

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Graaf Dirklaan 25

Vraagprijs € 475.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Graaf Dirklaan 25 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



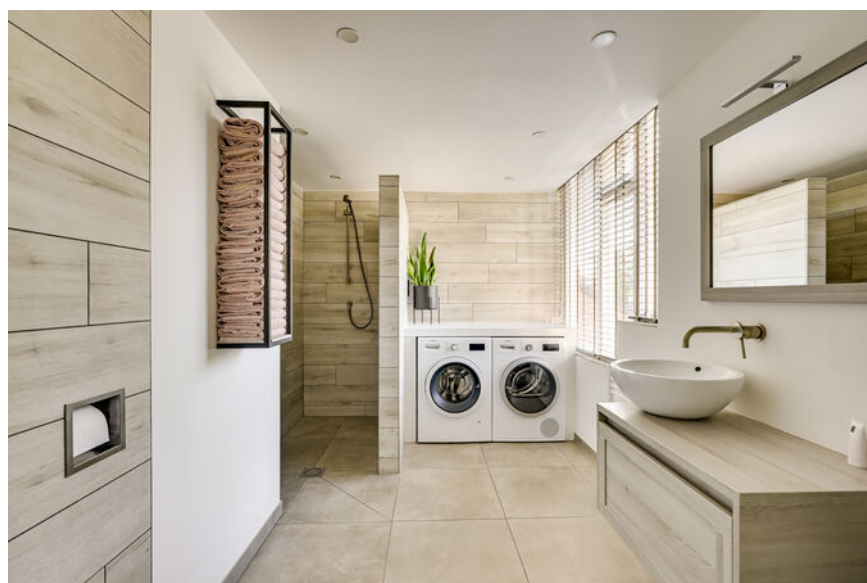
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Deze woning uit 1980 met een woonoppervlakte van 126 m², gelegen aan de Graaf Dirklaan heeft veel te bieden.

De woning heeft veel te bieden, 4 slaapkamers, een fijne woonkamer met open keuken en aantrekkelijke buitenruimtes.





Omschrijving

Wij bieden deze prachtige tussenwoning op een fijne locatie in Nieuwegein aan. Deze woning uit 1980 met een woonoppervlakte van 126 m², gelegen aan de Graaf Dirklaan heeft veel te bieden, waaronder 4 slaapkamers, een fijne woonkamer met een open keuken en aantrekkelijke buitenruimtes. Extra kenmerken zoals een zeer goed energielabel A, dak- en muurisolatie, HR-glas en mechanische ventilatie maken deze woning nog aantrekkelijker. De woning ligt in een rustige woonwijk van Nieuwegein, met een ruime selectie aan voorzieningen in de buurt. Supermarkten, scholen, en een sportschool bevinden zich op korte afstand. Voor ontspanning zijn er wandelparken en speeltuinen in de buurt. Deze locatie biedt ook gemakkelijke toegang tot de uitvalswegen. Wat betreft het parkeren voor deze woning geldt dat er voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt is. De zeer verzorgde achtertuin is voorzien van een fraaie houten veranda en houten berging met achterom.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
126 m² / 451 m³

Perceeloppervlakte:
150 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen in de nette entree/hal met garderobe, meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer. De living van ca. 31 m² voelt direct prettig aan: licht, gezellig en praktisch ingedeeld en beschikt over een gezellige openhaard. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne witte open keuken ca 6 m². De keuken bestaat uit een opstelling met werkruimte en een apparatenwand en is geplaatst in 2014 en voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop bergruimte.

Achtertuint:

Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de strak aangelegde achtertuin die voorzien is van een mooie overkapping en buitenkeuken. De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier kun je eenvoudig meerdere gezellige zit- of loungehoekjes creëren. Achterin de tuin vind je een houten berging. Zie jij jezelf hier al zitten tijdens een lange zomeravond?

