

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Tramstraat 11

Vraagprijs € 525.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Tramstraat 11 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

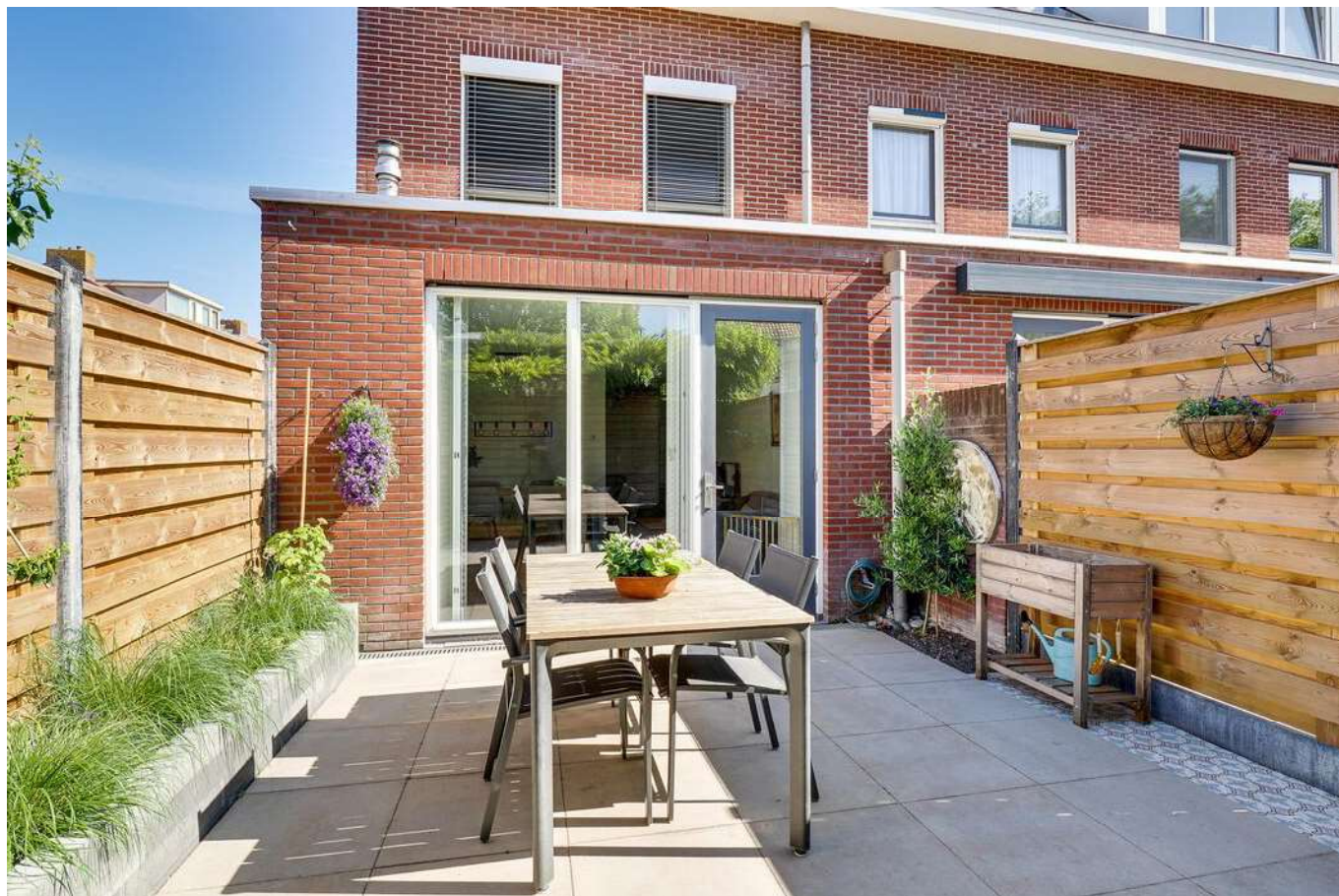
aspektmakelaars.nl



In het gezellige oude centrum van het dorp Vreeswijk bieden wij aan een herenhuis die aan de achterzijde is uitgebouwd.

Deze ruime woning heeft een keurige achtertuin die gelegen is op het zuiden en voorzien is van een vrijstaande houten berging en achterom.





Omschrijving

In het gezellige oude centrum van het dorp Vreeswijk nabij Utrecht bieden wij aan een in 2009 gerealiseerd herenhuis dat aan de achterzijde is uitgebouwd. De woning is geheel opgetrokken in Oud-Hollandse stijl en passend in de gezellige oude kern van dit schippersdorp. Deze ruime woning heeft een keurige achtertuin die gelegen is op het zuiden en voorzien is van een vrijstaande houten berging en een achterom. De woning is voorzien van alle mogelijke isolatie, zonnepanelen en heeft een energielabel A. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 134 m². Je woont hier in het hart van het karaktervolle Oude Vreeswijk, een dorp in een stad. Op steenworp afstand van de Dorpsstraat, vol leuke winkels, horeca, een ijssalon en elke week een markt. Van Koningsdag tot 'Vreeswijk bij kaarslicht', dit dorp bruist precies op de goede momenten. En voor wie houdt van rust en natuur: de Lek ligt om de hoek voor een avondwandeling over de dijk. En de stad Utrecht? Die bereik je moeiteloos met de sneltram, bus, op de fiets of met de auto. Kortom, de perfecte plek in de randstad. Ben jij ook al enthousiast over dit herenhuis? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging zodat jij dit alles kunt ervaren.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
134 m² / 500 m³

Perceeloppervlakte:
98 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Aan de voorzijde via de straat bereik je de keurige entree met meterkast. Vanaf de entree heb je toegang naar de speels ingedeelde woonkamer en de half open keuken aan de voorzijde. De keuken is voorzien van luxe inrichting in L-opstelling en een aparte wand tegenover de keuken. Het geheel is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. De woonkamer is voorzien van een mooie laminaat vloer en geeft aan de achterzijde toegang naar de fraai aangelegde achtertuin op het zuiden. De woning heeft in het midden een tweede hal met daarin de toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor er een ruime plattegrond is ontstaan.

