



# LEVELS

WONEN MET EXTRA ENERGIE



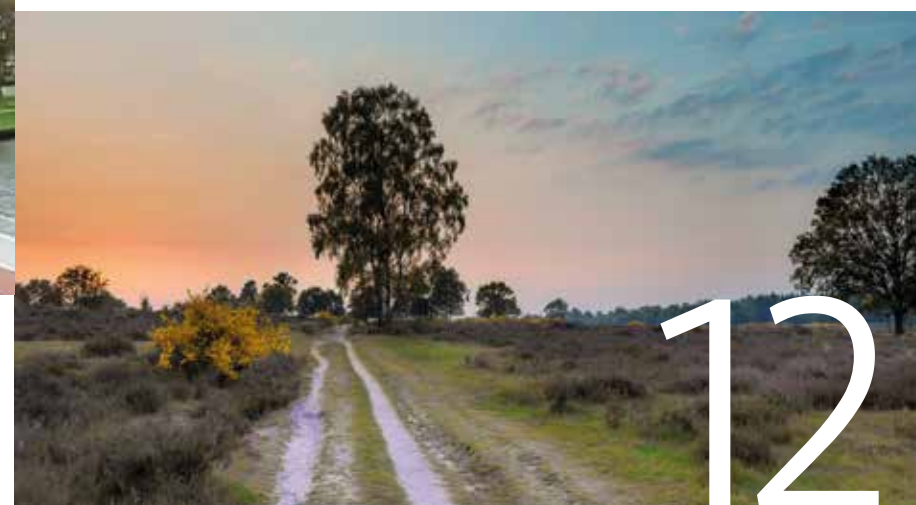




# Inhoudsopgave

# 6

## Overall dichtbij



# 12

## Natuur in de buurt

# LEVELS

### WONEN MET EXTRA ENERGIE



# 24

## Een andere wereld



# 32

## We drive Solar

- Omgeving 6 - 7
- Natuur en Sport 12 - 13
- Film en winkelparadijs 12 - 13
- Architectuur en programma 16 - 19
- Een andere wereld 24 - 25
- Energie, duurzaamheid 28 - 29
- Mobiliteit 32 - 33
- Het aanbod 34 - 53
- Afwerking 54 - 57



# Levels zet de toon



'Healthy Urban Living'. Geen reclamekreet van een hip communicatiebureau, maar Utrechts weloverwogen ambitie voor de nieuw te bouwen wijk Centrum Oost aan de oostkant van Leidsche Rijn. Deelplan Levels zet in die doelstelling de toon. Of eigenlijk meer dan dat.



Levels omvat twee carré-vormige bouwvolumes, vier vallei-woningen en een vrijstaande stadsvilla, allen van een zeer hoog en gedetailleerd niveau. Stedelijk en voornamelijk aan de buitenkant, groen, zacht en fris in de binnentuinen. 70 klassiek ogende herenhuizen met een eigentijdse twist. Binnen een voor stadsbegrippen bijna onnatuurlijk natuurlijke woonomgeving.

Levels biedt twee verschillende werelden binnen een en het hetzelfde woonplan. Méér nog dan de gemeente Utrecht voor ogen heeft.

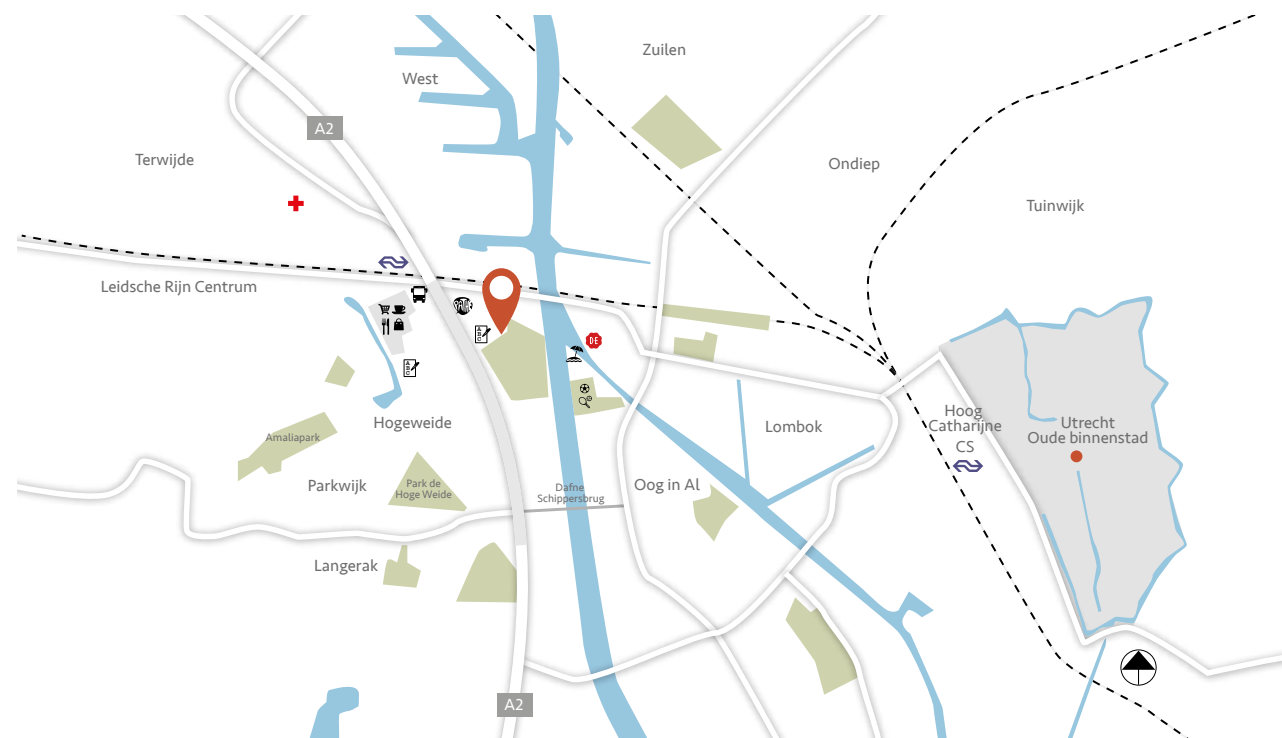




## Overal dichtbij

Als bijna letterlijk het geografische middelpunt van Nederland is elke stad of provincie vanuit Levelsnel bereikbaar. De A2 voert naar elke snelweg, Station Utrecht Centraal naar ieder treinstation. Ook het busnet is prima in orde. Bussen rijden meermaals per uur, waarvan sommige tevens in nacht-

diensten. Zelfs naar de dorpen in de directe omgeving. Ook zonder auto, bus of trein vind je snel de weg. Het centrum in de oude binnenstad duurt fietsend een kwartier, het grote winkelcentrum van Leidsche Rijn Centrum zelfs nog iets korter. Je bent dus overal dichtbij.



## Bouwen aan sferen

Centrum Oost is als een onbeschilderd doek. De wijk zal nog ingekleurd moeten worden. 'Pionieren', zullen sommigen dit noemen. Vaststaat is dat de faciliteiten, infrastructuur en openbare ruimten op voorhand prima in orde zullen zijn. Bewoners kunnen bouwen aan nieuwe sferen, vriendschappen en buurtgenootschappen. Zodat iedereen zich er happy zal voelen.

De (directe) omgeving van Centrum Oost zit vol leven. Moderne faciliteiten als sportverenigingen, cultuurinstellingen en uitgaansvertier – onmisbaar voor een rijk en sociaal leefklimaat – zijn in ruime mate aanwezig. Zo ligt het fijne rivierstrand 'Oog in Al' aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal. En ook het onderwijsaanbod is goed en divers.



Winkelen kan dicht bij huis. Op fietsafstand bevindt zich het grote winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum. Alle mooie winkels, merken en ketens hebben hier vestingen. De andere kant op, in oostelijke richting, ligt de oude binnenstad. Die behoeft geen toelichting.







Zoveel comfort,  
daar krijg je energie van.

## Utrechts jongste woonparel



De architectuur, vorm en inrichting van de wijk grijpen terug op het oude Utrecht Oost, aan de overkant het Amsterdam Rijnkanaal; welgestelde herenhuizen als in oude prentenboeken, met hoge plafonds, beschutte binnenhofjes en ruime stadstuinen.

Centrum Oost krijgt diezelfde sfeer en uitstraling, maar gebouwd volgens de modernste technieken en methoden. Met bovendien eigen parkeerplekken in gebouwgebonden parkeergarages.

Centrum Oost wordt de jongste woonparel van Utrecht en omstreken. Levels laat dit zien.

Centrum Oost wordt Utrechts recentste, ambitieuste en op ecologisch gebied meest gezonde stadsdeel. De drie te bouwen woonprojecten sluiten naadloos aan op Utrechts Healthy Urban Living-ambitie - stedelijk wonen met een gezond leefklimaat. Stads allure wordt gecombineerd met de hoogst haalbare energieprestaties en groenvoorzieningen. Hiermee is de wijk zijn tijd ver vooruit.





