

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Graaf Arnoldlaan 9

Vraagprijs € 695.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Graaf Arnoldlaan 9 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



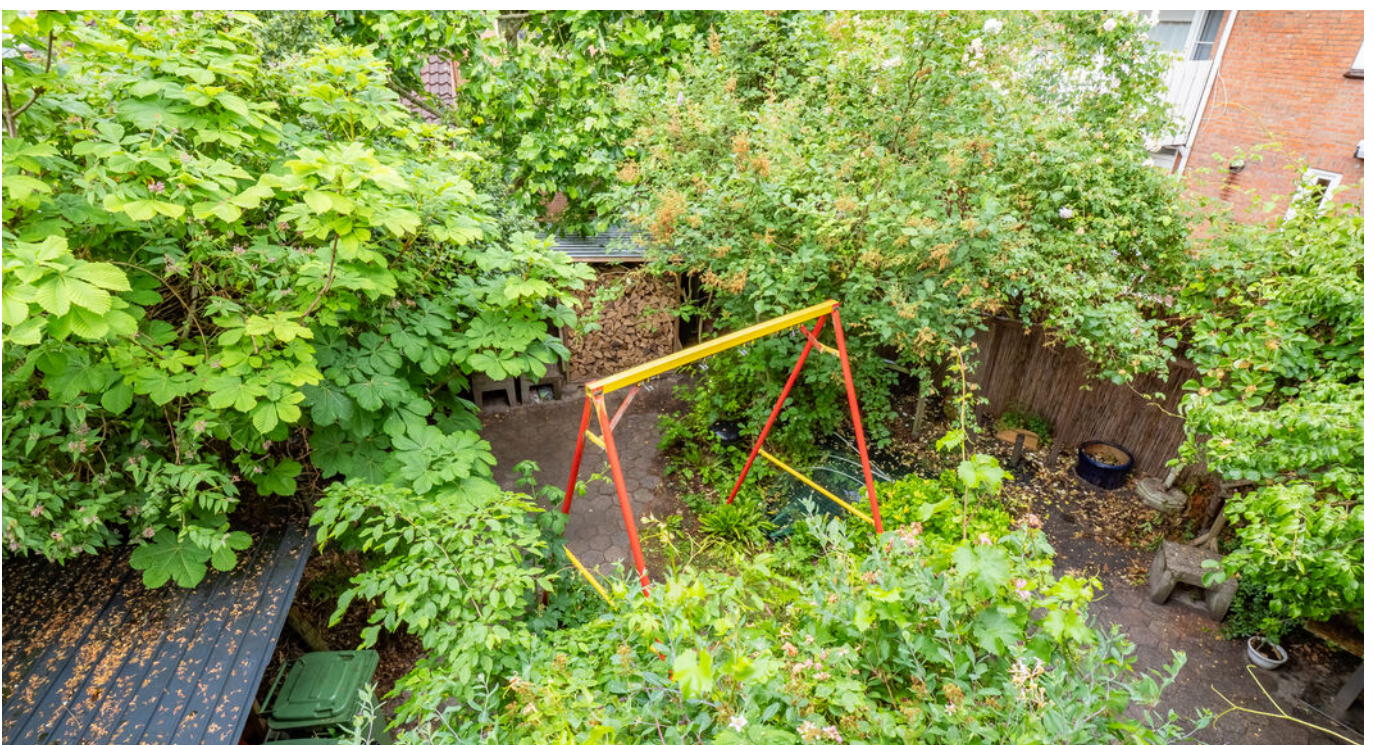
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Welkom in deze speelse en ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 212 m2!

Duurzaam en energiezuinig dankzij: 26 zonnepanelen, Spekstenen houtkachel, Pelletkachel en zonneboiler.





Omschrijving

Welkom in deze speelse en ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 212 m²!

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk op een steenworp afstand van het historische centrum van "Vreeswijk", is dit een droomhuis voor iedereen die houdt van ruimte in een lichte en fijne leefomgeving.

