



woonin

Erfstede 35

3431KG Nieuwegein

€ 405.000 k.k.

• Eengezinswoning

• 108m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	7 t/m 14
Kenmerken	15

Beschrijving

Beschikbaar voor huurders van Woonin, BO-EX en Portaal van 20 juli 2026 tot 3 augustus 2026. Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van de deelnemende woningcorporaties voorrang om de woning te kopen.

Ruime kluswoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te verbouwen!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen wens kunt moderniseren en inrichten? Dan is Erfstede 35 in Nieuwegein zeker een bezichtiging waard. Deze ruime tussenwoning beschikt over een praktische indeling, vier volwaardige slaapkamers, een lichte tuingerichte woonkamer en een heerlijke achtertuin waar je van de middag- en avondzon kunt genieten.

De woning is gebouwd in 1981 en heeft een woonoppervlakte van circa 108 m². Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van circa 118 m², op een centrale en populaire locatie in Nieuwegein.

Kenmerkend voor de woning zijn de grote raampartijen, de prettige lichtinval en de vele mogelijkheden om de ruimtes naar eigen smaak in te delen. De ruime woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zit- en eethoek. De open keuken bevindt zich centraal in de woning en kan geheel naar eigen wens worden vernieuwd.

Ook de ligging is ideaal. Winkelcentrum Cityplaza, diverse sportvoorzieningen, Park Oudegein, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de belangrijkste uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een ruime woning met een praktische indeling en volop potentie. Een ideale kans voor de handige koper die een huis volledig naar eigen smaak wil creëren!

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast en toiletruimte voorzien van een staand toilet en fonteintje. Vanuit de hal is de ruime eet- en woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich een fijne zithoek met zicht op de tuin. Aan de voorzijde is ruimte voor een royale eethoek met uitzicht op

Beschrijving

de straat.

De open keuken is centraal in de woning gesitueerd en is momenteel eenvoudig uitgevoerd. De keuken biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een moderne opstelling naar eigen wens. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

Tuin

De ruime achtertuin is gelegen op het noorden en biedt door de gunstige ligging volop gelegenheid om vanaf de middag tot in de avond van de zon te genieten.

De tuin beschikt over een vrijstaande stenen berging van circa 7 m² en een praktische achterom.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de badkamer en drie ruime, multifunctionele slaapkamers. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer ligt aan de voorzijde. Dankzij de grote raampartijen beschikken de kamers over veel natuurlijk licht.

Tweede verdieping

De ruime tweede verdieping biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingericht. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Door bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel kan extra woonruimte en licht worden gecreëerd. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het realiseren van praktische opbergmogelijkheden.

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden? Kom dan kijken aan de Erfstede 35 in Nieuwegein en laat je verrassen door de ruimte en potentie van deze woning!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1981;
- Woonoppervlak ca. 108 m²;
- Gelegen op een perceel grond van ca. 118 m²;
- Perceel in volle eigendom;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels stadsverwarming;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: B;

Beschrijving

- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Woonin";
- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.

Oplevering in overleg.

Particularities:

- Buyer must occupy the home themselves;
- The seller chooses the notary's office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;
- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab "Explanation of additional provisions Woonin";
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The 'Non-occupancy' clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and

Beschrijving

up-to-date as possible;

- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



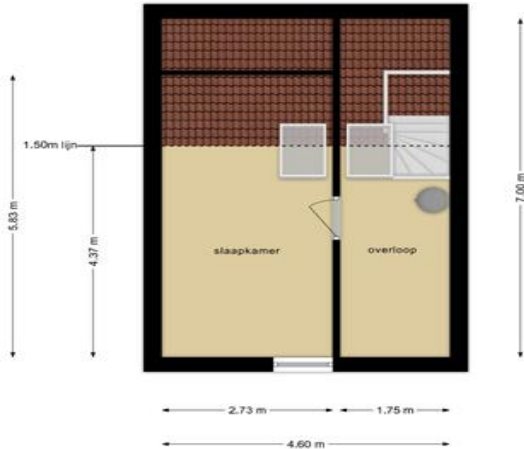
Foto's



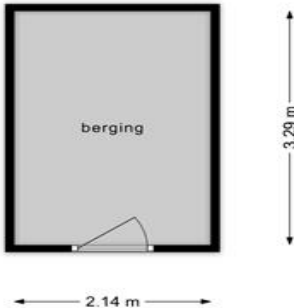
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



ttegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Kenmerken

Vraagprijs	€ 405.000 kosten koper
Type	Eengezinswoning
Bouwjaar	1981
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	108 m ²
Woninginhoud	389 m ³