1e verdieping: Overloop met toegang naar twee ruime slaapkamers van respectievelijk c.a. 16,1 m² en 11,2 m². In het midden tussen deze slaapkamers bevindt zich de keurige badkamer die voorzien is van een tweede toilet, wastafelmeubel met 2 kommen en een luxe stoomdouchecabine.

2de Verdieping: Zeer ruime zolderverdieping door de hoge kapconstructie en deze is opgedeeld in een werkruimte van ca. 18,3 m² met vaste kast en tuimelramen. Via deze werkruimte bereik je de zeer ruime slaapkamer van maar liefst 20,6 m² die voorzien is van een dakkapel en een entresol.

Bijzonderheden:

- Ruime, lichte en instapklare hoekwoning midden in het schilderachtige Vreeswijk met mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde kamer.
- De in 2009 gerealiseerde woning is volledig geïsoleerd en heeft een energielabel A.
- Fraaie inbouw keuken in moderne kleurstelling en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur.
- Besloten achtertuin op het zuiden met achterom.
- Houten tuinberging in de achtertuin.
- Woning wordt centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR combi ketel volgens opgave 2009.
- Woning voorzien van een 8 stuks zonnepanelen.
- Ideale ligging in het oude centrum van Vreeswijk.
- Alle voorzieningen in directe omgeving.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **134 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **7 m²**

Perceeloppervlakte: **98 m²**

Inhoud: **500 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, douche,**

wastafelmeubel met 2 kommen, luxe

inloofdouchecabine

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,**

glasvezel kabel, rookkanaal

Energie

Energielabel: **A (einddatum: 2031-06-02)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas, volledige isolatie

Verwarming: **gasgestookte HR combi -ketel,**

vloerverwarming gedeeltelijk

Warm water: **C.V.-ketel**

Cv-ketel: **AWB 2009 (2009, eigendom)**

Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2009**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, In centrum**

Tuin: **Achtertuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Vanaf de entree heb je toegang naar de speels ingedeelde woonkamer en de half open keuken. De woonkamer is voorzien van een laminaat vloer en geeft aan de achterzijde toegang naar de fraai aangelegde achtertuin.



