

**TE KOOP**

# Vuursteenoever 13

Nieuwegein



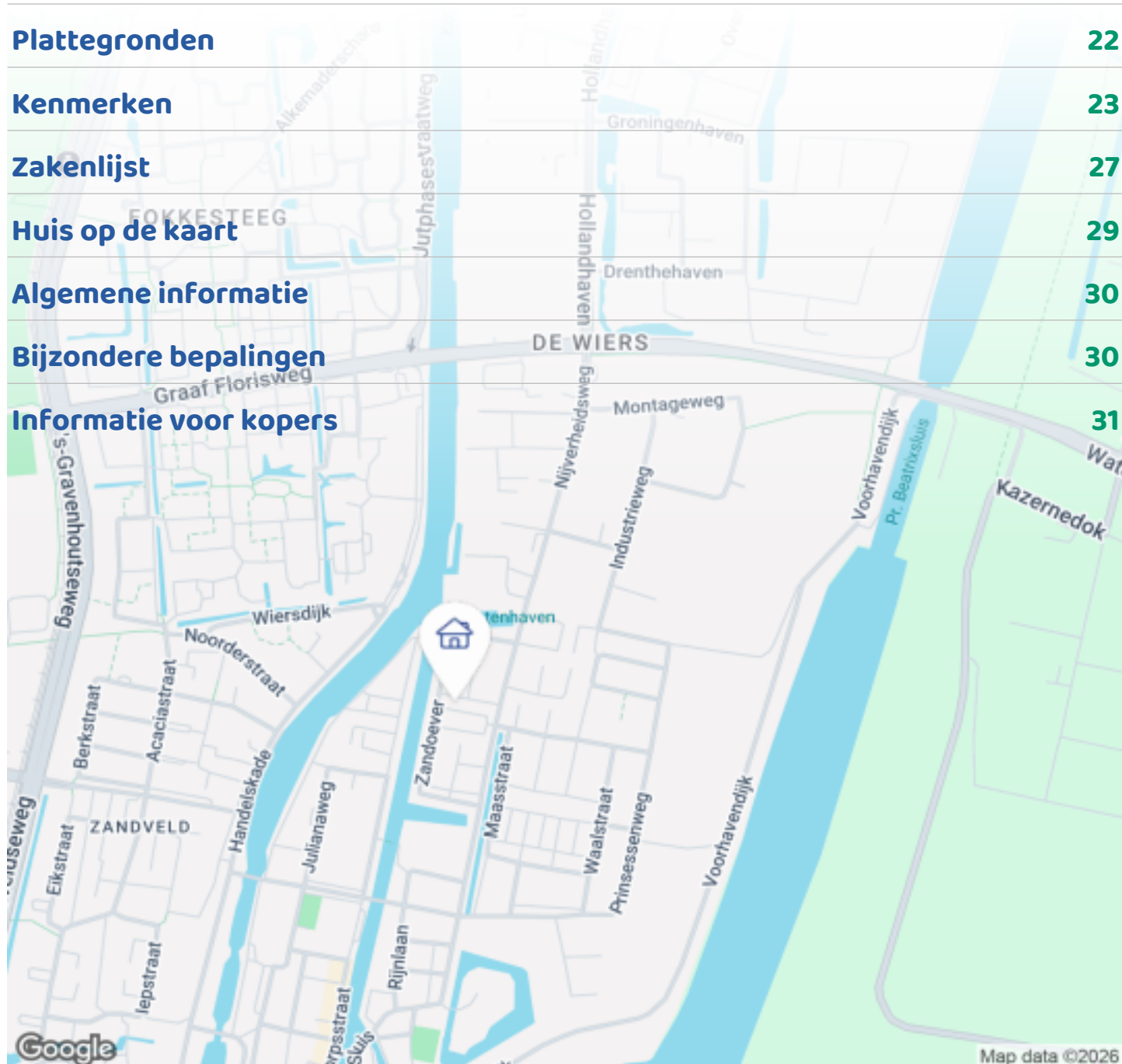
Vraagprijs

**€ 700.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Vuursteenever 13, Nieuwegein

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale instapklare woning met leefkeuken aan de tuin, lichte living en eigen parkeerplaats

Aan de Vuursteenoever 13 in Nieuwegein staat een royale, strak afgewerkte en instapklare woning in het geliefde Nieuw-Vreeswijk. De woning heeft een verrassend sterke indeling met beneden een ruime leefkeuken aan de tuin en boven een lichte living met veel privacy.

