

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Oeverloper 6**

Vraagprijs € 475.000 k.k.



*Voor je nieuwe thuis*





**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Oeverloper 6 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 Amber Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Aan één van de  
mooiste plekjes  
van  
Nieuwegein,  
direct grenzend  
aan het groen  
van stadspark  
Oudegein.

Ruime  
eengezins-  
woning met  
lichte  
woonkamer,  
4 slaapkamers  
en fijne tuin op  
het zonnige  
westen.





## Omschrijving

Wonen op een plek die bijna nooit voorbij komt? Dit is zo'n woning waar locatie, ruimte en uitzicht op een uitzonderlijke manier samenkomen. Aan één van de mooiste plekjes van Nieuwegein, direct grenzend aan het groen van stadspark Oudegein, staat deze ruime eengezinswoning met een werkelijk fantastisch uitzicht op de Hollandse IJssel, kinderboerderij de IJsselstee en de molen. Een unieke ligging in de populaire, groene en kindvriendelijke woonomgeving Doorslag, aan een rustige doodlopende straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van een bijzonder vrije en groene ligging met alle voorzieningen op korte afstand. Je wandelt zo naar kinderboerderij de IJsselstee, restaurant POM en de wandelpaden langs het water en door het park. Binnen circa 5 minuten sta je bovendien in stadscentrum Cityplaza, met meer dan 150 winkels, gezellige horeca, openbaar vervoer en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook de recent vernieuwde basisschool in de wijk maakt dit een ideale plek voor gezinnen. De woning zelf is ruim van opzet, goed onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**122 m<sup>2</sup> / 413 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**152 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 475.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Tegelijkertijd biedt het huis volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en er jouw droomwoning van te maken. Met 4 goed bemeten slaapkamers en een royale achtertuin op het zonnige westen is dit een woning met verrassend veel potentie. Kortom: een zeldzame kans op een geweldige locatie. Hier woon je rustig, groen en kindvriendelijk, met het stadscentrum letterlijk om de hoek.

## INDELING:

**BEGANE GROND:** Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is royaal van opzet en heeft direct een fijne, sfeervolle uitstraling. De unieke haard vormt hier een echte blikvanger en geeft de ruimte karakter. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische plavuizen vloer. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor veel lichtinval en verbinden de woonkamer op een prettige manier met buiten. De achtertuin is netjes onderhouden, heerlijk ruim en gelegen op het zonnige westen. Hierdoor geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Een ideale tuin voor lange zomeravonden, gezellige borrels, spelende kinderen of gewoon een rustig moment in de zon. Daarnaast beschikt de tuin over een berging en een handige achterom.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een gezellige eettafel. En juist hier wordt de unieke ligging van de woning direct zichtbaar: vanuit de keuken kijk je prachtig uit over de Hollandse IJssel. Een uitzicht dat elke dag bijzonder maakt.

**1E VERDIEPING:** Middels de open trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot 3 goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden als ouderslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is compleet ingericht met een toilet, bidet, inloopdouche en wastafel.

**2E VERDIEPING:** Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder beschikt over de opstelplaats voor de wasmachine, droger en cv-ketel. Op deze verdieping bevindt zich tevens de ruime 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel is hier extra ruimte, licht en comfort ontstaan. Een heerlijke kamer die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of logeerkamer.

## BIJZONDERHEDEN:

- Ruime eengezinswoning aan één van de mooiste plekjes van Nieuwegein gelegen;
- Vrij uitzicht op de Hollandse IJssel, kinderboerderij en molen;
- Rustig gelegen in een doodlopende straat;
- Populaire, groene en kindvriendelijke woonomgeving Doorslag;
- Goed onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen;
- Naar eigen smaak te moderniseren;
- Sfeervolle woonkamer met unieke haard en openslaande deuren;
- Open keuken aan de voorzijde met prachtig uitzicht over het water;
- 4 goed bemeten slaapkamers, waarvan één met dakkapel;
- Royale west tuin met middag- en avondzon, berging en achterom;
- Park, basisschool, openbaar vervoer, sportfaciliteiten, horeca en Cityplaza op korte loopafstand;
- In de koopovereenkomst zal er een verkoper niet bewoner clause worden opgenomen.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **122 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **6 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **152 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **413 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, bidet,**