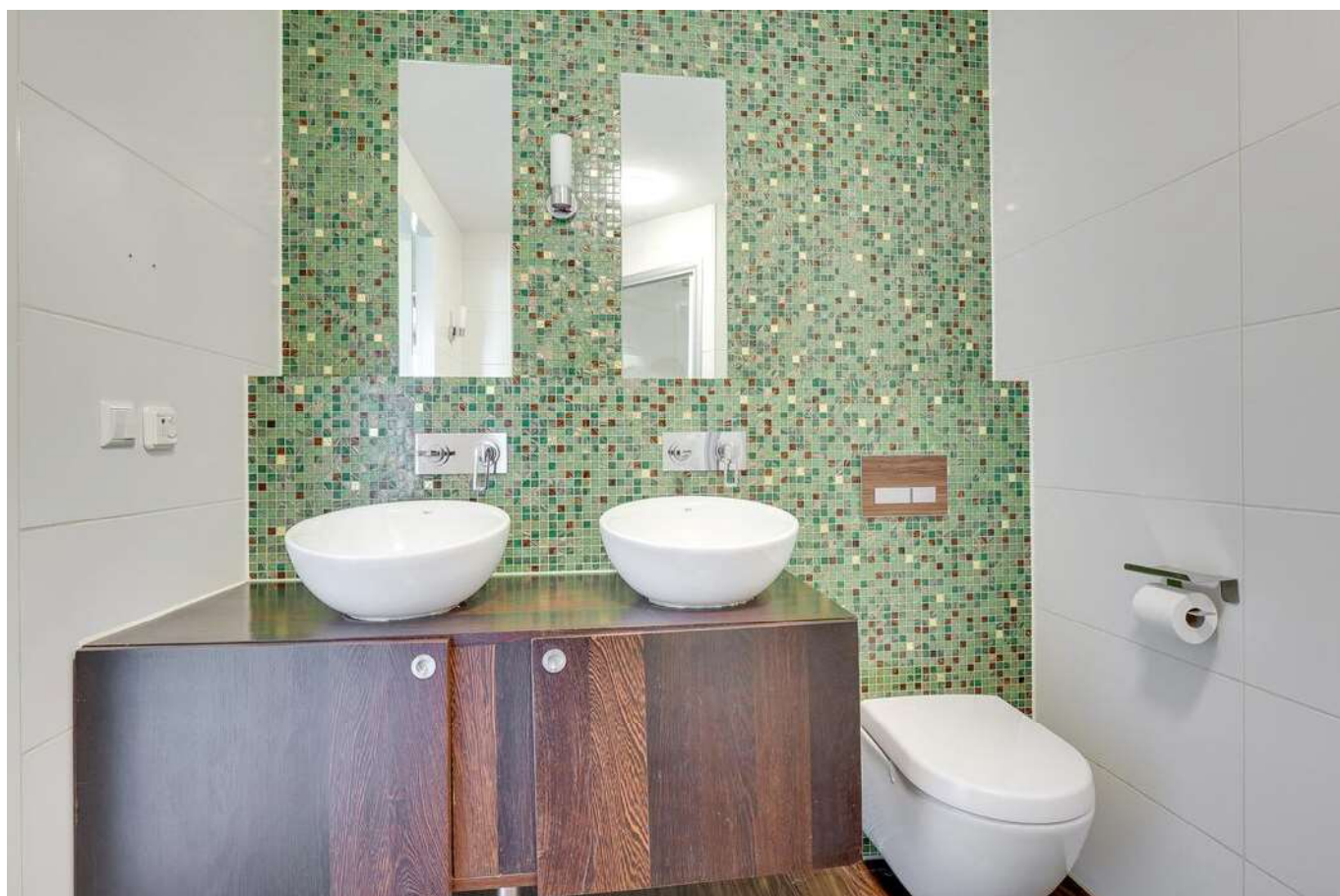


1E VERDIEPING slaapkamers





1E VERDIEPING **badkamer**



2E VERDIEPING slaapkamer



Zeer ruime zolderverdieping door de hoge kapconstructie en deze is opgedeeld in een werkruimte van ca. 18,3 m² met vaste kast en tuimelramen. Via deze werkruimte bereik je de zeer ruime slaapkamer.



Deze ruime woning heeft een keurige achtertuint die gelegen is op het zuiden en voorzien is van een vrijstaande houten berging en een achterom.



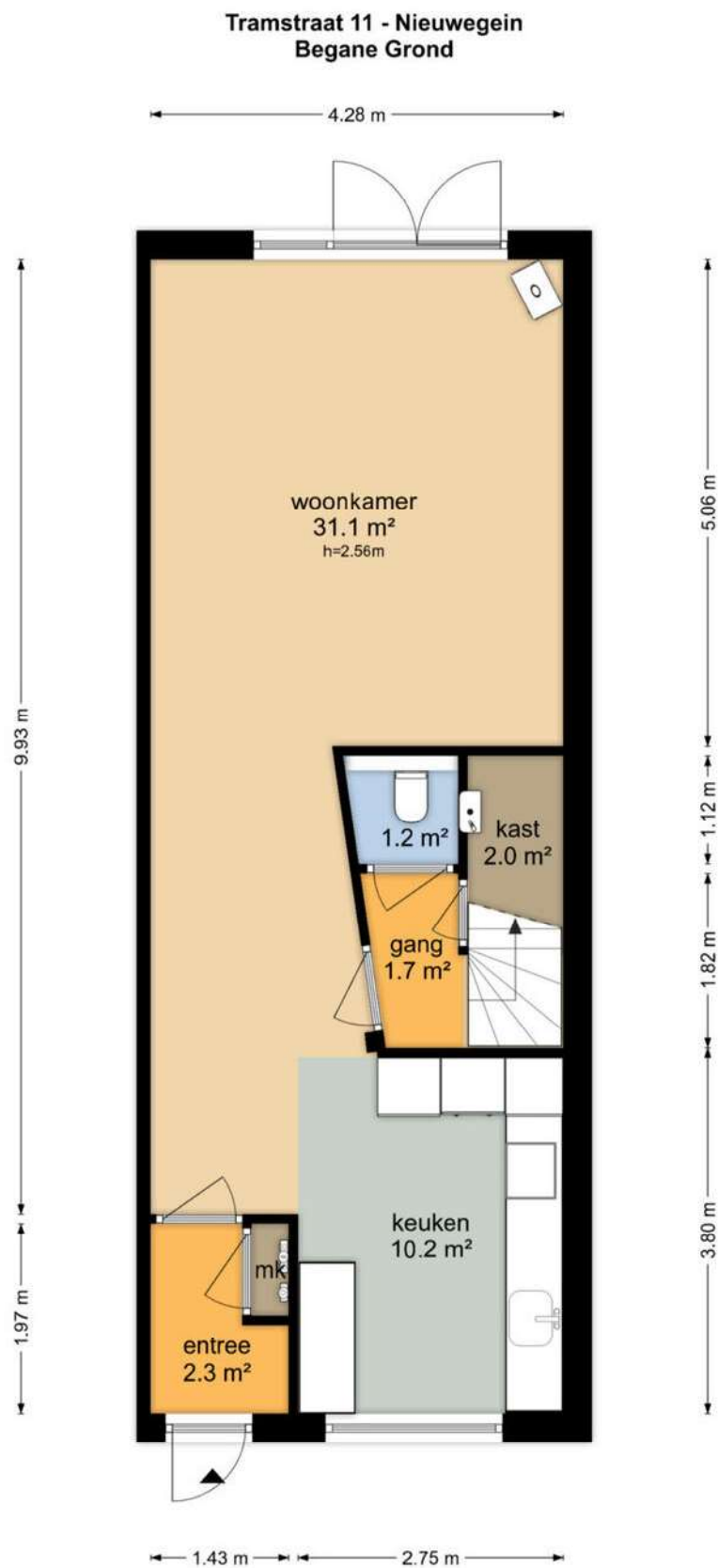


De woning is
geheel
opgetrokken in
Oud-Hollandse
stijl en passend
in de gezellige
oude kern van
dit
schippersdorp.

