

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Zuiderstraat 16

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Zuiderstraat 16 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

aspektmakelaars.nl



**Royale
vrijstaande
woning welke in
2022 volledig
herbouwd is en
luxe en
hoogwaardig is
afgewerkt.**

**De diepe
achtertuin is
fraai aangelegd
met ruime
veranda en een
extra veranda
aan de zijkant.**





Omschrijving

In het oude Vreeswijk bieden wij aan een royale vrijstaande woning welke in 2022 volledig herbouwd is en luxe en hoogwaardig is afgewerkt. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 197 m² en staat op een ruim perceel eigen grond van 395 m². Na de herbouw is de woning volledig verduurzaamd en heeft inmiddels een energielabel A++++! De ruime privacy biedende achtertuin heeft een oppervlakte van circa 160 m² en is voorzien van een ruime veranda aan de achterzijde met ruime berging en een veranda aan de zijkant. De woning is op een unieke locatie gelegen, nabij water en het oude Dorp Vreeswijk. De woning is van alle moderne gemakken voorzien en absoluut een bezichtiging waard.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
197 m² / 700 m³

Perceeloppervlakte:
395 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 1.150.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de entree betreed je de ruime hal met meterkast, bergruimte, luxe toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer met open keuken. De open keuken is voorzien van een luxe inrichting met groot kookeiland en voorzien van diverse Siemens en Bora inbouwapparatuur. De zeer ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een dubbel stel openslaande deuren die toegang geven naar de fraaie achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een moderne lichte natuurstenen vloer met vloerverwarming. Om een indruk te geven van de ruimte in de woning heeft de woonkamer en keuken bij elkaar een oppervlakte van maar liefst circa 80 m².

Eerste verdieping: Ruime overloop met cv ruimte en wasmachinekast. Aan de voor en achterzijde bevinden zich ieder een slaapkamer van respectievelijk circa 17,3 m² en circa 16,3 m². Op deze verdieping tref je tevens de eerste badkamer aan met luxe ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Diverse wanden op deze verdieping zijn voorzien van muurverwarming en koeling.

Tweede verdieping: Zeer ruime verdieping met een tweede badkamer die voorzien is van een toilet en een inloopdouche. Tevens op deze verdieping een luxe badkamermeubel. De gehele verdieping bestaat momenteel uit een royale open ruimte van bijna 50 m² en is in gebruik als slaapkamer.

Dankzij de ruime opzet kan deze verdieping eenvoudig worden ingedeeld in meerdere slaapkamers.

Bijzonderheden:

- In 2022 volledig herbouwde vrijstaande villa.
- De woning heeft een woonoppervlakte van 197 m².
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft een energielabel A++++.
- Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming en koeling.
- Op de eerste verdieping zijn diverse wanden voorzien van wand- en vloerkoeling.
- Badkamervloer voorzien van vloerverwarming.
- De diepe achtertuin is fraai aangelegd met ruime veranda en een extra veranda aan de zijkant.
- Ruime schuur in de achtertuin van maar liefst 60 m².
- Woning voorzien van 36 stuks zonnepanelen.
- Woning centraal verwarmd door middel van een warmtepomp en voorzien van warm sanitair water middels een HR combi ketel volgens opgave uit 2020.
- In een rustige omgeving gesitueerd in het gezellige oude dorp Vreeswijk, nabij water, wegen, groen en winkels.
- Ruime tweede verdieping met badkamer voorzien van vloerverwarming, waar eenvoudig 2 of 3 slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **197 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **60 m²**

Perceeloppervlakte: **395 m²**

Inhoud: **700 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche,**

wastafelmeubel, ligbad en toilet.

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Balansventilatie, zonnepanelen, ,
glasvezel kabel, warmtepomp**

Energie

Energie label: **A++++ (einddatum: 2036-06-03)**

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

Verwarming: **Warmtepomp**

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

Cv-ketel: **Intergas HR (2020, eigendom)**

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1928**

Dak: **Samengesteld dak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **1**

Parkeergelegenheid:

Soort parkeergelegenheid: **Parkeren op eigen
terrein, openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Vrijstaand steen**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De gehele begane grond is voorzien van een moderne lichte natuurstenen vloer met vloerverwarming en koeling.