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, 2 ruime slaapkamers, de moderne badkamer met aansluiting voor de wasmachine en droger en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn circa 15,0 m² en 8,8 m² groot en beide netjes afgewerkt met verzorgde wanden en een hout look laminaatvloer. De vernieuwde badkamer uit 2020 is zonder twijfel een echte blikvanger. Deze is luxe en modern afgewerkt met stijlvolle tegels en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede hangend toilet, radiator en aansluiting voor wasmachine en droger. Vanaf de overloop heb je ook toegang tot het balkon.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een voorzolder waar je een werkkamer kunt creëren en extra bergruimte. Ook bevinden hier zich de twee andere ruime kamers aan van ca. 10.3 m² en 7.3 m². De kamers zijn beide netjes afgewerkt en zijn ideaal als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De zolder is netjes afgewerkt en voorzien van een hout look laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- De woonoppervlakte van 126m .
- Een sfeervolle jaren '80 woning aan de Graaf Dirklaan 25 te Nieuwegein.
- Lichte woonkamer en eetkamer.
- Moderne keuken uit 2014.
- 4 ruime slaapkamers.
- Een energielabel A.
- Een moderne badkamer uit 2020.
- Dak- en muurisolatie en HR-glas.
- Verwarming via stadsverwarming.
- Nabij winkels, scholen, horeca, speeltuinen en openbaar vervoer.
- Gemakkelijk toegang tot uitvalswegen.
- Strak aangelegde achtertuin op het noordoosten met houten berging en achterom.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **126 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **3 m²**

Overige inpandige ruimte: **9 m²**

Externe bergruimte: **5 m²**

Perceeloppervlakte: **150 m²**

Inhoud: **451 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, toilet,**

wastafelmeubel en wasmachine en droger

aansluiting

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,**

glasvezel kabel, rookkanaal

Energie

Energielabel: **A (einddatum: 2036-07-07)**

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

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **stadsverwarming**

Cv-ketel: **- (-,)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1980**

Dak: **Zadeldak met pannen**

Buitenruimte

Ligging: **Noord**

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: **-**

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**





Vanuit de woonkamer heb je toegang naar de keuken. De living van ca. 31 m2 voelt direct prettig aan: licht, gezellig en praktisch ingedeeld en beschikt over een gezellige openhaard.



Extra
kenmerken
zoals een goed
energielabel A,
dak- en
muurisolatie,
HR-glas en

mechanische
ventilatie
maken deze
woning nog
aantrekkelijker.



Aan de voorzijde bevindt zich de moderne witte open keuken ca 6 m2. De keuken bestaat uit een opstelling met werkruimte en een apparatenwand en is geplaatst in 2014 en voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop bergruimte.



Eerste verdieping **Slaapkamers, balkon en badkamer**





Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, 2 ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

De slaapkamers zijn circa 15,0 m² en 8,8 m² groot.



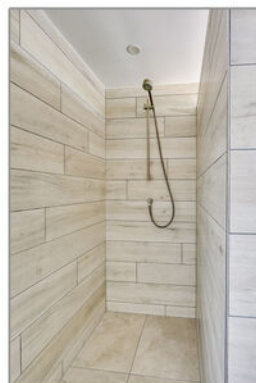
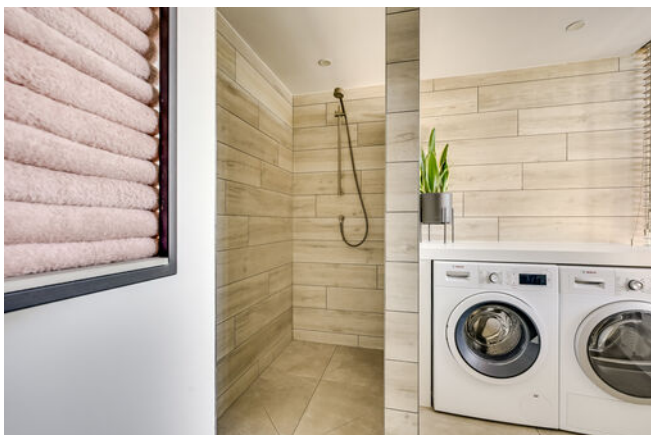