Binnen geniet je van een ruime en lichte woonkamer met zicht over beide tuinen, een open keuken met praktische bijkeuken, maar liefst vijf slaapkamers (uitbreidbaar tot zes of zeven) en een royale badkamer. De multifunctionele inpandige garage biedt talloze mogelijkheden van hobbyruimte tot praktijk aan huis. De ruime zonnige tuin, met twee terrassen, nodigt uit tot ontspannen buitenleven, terwijl de woning over diverse duurzame voorzieningen beschikt, zoals dubbelglas, zonnepanelen, voorbereid op installatie thuisbatterij, spekstenen houtkachel, CV o.b.v. houtpellets (stadsverwarming optioneel) en zonneboiler. Hiermee is de woning niet alleen comfortabel maar ook energiezuinig. De ligging is perfect: op loopafstand vind je openbaar vervoer, scholen, park "Oudegein" met kinderboerderij "IJsselstee". Ook winkelcentrum "Hoog-Zandveld" en Cityplaza liggen in de directe omgeving. Zie volgende bladzijde.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
212 m² / 771 m³

Perceeloppervlakte:
247 m²

Kamers:
7

Slaapkamers:
6

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Bovendien ben je met de sneltram zo in Utrecht-stad, het Universiteits Centrum (Science Park) en zijn diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

Kortom een ruime, sfeervolle en duurzame twee-onder-een-kapwoning op een geweldige locatie. Dit is echt een plek om verliefd op te worden!

BEGANE GROND: Ruime entree met toegang tot de meterkast, toilet met fontein, garderobe, open trap naar de eerste verdieping en toegangsdeur naar de woon-/eetkamer met open keuken, waar ook de sfeervolle speekstenen houtkachel staat. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, met de pelletkachel voor de centrale verwarming, en de toegang tot de inpandige garage van ca. 16,5 m². De gehele begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming. Via de woonkamer en de bijkeuken is de achtertuin op het westen te bereiken. De tuin is voorzien van veel groen, tegels en achterom. Hier kunt u optimaal genieten van vrijheid, privacy en de zon. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale voortuin met beplanting.

1E VERDIEPING: De ruime overloop biedt toegang tot een viertal goed bemeten slaapkamers van ca. 17,0 m², 14,7 m², 10,9 m² en 10,1 m², alsmede de badkamer met ligbad, douche-cabine, dubbele wastafel en designradiator. Ook is er een separate toiletruimte. De twee grootste slaapkamers beschikken daarnaast over een sfeervol eigen balkon (gesitueerd op het westen en het noordoosten).

2E VERDIEPING. Via de vaste zoldertrap bereik je de royale zolder met de vijfde slaapkamer van ca. 17,7 m². Op het resterende deel van de zolder (42,4 m²) kan een een zesde en/of zevende slaapkamer worden gerealiseerd. Tevens bevindt zich hier de zonneboiler.

BIJZONDERHEDEN:

- Royale speelse twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van ca. 212 m².
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk nabij het historische centrum van Vreeswijk.
- Lichte woonkamer met uitzicht over zowel de voor- als achtertuin.
- Open keuken met praktische bijkeuken.
- Maar liefst vijf (mogelijk zes of zeven) slaapkamers.
- Ruime badkamer.
- Multifunctionele garage.
- Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy.
- Duurzaam en energiezuinig dankzij: zonnepanelen, speekstenen houtkachel, CV o.b.v. houtpellets en zonneboiler. Als alternatief is stadsverwarming beschikbaar (reeds gasloos)
- Twee balkons op de eerste verdieping (west- en noordoostzijde).
- Op loopafstand van openbaar vervoer, scholen, park Oudegein met kinderboerderij "IJsselstee", en winkelcentrum Hoog-Zandveld.
- Uitstekende bereikbaarheid van Utrecht-stad en Universiteitscentrum via sneltram en nabijgelegen uitvalswegen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **212 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m²**

Overige inpandige ruimte: **17 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **247 m²**

Inhoud: **771 m³**

Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **6**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, ligbad, dubbele**

wastafel, designradiator

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Dakraam, tv kabel, rookkanaal, glasvezel, zonnepanelen, zonneboiler, natuurlijke ventilatie**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2035-08-14)**

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

Verwarming: **Pelletkachel (centrale verwarming),**

speksteenkachel

Warm water: **Zonneboiler**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1979**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **2 balkons**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **eventueel werk/praktijk ruimte**

Voorzieningen: **Met elektrische deur**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