**inloopdouche en wastafel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,  
tv kabel, glasvezel kabel en rookkanaal**

## Energie

Energie label: **D (einddatum: 2036-04-28)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

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

Cv-ketel: **(eigendom)**

## Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





**De ruime, lichte woonkamer beschikt over een sfeervolle unieke haard. Daarnaast biedt de woonkamer middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.**

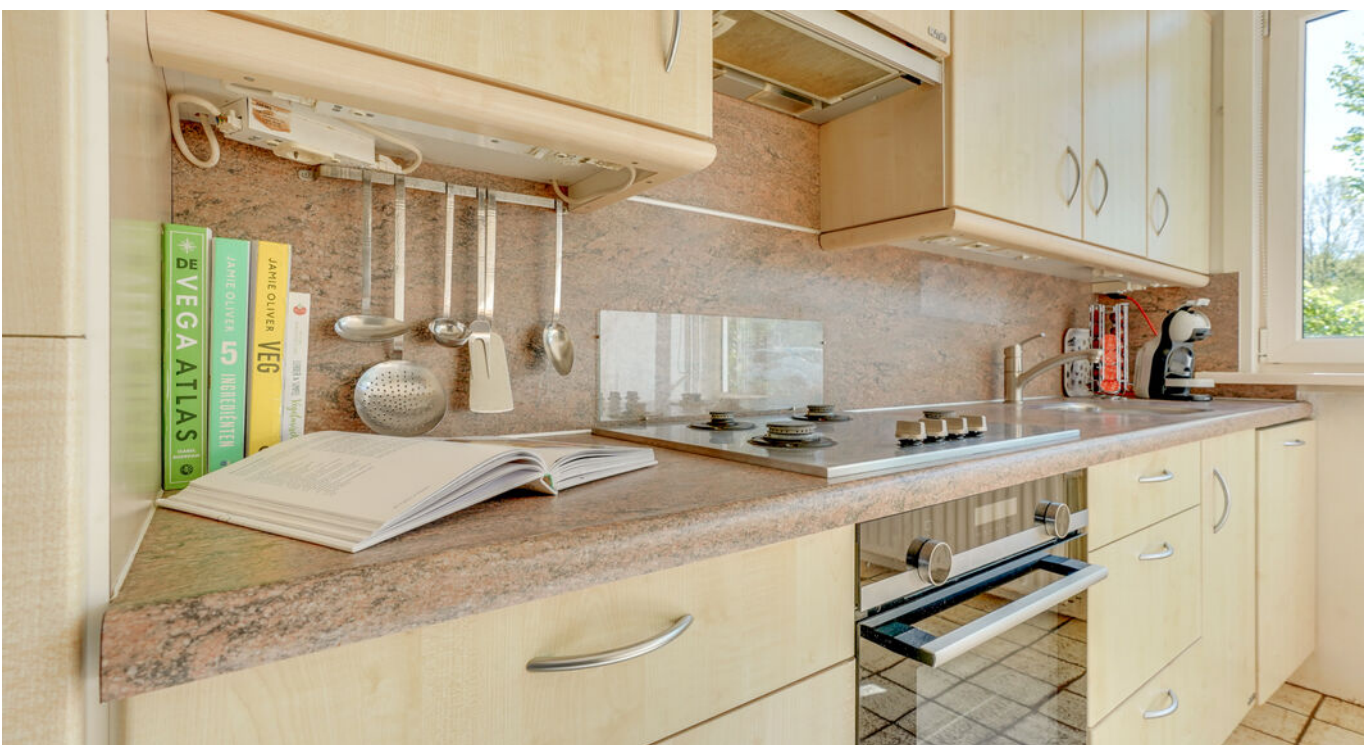
BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De open keuken  
bevindt zich  
aan de  
voorzijde van  
de woning.  
Welke prachtig  
uitzicht biedt  
over de  
Hollandse  
IJssel.

De keuken  
beschikt over  
diverse inbouw-  
apparatuur.





**De achtertuin is netjes onderhouden, heerlijk ruim en gelegen op het zonnige westen. Daarnaast is de achtertuin voorzien van een berging en achterom.**

# BEGANE GROND hal en trapopgang



Op de eerste verdieping  
bevinden zich drie goed  
bemeten slaapkamers van resp.  
14,0; 12,4 en 7,5 m<sup>2</sup> groot.