**Vanaf de ruime
lichte overloop
heb je toegang
tot het balkon
aan de
voorzijde van
de woning.**

**Alle
slaapkamers
zijn netjes
afgewerkt met
verzorgde
wanden en een
hout look
laminaatvloer.**

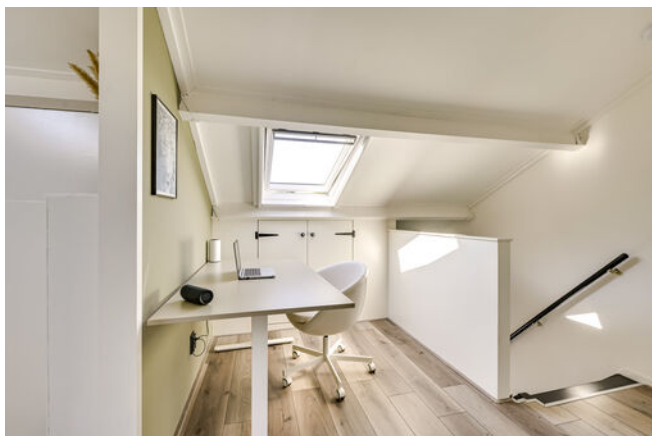


De luxe en modern afgewerkte
badkamer met stijlvolle tegels
en voorzien van een
inloopdouche, wastafelmeubel,
tweede hangend toilet, radiator
en aansluiting voor
wasmachine en droger.

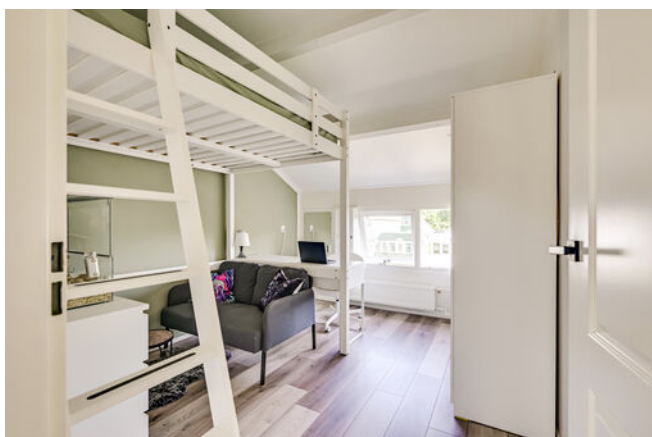


TWEEDE VERDIEPING **Slaapkamers**





De tweede verdieping biedt een voorzolder waar je een werkkamer kunt creëren en extra bergruimte. Ook bevinden hier zich de twee andere ruime kamers aan van ca. 10.3 m² en 7.3 m².





De kamers zijn beide netjes afgewerkt en zijn ideaal als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

De zolder is netjes afgewerkt en voorzien van een hout look laminaatvloer.



BEGANE GROND **voor- en achtertuin**





De strak aangelegde achtertuin met houten berging is voorzien van een mooie overkapping en buitenkeuken. De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier kun je eenvoudig meerdere gezellige zit- of loungehoekjes creëren.

PLATTEGROND



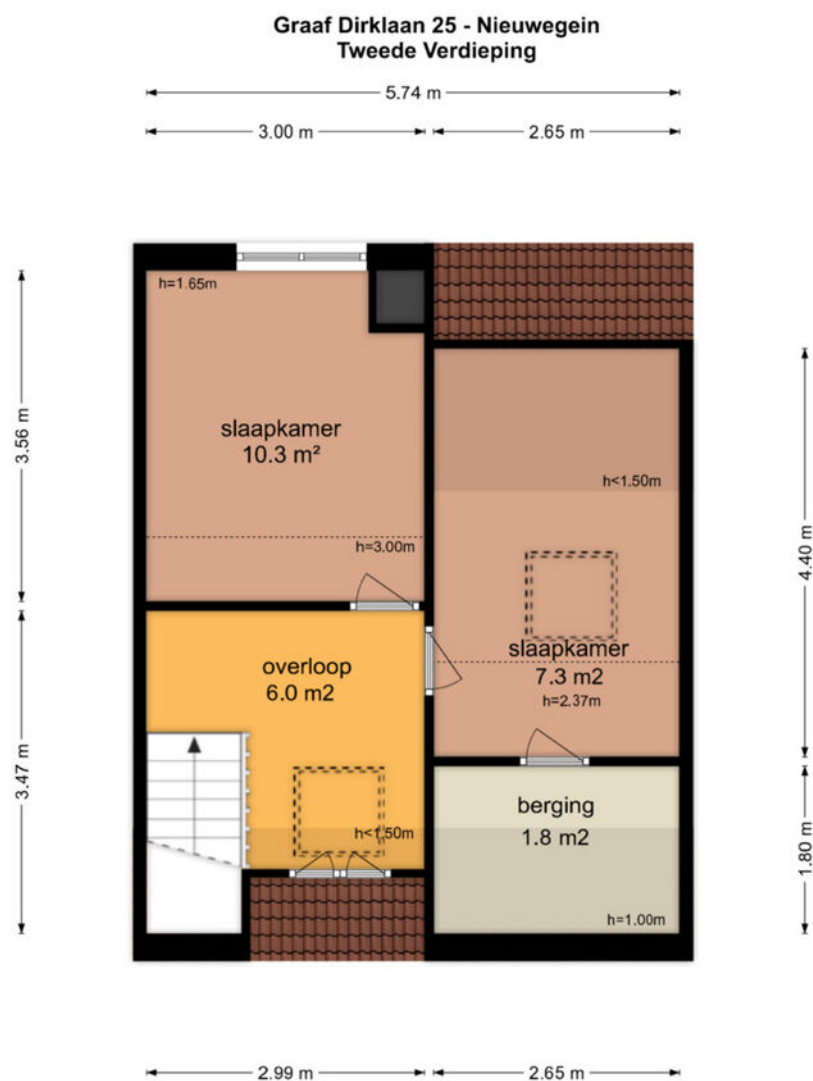
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