De zeer ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een dubbel stel openslaande deuren die toegang geven naar de fraaie achtertuin.







De open keuken is voorzien van een luxe inrichting met groot kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur.





Aan de voor en achterzijde bevinden zich ieder een slaapkamer van respectievelijk circa 17,3 m² en circa 16,3 m².

Diverse wanden op deze verdieping zijn voorzien van muurverwarming en koeling.









**Royale
badkamer
voorzien van
luxe ligbad,
inloopdouche,
tweede toilet
en wastafel-
meubel.**





Deze verdieping bestaat momenteel uit een royale open ruimte van bijna 50 m2 en is in gebruik als slaapkamer. Dankzij de ruime opzet kan deze verdieping eenvoudig worden ingedeeld in meerdere slaapkamers.





De ruime
privacy
biedende
achtertuin heeft
een oppervlakte
van circa
160 m2.

Voorzien van
een ruime
sfeervolle
veranda aan de
achterzijde met
berging en een
veranda aan de
zijkant.





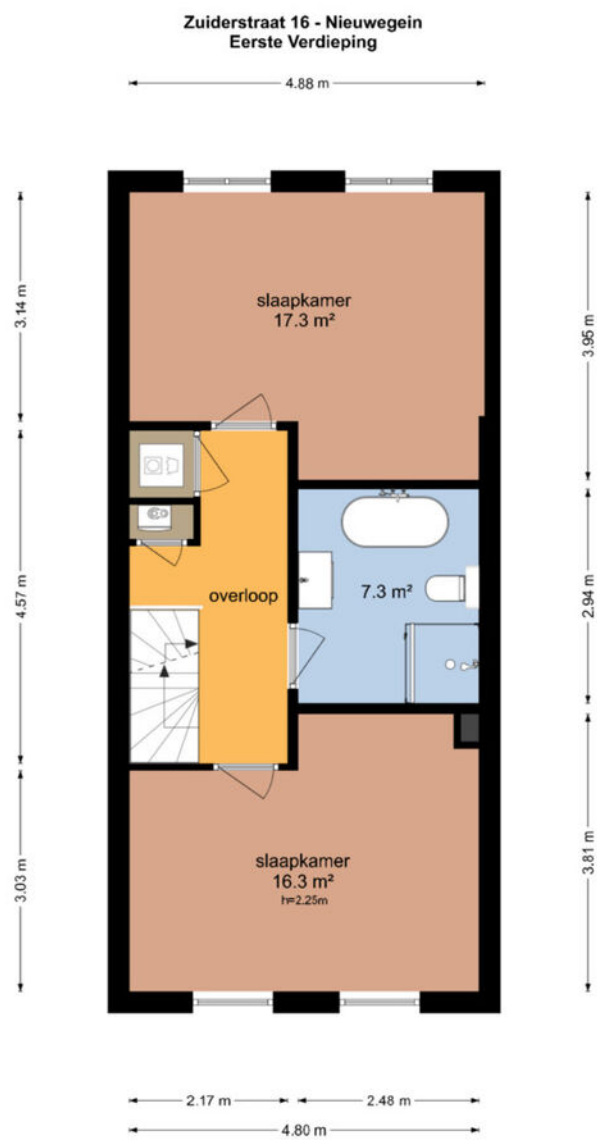
**In een rustige omgeving
gesitueerd in het gezellige oude
dorp Vreeswijk, nabij water,
wegen, groen en winkels.**