De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, bidet en wastafel. Daarnaast is er een prettig dakraam aanwezig.





Op de 2e verdieping bevindt zich een voorzolder welke toegang biedt tot de ruime 4e slaapkamer van ca. 16,3 m<sup>2</sup> groot. Deze kamer is vergroot door middel van een dakkapel.

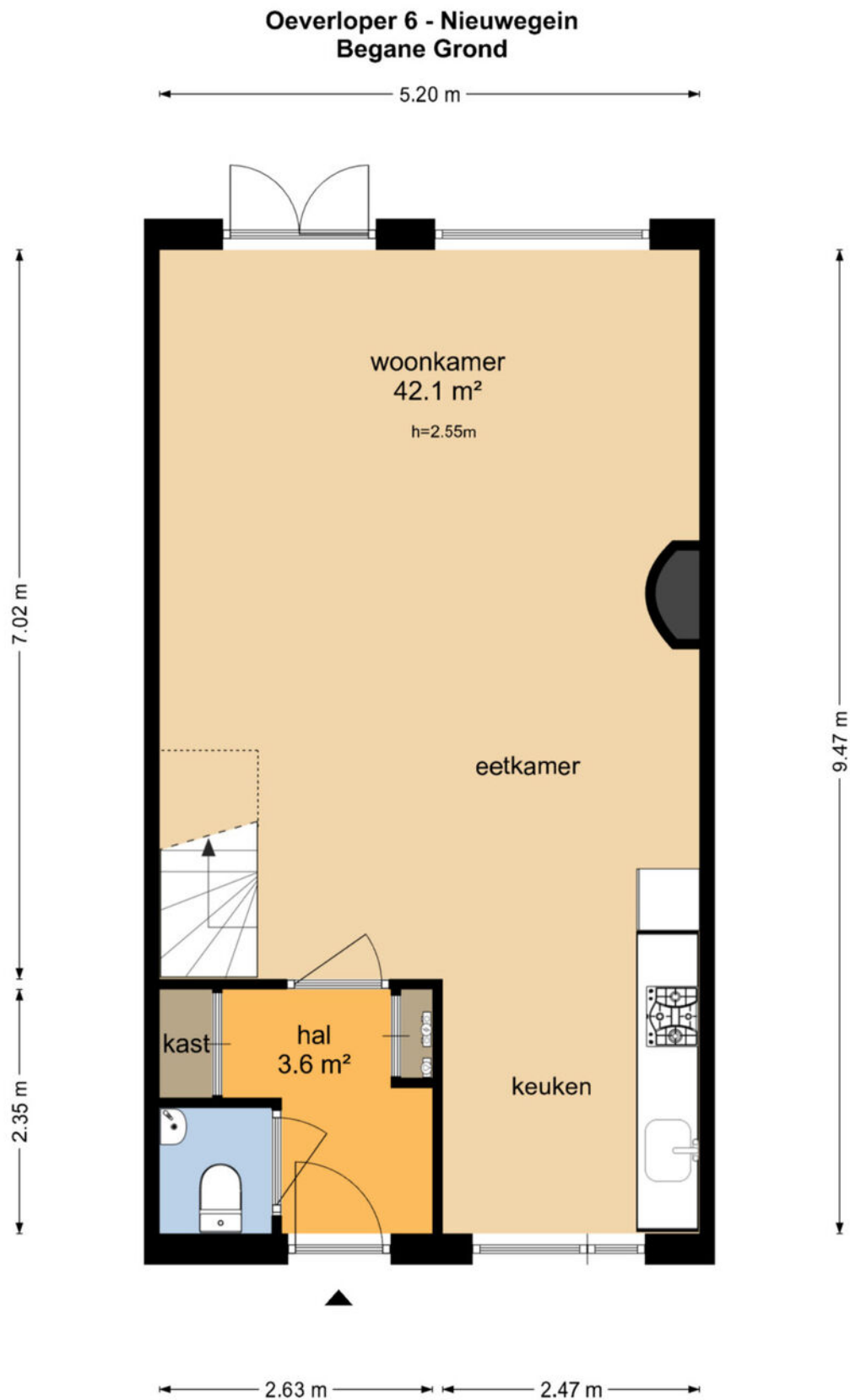


**bijzonder vrije  
en groene  
ligging aan de  
Hollandse IJssel  
en stadspark  
Oudegein met  
alle  
voorzieningen  
op korte  
afstand.**

