



woonin

Doctor Ariensstraat 1 3438AX Nieuwegein

€ 405.000

Eengezinswoning

68m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 11
Kenmerken	12

Beschrijving

Gelegen in de groene buurt 'Huis de Geer' vind je deze naar eigen smaak in te moderniseren tussenwoning. De woning beschikt over 3 slaapkamers, een ruime zolder met veel potentie en een interessante achtertuin op het noordoosten. Let op: de woning beschikt over een officieel woonoppervlak van 68 m². Daarnaast is er circa 12 m² inpandige ruimte in de vorm van een zolder. Deze zolder telt momenteel niet mee als woonoppervlakte. Wanneer hier een vaste trap en een groter dakraam worden gerealiseerd, kan de zolder als volwaardige woonruimte worden gebruikt en neemt het woonoppervlak toe tot circa 80 m². De woning, gebouwd in 1953, is in 2023 uitgerust met 8 zonnepanelen.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Huis de Geer, een rustige en groene woonomgeving met een prettige, dorpse sfeer. De wijk staat bekend om haar ruime opzet, veel groenvoorzieningen en kindvriendelijke karakter. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Utrecht en de rest van de Randstad snel en eenvoudig bereikbaar. Huis de Geer biedt daarmee een ideale combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid.

Kortom: een veelzijdige gezinswoning met tal van mogelijkheden op een groene en rustige locatie in het prettige Nieuwegein. Kom gerust een kijkje nemen en neem contact op om de mogelijkheden verder te bespreken.

Indeling

Begane grond: Karakteristieke entree met trapopgang, toilet, trapkast, meterkast en doorgang naar de keuken en woonkamer. De doorzonwoonkamer biedt een mooi uitzicht op zowel de voor- als achtertuin. De keuken aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot de achtertuin. Deze eenvoudige keuken beschikt over water-, gas- en elektra-aansluitingen.

1e verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer en de badkamer, welke is voorzien van een wastafel en inloopdouche. Aan de achterzijde bevinden zich de andere twee slaapkamers, beide met een leuk uitzicht op de achtertuin. De slaapkamer aan de voorzijde biedt fraai uitzicht over het groene plantsoen aan de voorzijde.

Beschrijving

2e verdieping

De zolder is bereikbaar via een vlizo trap. Ondanks dat deze ruimte niet is meegenomen in het totale woonoppervlak vanwege het ontbreken van een vaste trap en een groter dakraam (volgens de NEN2580 norm moet dit aanwezig zijn om meegerekend te kunnen worden als officiële woonoppervlakte), biedt de zolder met een oppervlakte van ca. 12 m² veel mogelijkheden om woonoppervlakte toe te voegen.

Tuin

De diepe achtertuin ligt op het noordoosten en is bereikbaar vanuit de keuken. Achterin de tuin staan twee bergingen van totaal ca. 9 m². De tuin biedt tal van mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten. Er is ruimte voor een heerlijk terras, een gazon waar kinderen fijn kunnen spelen en er is voldoende bergruimte door de twee aanwezige bergingen. De achterom biedt de mogelijkheid om de fietsen gemakkelijk in de berging te stallen.

De voortuin is gesitueerd op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de avondzon. Het hofje is rustig met alleen bestemmingsverkeer en voldoende parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1953;
- Woonoppervlak ca. 68 m² (exclusief zolder van ca. 12 m²);
- Geen verwarming aanwezig;
- Warmwater voorziening middels een geiser;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: E;
- Woning voorzien van 8 zonnepanelen in 2023;
- Randon kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Woning is geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- In de woning zijn de volgende zaken niet aanwezig: inbouwapparatuur in de keuken, geen centrale verwarming installatie;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper, Sutter Kars Notarissen;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Indien er een ondergrondse afvalcontainer aanwezig is kunt u hiervoor een afvalpas of –sleutel aanvragen bij de gemeente;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze

Beschrijving

brochure onder het kopje “Toelichting aanvullende bepalingen Woonin”;

- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.
- oplevering in overleg.

Particularities:

- Buyer must occupy the home themselves;
- The seller chooses the notary's office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;
- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab “Explanation of additional provisions Woonin”;
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The ‘Non-occupancy’ clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Huurprijs	€ 405.000 per maand
Type	Eengezinswoning
Bouwjaar	1953
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	68 m ²
Woninginhoud	284 m ³