

**TE KOOP**

# **Bovenmonde 33**

Nieuwegein



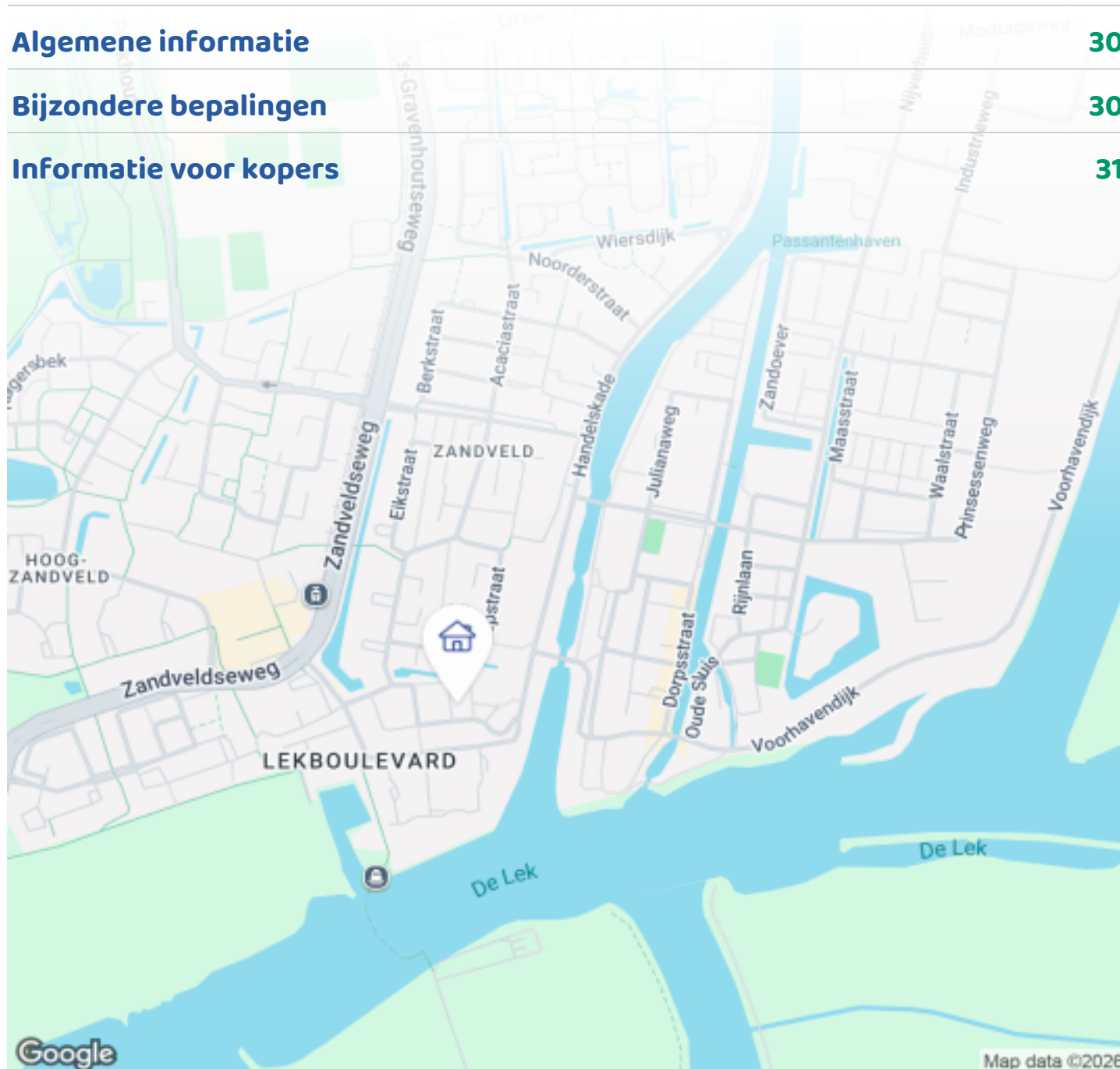
**Vraagprijs**

**€ 750.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	21
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Bovenmonde 33, Nieuwegein

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Grote en lichte woning met landelijk uitzicht in rustige omgeving.