# Utrecht Leidsche Rijn

# De omgeving

Of Levels goed bereikbaar is? Nou en of! Het ligt ten oosten van Leidsche Rijn Centrum en daarmee ook het dichtst tegen het oude centrum van Utrecht aan.



Met de fiets of lopend kun je in de wijk prima uit de voeten. Het centrum van Leidsche Rijn ligt binnen handbereik. Leidsche Rijn Centrum is uitstekend bereikbaar met de auto. Het stadscentrum ligt direct aan de A2 en de Vleutensebaan. In de parkeergarage van Brusselplein is ruimte voor 1.370 auto's.



In een mediterrane sfeer met gezellige boulevards en promenades is Leidsche Rijn Centrum het kloppend hart van de wijk. Met leuke winkels, een Jumbo Foodmarkt, gezellige pleinen met terrasjes, koffietentjes en restaurants. Een grote bioscoop, een bibliotheek en andere culturele voorzieningen liggen om de hoek. Dus ook in de directe omgeving hoef je je zeker niet te vervelen.

In het centrum vind je overigens ook het NS Station Utrecht Leidsche Rijn. Vanaf het busstation kun je elke 5 minuten met de bus naar onder andere Utrecht Centraal, Lage Weide, Vleuten, De Meern, Nieuwegein en het Sint Anthonius ziekenhuis. Geen zin in een ritje met de bus? Neem dan de trein naar Utrecht centraal, daar ben je in een minuut of vier.



# Natuur in de buurt



De provincie Utrecht staat bekend om haar groene omgeving. Prachtige bossen worden afgewisseld met uitgestrekte weilanden, duinen en hegebieden. Speciale vermelding verdient de Utrechtse Heuvelrug, globaal gelegen tussen Zeist, Veenendaal, Wijk bij Duurstede en Woudenberg. Fietzers en wandelaars komen er graag.



De andere kant op, westwaarts, begint het Groene Hart. Ook dit is een erg populaire streek bij rust- en natuurzoekers. Het meer dan 180-duizend hectare tellende gebied, ingeklemd tussen de steden Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam, vormt een unieke verzamelplaats van veenweide-

gebieden met kreken, sloten en plassen. Het Hart is bekend vanwege het omvangrijke weidevogelbestand. Bedreigde soorten als de kievit, grutto en scholekster komen er nog veelvuldig voor. In 2004 werd de streek aangewezen als Nationaal Landschap.

# Een sportieve wijk



Utrecht is in beweging. In en rond de stad wordt druk gebouwd. Ook Centrum Oost zal een wijk worden met veel dynamiek. Een sportieve wijk ook. Want veel van Utrechts sportverenigingen bevinden zich dichtbij.

Liefhebbers van spinnen, loopbanden, roeien of andersoortige sportschoolactiviteiten hebben veel keus. De wijk telt meerdere sportscholen waaronder vestigingen van bekende ketens als Newstyle Healthcenters, Fit For Free en SportCity. Veelal voorzien van sauna en/of wellness faciliteiten.



# Film met uitzicht



Film liefhebbers kunnen naar het Berlijnplein, op slechts enkele minuten lopen van de woningen van Levels. Op een wel heel bijzondere locatie – op het dak van de Leidsche Rijntunnel, boven de snelweg A2 – bevindt zich bioscoop Pathé Utrecht Leidsche Rijn.

Pathé Utrecht Leidsche Rijn biedt filmaanbod voor elk wat wils. Naast de bekende kaskrakers worden soms ook films vertoond uit het wat kleinere circuit. Bij speciale (zomerse) evenementen gaat het dakterras open, waardoor bezoekers kunnen genieten van een fraai uitzicht over de stad. 's Zomers worden er ook openluchtvoorstellingen vertoond. De bioscoop telt zeven zalen, goed voor in totaal 1867 stoelen, waarvan de grootste 660 stoelen heeft.



## Winkelparadijs

Op slechts luttele minuten afstand van de woningen ligt het werk- en winkelgebied Leidsche Rijn Centrum. Alles wat winkelen zo leuk maakt, is hier te vinden. Van groot tot klein en alles wat ertussen zit. Het centrum is zeven dagen per week geopend binnen ruime openingstijden. Ga je toch liever even naar de gezellige oude binnenstad van Utrecht? Met de fiets ben je er binnen 15 minuten. Met de e-bike deelfiets is dat met windje tegen ook geen enkel probleem.

In totaal heb je de keus uit een kleine 130 winkels. Naast de bekende grootwinkelbedrijven zijn er ook speciaalzaken, zoals modewinkels, cadeau-shops en juweliers. Tussendoor rust je uit in een van de vele koffietentjes, eethuizen of horecazaken. Voor een hapje, uitgebreide lunch of, gewoon, een goede kop koffie.

Leidsche Rijn Centrum omvat samen-gevat een bonte verzameling winkels, koffietentjes, restaurants en cafés. Mensen komen er daarom graag.





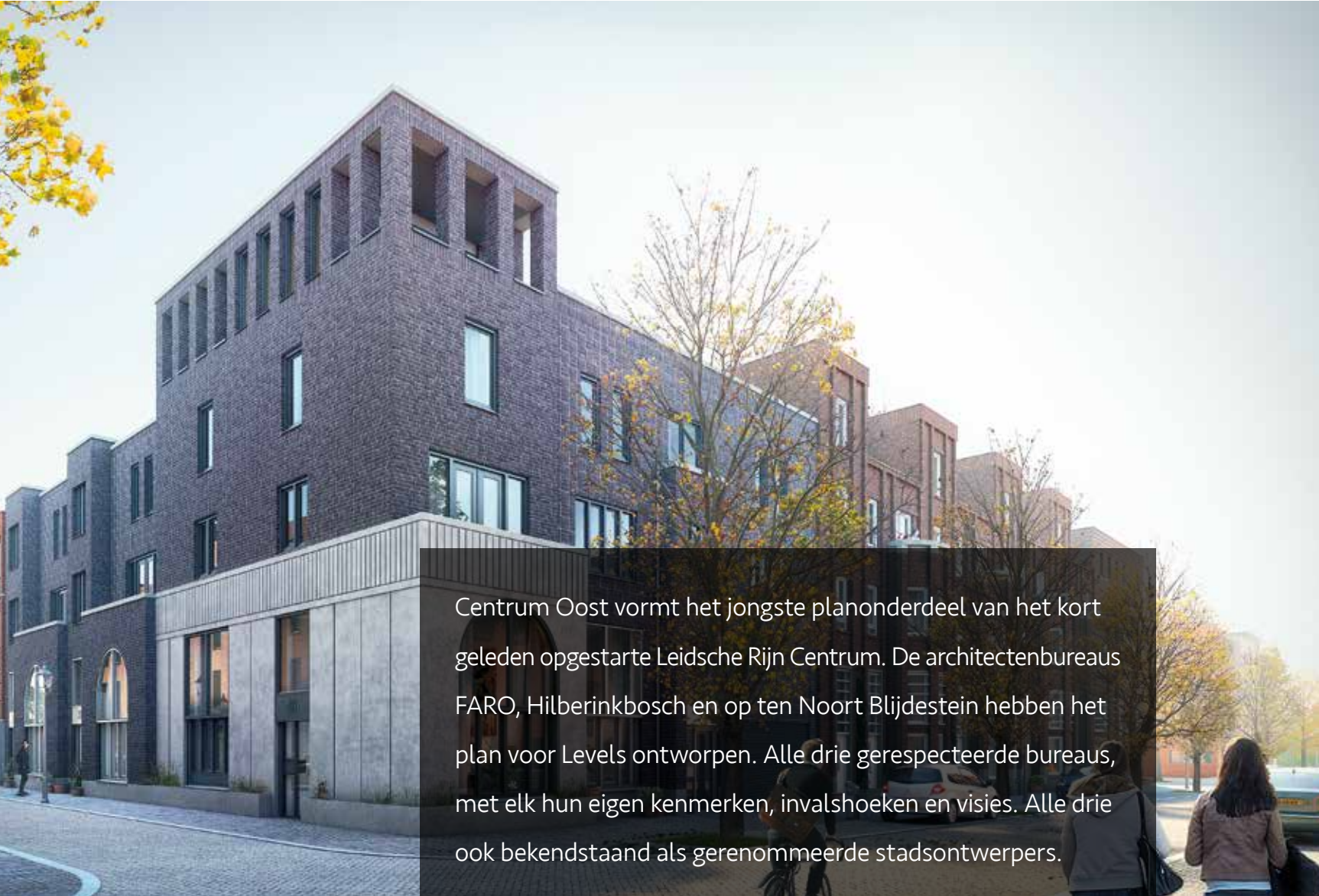
Zoveel hoogte,  
daar krijg je energie van.

**LEVELS**

WONEN MET EXTRA ENERGIE



# Industriële associaties



Centrum Oost vormt het jongste planonderdeel van het kort geleden opgestarte Leidsche Rijn Centrum. De architectenbureaus FARO, Hilberinkbosch en op ten Noort Blijdestein hebben het plan voor Levels ontworpen. Alle drie gerespecteerde bureaus, met elk hun eigen kenmerken, invalshoeken en visies. Alle drie ook bekendstaand als gerenommeerde stadsontwerpers.