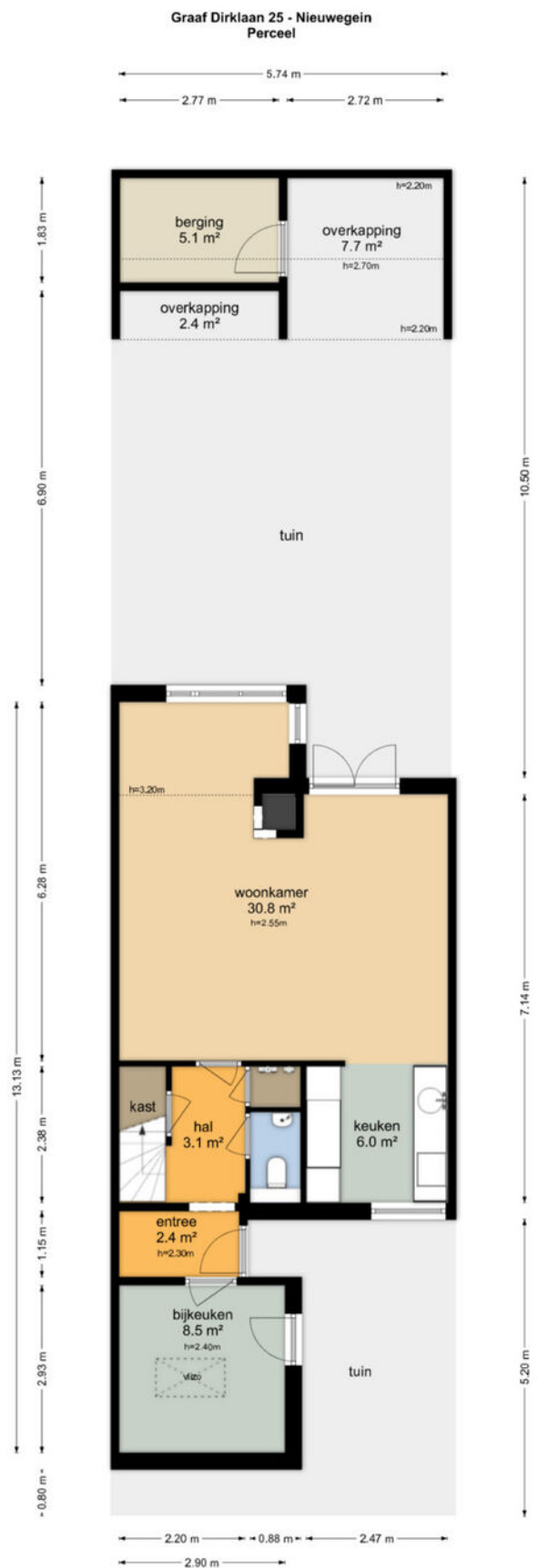
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