Bovenmonde 33 is een zeer ruime en lichte woning gelegen op een mooie plek in de prettige wijk Lekboulevard. Deze gasloze woning is goed onderhouden, onderhoudsarm en energetisch up to date. Met rondom uitvalswegen en OV aanbod kan de ligging en bereikbaarheid van deze woning niet beter.

Veelzijdige multifunctionele woning

Met een bouwvolume van 623 m<sup>3</sup> beschikt u maar liefst over 185 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 22 m<sup>2</sup> interne bergruimte. Door herbestemming van de voormalige garage zijn extra ruimten gecreëerd. Het huis heeft 9 kamers, waarvan 5 slaapkamers. Er is nu een tweede keuken op de 1e verdieping wat veel gebruiksmogelijkheden geeft. Denk hierbij aan een groot samengesteld gezin, op zichzelf wonende kinderen, mantelzorg, inwoning, praktijk aan huis of



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een hobby. In deze woning zit je elkaar nooit in de weg en krijgt ieder zijn plek.

We gaan het huis door

Begane grond

Via de ruime hal met meterkast en toilet komt u in de woonkamer (36 m<sup>2</sup>). Wat direct opvalt is de mooie lichtinval. Aan de straatzijde is de halfopen keuken gesitueerd. De tijdloze keuken die door de huidige bewoner is ontworpen, gemaakt en geplaatst is recentelijk voorzien van een nieuwe koelkast en inductiekookplaat.

Vanuit de keuken (16 m<sup>2</sup>) kijkt u uit op de voortuin en een rustige straat zonder doorgaand verkeer. Kinderen kunnen hier veilig spelen en hebben alle ruimte. Aan de tuinzijde wordt de kamer breder en maakt het vrije landelijke uitzicht met links een voormalige boerderij en rechts de ruisende populieren langs de Lekdijk indruk. Via de schuifpui loopt u de tuin (100 m<sup>2</sup>) in en wordt het beeld alleen maar mooier, met zicht op een kleine speelweide waar geen honden komen.

Via de deur van de tuinkamer (6 m<sup>2</sup>) komen we weer binnen. Hier kunt u zich terugtrekken om bijvoorbeeld wat bureauwerk te doen, te lezen of genieten van de vele vogels die juist deze groene tuin graag bezoeken. Hier vandaan kunnen we terug de woonkamer in maar we nemen de deur achter ons en komen in de multifunctionele ruimte (14 m<sup>2</sup>), de voormalige garage. De huidige bewoner had hier zijn werkplaats maar de ruimte kan ook gebruikt worden als kantoor, atelier of hobbyruimte.

De ruimte is voorzien van een keukenblok met warm en koud water. Grote openslaande deuren geven toegang tot de oprit en de straat. Ook hier veel glas en licht. Via een andere deur komen we weer in de hal.

Eerste verdieping

Via de open hardhouten trap bereiken we een ruime overloop met toegang tot het tweede toilet, aan de voorzijde twee slaapkamers (8,5 en 11 m<sup>2</sup>, de grootste met eigen wastafel) welke nu nog voor opslag gebruikt worden, en aan de tuinzijde de hoofdslaapkamer (20

m<sup>2</sup>) met een eigen deur naar de badkamer. Ook vanaf de overloop kunt u de badkamer in. In de hoofdslaapkamer over de gehele breedte van de woning wordt het uitzicht op de Lekdijk nog completer. De ruime badkamer (6 m<sup>2</sup>) is voorzien van ligbad, douche, dubbel Alape wastafelmeubel en vloerverwarming.