Daardoor beschikt het huis over twee volwaardige leefruimtes: beneden gericht op koken, tafelen en samen zijn, boven op ontspannen, rust en licht. Met drie slaapkamers, een extra multifunctionele kamer, moderne afwerking, een rustige ligging zonder doorgaand verkeer direct voor de woning en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage is dit een compleet en comfortabel woonhuis op een fijne plek nabij Utrecht.

De woning is gebouwd in 2005 en is de afgelopen jaren



**Woningbrochure: Vuursteenoever 13, Nieuwegein**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op veel punten gemoderniseerd, verduurzaamd en comfortabeler gemaakt.

## Wonen in Nieuw-Vreeswijk

De woning ligt in Nieuw-Vreeswijk, een rustige en geliefde woonomgeving nabij de Vaartse Rijn. Vanuit huis wandel je zo richting het oude dorp Vreeswijk, het haventje, de passantenhaven en de Museumwerf. Een fijne plek om te wandelen, tot rust te komen of het water op te zoeken.

Ook winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Daarnaast ben je snel onderweg richting Utrecht, Nieuwegein en de A27.

Parkeren is praktisch geregeld met een eigen privéparkeerplaats in de parkeergarage. De servicekosten hiervoor bedragen momenteel circa € 96,25 per kwartaal.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal met meterkast en modern toilet. Vanuit de hal is er toegang tot een extra multifunctionele kamer. Deze ruimte is geschikt als werkkamer, speelkamer, hobbykamer, praktijkruimte, logeerkamer of eventueel als extra slaapkamer.

Aan de achterzijde ligt de royale leefkeuken met openslaande deuren naar de tuin. Dit is een fijne dagelijkse leefruimte waar koken, tafelen en buitenleven natuurlijk samenkomen.

De moderne keuken is voorzien van onder andere een Quooker, Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Miele-apparatuur en een koel-/vriescombinatie. Verder zijn er op deze verdieping een ruime trapkast en een afgesloten was-/cv-ruimte.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, strak afgewerkte wanden en een verzorgde PVC-vloer.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de riante living. De grote glaspuien zorgen voor veel licht, een ruimtelijk gevoel en veel privacy.

De woonkamer is ingericht als comfortabele loungeplek. De luxe Faber-haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Aan de voorzijde zorgen elektrische screens voor extra comfort, privacy en zonwering.

De combinatie van de leefkeuken beneden en de living boven geeft de woning een eigentijds en ruim karakter, met twee volwaardige leefruimtes die ieder hun eigen functie en sfeer hebben.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. De kamers zijn praktisch in te delen als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet. Op deze verdieping zijn drie airco's aanwezig, waardoor de slaap- en werkkamers ook op warme dagen comfortabel blijven.

### Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk ingericht, met ruimte voor een fijne zithoek. Daarnaast beschikt de tuin over een ruime berging en een achterom.

Aan de voorzijde profiteer je van de rustige ligging zonder doorgaand verkeer direct voor de woning.

### Afwerking, comfort en duurzaamheid

De woning is in 2023 en 2024 op veel punten aangepakt. Zo zijn onder andere het stucwerk, het binnen- en buitenschilderwerk, de PVC-vloeren en de met PVC beklede trappen vernieuwd of strak

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

afgewerkt.

De woning is vrijwel volledig voorzien van PVC-vloeren. Alleen de hoofdslaapkamer is uitgevoerd met luxe tapijt, wat zorgt voor extra comfort en een warme uitstraling.

Ook qua comfort en duurzaamheid is de woning compleet. Er zijn 14 zonnepanelen, drie airco's op de bovenverdieping, elektrische screens aan de volledige voorpui, een waterontharder, vloerverwarming op de begane grond en een nieuwe cv-ketel uit 2025.