PLATTEGROND



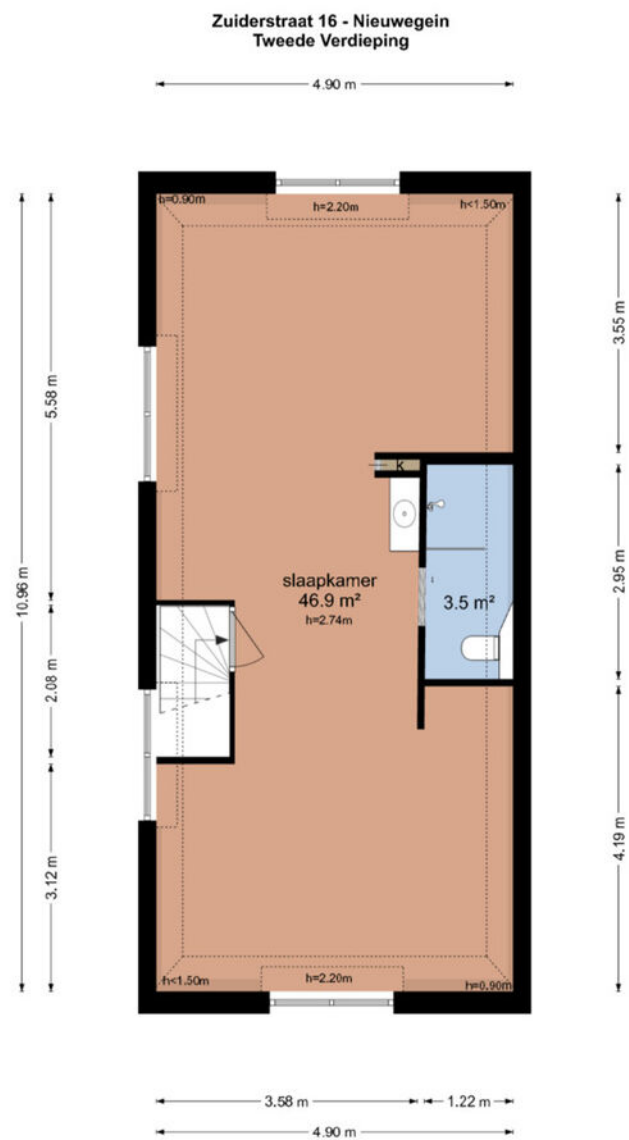
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGROND



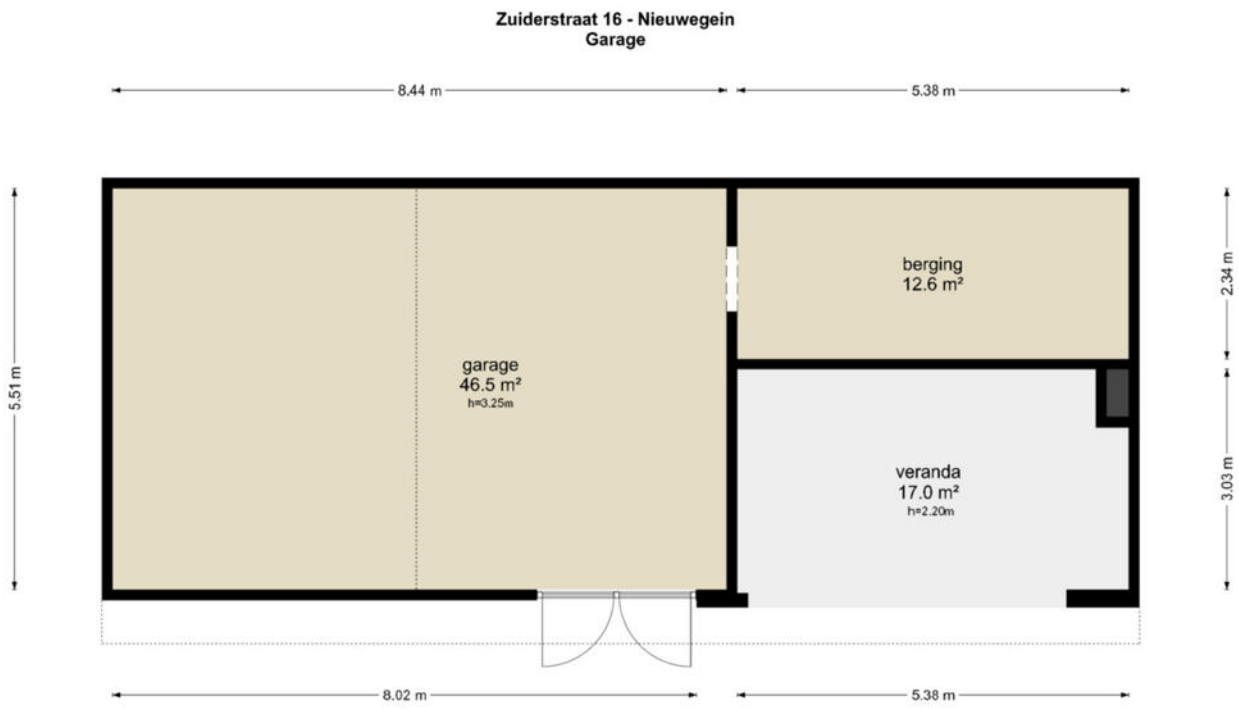
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