Weer terug op de overloop rest ons nog de deur naar de wasruimte/tweede keuken (8,5m<sup>2</sup>) met fornuis, afzuigkap, koelkast en eethoek, wat het huis geschikt maakt voor in- of bijwoning. Ook vinden we hier de wasautomaat en -droger. Deze ruimte biedt zowel zicht op de straat als de tuin. Circa 6 m<sup>2</sup> berg- en kastruimte completeren de eerste verdieping.

Tweede verdieping

We vervolgen de trap en komen op de bovenste woonlaag. De overloop biedt toegang tot een doucheruimte en een diepe technische ruimte voor het mechanisch afzuigsysteem, de converter van de zonnepanelen en opslag. Rechts twee deuren waarachter twee zeer ruime slaapkamers, over de breedte van de woning, voorzien van wastafels. De vorm van de kamers (beide 20 m<sup>2</sup> vloeroppervlak waarvan 12 m<sup>2</sup> woonoppervlak) maakt een prettige scheiding van slaap- en leefruimte mogelijk. Vier grote Velux GHl uitzet-tuimelvensters geven ook deze kamers weer erg veel licht en maken het zicht op de omgeving en de 'skyline' van Vreeswijk compleet.

Energetisch up to date

Bovenmonde 33 heeft energielabel A, is rondom geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing (met uitzondering van de ruitjes in de voordeur). De woning wordt verwarmd vanuit een warmtenet dat ook het warme tapwater levert. De woning is dus gasloos. Nooit problemen met een ketel of een lege boiler. Temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. (deels op afstand bedienbare slimme) thermostaten. 24 zonnepanelen verdeeld in twee systemen op het oost- en westdak wekken op jaarbasis circa 6000 kWh elektriciteit op. Tot nu toe voor circa 1/3 voor eigen gebruik. Het wordt vanaf 2026 mogelijk om het surplus

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aan elektriciteit te delen of verkopen aan derden. Batterijen of een elektrische auto zijn andere opties om de energiekosten nog verder te reduceren. Ventilatie vindt plaats via natuurlijke toevoer en een slim systeem van mechanische afzuiging.

Perfekte bereikbaarheid

De ligging van Bovenmonde 33 is zonder meer ideaal te noemen, in de directe nabijheid van rijkswegen zonder er te dicht op te zitten. Ook het OV is ruim beschikbaar. Op minuten loopafstand kunt u kiezen tussen de sneltram richting Utrecht Centraal en Science Park of de vele buslijnen richting Utrecht, Zeist, Amersfoort of OV knooppunt Vianen. Hier wilt u wonen als Nederland uw werkgebied is of als u goed bereikbaar wilt zijn.

Fijne woonomgeving

Mede door de nabijheid van de rivier is Lekboulevard een prettige woonwijk. De omgeving straalt rust, ruimte en landelijkheid uit. Groen, water en sluisen gaan mooi in elkaar over en het historische Vreeswijk draagt sterk bij aan dat rijke gevoel. Nog even een terrasje pakken in de Dorpsstraat? Het is letterlijk om de hoek. Of even naar het mooie IJsselstein of Vianen, in de zomer met het pontje de Lek over? De strandjes bij Tull en het Waal, het is allemaal binnen bereik. De Utrechtse Heuvelrug met haar bossen biedt weer een geheel andere natuurbeleving. Een mooie Singelwandeling in Utrecht? Met de sneltram bent u er in een half uur. Kortom, de veelzijdigheid van de provincie Utrecht ligt aan uw voeten. Praktische voorzieningen, onderwijs, sport, recreatie zijn minstens zo belangrijk. Nieuwegein heeft genoeg te bieden en op loopafstand treft u al een winkel- en gezondheidscentrum aan. En als de nood echt eens aan de man is: burens zijn er hier voor elkaar zonder dat het opdringerig wordt.