Daarnaast beschikt de woning over energielabel A, vloerisolatie en isolerende beglazing.

Het woonoppervlak bedraagt circa 182 m<sup>2</sup> en de inhoud circa 624 m<sup>3</sup>. De woning ligt op een perceel van circa 126 m<sup>2</sup>.

## Bijzonderheden

- Royale instapklare woning in geliefd Nieuw-Vreeswijk
- Leefkeuken beneden en lichte living boven
- Twee volwaardige leefruimtes
- Rustige ligging zonder doorgaand verkeer direct voor de woning
- Eigen privéparkeerplaats in de parkeergarage
- Moderne keuken met Bora, Quooker en Miele-apparatuur
- Extra multifunctionele kamer op de begane grond
- Drie slaapkamers en moderne badkamer
- In 2023 en 2024 grotendeels gemoderniseerd en strak afgewerkt
- Professioneel binnen en buiten geschilderd
- Grotendeels strak gestuukt
- Vrijwel volledig voorzien van PVC-vloeren
- Luxe tapijt in de hoofdslaapkamer
- Trappen strak bekleed met PVC
- Vloerverwarming op de begane grond
- 14 zonnepanelen
- Drie airco's op de bovenverdieping
- Elektrische screens aan de volledige voorpui
- Waterontharder aanwezig
- Nieuwe cv-ketel uit 2025

- Energietabel A
- Vloerisolatie en isolerende beglazing
- Verzorgde achtertuin met berging en achterom
- Dicht bij de Vaartse Rijn, oud Vreeswijk, het haventje en de Museumwerf
- Goede bereikbaarheid richting Utrecht, Nieuwegein en de A27

Vuursteenoever 13 is een ruime, moderne en instapklare woning met veel leefruimte, een sterke indeling en een hoog comfortniveau. De combinatie van de leefkeuken aan de tuin, de lichte living op de eerste verdieping, de rustige ligging en de nabijheid van de Vaartse Rijn maakt dit een bijzonder fijn huis op een geliefde plek in Nieuw-Vreeswijk.