Inspiratie voor vorm en bouwstijl werd gezocht en gevonden in zowel binnen- als buitenland. Zo stonden enkele wijken in het Amerikaanse Boston model voor de gewenste industriële associaties. De hoge raampartijen met slanke roeden zijn daarvan een voorbeeld.

De afwerking is van opvallend hoog niveau. Niet heel vaak worden relatief dure materialen zoals natuursteen toegepast. Levels is van een architectonische allure zoals je die tegenwoordig maar weinig ziet. Kenners zijn het daarover eens.



# Klassiek en voornaam

De gevels worden opgebouwd uit traditioneel metselwerk in de tonen rood en bruin. Accenten en grijs zorgen daarbij voor variatie. Net als de klassieke stadsbouw van Utrecht Oost heeft Levels veel aandacht voor (gemetselde) details. Waaronder rollagen, inspringingen, togen, verdiepte neggen en erkers.



Levels' architectuur vloeit voort uit de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals die enige tijd geleden werden geformuleerd door Jo-coenen in opdracht van de gemeente Utrecht. Dit houdt in dat bouwstijl, inrichting en aangezichten nauw zullen aansluiten bij zowel de ontluikende nieuwbouw van Leidsche Rijn Centrum als de klassieke en voorname bouwstijl van het oude Utrecht Oost. Levels laat zich hierdoor kenschetsen als een statig vormgegeven woongebied met veel aandacht voor detail.



# Bijzondere woningen

Ook bouwkundig is Levels een bijzonder woonplan. De innovatieve oplossing voor het ringvormige gebouwd parkeren is hiervan een voorbeeld, waarbij de ene zijde half verdiept wordt uitgevoerd en de andere zijde naadloos aansluit op het schuin aflopende openbaar gebied. Een oplossing waarbij het mes aan twee kanten snijdt.



Want alle woningen krijgen zodoende op de begane grond riante plafondhoogtes. De hoogtematen variëren van circa vierenhalve meter aan de westkant tot bijna zes meter aan de oostelijke zijde. Dit biedt ongekennde mogelijkheden voor moderne en stadse bewoning. Van prachtig opgezette ruimtelijke vides bijvoorbeeld, tot (min of meer) gescheiden werkruimten voor werken aan huis.



# Divers aanbod



Woonplan Levels bestaat uit afzonderlijke bouwonderdelen met een divers aanbod van grondgebonden woonhuizen.

Hoofdmoot vormen twee carré-vormige bouwvolumes met in totaal 70 woningen. Het project heeft naast zijn drie- en vierlaags woningen ook woningen die gelijkvloers zijn, maar ze kennen bijna allemaal het hoge plafond.



In het blok op de hoek van de Chisinaustraart en de Laan van Moskou komen appartementen. De appartementen zijn ruim van opzet, de meeste ook groot genoeg voor gezinnen. In de plint is ruimte gehouden voor toekomstige deelfietsen, een atelier of kantoor aan huis.

Het laatste en tevens kleinste bouwdeel verrijst aan de noordkant van het terrein. Vijf woningen telt dit volume waarvan vier valleiwoningen en een vrijstaande woning, die alle zijn gesitueerd aan het water. Hardhouten vlonderterrassen fungeren hier als waterafscheiding.







**LEVELS**  
WONEN MET EXTRA ENERGIE





## Een andere wereld

Landschapsarchitect OKRA ontwierp de binnentuinen met een scherp oog voor detail. Niveauverschillen houden de tuinen speels, waardoor ze niet kunnen vervallen in eenvormigheid. Er komen trappetjes, banken en plantenbakken. Alle onderdelen zullen worden uitgevoerd in een hoogwaardige kwaliteit.

De binnen gevels voegen zich naadloos in de natuurlijke omgeving. De gevel bekleding bestaat uit duurzame houten delen in verticale patronen. Het klimmend groen maakt de omgeving nog groener. De tuinen van ieder circa 1.000 m<sup>2</sup> zullen aanvoelen als oases binnen een verder stedelijke wereld. Iedere bewoner zal zich er thuis kunnen voelen.

Levels wordt een ontwikkeling van contrasten. De straatzijde toont het 'stadse' gezicht van een in beweging zijnde wereld: statige en voorname bouw in stedelijke straten, ingevuld met fraaie materialen en detailleringen. Maar eenmaal in de binnentuin wanen bewoners zich in een volstrekt andere wereld. Een wereld van rust, lucht, bomen, bloemen, planten, vogels en vlinders.





# Ontmoetingsplek



Een goede ontwikkeling, vinden politiek en ook maatschappelijke organisaties. Passend ook in de zogeheten participatiemaatschappij.

Ook Levels juicht dit soort ontwikkelingen toe. Sterker nog: Levels biedt ruimschootse faciliteiten voor versterking van banden tussen bewoners. Zoals de binnentuinen ook laten zien.

Steeds vaker blijkt uit onderzoeken dat bewoners onderling contact belangrijk vinden. In plaats van dat zij zich binnen eigen muren terugtrekken – lange tijd gemeengoed in vooral stedelijke gebieden – wordt er weer gepraat met elkaar.



## Gezellige avonden

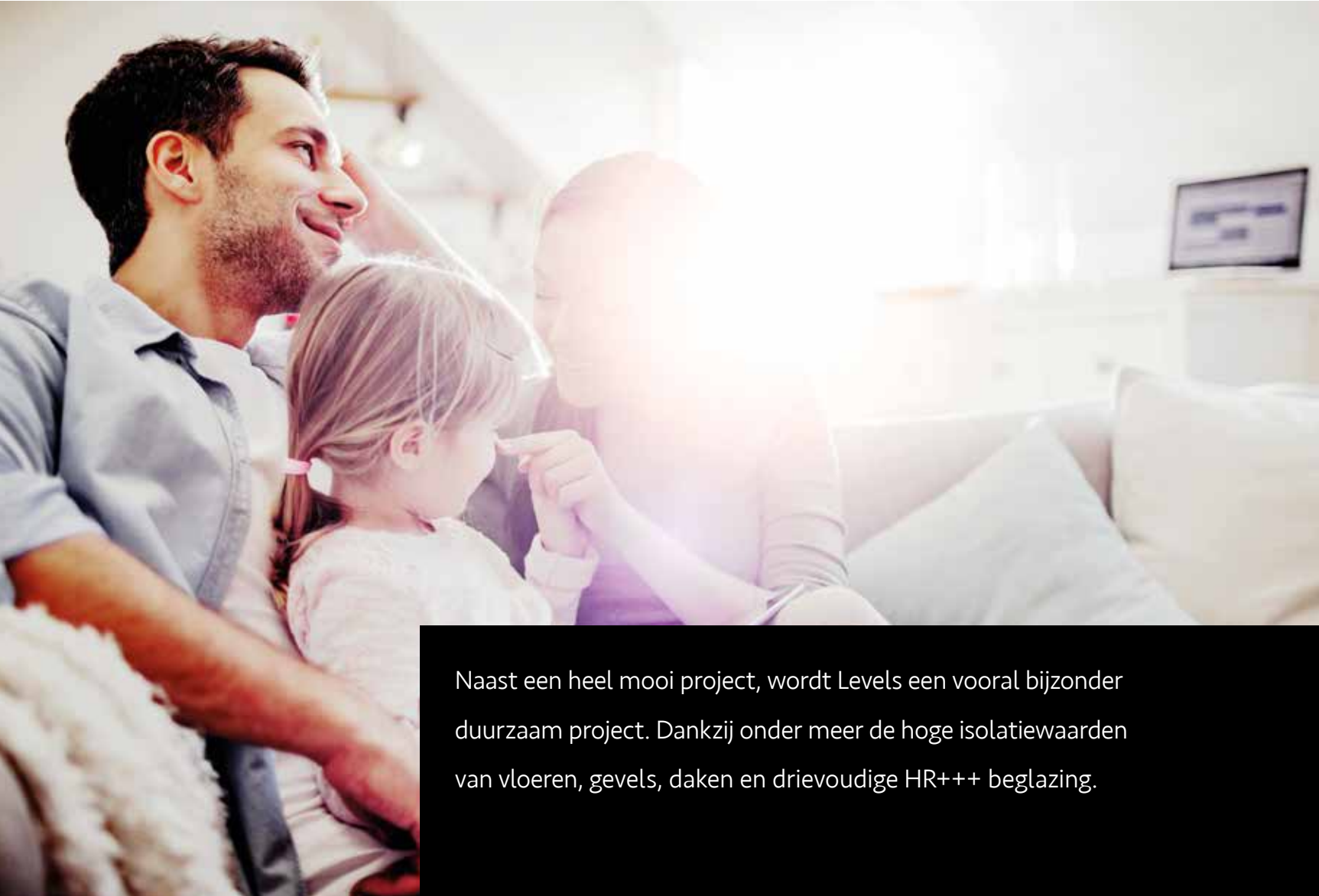
Wat een schoolplein is voor spelende kinderen, zijn de binnentuinen voor de bewoners van Levels. Hier tref je elkaar voor een praatje, drankje of gezellig spelletje jeu de boules. Tijdens een ondergaande zon, voor of na het werk, of zomaar, midden op de dag.