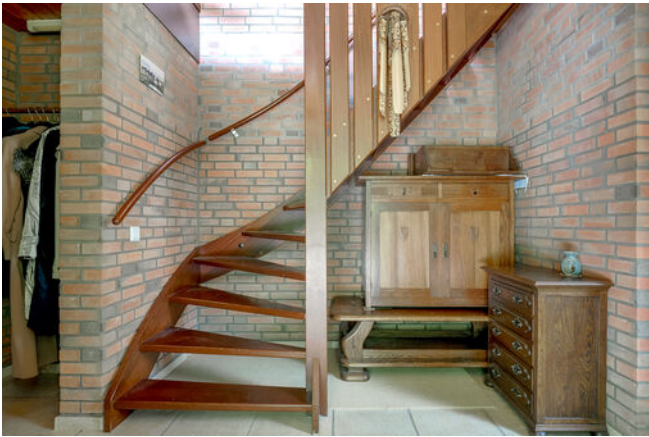


De gehele begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloer verwarming. Via de woonkamer en de bijkeuken is de achtertuin te bereiken.

Ruime en lichte woonkamer met zicht over beide tuinen, een open keuken met praktische bijkeuken.







De ruime overloop biedt toegang tot een viertal goed bemeten slaapkamers. De twee grootste slaapkamers beschikken daarnaast over een sfeervol eigen balkon.







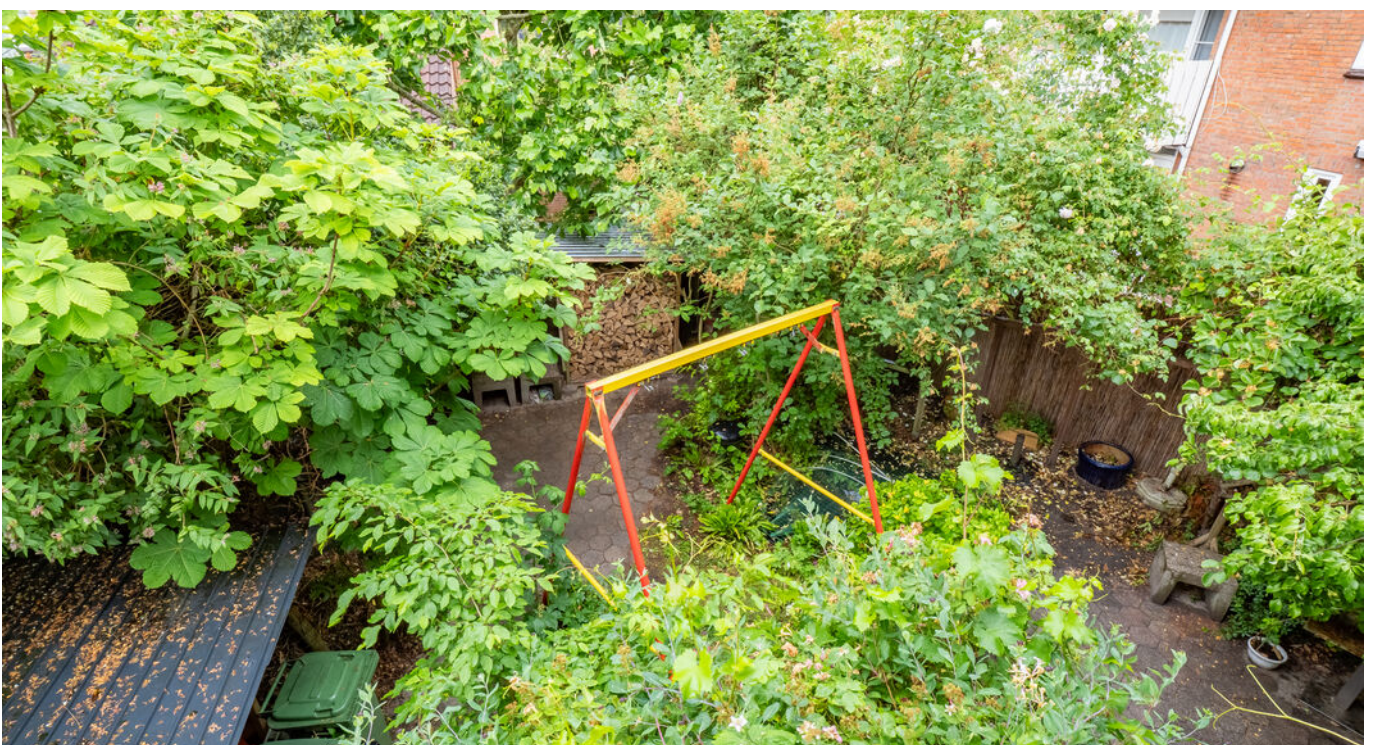
Via de vaste zoldertrap bereik je de royale zolder met slaapkamer.
Hier is eenvoudig een zesde en zevende slaapkamer te realiseren.





