



## Aart van der Leeuwheve 5, Nieuwegein

Vraagprijs € 545.000,- k.k.



Woningmakelaar  
Taxateur





# Omschrijving

Sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning met zonnige tuin op het zuiden in Galecop.

In de populaire en groene wijk Galecop ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde kwadrantwoning met een verrassend ruime indeling, veel lichtinval en een heerlijk vrije ligging. De woning beschikt over 3 slaapkamers, een zonnige en speels aangelegde tuin op het zuiden en een eigen parkeerplaats.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, privacy en buitenleven. De achtertuin ligt vrij, biedt volop zon en is een fijne plek om te ontspannen, te spelen of met vrienden te genieten van lange avonden buiten.

Kenmerken  
Bouwjaar 1994  
Woonoppervlakte circa 121 m<sup>2</sup>  
2 bergingen, terrasoverkapping  
Perceeloppervlakte 199 m<sup>2</sup>  
Zonnige tuin op het zuiden  
6 zonnepanelen (2019)

# Omschrijving

## Indeling

### Begane grond:

Entree in hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang.

De ruime, deels uitgebouwde woonkamer is licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en de lichtstraat. Openslaande deuren geven direct toegang tot de zonnige tuin.

De keuken is in 2020 gerenoveerd, v.v. inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

### Eerste verdieping:

Overloop met ruime vaste kast en toegang tot twee ruime slaapkamers.

De vergrote badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet.

### Tweede verdieping:

Overloop met wasmachine- en drogeraansluiting.

Daarnaast een ruime derde slaapkamer met rolluiken. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om uit te breiden naar een vierde slaapkamer.

### Buitenruimte:

De fraai aangelegde tuin op het zuiden is een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin biedt veel privacy, meerdere zitplekken, een terrasoverkapping en twee bergingen. Hier is het de hele dag genieten van zon en rust.

### Ligging:

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde wijk Galecop, een kindvriendelijke en groene woonomgeving nabij Utrecht.

Voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met goede verbindingen naar de A2, A12 en A27 en openbaar vervoer in de directe nabijheid.

### Bijzonderheden

- Uitgebouwde en instapklare woning
- Veel lichtinval door lichtstraat en grote raampartijen
- Zonnige en vrij gelegen tuin op het zuiden
- 3 slaapkamers (uitbreiding naar 4 mogelijk)
- Kunststof kozijnen begane grond (2023) met HR++ glas
- Deels voorzien van rolluiken
- 6 zonnepanelen (2019)

Een verrassend ruime en sfeervolle gezinswoning op een fijne locatie, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aanvaarding: eind juni / begin juli 2026.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en begeleidt u deskundig tijdens het aankoopproces.

**Leuk dat je deze woning  
bekijkt!**



**Aart van der Leeuw** 5, Nieuwegein

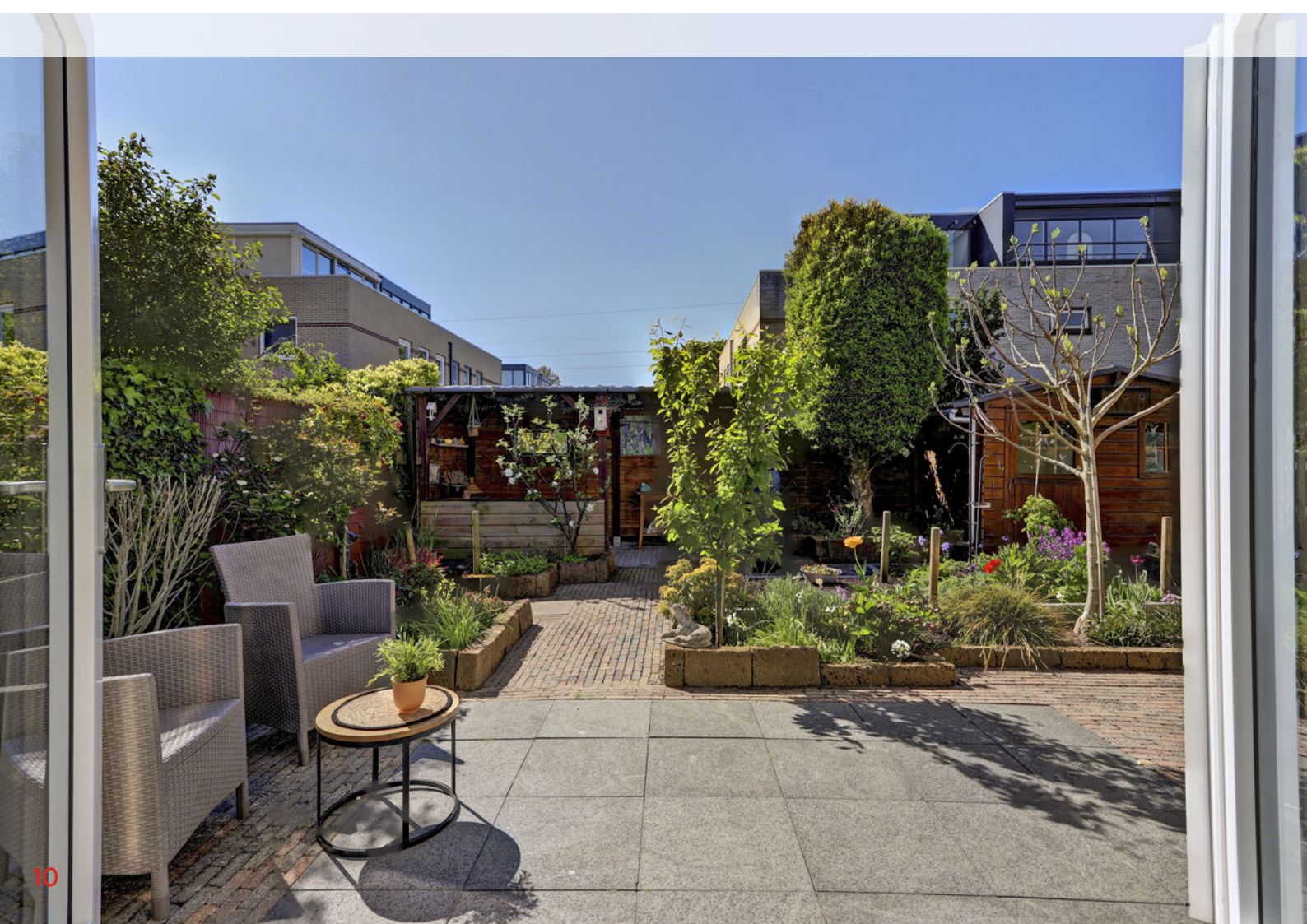
- Vraagprijs: € 545.000,- k.k.
- Soort woning: eengezinswoning
- Bouwvorm: hoekwoning
- Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 392 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 199 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3