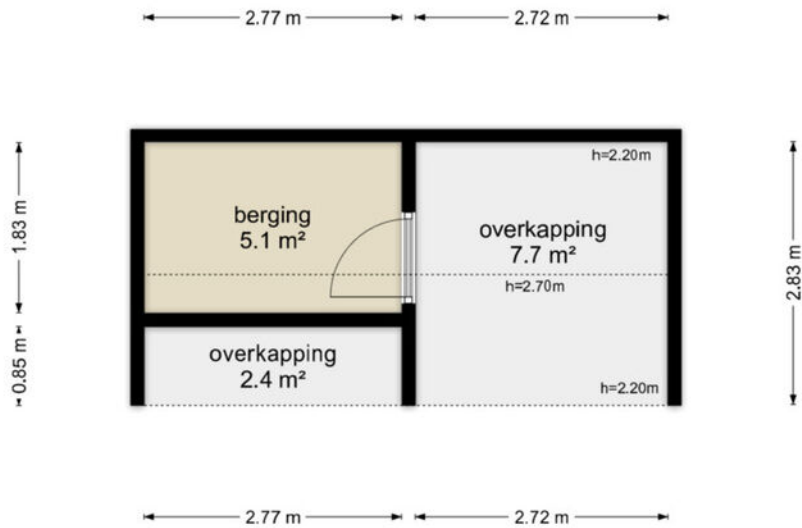
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