De bewoner aan het woord

“Mede vanwege de centrale ligging van mijn woning kreeg ik jarenlang voor mijn praktijk vanuit Nederland

en België klanten op bezoek. Hoe vaak ik niet gehoord heb: “Wat woont u hier mooi”. Die ervaring breng ik graag over aan de nieuwe bewoners van mijn huis”.

Samengevat is Bovenmonde 33 een zeer ruime, goed onderhouden woning, energetisch up to date, in een mooie woonomgeving, ideaal gelegen in Nederland.

Belangstelling gewekt?

Maak een afspraak voor een bezichtiging en overtuig uzelf van de veelzijdigheid van deze woning en haar omgeving.



# FOTO'S



Woningbrochure: Bovenmonde 33, Nieuwegein

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S























# FOTO'S



Woningbrochure: Bovenmonde 33, Nieuwegein

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

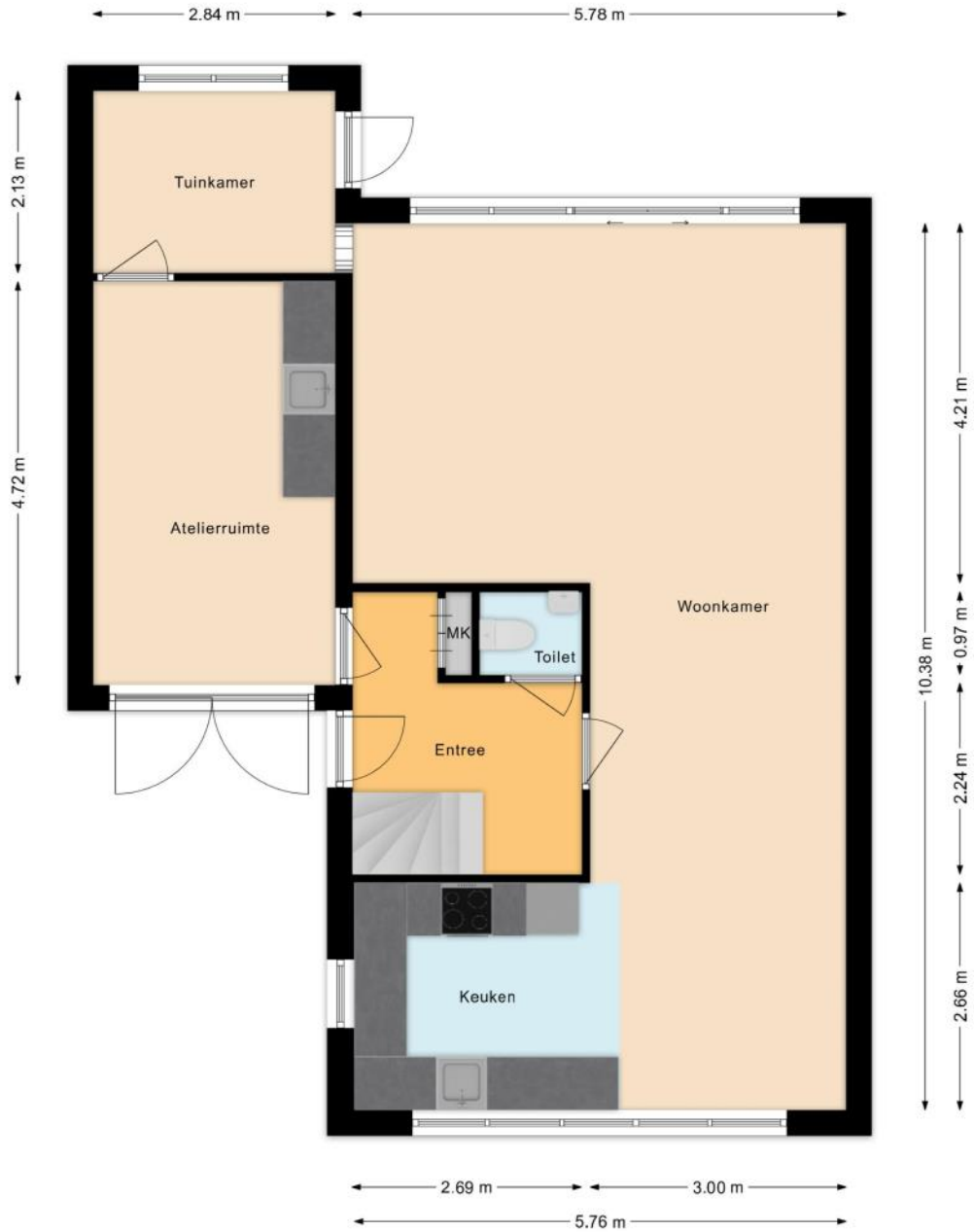