Je woont hier in
het hart van het
karaktervolle
Oude Vreeswijk,
een dorp in een
stad. Op
steenworp
afstand van de
Dorpsstraat.



PLATTEGROND



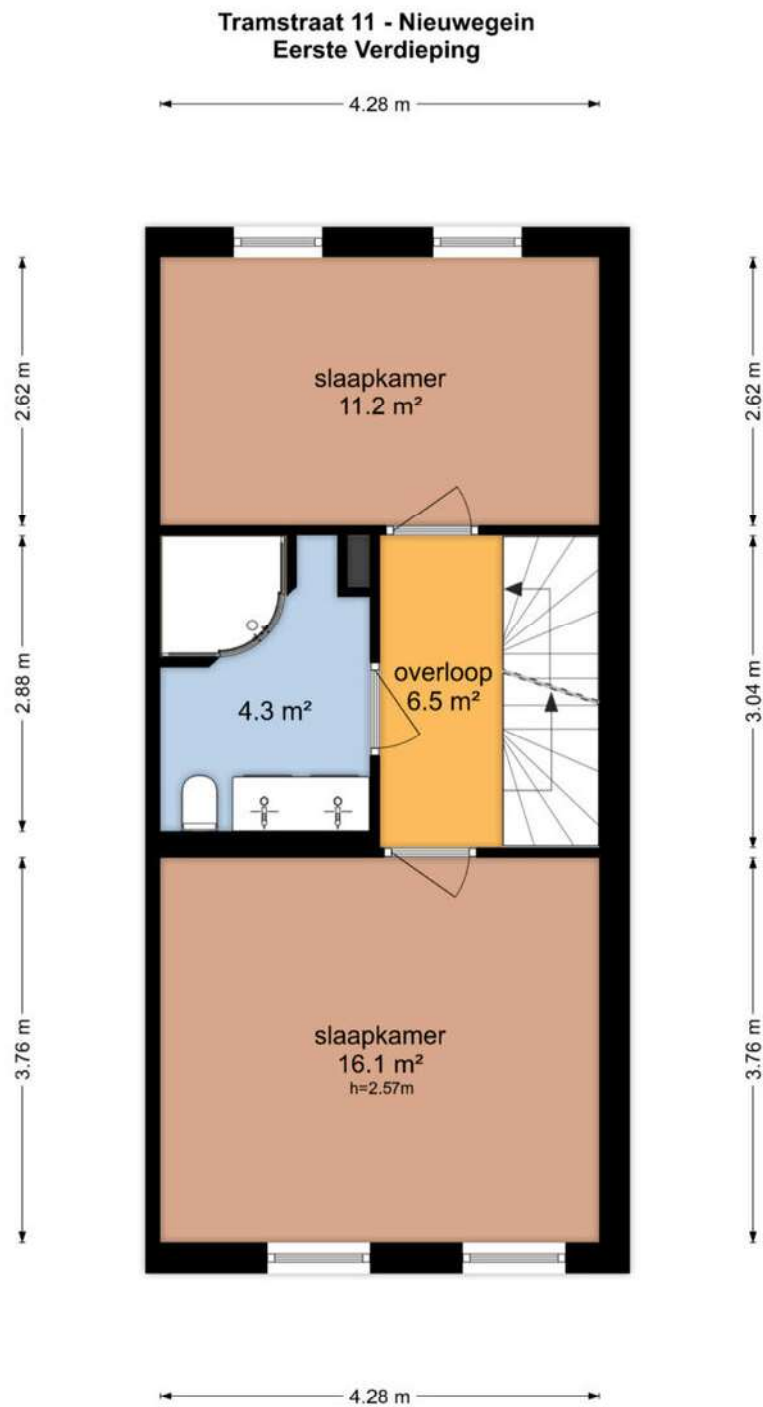
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