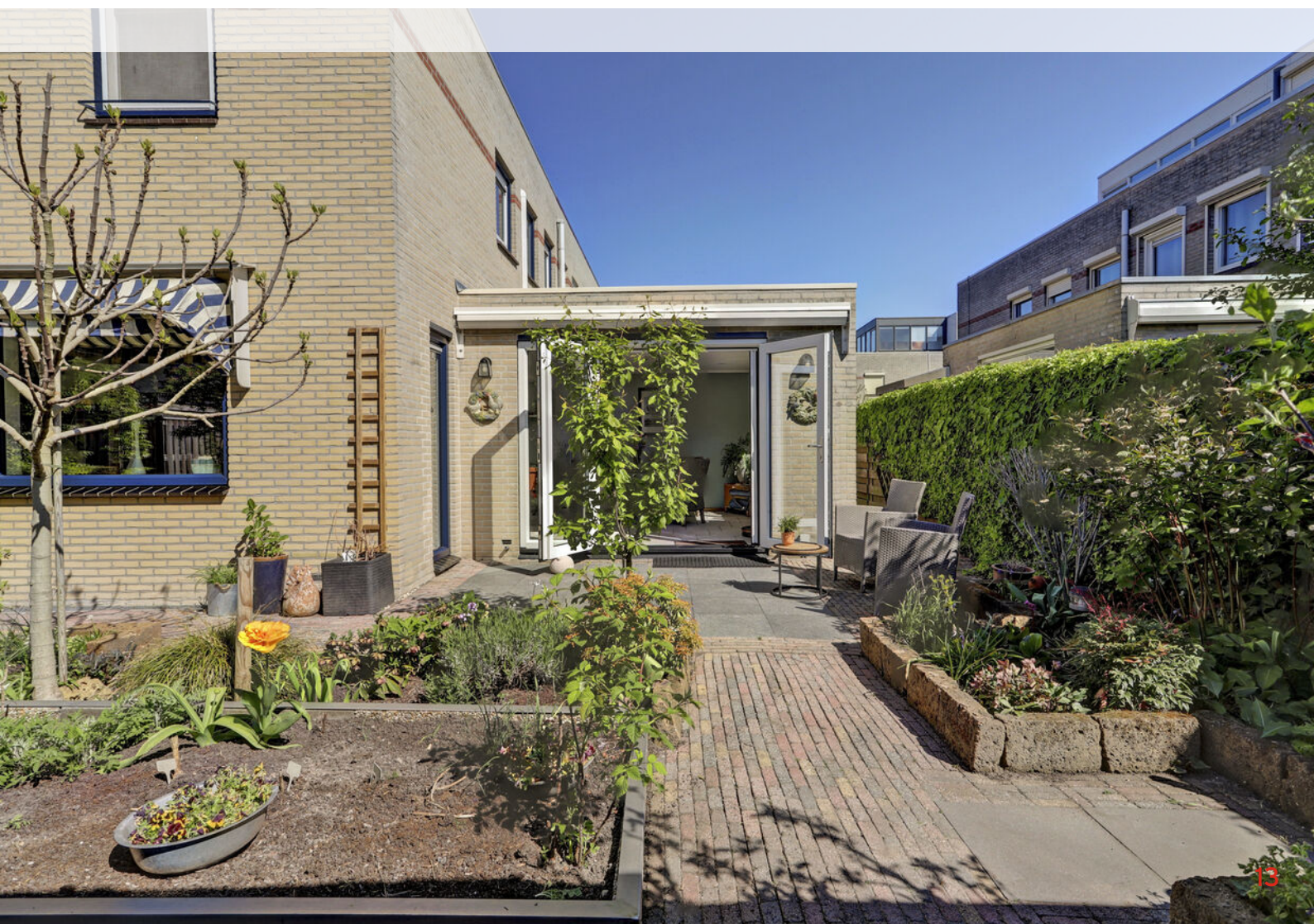


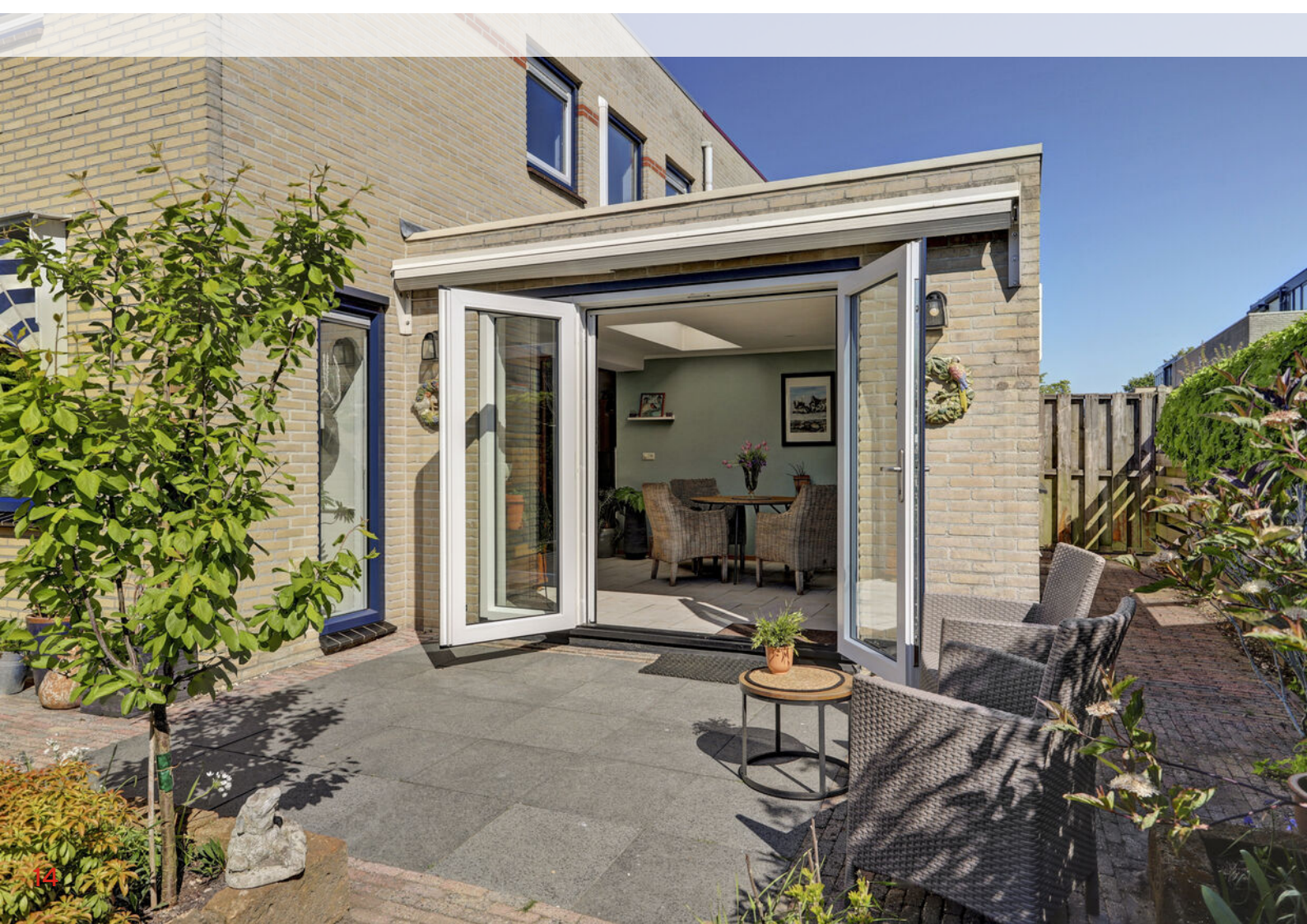


