**Zoals o.a.:  
kinderboerderij  
de IJsselstee,  
restaurant  
POM,  
stadscentrum  
Cityplaza,  
openbaar  
vervoer en  
scholen.**



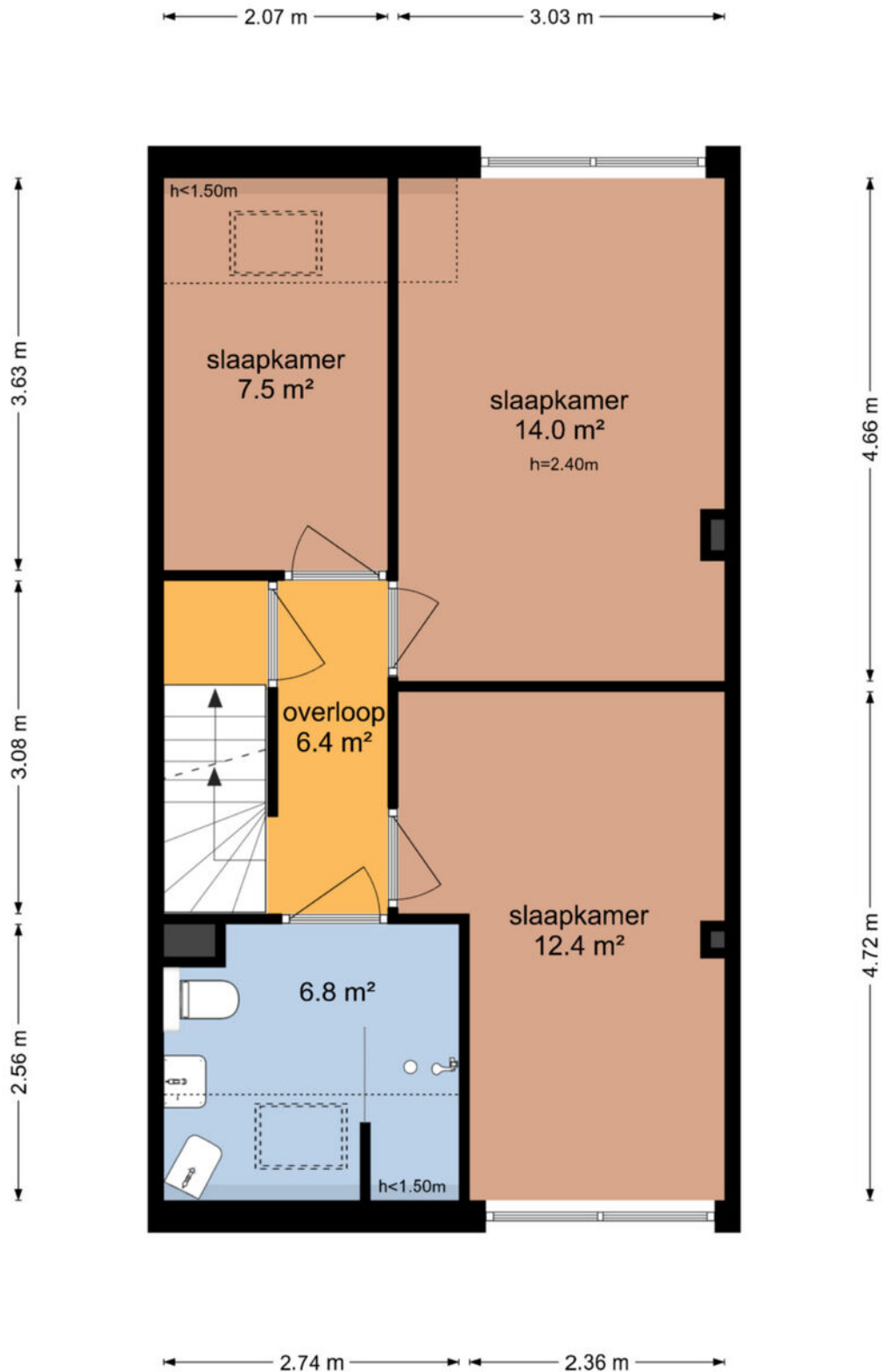
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