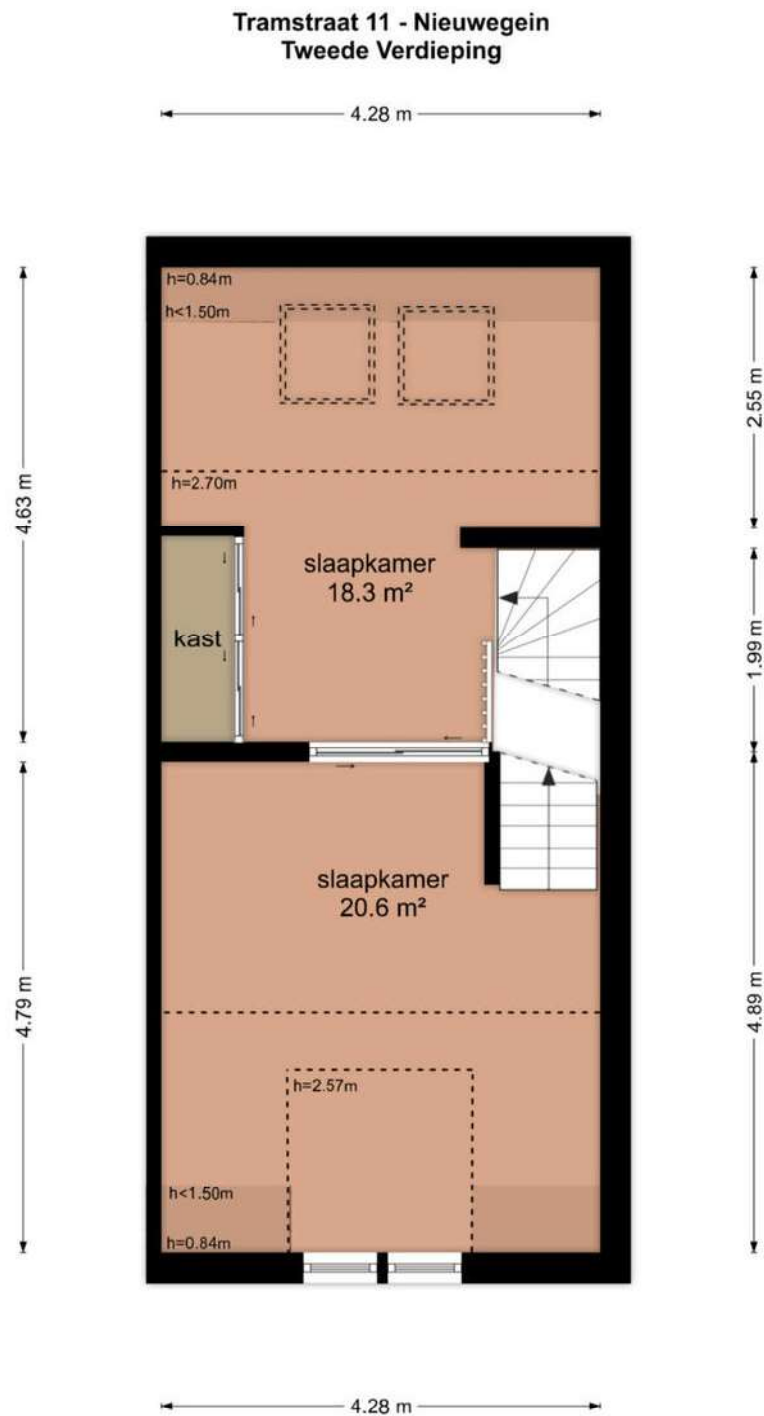
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