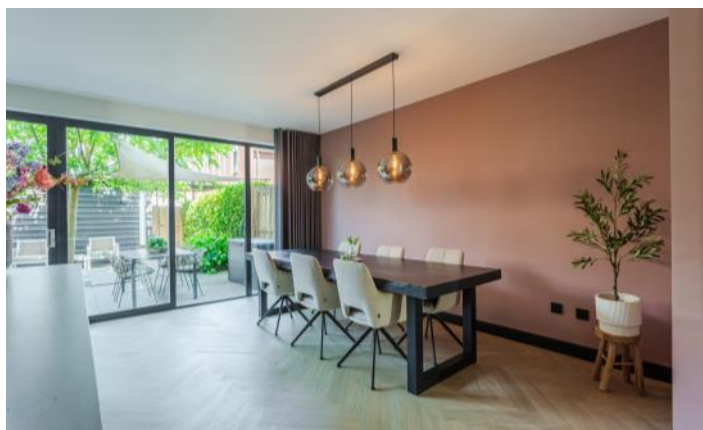
# FOTO'S



Woningbrochure: Vuursteenoever 13, Nieuwegein

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

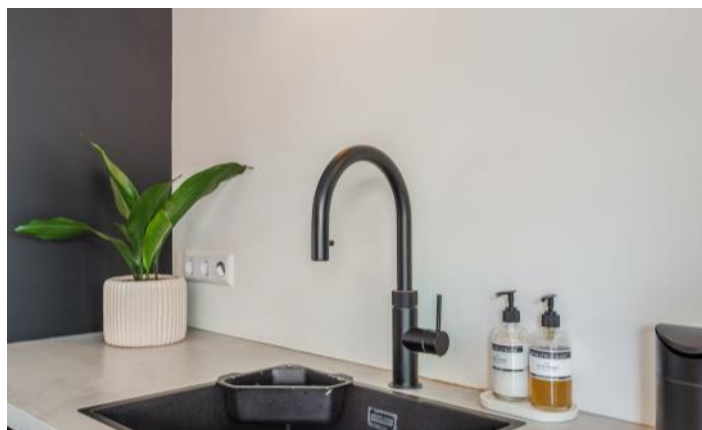
# FOTO'S



Woningbrochure: Vuursteenever 13, Nieuwegein

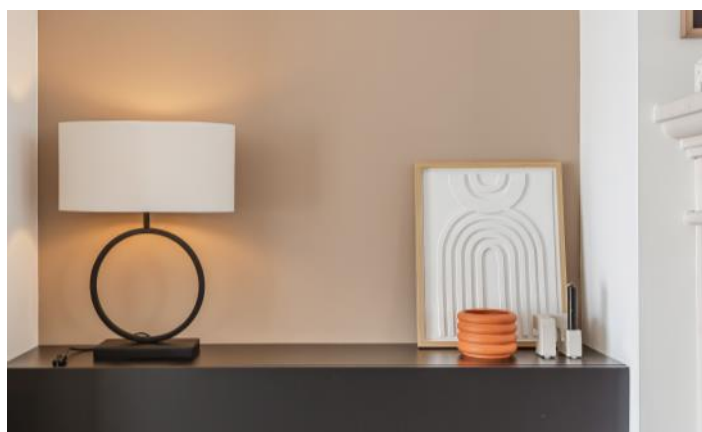
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S