## Oeverloper 6 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

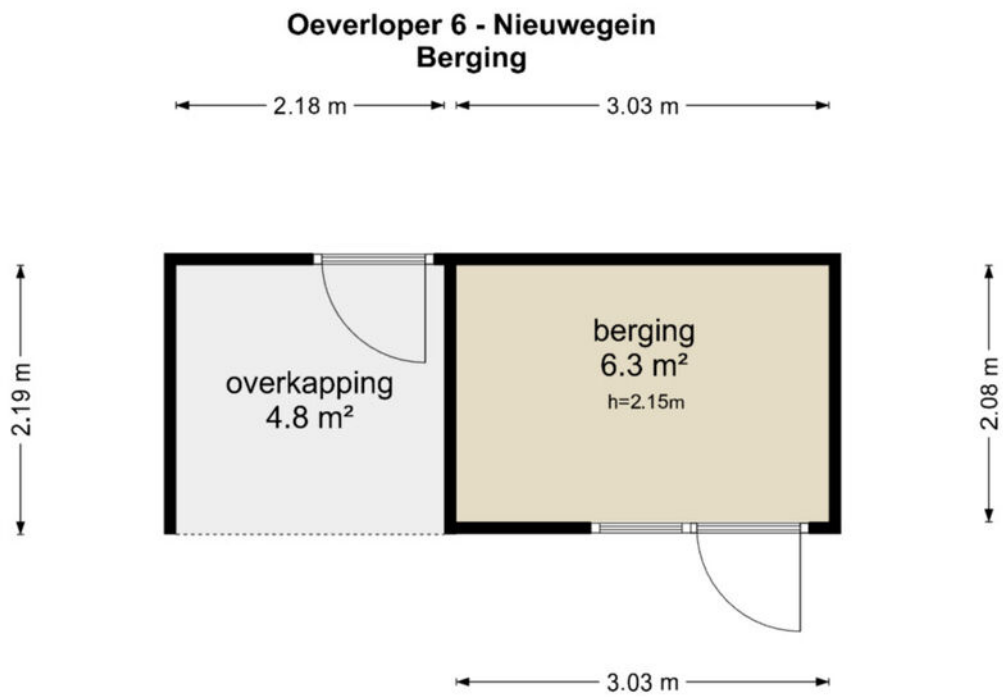
# PLATTEGROND

## Oeverloper 6 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

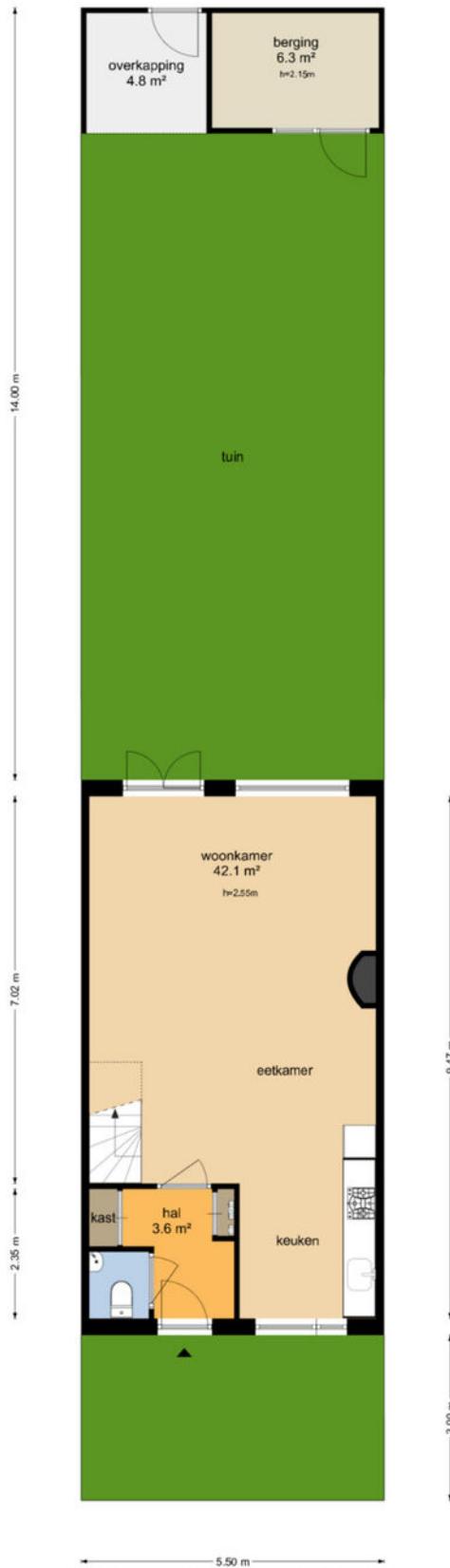
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