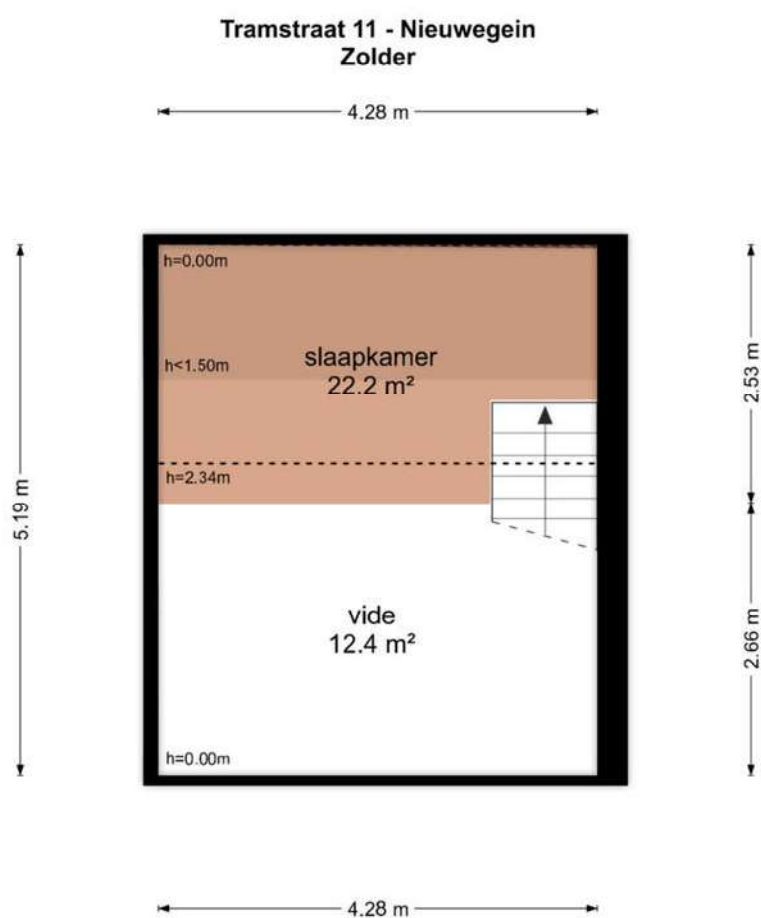
PLATTEGROND



PLATTEGROND

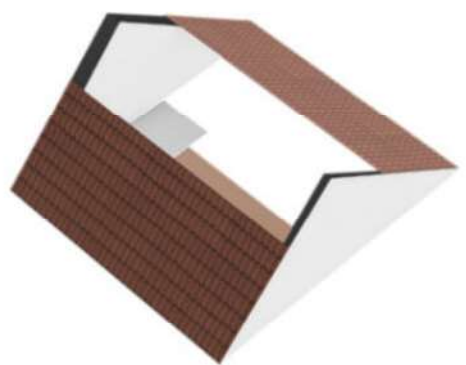


PLATTEGROND

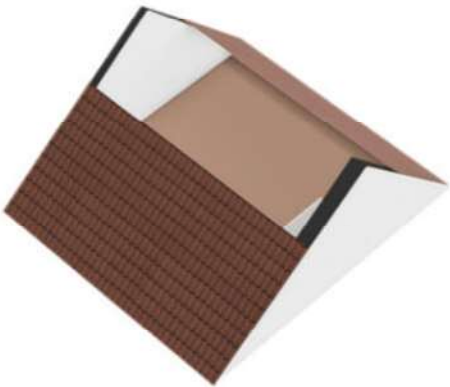


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

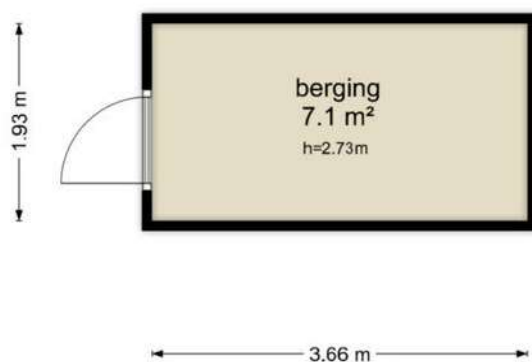


PLATTEGROND



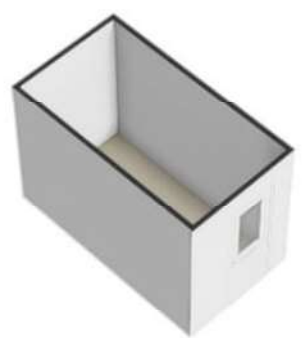
PLATTEGROND

Tramstraat 11 - Nieuwegein Berging

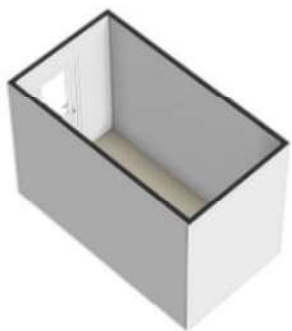


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

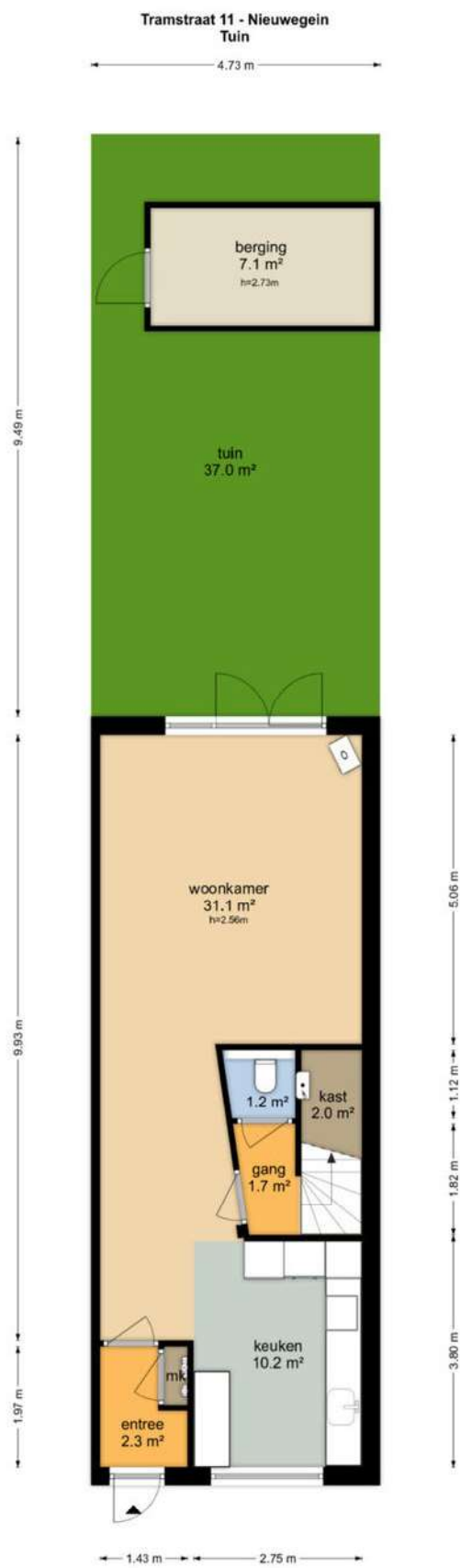
PLATTEGROND



PLATTEGROND

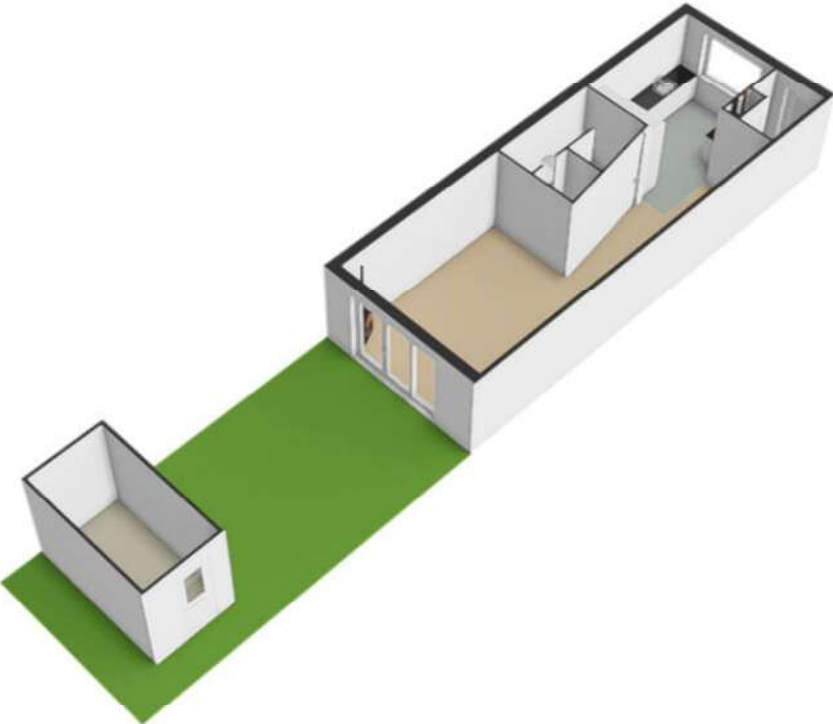


PLATTEGROND