Vergeet tijdens warme zomeravonden ook de gezamenlijke barbecue niet. Opeens heb je veel meer vrienden en kennissen dan je denkt.

Levels vindt het belangrijk dat bewoners prettig met elkaar omgaan. Leven en laten leven, respect voor elkaar. Want die goede buur...



# Bovengemiddeld duurzaam



Naast een heel mooi project, wordt Levels een vooral bijzonder duurzaam project. Dankzij onder meer de hoge isolatiewaarden van vloeren, gevels, daken en drievoudige HR+++ beglazing.



Dit houdt in dat de woningen uiteindelijk meer energie zullen opleveren dan dat zij verbruiken. De waarden steken ver uit boven die van het Bouwbesluit. Levels hanteert hiervoor het wetenschappelijk onderbouwde Trias Energetica model.

Primair hierin staat terugdringing van het energieverbruik. Pas bij minimalisering daarvan wordt er gekeken naar inpassing van duurzame alternatieve bronnen. Die in Levels overigens in ruime mate geïnstalleerd zullen worden.

Levels' energie zal geheel worden opgewekt via duurzame energiebronnen. Een warmtepomp in combinatie met bodemwisselaars staat al een tijdje bekend als hét geijkte alternatief voor de aloude cv-ketel. Stadsverwarming wordt hierdoor overbodig. Bovendien ligt er in de hele woning vloerverwarming. Zo kan je in de warme zomermaanden kiezen voor de koelfunctie. Dit betekent een aanzienlijke verbetering van het wooncomfort.



Daarnaast zullen er hoog rendement PV-panelen worden geplaatst en verdeeld over de woonblokken. De hierdoor opgewekte energie is meer dan voldoende om energieneutraal te kunnen wonen. De resthoeveelheid kan worden aangewend voor onder meer de mobiliteit.

Ten slotte zal er fors worden geïnvesteerd in geluidswerende maatregelen. Gevels, scheidingswanden, vloeren, plafonds, binnenmuren, schachten en installaties worden 'ingepakt' met hoogwaardige materialen. Zodat comfort en leefkwaliteit gewaarborgd zijn.

## Bronnen





Zoveel groen,  
daar krijg je energie van.

LEVELS

WONEN MET EXTRA ENERGIE





# We drive Solar

Het delen van auto's is allang geen unicum meer. Vooral in de grote steden zie je steeds vaker leenauto's, deelauto's of vormen daarvan. Levels blijft daarin niet achter. Goed voor zowel de gezondheid als het milieu. En uiteindelijk ook voor het mobiliteitsvraagstuk.

Een belangrijk deel van het overschot aan zonne-energie kunnen bewoners inzetten in de vorm van 'gratis' te rijden kilometers. Schattingen wijzen uit dat het overschot voldoende zal zijn voor 10- tot 15-duizend energie neutrale autorijdkilometer per jaar per huishouden. Die dus gecompenseerd kunnen worden uit de geproduceerde zonne-energie. De gemeente Utrecht heeft de ambitie uitgesproken voor een klimaat neutrale samenleving vanaf het jaar 2030. Levels laat ook hiermee zien die ambitie te steunen.

## Delen is de toekomst

Levels zet in op elektrische deelprojecten voor auto's en fietsen. Het eerste jaar zal er worden gestart met drie auto's en fietsen. Bij voldoende interesse is het wenselijk dit aanbod de jaren daarin in overleg met de gemeente Utrecht op openbaar gebied uit te breiden.

De eerste drie jaar zullen de 'basis abonnement' kosten hiervan zijn afgekocht. We Drive Solar zorgt voor de levering van zowel de fietsen, auto's als laadpalen. Ook doet zij het beheer ervan. Levels hoopt hiermee een bijdrage te kunnen leveren aan de deeleconomie.

En met oog op de toekomstige betaalde parkeerzone een bijdrage te leveren aan een meer mobiel bestaan van de bewoners die een deelauto als 'tweede auto' kunnen gebruiken. Informeer naar de voorwaarden.

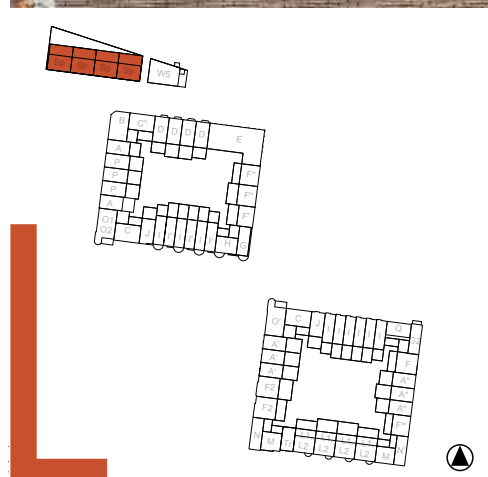
## Eerste drie jaar kosteloos





# F11 - type SP

Laan van Moskou



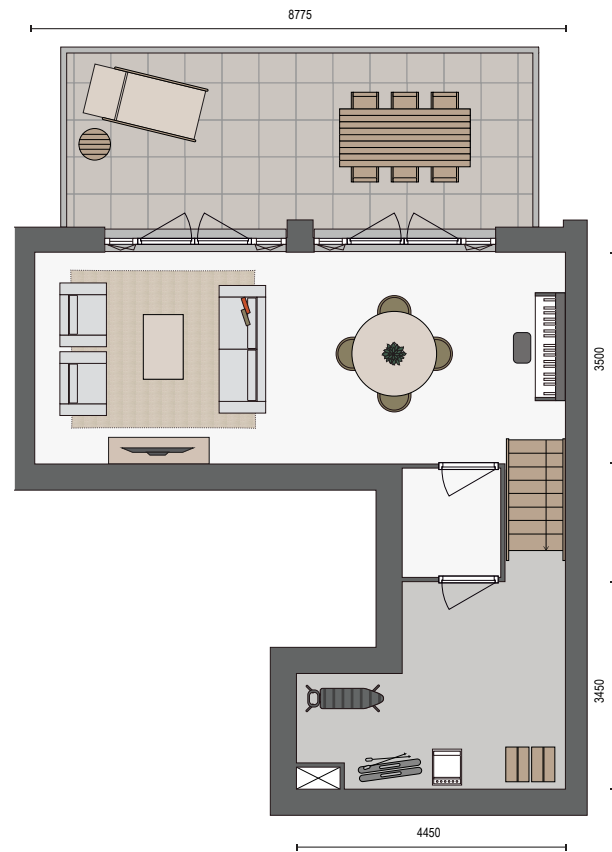
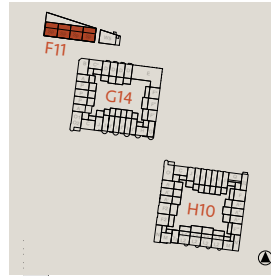