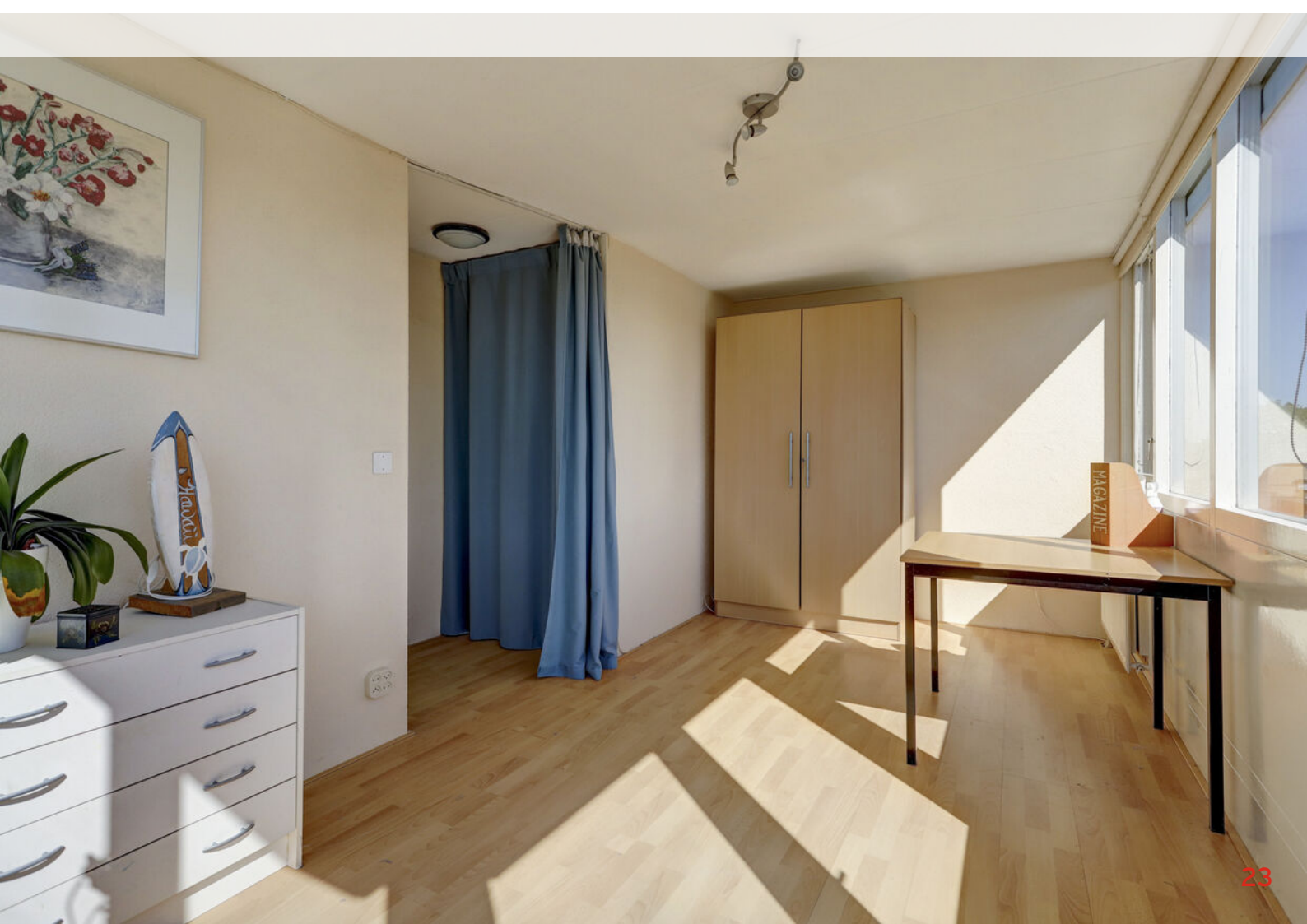






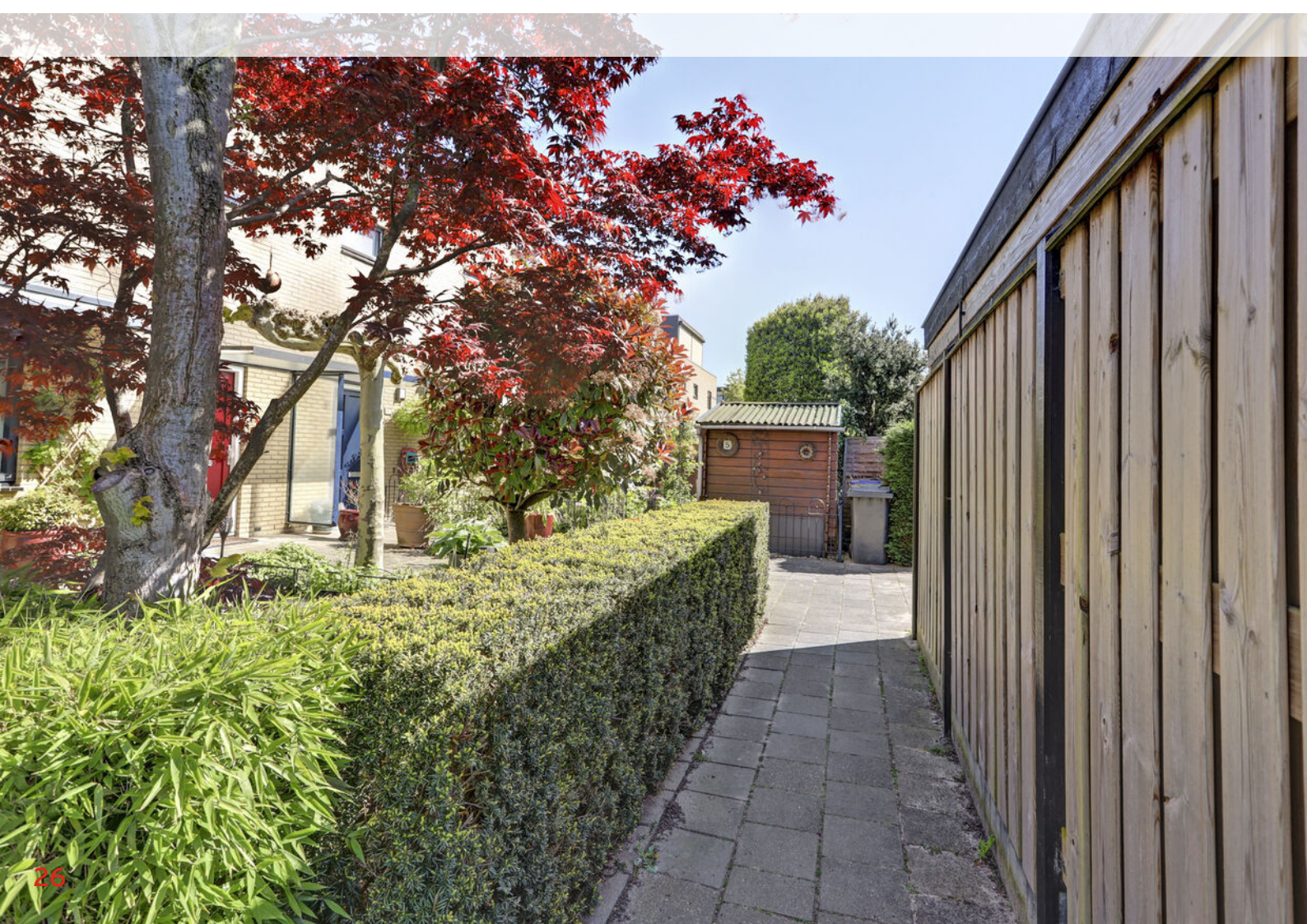
















# Geïnteresseerd in deze woning?

## Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.