De tuin is voorzien van veel groen, tegels en achterom. Hier kunt u optimaal genieten van vrijheid, privacy en de zon.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale voortuin met beplanting.





De ligging is perfect: op loopafstand vind je openbaar vervoer, scholen, park "Oudegein" met kinderboerderij "IJsselstee". Ook winkelcentrum "Hoog-Zandveld" en Cityplaza liggen in de directe omgeving.

PLATTEGROND

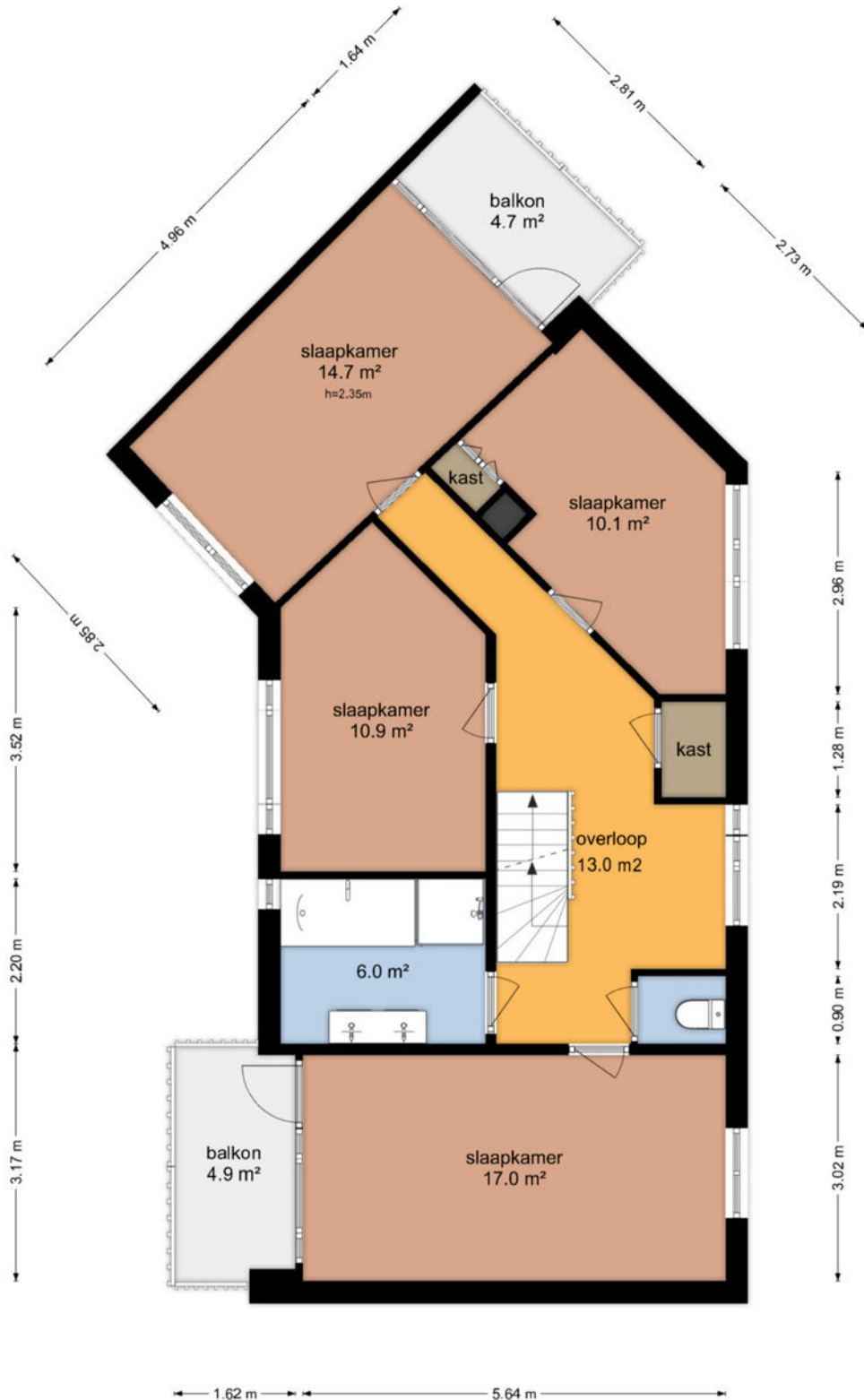
Graaf Arnoldlaan 9 - Nieuwegein Begane Grond