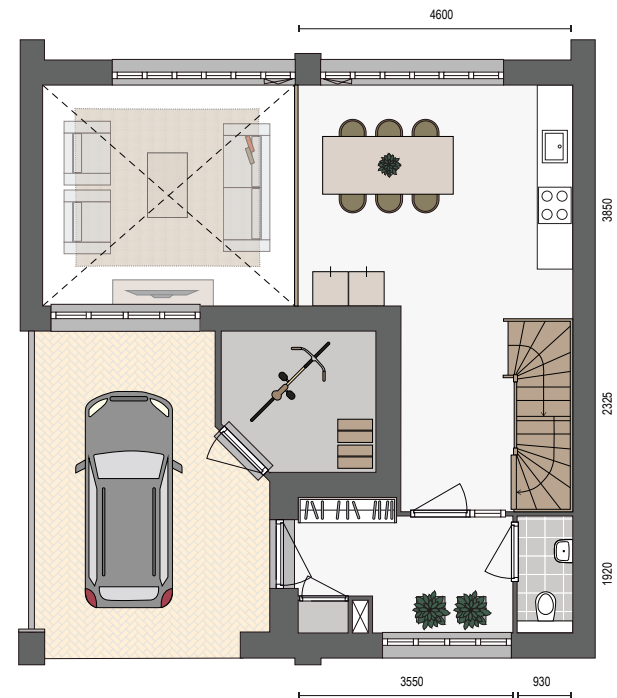
# F11b - type SP

## Laan van Moskou

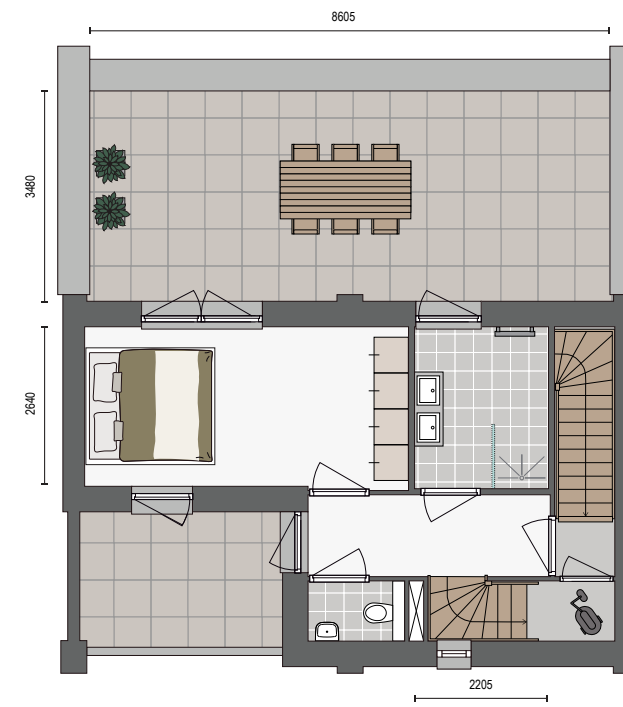
Bnr.: 67 t/m 70



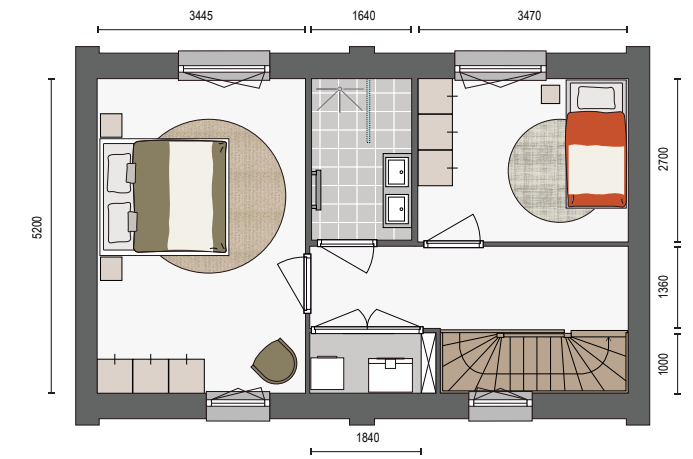
Souterrain



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

## Ruime woning grenzend aan het water

Deze woning heeft grenzend aan de Laan van Moskou zijn eigen oprit. Tevens is deze parkeervoorziening voorzien van een ruime berging. Vanuit de hal op de begane grond is er een grote woonkeuken gesitueerd met een grote vide die de onderliggende woonkamer en ruime woonkamer met elkaar verbindt. De woonkamer op de Souterrain geeft toegang tot

een balkon zwevend boven het water. De warmtepomp staat opgesteld in een berging onder de trap. De woning telt drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet. De eerste verdieping geeft direct toegang tot het grote dakterras van circa 24 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van de woning en een kleiner dakterras aan de straatzijde.

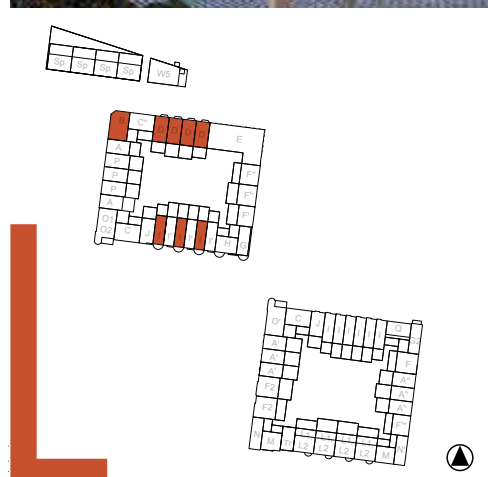


Interieur: SP F11



# F14 - type D | B | I

Laan van Moskou, Skopjestraat, Belgradostraat



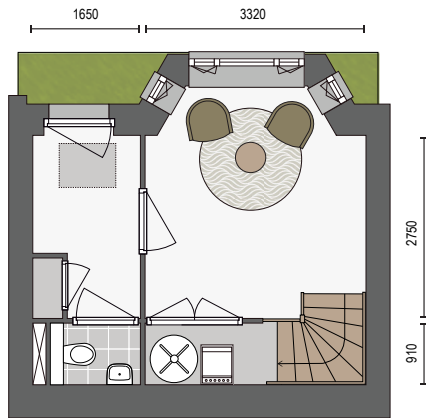
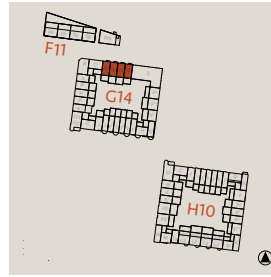




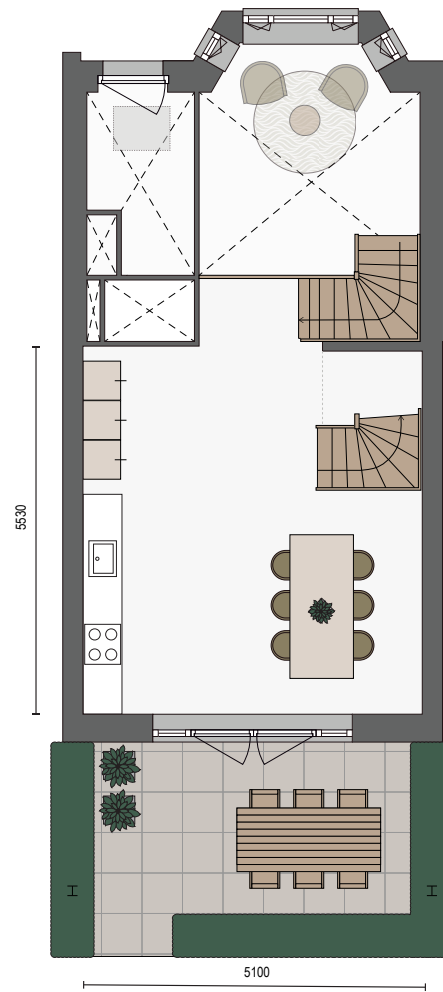
# G14 - type D

## Laan van Moskou

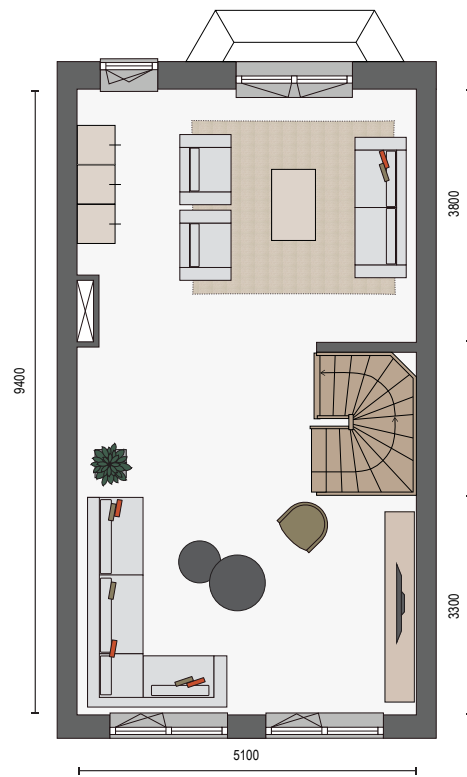
Bnr.: 7 t/m 10



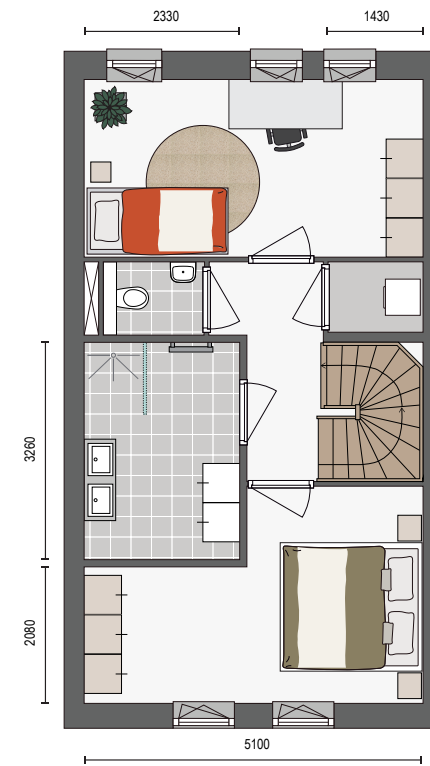
Begane grond



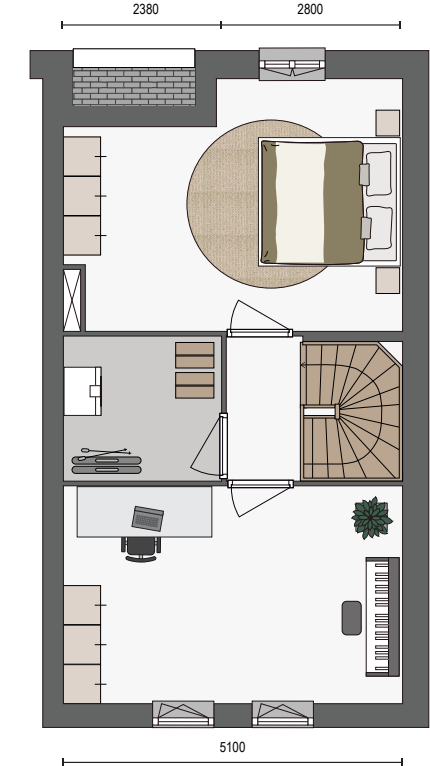
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping

## Stadse gezinswoning met leuke details

Deze stadse gezinswoning met vier verdiepingen wordt opgeleverd met een ontvangst ruimte op de vide, welke ook heel goed als eetkamer ingericht kan worden. Via de vide is er verbinding met de tuingerichte keuken op de entresol. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime woonkamer waar je heerlijk met het gezin kunt vertoeven. Leuk detail is het "frans-balkon" aan de voorzijde van de woning.