VERKOPEN IN  
*2 weken*

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

## AFSPRAAK MAKEN

 Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

 030 604 32 24

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

 [info@makelaardijevers.nl](mailto:info@makelaardijevers.nl)



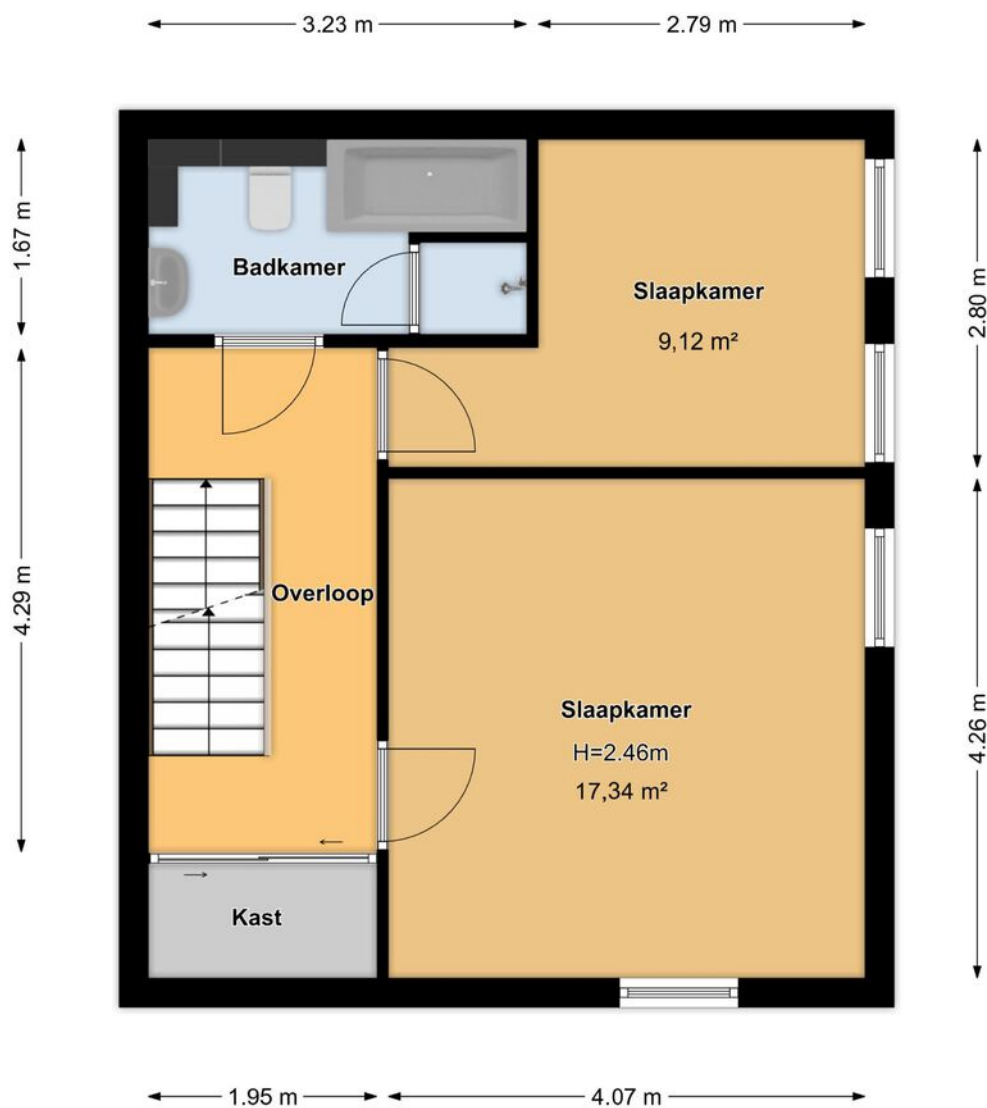
# Plattegrond



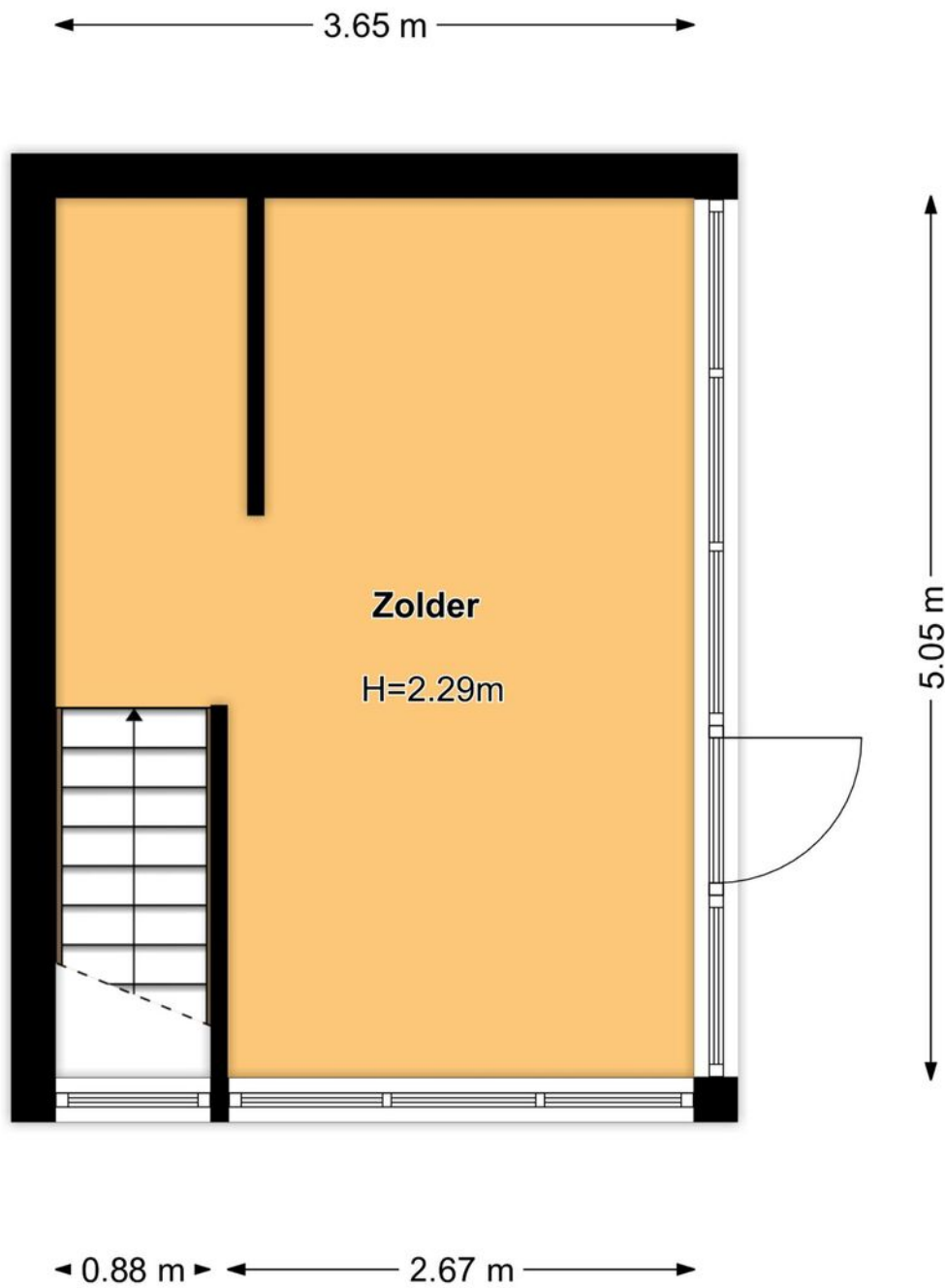
# Plattegrond



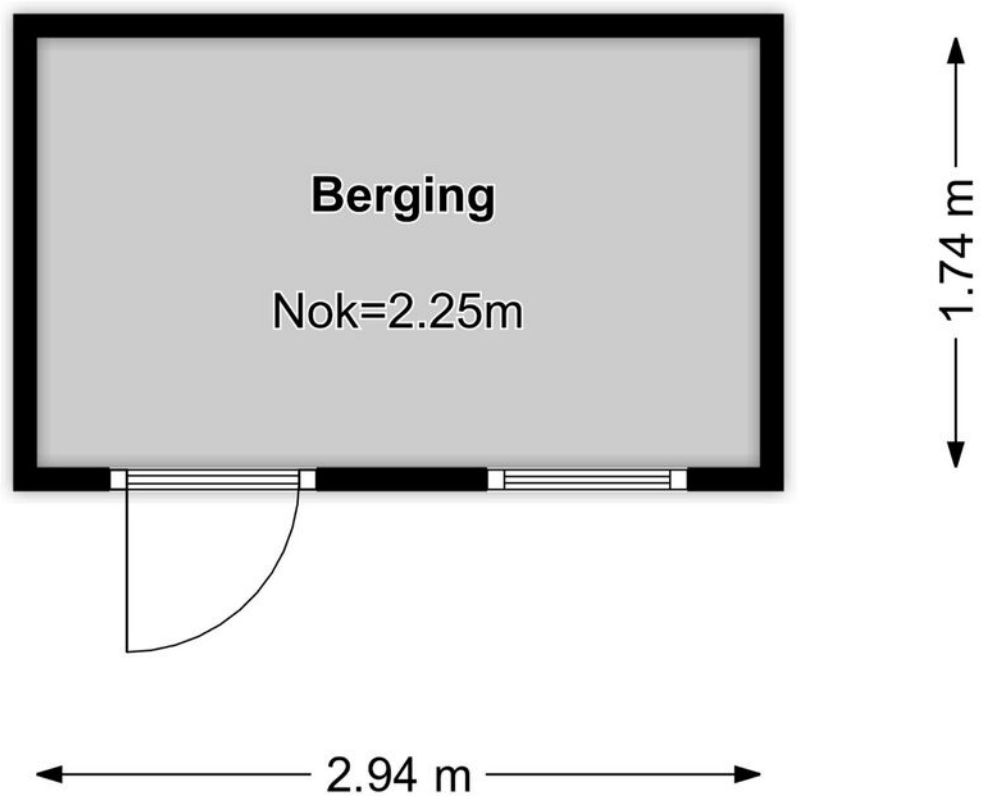
# Plattegrond



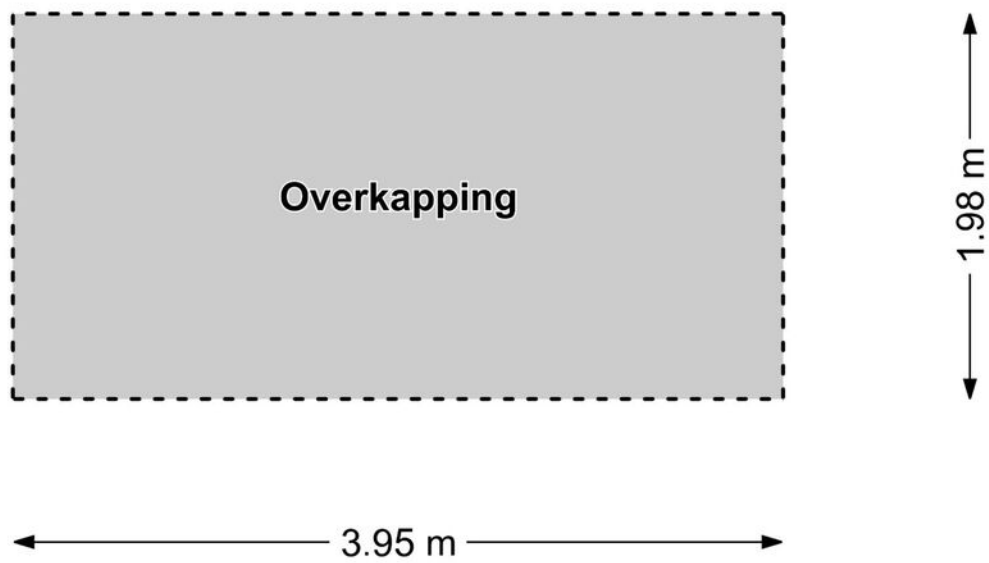
# Plattegrond



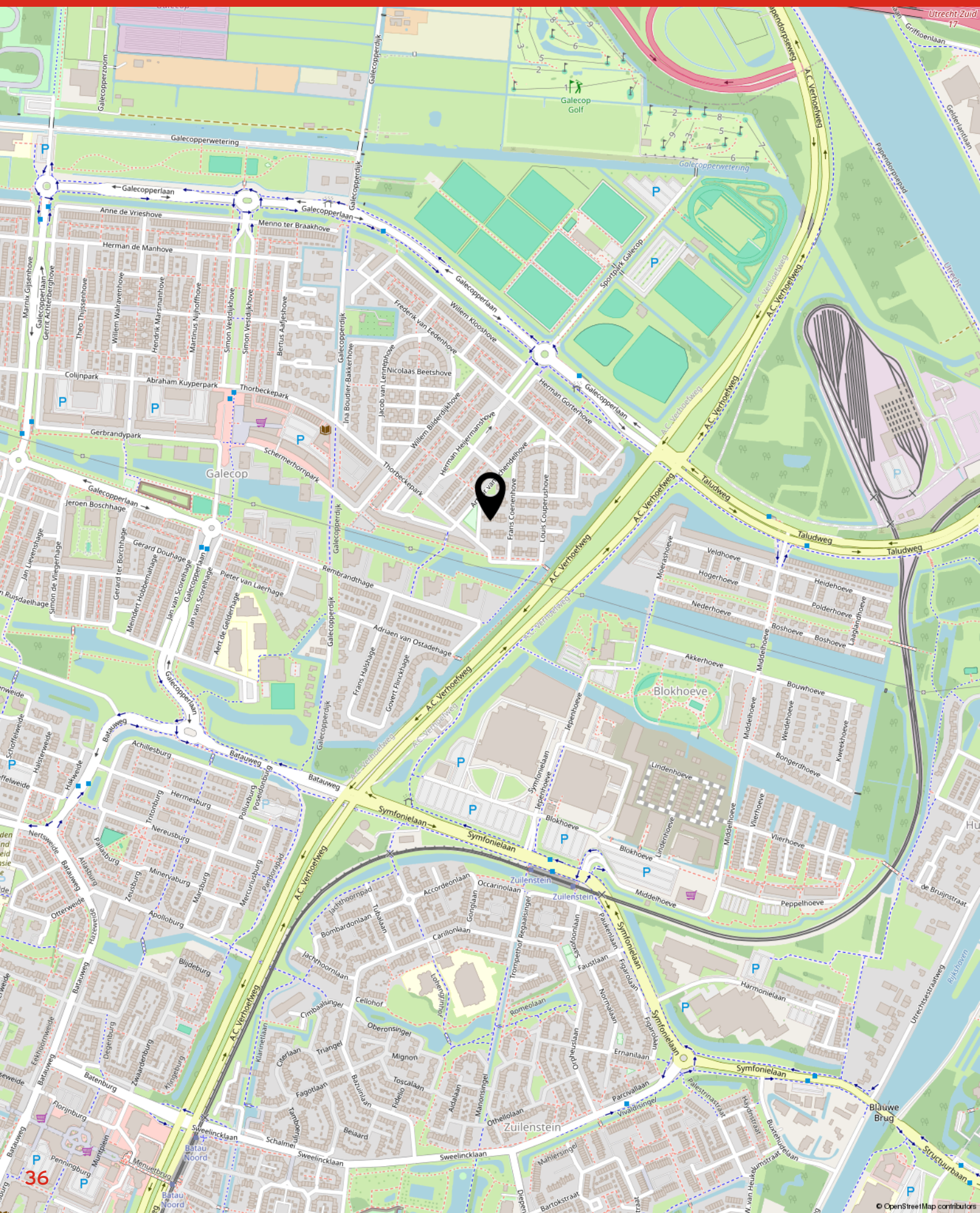
# Plattegrond



# Plattegrond



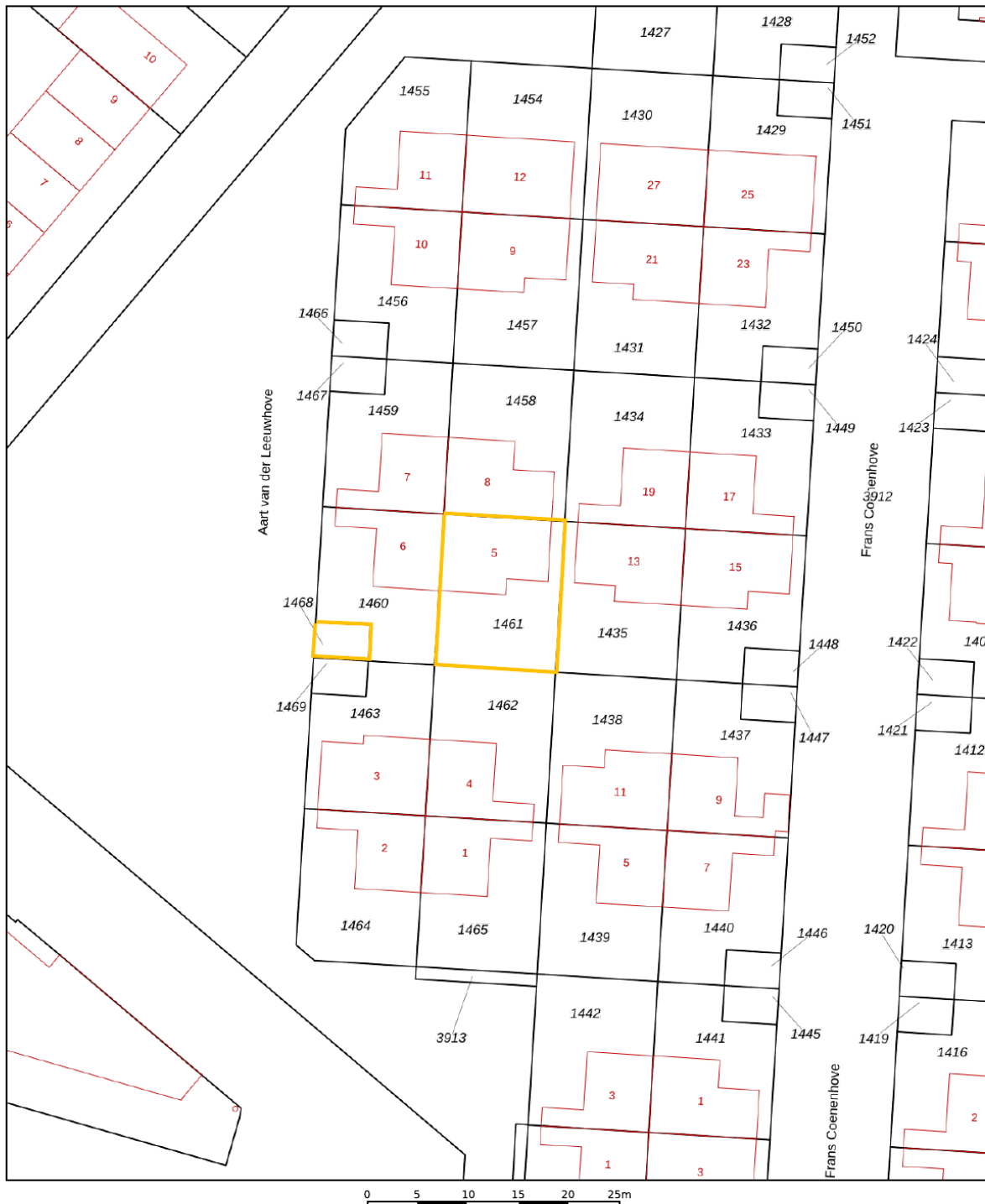
# Locatie




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwhove5



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1461</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -  | X             |          |              |