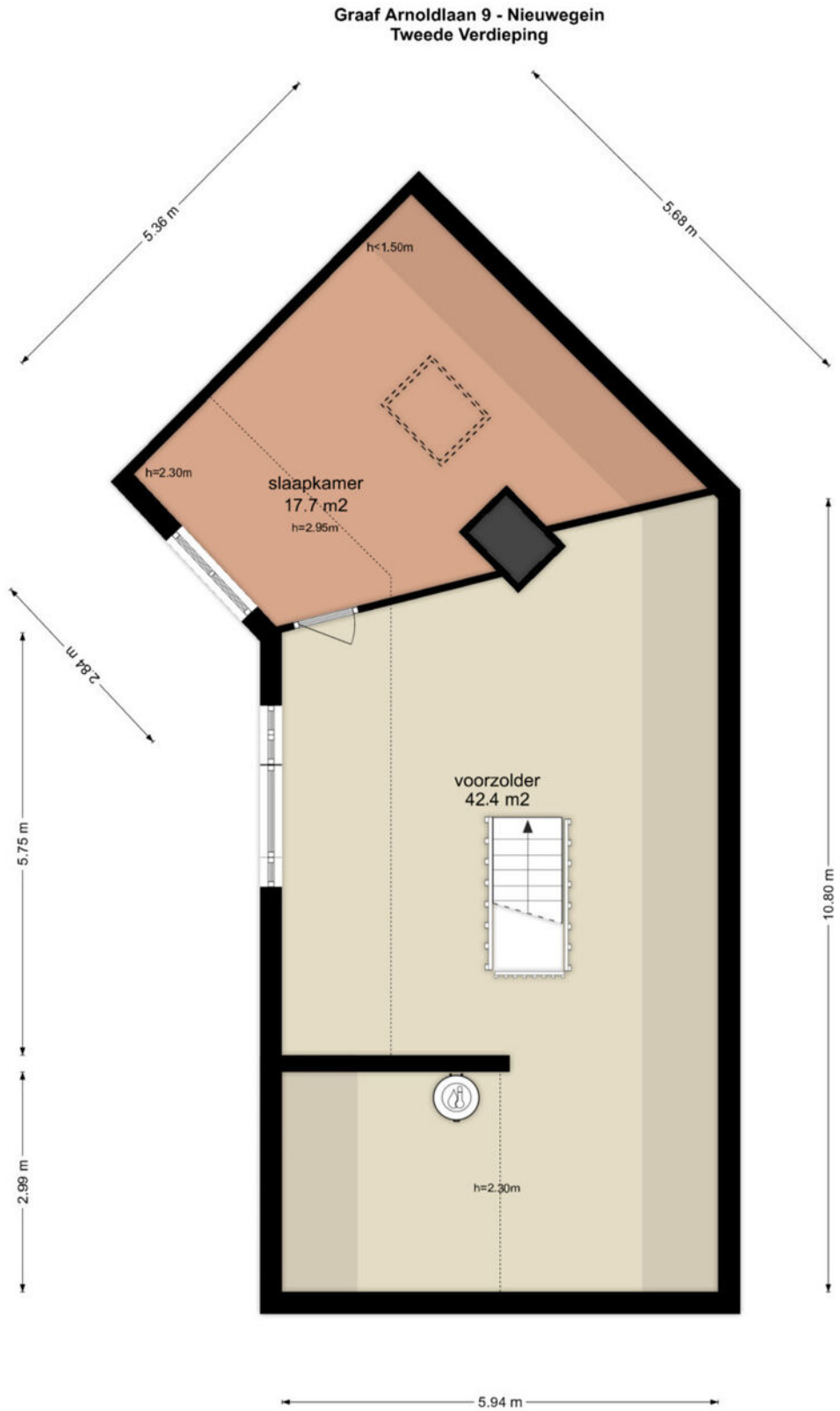
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Graaf Arnoldlaan 9 - Nieuwegein Eerste Verdieping