**Graaf Dirklaan 25 - Nieuwegein
Berging**



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie A

Perceel 640

kadaster



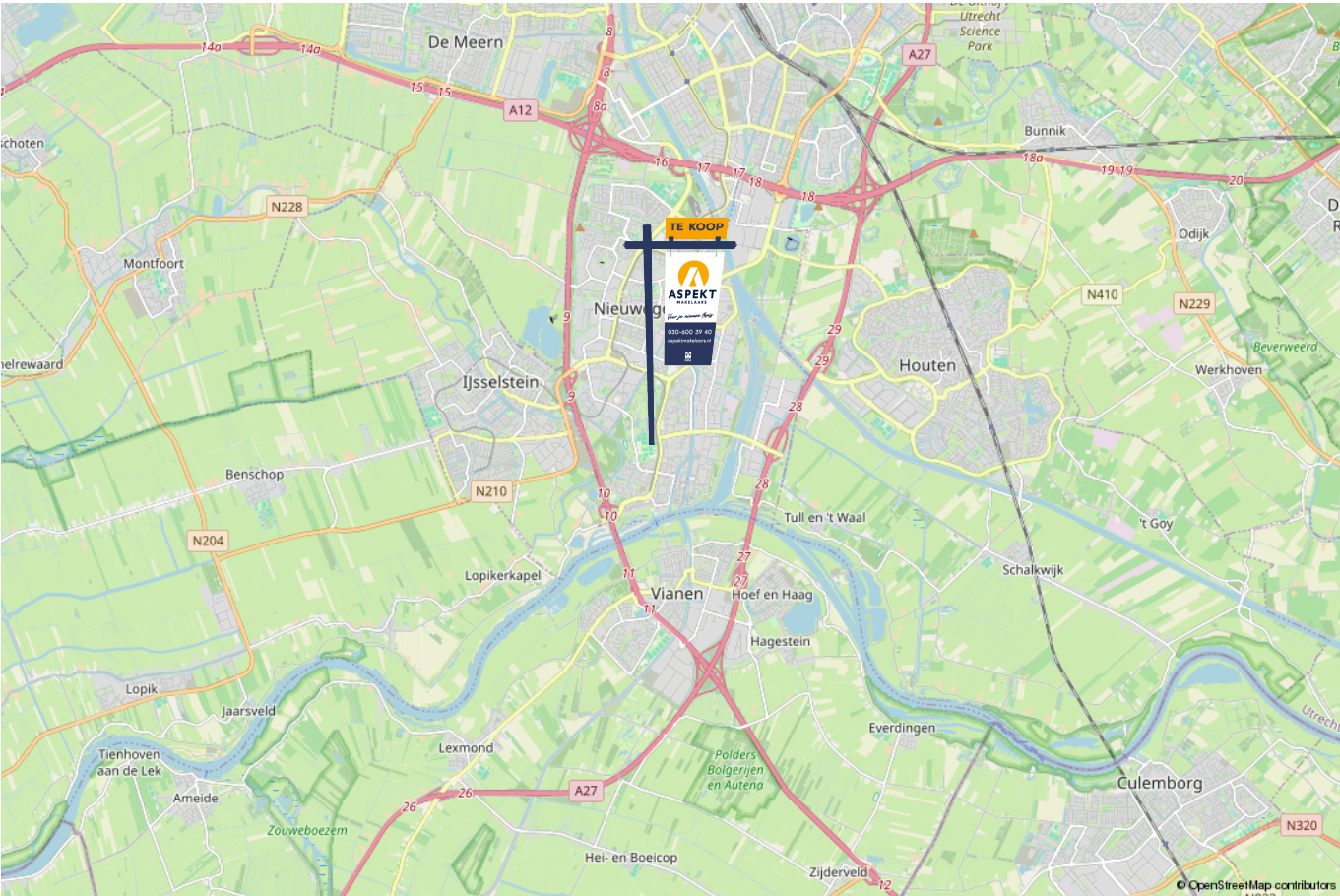
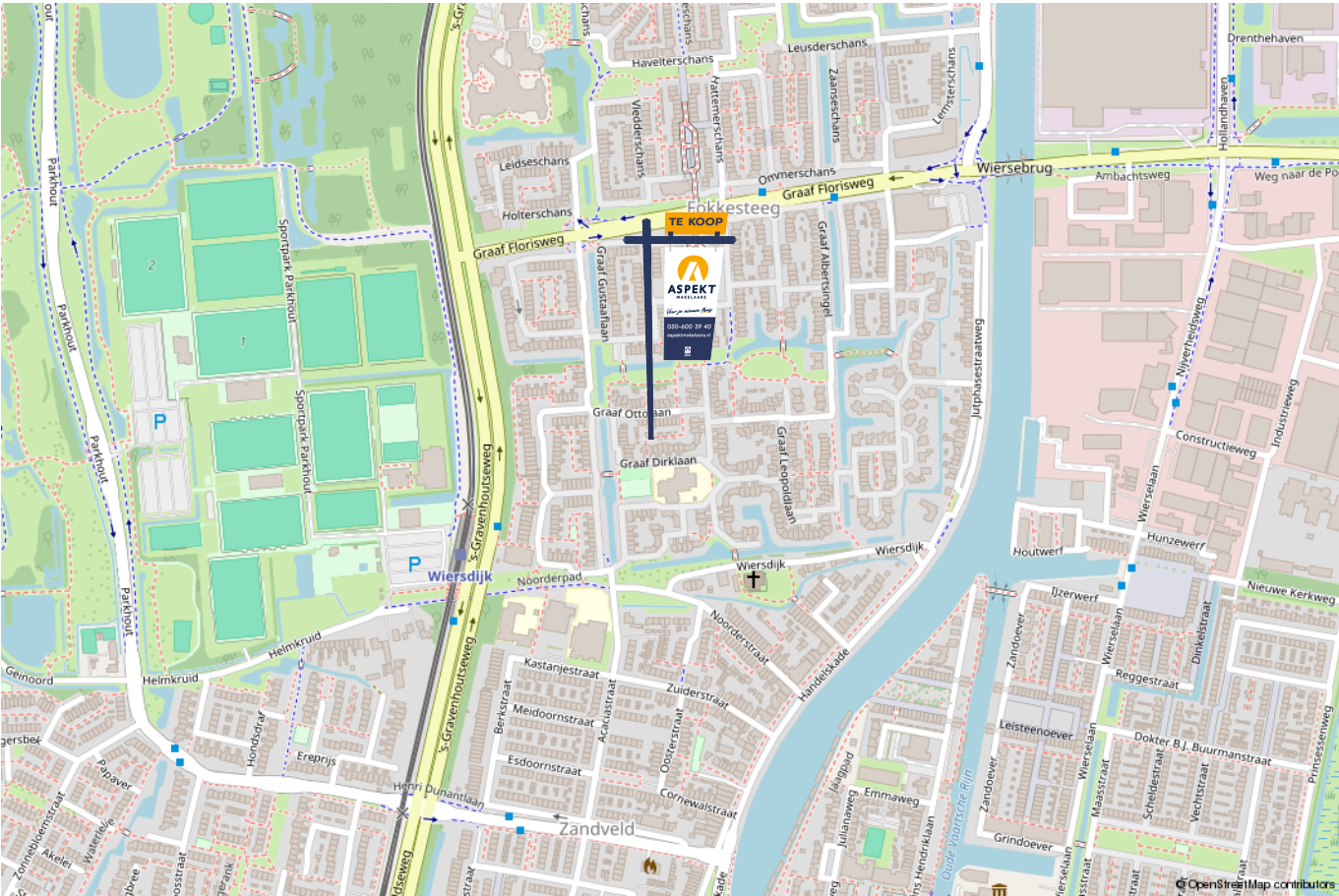
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026

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.
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			
- Electrische rolgordijnen beide slaapkamers az. 1e verdieping.		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.

[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			
- Wandspiegel toilet BG	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



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 waardebepaling 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