| -  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| - Ladenkast                              | X             |          |              |
| - Hanglegkast 2 stuks                    | X             |          |              |
| - Inloopkast                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Sauna met toebehoren                     |               | X        |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - Medicijnman met spiegel  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Kluis  |               | X        |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat  | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Zonwering, buiten  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| Tuinhuisje en overkapping  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

# Veel gestelde vragen

## Het huis van je dromen?

Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer.

Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

### Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring telaten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

### Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen.

### Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd?

Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

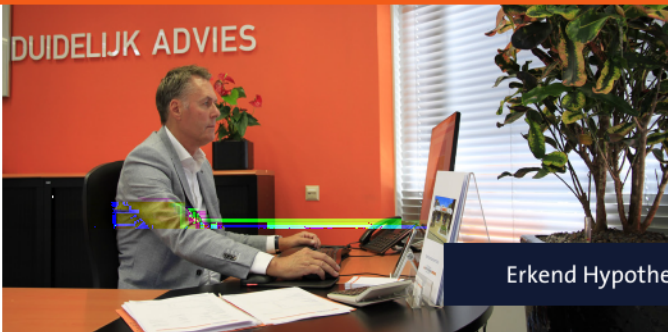
Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08  
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein  
www.kostermanhypotheke.nl

## Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

**Wij willen graag met u kennismaken**, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

**Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein.** Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen.

Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

### Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

### Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,  
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

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



**Makelaardij Evers**

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

[info@makelaardijevers.nl](mailto:info@makelaardijevers.nl)

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

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op [www.makelaardijevers.nl](http://www.makelaardijevers.nl)



*Woningmakelaar  
Taxateur*