PLATTEGROND



PLATTEGROND




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

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

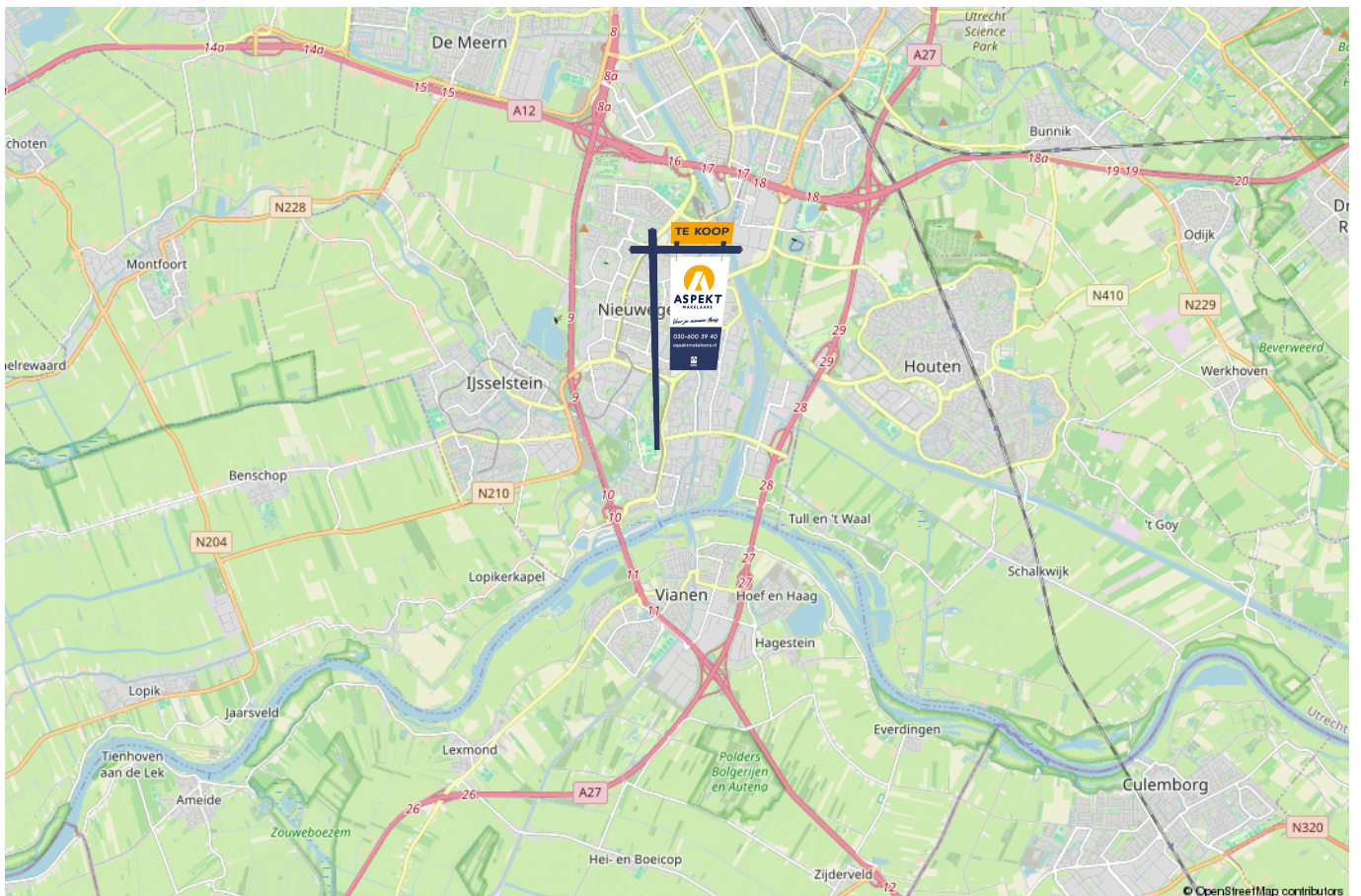
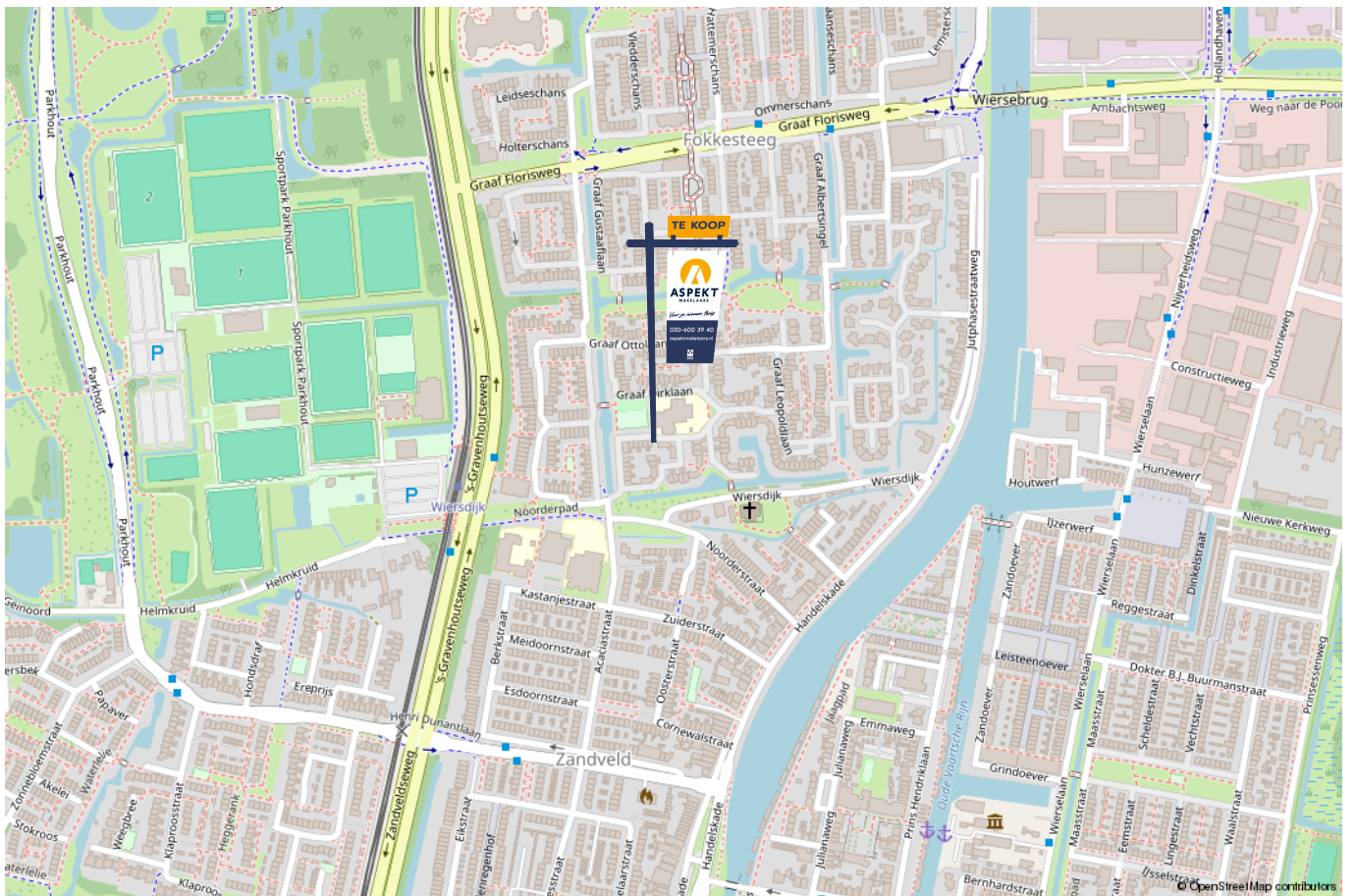


<p>12345</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 613</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 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				
-				X
-				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			
-				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
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.

	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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
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 waardebepaling 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 waardebepaling.

Gratis waardebepaling 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

aspektmakelaars.nl