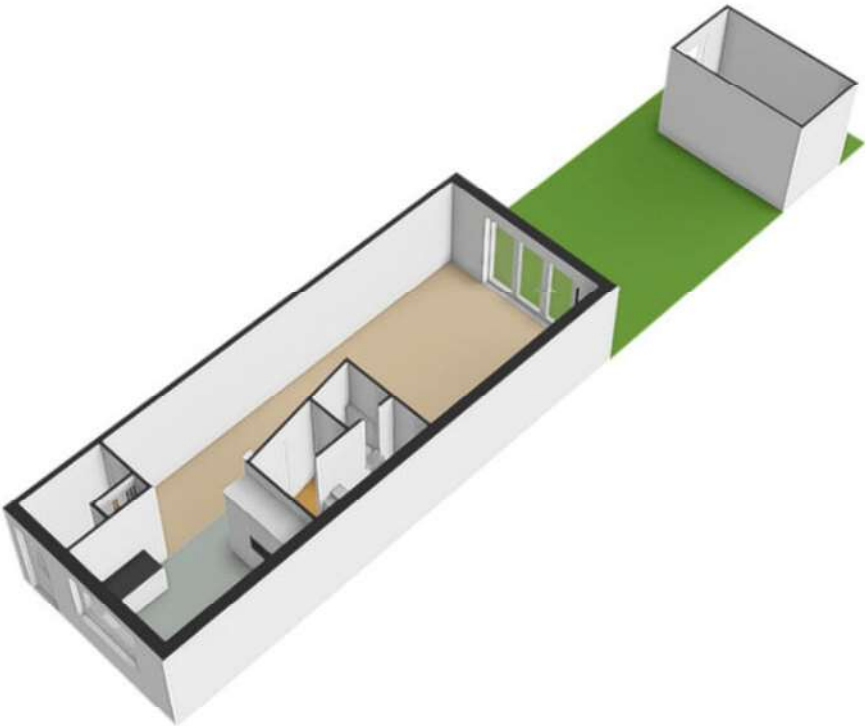


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie B

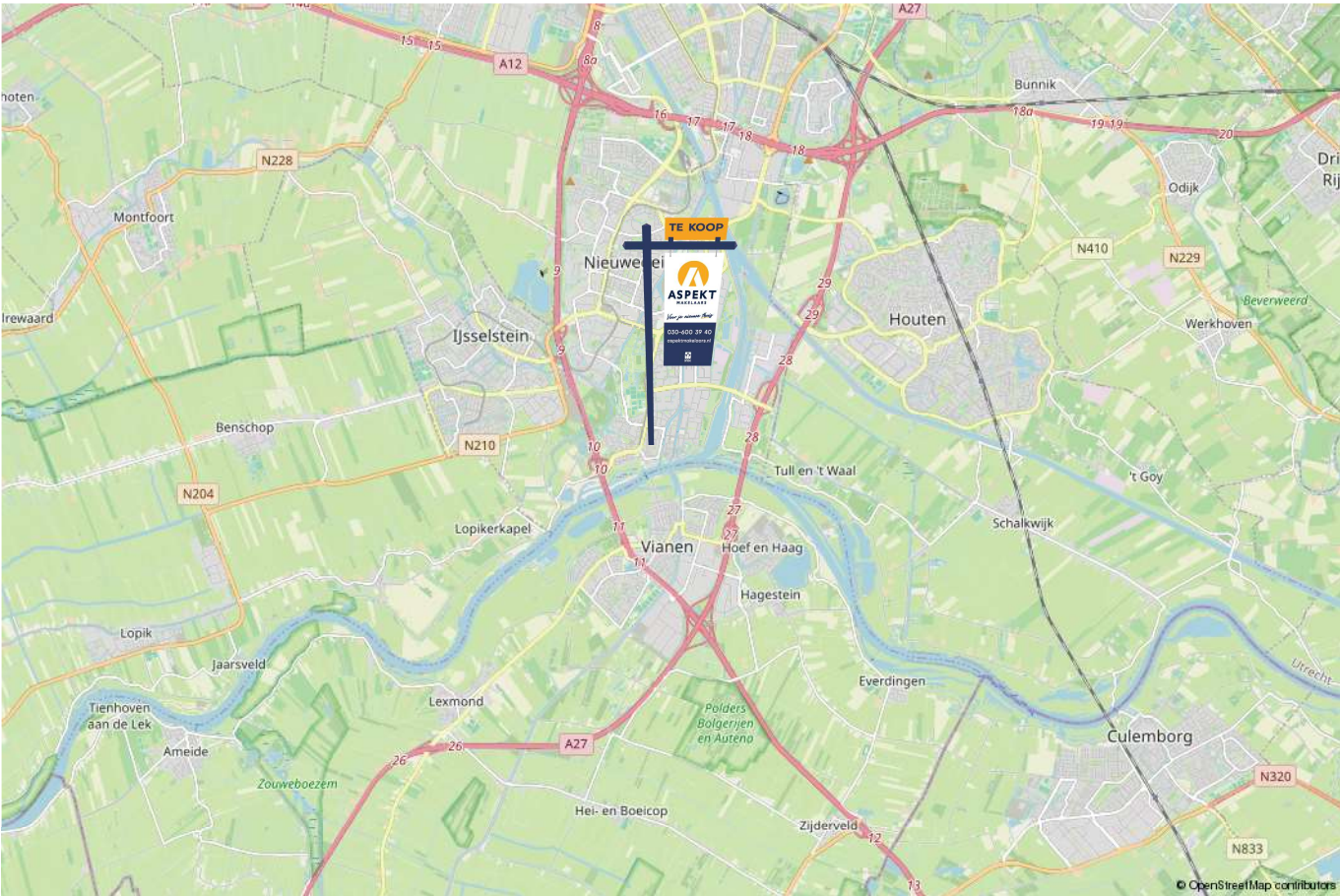
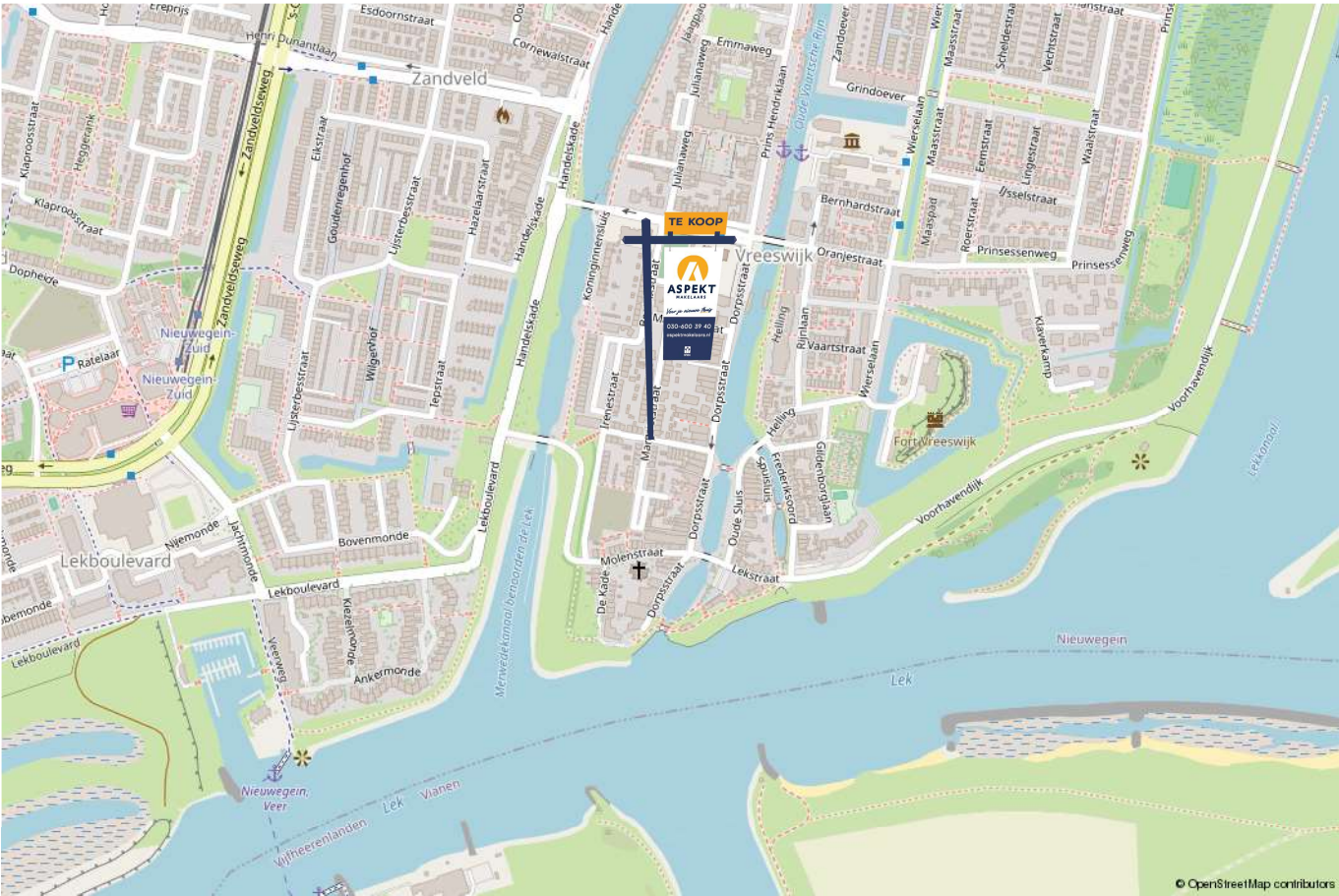
Perceel 6790

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025
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

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	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				
- Grijs dubbele kast op slaapkamer			X	
- Blauwe kast op kinderslaapkamer tweede verdieping			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Shutters woonkamer	X			
- Elektrische zonnewering op kinderkamer eerste verdieping	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

[illegible]

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				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

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				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			
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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
- Zandbak			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code



Notities





VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