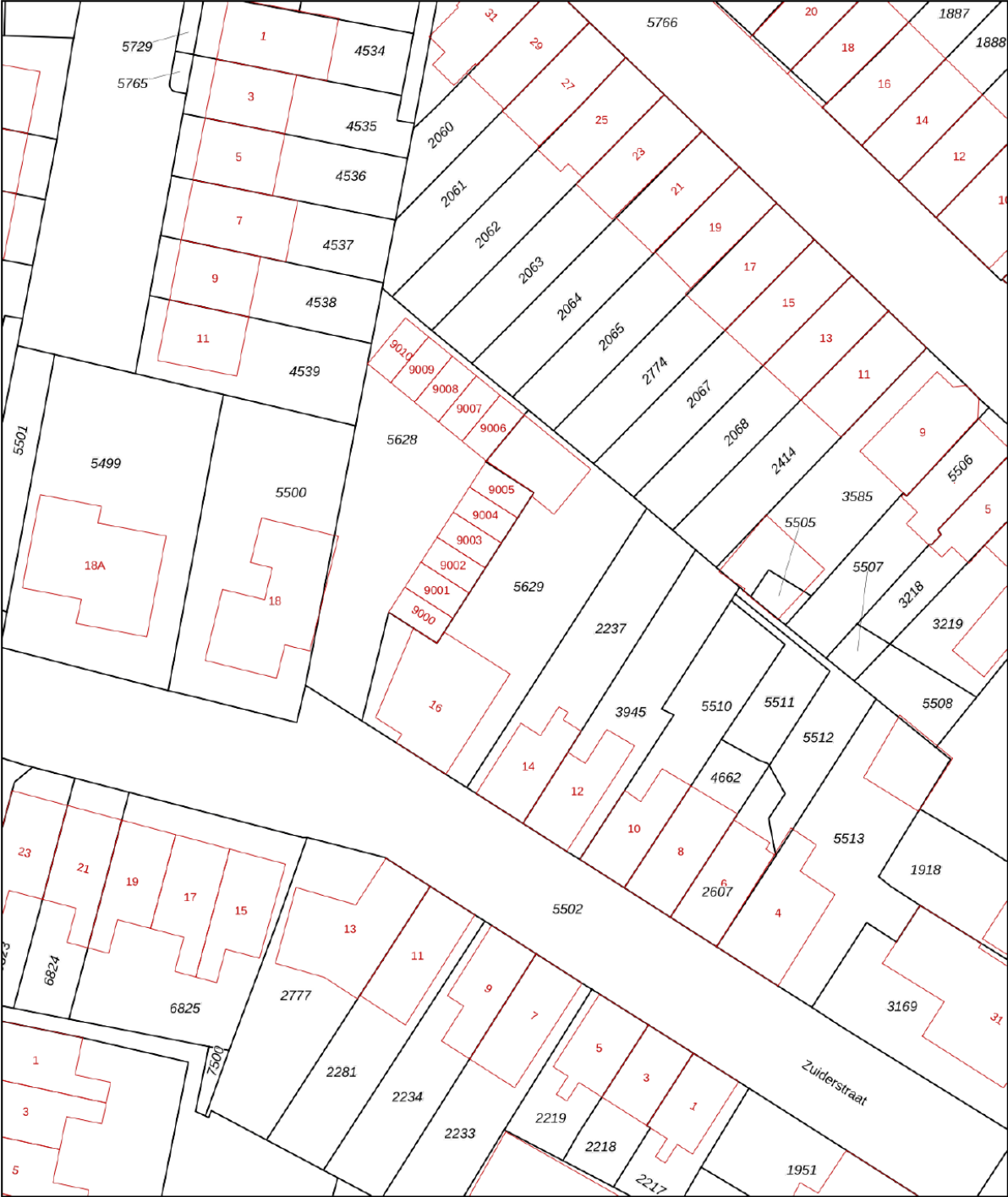


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie B

Perceel 5629

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

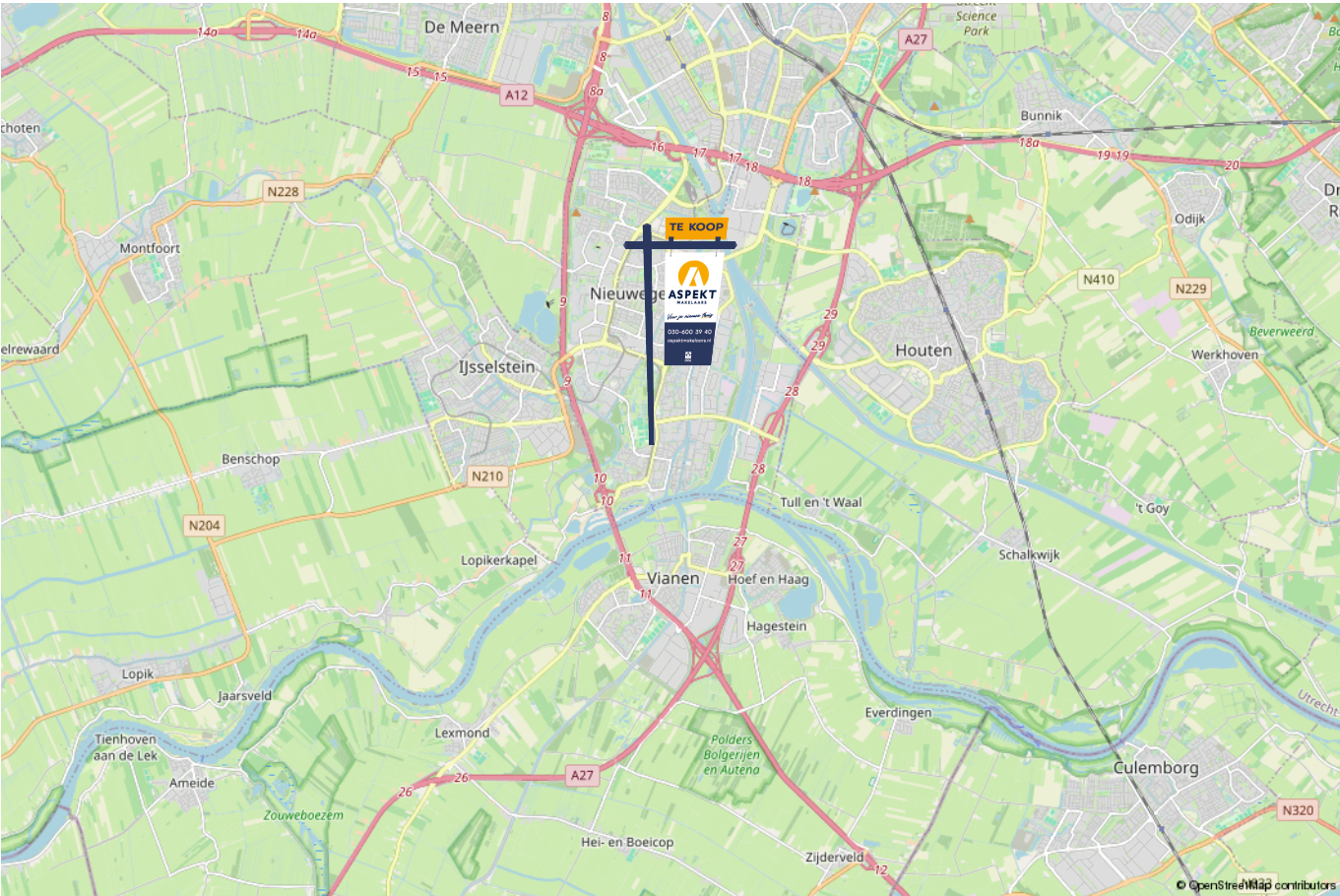
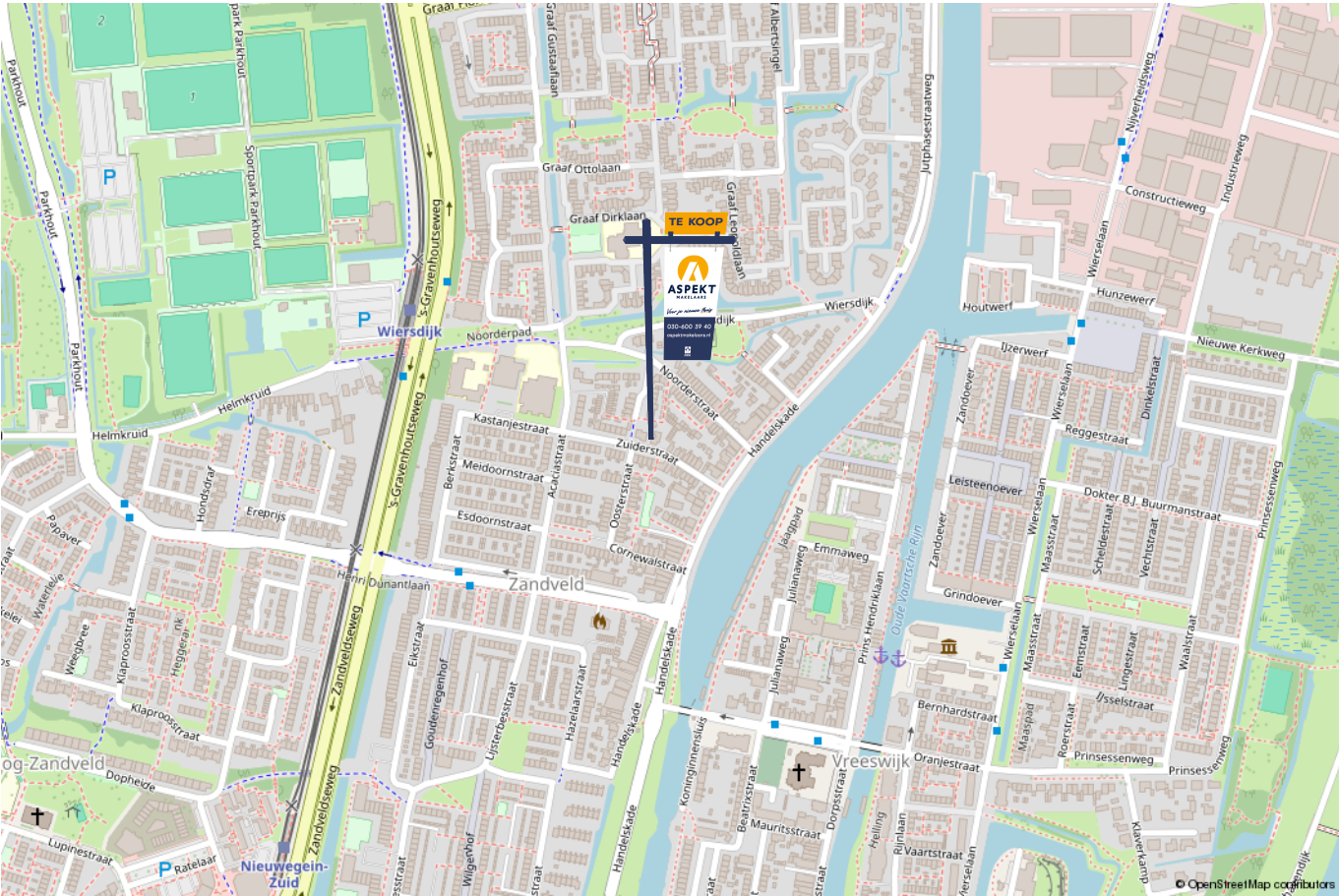
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
- PVC-vloer op 2e verdieping	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.

[illegible]

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/scherf)	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
- Doorstroomboiler in de garage/schuur	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
Sproeiinstallatie grasmat en druppelslangen borders	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
Infraroodverwarming terrasoverkapping			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



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**



Notities

Notities





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