De vier slaapkamers en ruime gezinsbadkamer zijn op de 3de en 4de verdieping te vinden. De woning wordt standaard voorzien van een separaat washok, toilet en een technische ruimte op de bovenste verdieping. Daarnaast beschik je met deze woning ook over een berging in de parkeervoorziening en een eigen parkeerplaats.

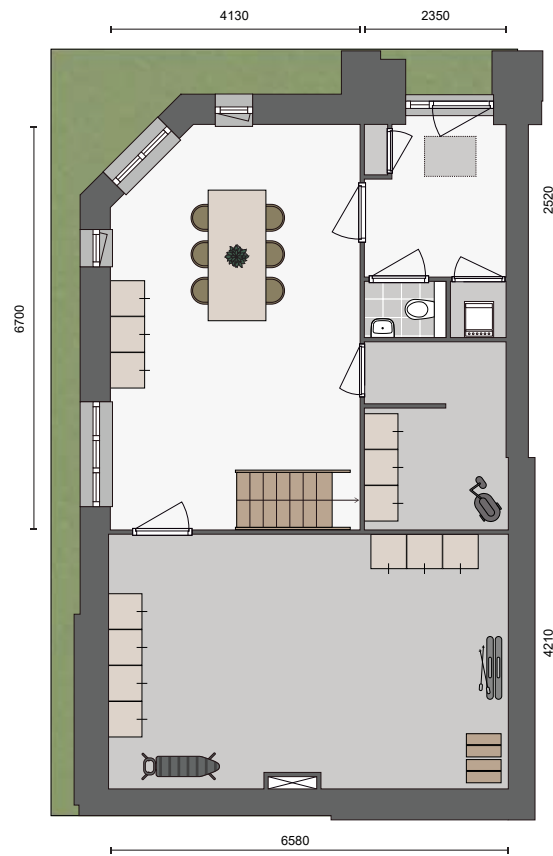
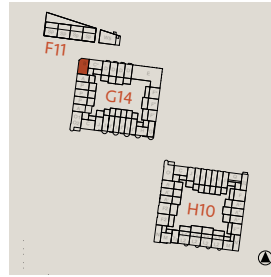


Sfeerimpressie bnr. 5

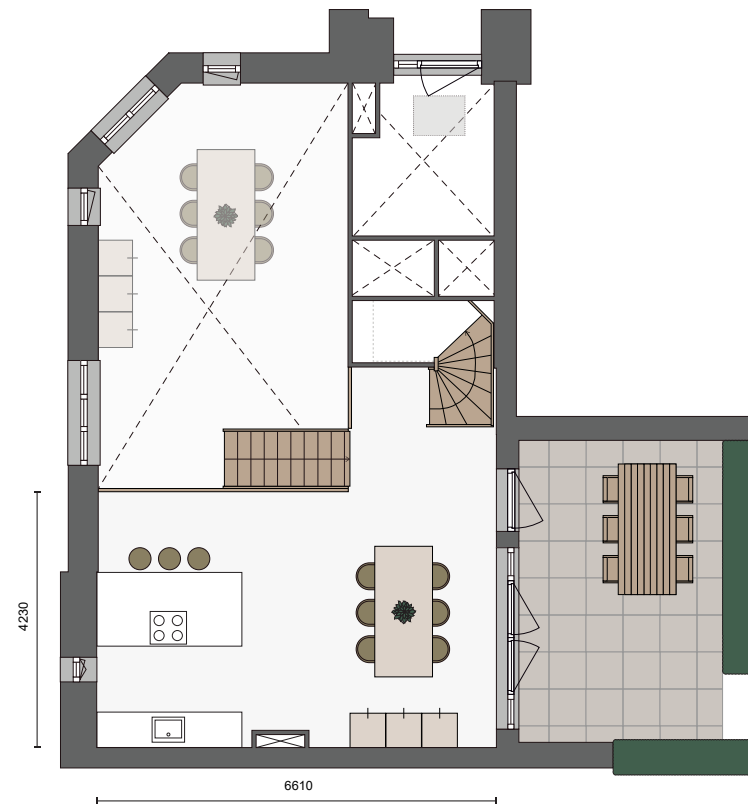




G14 - type B  
 Skopjestraat /  
 Laan van Moskou  
 Bnr.: 12



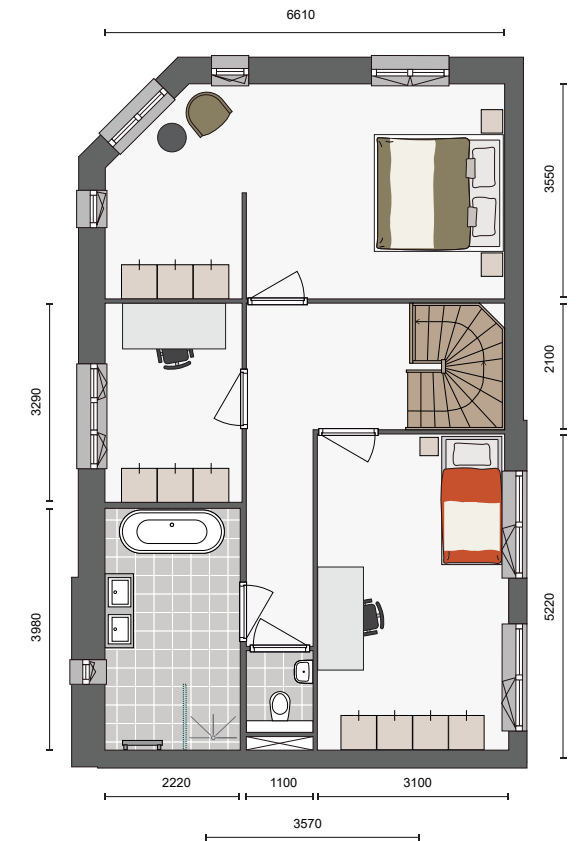
Begane grond



Eerste verdieping



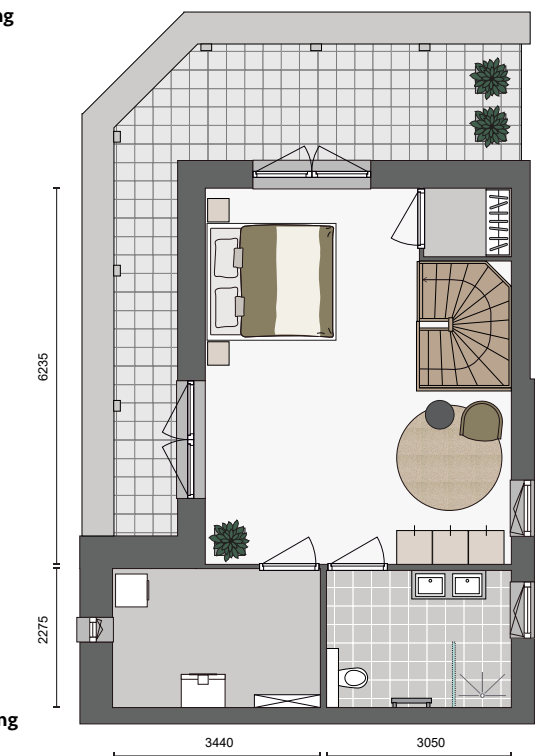
Tweede verdieping



Derde verdieping



Type B - bnr. 12



Vierde verdieping

## Zeer ruime stadsvilla, een echte one-of-a-kind

Een stadsvilla op de hoek is one-of-a-kind. Deze woning is zeer ruim van opzet en geeft ook een heerlijk ruimtelijk gevoel. Zo heeft de eetkamer een hoogte van maar liefst circa 4,5 m hoog. Directe verbinding met de keuken en aangrenzend zuidwest georiënteerd privé terras aan de gezamenlijke binnentuin dragen nog eens extra bij aan het ruimtelijke en lichte gevoel van deze woning. Op de tweede verdieping heb je toegang tot de woonkamer, separaat toilet en aparte werkkamer.

