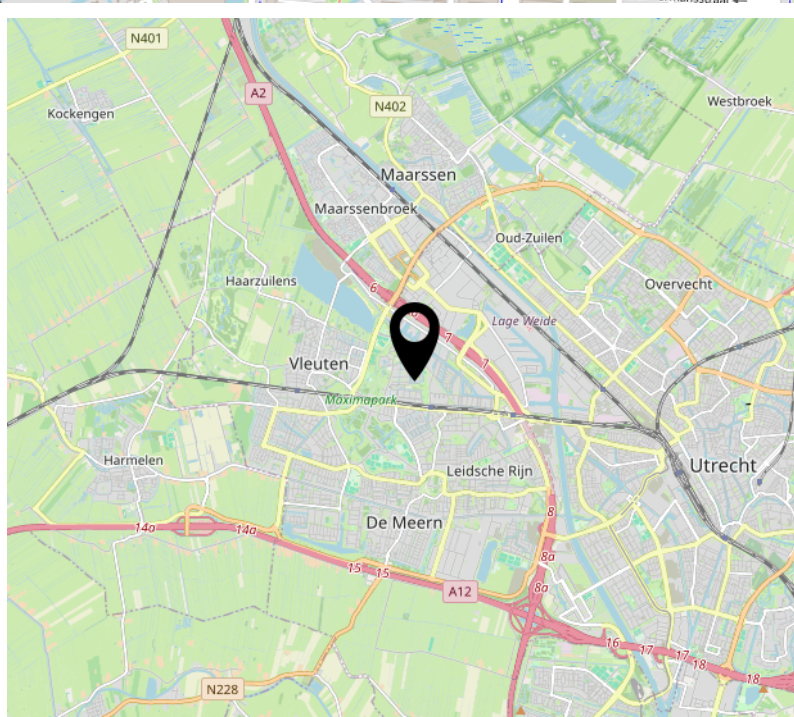
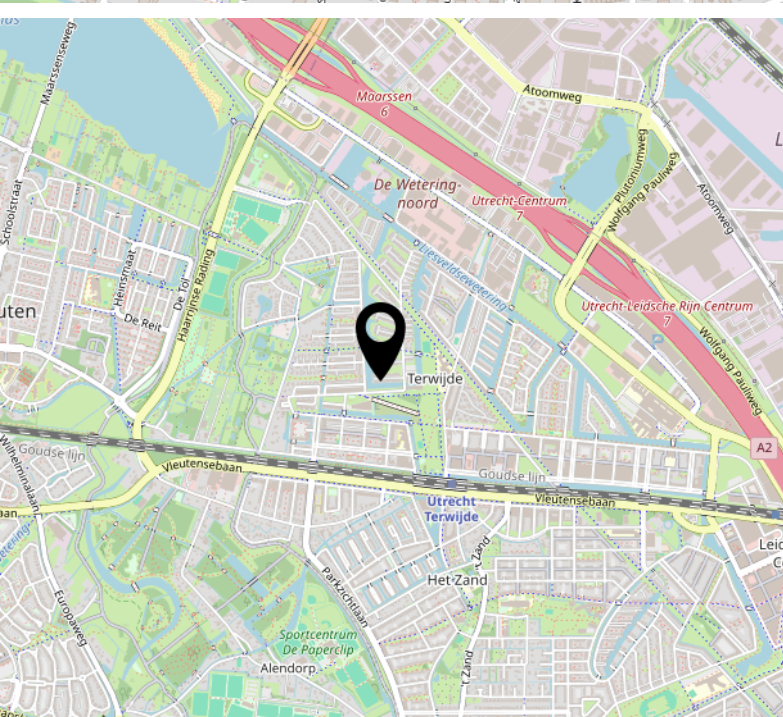
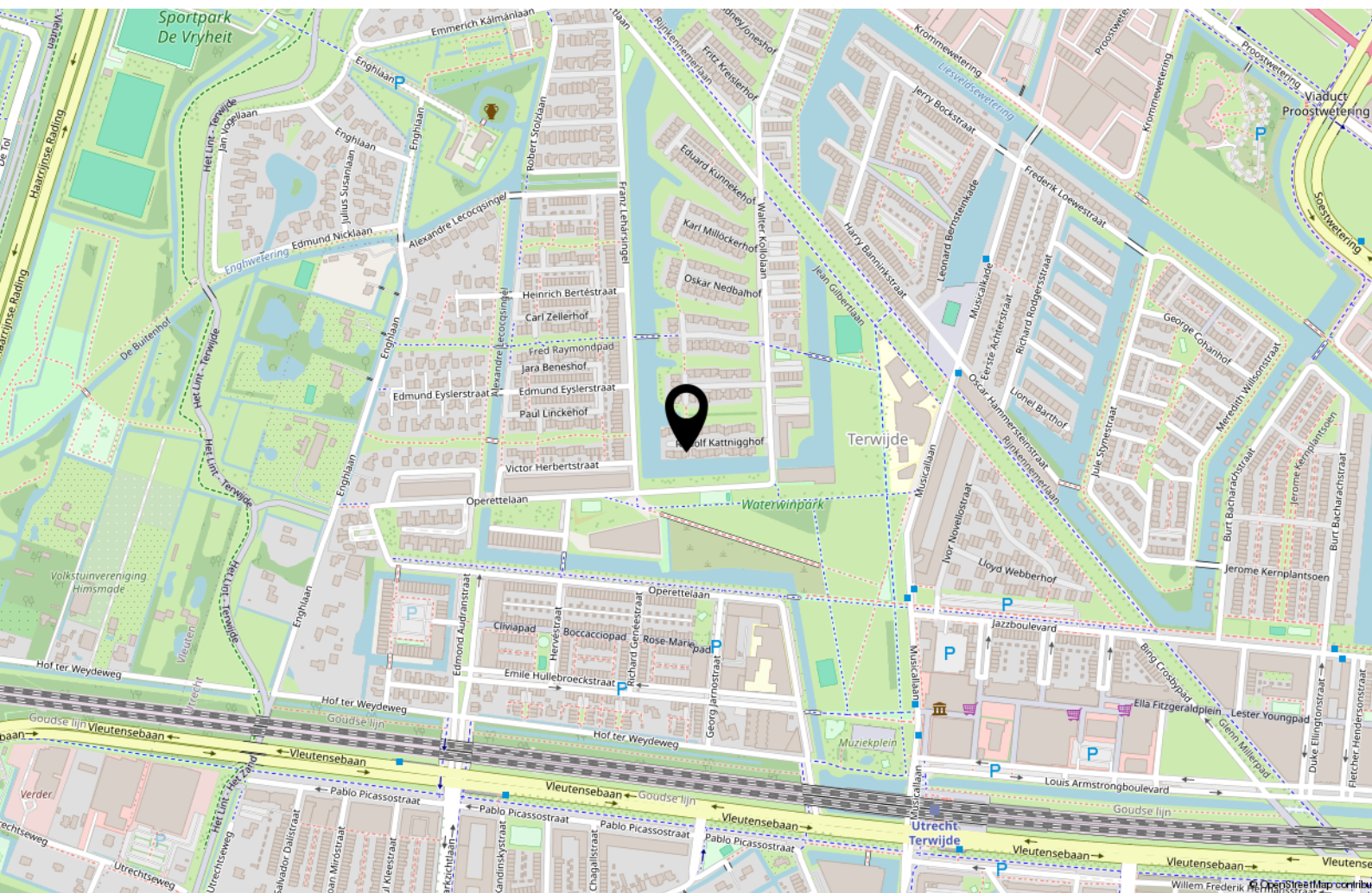
Perceel 1057

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Interesse?

365makelaardij

Euclideslaan 64
3584 BN Utrecht

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