## Oeverloper 6 - Nieuwegein Perceel




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

# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

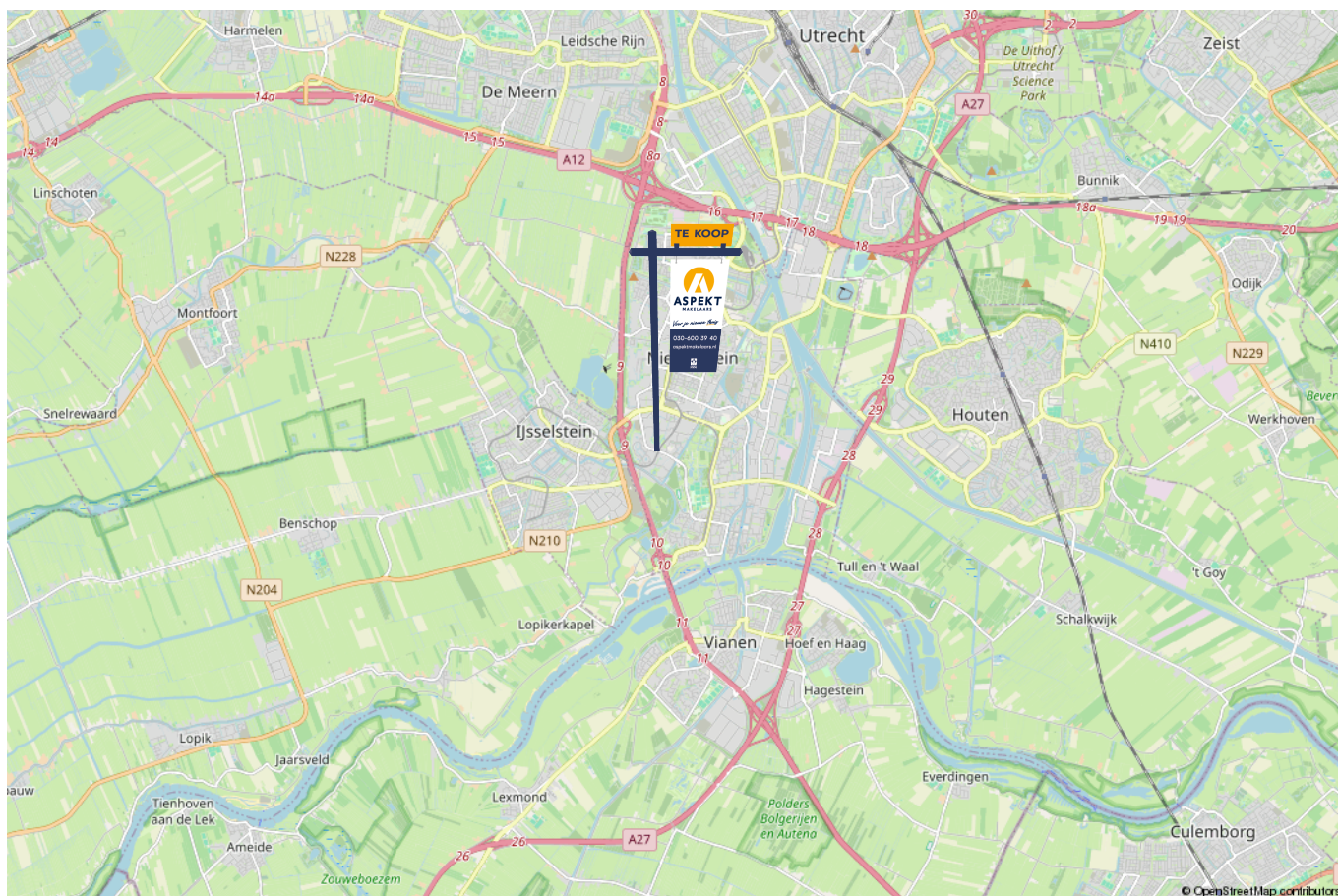
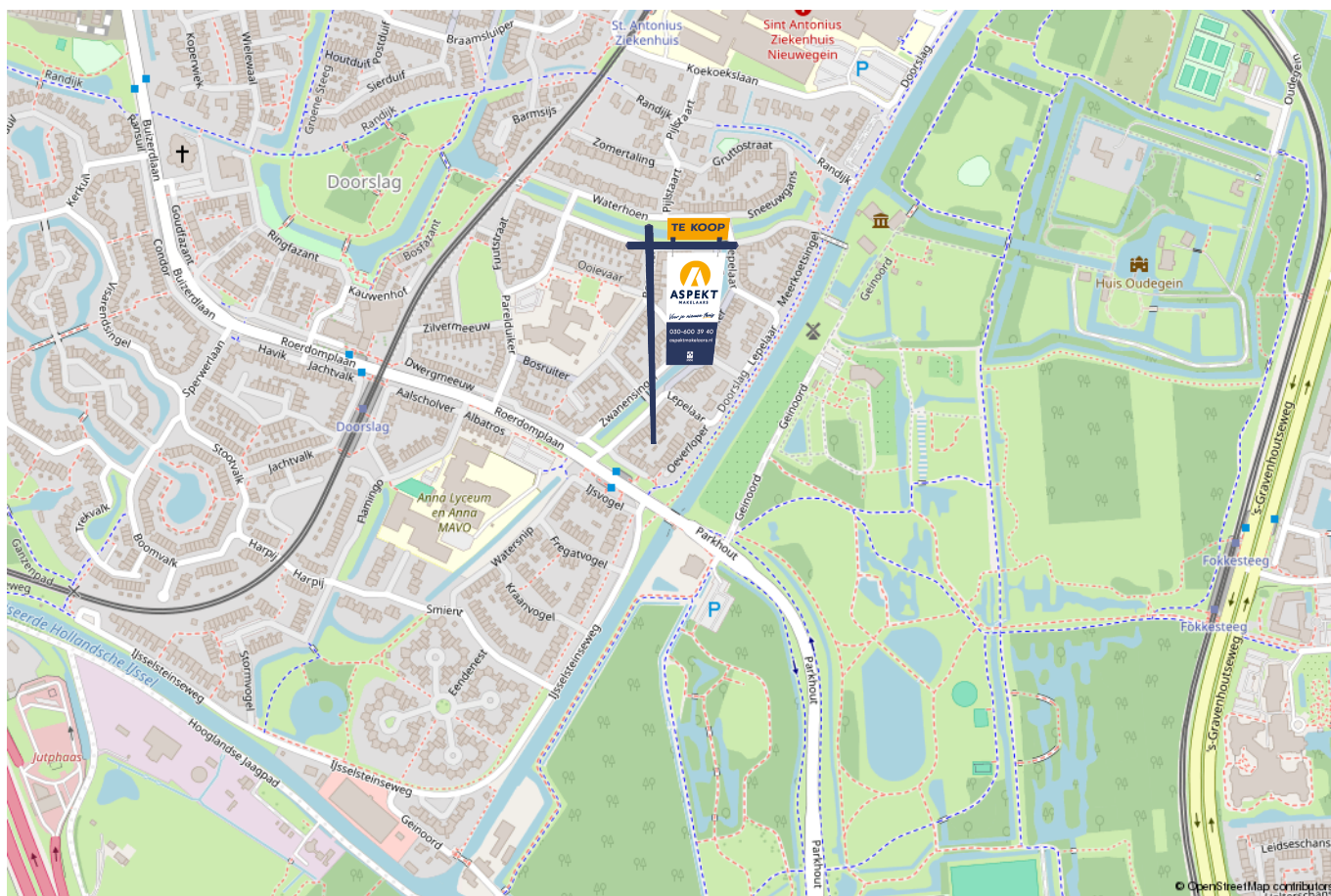


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 648</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026  
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.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Gangkast met planken	X			
- Kapstok met plank	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			
- Luxaflex in de dakramen	X			
-				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
<b>Woning - Keuken</b>				



# 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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
- Bidet	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
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
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*



# 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









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 waardebeoordeling 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