Deze woning telt vier werk-/slaapkamers en deze zijn allemaal terug te vinden op de bovenste verdieping. Daarnaast zijn er twee badkamers een techniek/was kamer en een separaat toilet. Door de openslaande deuren op deze verdieping kom je op het dakterras dat op het Westen ligt. Hier kun je tot in de late uurtjes genieten van de ondergaande zon. Door de ruime opzet zijn deze woningen op verschillende manieren en naar eigen smaak in te delen.

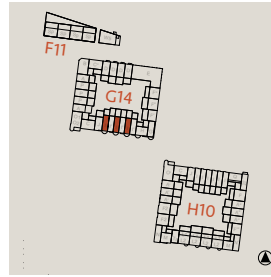




# G14 - type I

## Belgradostraat

Bnr.: 22, 24, 26

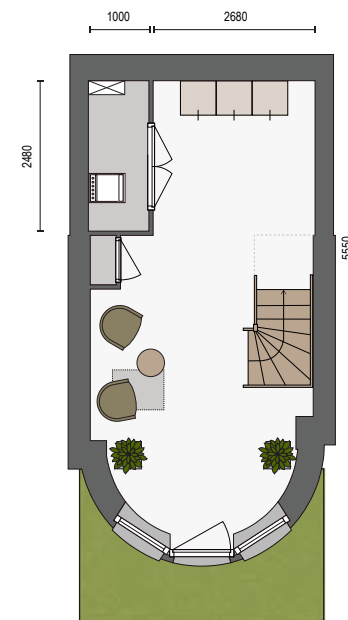


Sfeerimpressie

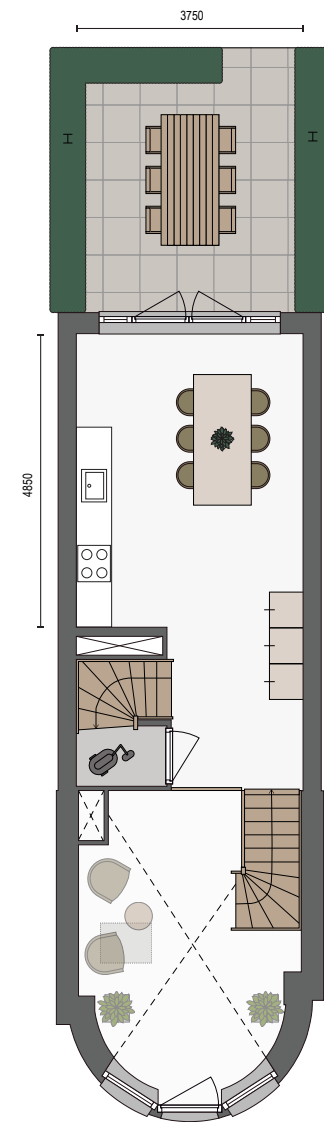
## Gezinswoning met zonnig dakterras

Een gezinswoning met vier woonlagen. Deze woning telt drie grote slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De eigentijdse ronde hoge erker geeft de woning een zeer karakteristiek uiterlijk. Op de begane grond bevindt zich een vide waardoor er veel licht inval is en de ruimte gelijk extra wordt benadrukt. Op de eerste verdieping bevindt zich de keuken deze geeft direct toegang tot het privé terras en collectieve binnentuin.

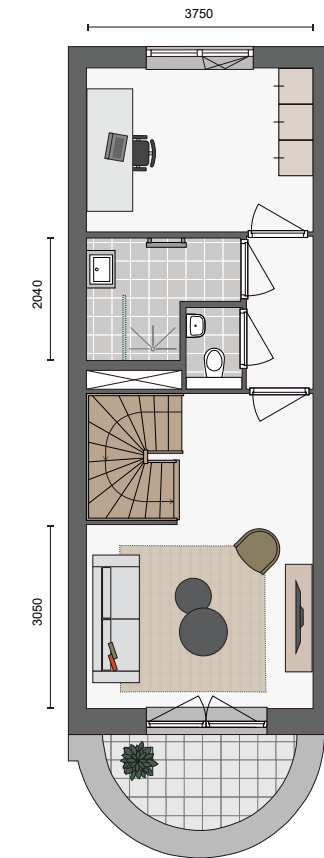
De tweede verdieping biedt ruimte voor bijvoorbeeld een zit of tv-kamer, door de openstaande deuren betreft u in een handomdraai het zonnige dakterras bij de zitkamer.



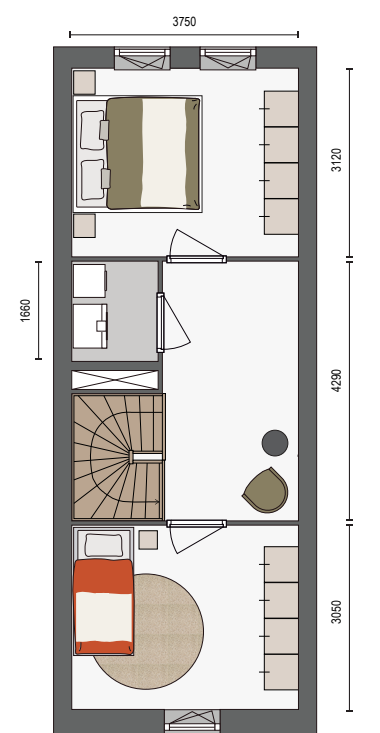
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

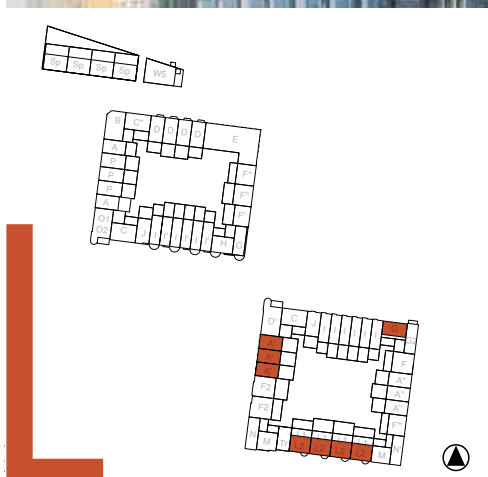


Derde verdieping



# H10 - type A | L2 | Q

Laan van Sofia, Belgradostraat, Chisinaustraat



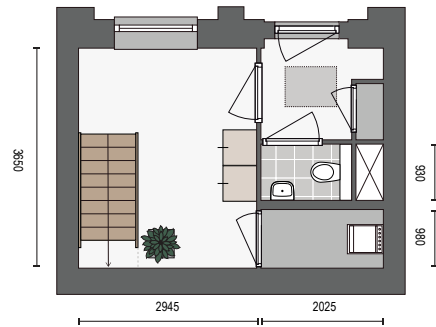
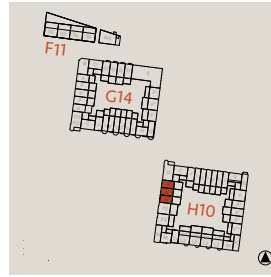




# H10 - type A'

## Chisinastraat

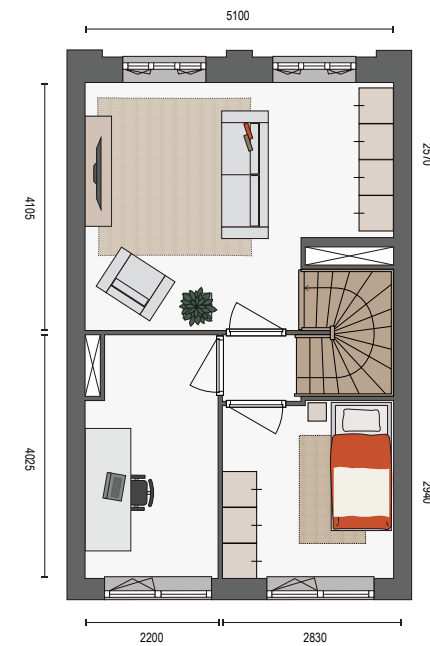
Bnr.: 35 t/m 37



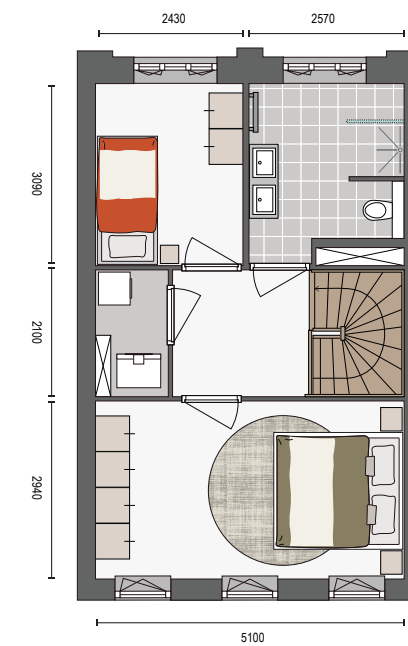
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

## Stadswoning met veel mogelijkheden

Een stadswoning waarin je in alles wordt voorzien. Zo biedt de entree de mogelijkheid gebruikt te worden als ontvangstruimte of als werkkamer. De vide staat in directe verbinding met de keuken, dit zorgt een ruimtelijk gevoel. Het terras, dat grenst aan de binnentuin, geeft voldoende ruimte om heerlijk met het hele gezin te genieten van een mooie zonnige dag. Op de tweede verdieping bevinden zich een aparte woonkamer en grote slaapkamers. En op de bovenste verdieping bevindt zich de master-bedroom en nog een extra kamer. De technische ruimte van deze woning is terug te vinden in een aparte ruimte.