# FOTO'S

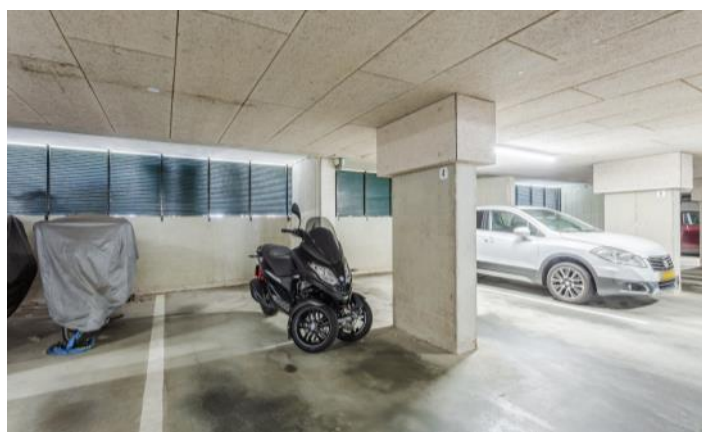




# FOTO'S



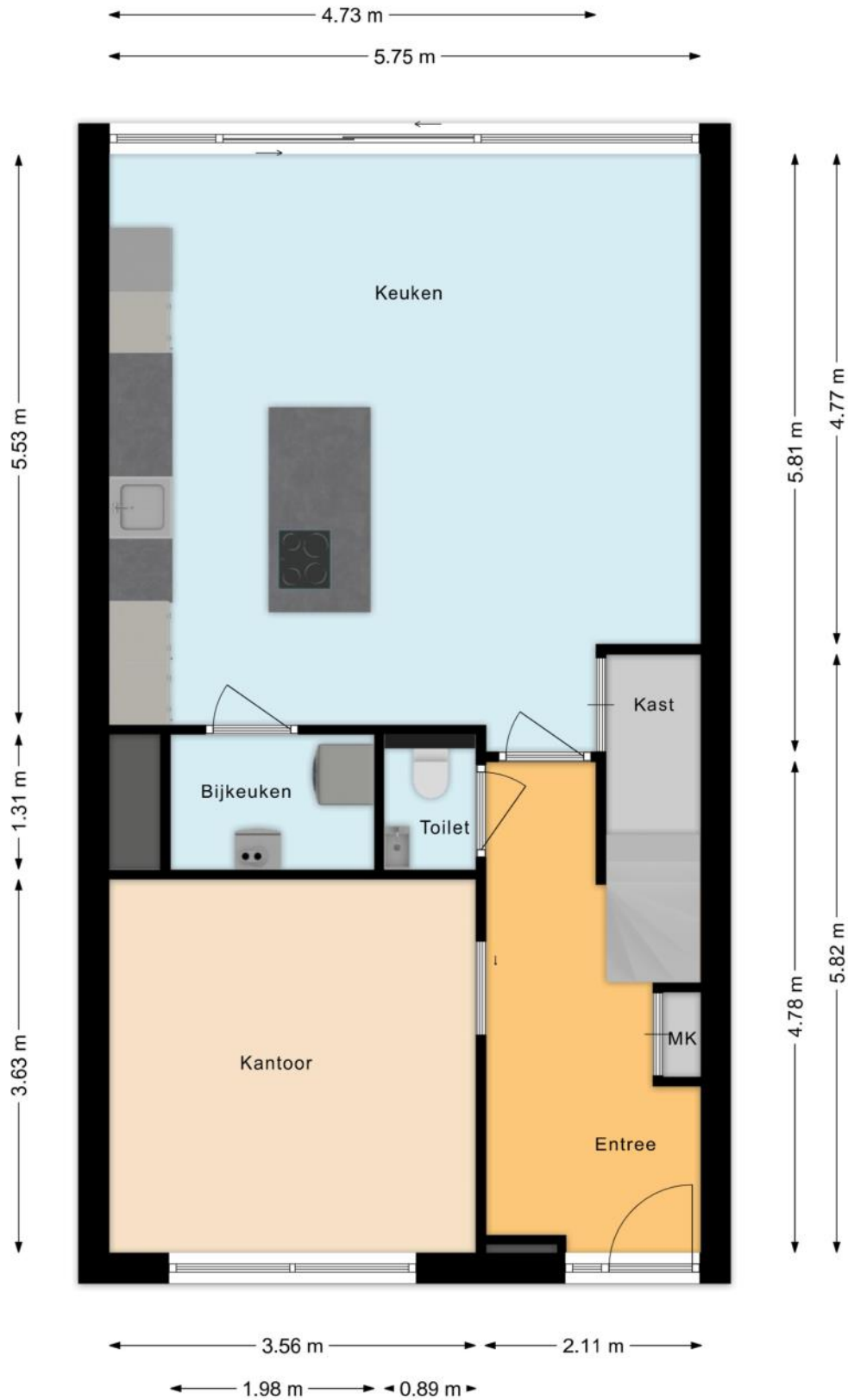
# FOTO'S



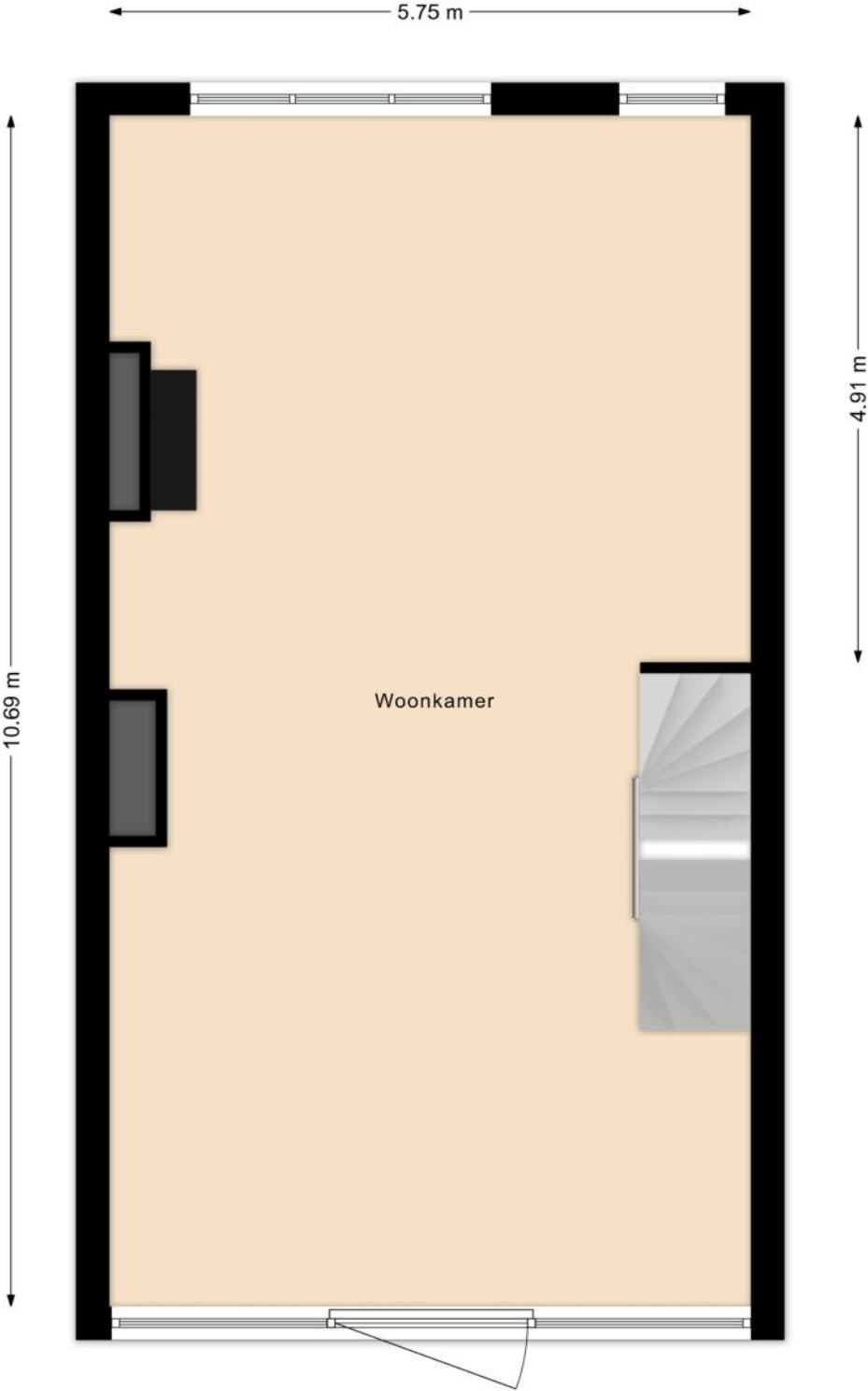
# FOTO'S



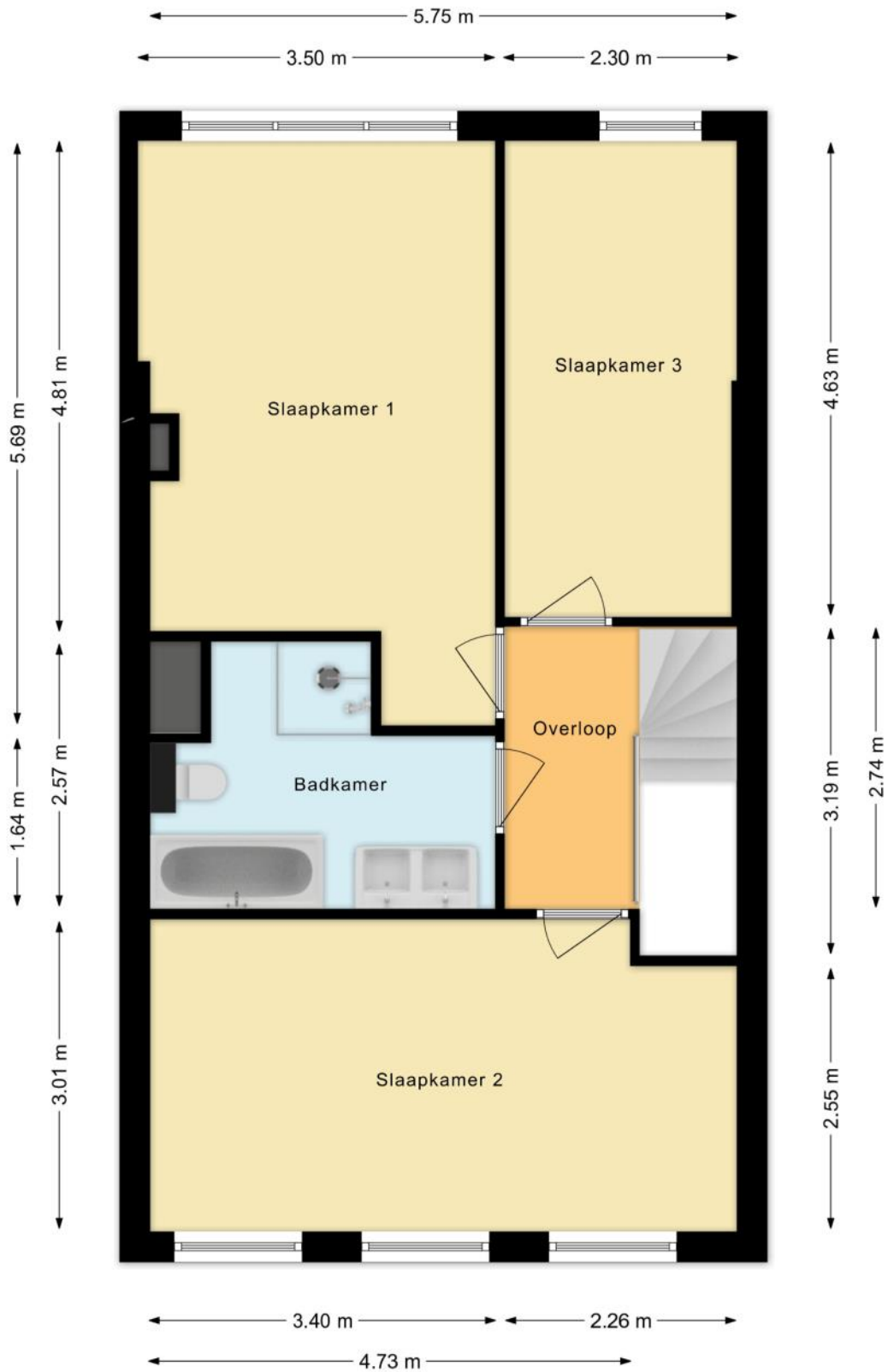
# PLATTEGRONDEN



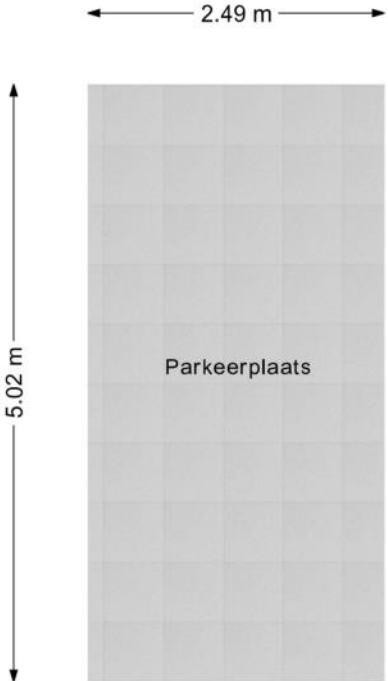
# PLATTEGRONDEN



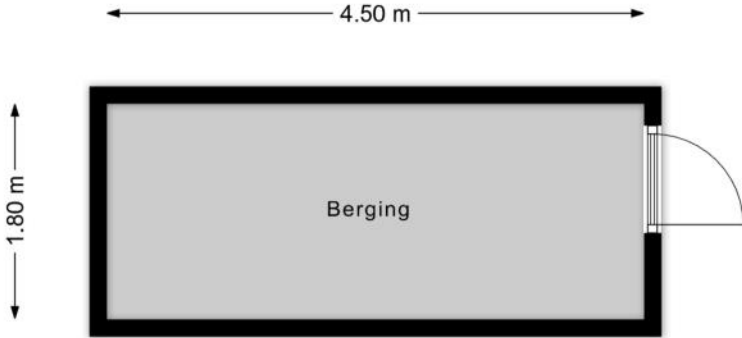
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	624 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	182 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	53 m <sup>2</sup> (9,2m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Vreeswijk B 6290

Oppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Vreeswijk B 6005 4

Oppervlakte	12 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		




*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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk Sectie B Perceel 6290</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# 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?

### 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.