# FOTO'S



# FOTO'S



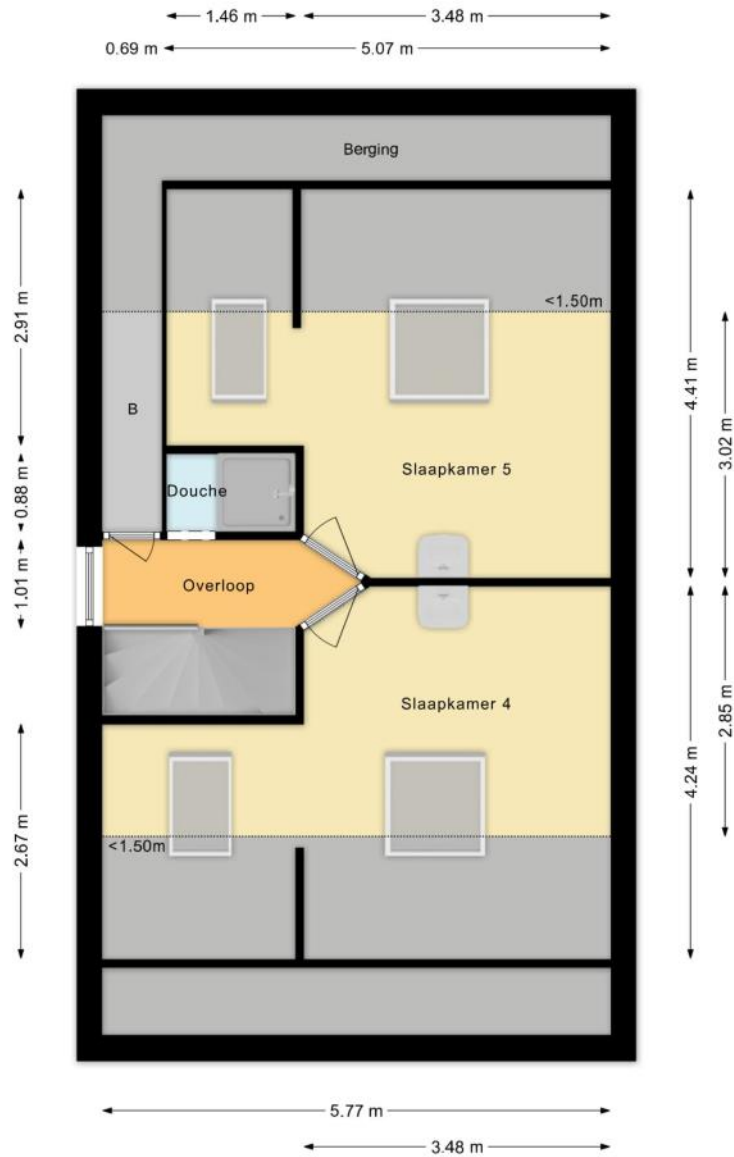
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	226 m <sup>2</sup>
Inhoud	623 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	185 m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 douches, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	101 m <sup>2</sup> (11,4m diep en 8,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Vreeswijk B 5361

Oppervlakte	226 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Grote kledingkast op grote slaapkamer ter overname



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*


# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vreeswijk	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5361	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 17 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.