Type F bnr. 56

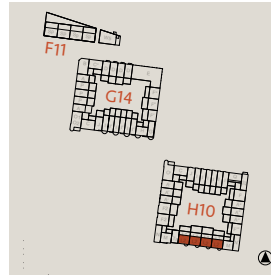




# H10 - type L2

Laan van Sofia

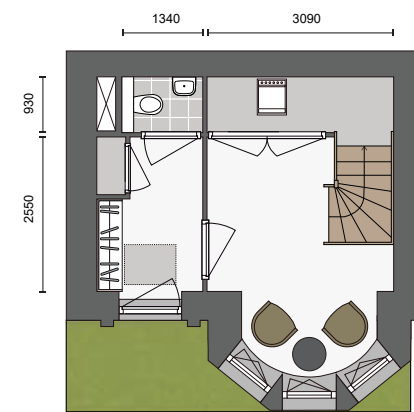
Bnr.: 43, 45, 47, 49



## Verrassend veelzijdige beneden woning

Deze ruim opgezette beneden woning heeft verrassend veel te bieden. De rijke architectonische vormen zijn in de hele woning terug te vinden. De begane grond geeft direct het karakter weer door de aanwezigheid van de ronde erker. Deze erker is twee woonlagen hoog, waardoor de woning gelijk veel sfeer geeft aan de bovengelegen woonkamer en keuken. De woning is aan de tuinzijde uitzonderlijk breed, circa 7,5 meter. Dit geeft een ruimtelijk en vrij gevoeg. Op de tweede etage bevinden zich drie slaapkamers en een efficiënt opgezette badkamer.

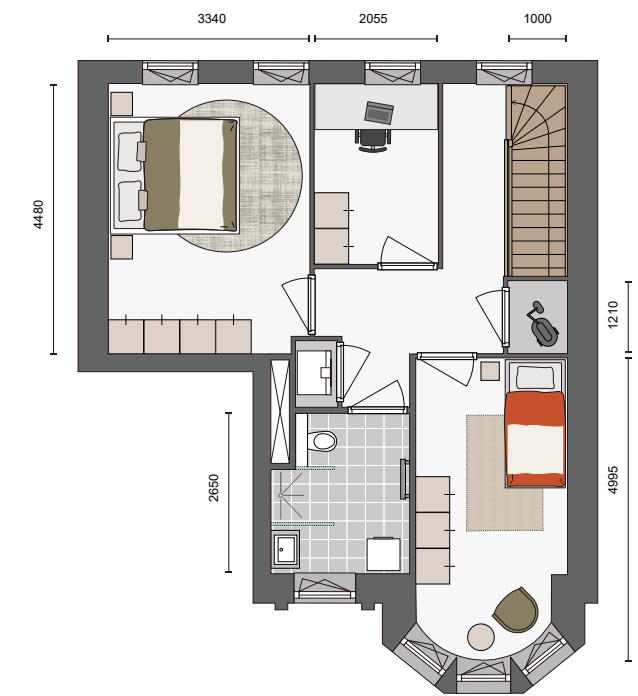
Type F2 - bnr. 39



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

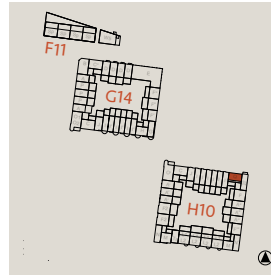




# H10 - type Q

Belgradostraat

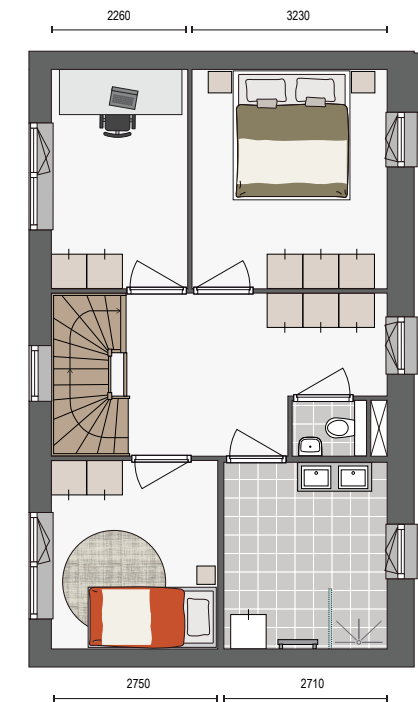
Bnr.: 58



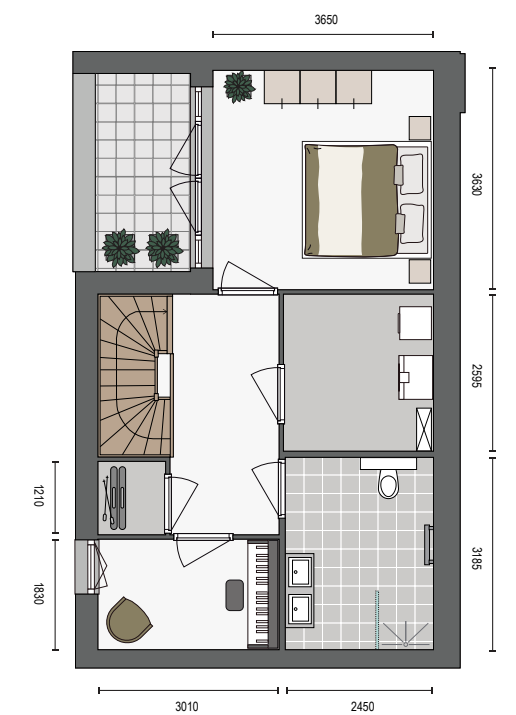
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



Sfeerimpressie

## Statige riante woning met veel lichtinval

Door de statige entree en hoge raampartijen is er aan lichtinval in de woning geen gebrek. De eetkamer en keuken bevinden zich beide op de begane grond. De vides aan de voorzijde zorgen voor een verbinding met de zeer riante woonkamer op de eerste verdieping, die ook toegang biedt tot het terras en de binnentuin.

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een ruime gezinsbadkamer met separaat toilet. Op de derde verdieping bevindt zich de master-bedroom voorzien van een privé dakterras aan de achterzijde van de woning. Op dezelfde verdieping is er nog een vijfde slaapkamer en extra badkamer te vinden. Alle techniek is netjes opgesteld in een aparte technische ruimte.





## Sanitair kies je zelf

Dat smaken verschillen is bekend. Wat voor de een voelt als summum van strakheid, kan de ander pijn doen in de ogen. Levels laat kopers daarom vrij in hun keuzes voor het badkamersanitair. Die zijn té persoonlijk. Wel is de woning voorzien van een instap afwerking waarin alle gemakken zijn voorzien.

In samenspraak stel je je eigen droombadkamer samen. Dit doe je ter plekke in de showroom. Want daar werken mensen met kennis van zaken.

Ga je voor een ruim bemeten hoekbad, supergrote douchekop of ultra strakke wastafelmengkraan? Ga kijken en laat je inspireren. Je beslist het helemaal zelf.





# Ga voor je droomkeuken

Wat geldt voor het sanitair, geldt evenzeer voor de keuken: je bepaalt zelf de inrichting ervan, de woningen zijn niet standaard voorzien van een keuken maar ook hiervoor ga je naar de showroom. Daar staat alles overzichtelijk opgesteld en uitgehangen. Bovendien krijg je er kundig advies. Zo creëer jij je eigen droomkeuken.



De keus is er zeer uitgebreid. Van nostalgisch landelijk tot uitermate modern. Met houten bladen en van ultra dun graniet. Klassieke knoppen of totaal greeploos. Er is weinig wat je er niet zult aantreffen.

Ga dus voor die droomkeuken! De showroom helpt je graag op weg.





# Algemene info

**Verkopende makelaar:**

De Koning makelaars  
Zandweg 141  
3454 HA De Meern

info@dekoningnieuwbouw.nl  
030-3079020

**Naar een ontwerp van:**

Faro Architecten  
Hilberink en Bosch Architecten  
op ten noort blijdenstein  
OKRA

**Partners:**

We drive Solar  
Klimaat garant

**Ontwikkelaar:**

Janssen de Jong Projectontwikkeling

**Met speciale dank aan:**

Gemeente Utrecht  
JO COENEN

**De Koning makelaars**

**JANSSEN de JONG**  
projectontwikkeling 

[www.levelsutrecht.nl](http://www.levelsutrecht.nl)

Disclaimer: Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekening en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, architectonische details, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken. Ook de Plattegronden in deze brochure kunnen opties bevatten, welke door de aannemer aangeboden worden. De plattegronden, alsmede de afmetingen van sanitair en keuken van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt. September 2019



