



NIEUWEGEIN

Houtduif 9

Vraagprijs: € 400.000 k.k.

www.houtduif9nieuwegein.nl





WELKOM AAN DE
Houtduif 9



VRAAGPRIJS

€ 400.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

77 m²



PERCEELOPPERVLAKE

123 m²



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

1980



ENERGIELABEL

B

Sfeervolle tussenwoning met alle voorzieningen op de begane grond.

Meteen bij aankomst in het autovrije straatje voelt het gezellig en bijna dorps. De woningen zijn in deze buurt afgewerkt met karakteristiek (gepotdekseld) hout, wat zorgt voor een vriendelijke en natuurlijke uitstraling. Ook binnen heeft Houtduif 9 verrassend veel te bieden. Zo vind je op de begane grond niet alleen een ruime woonkamer met open keuken, maar ook een royale slaap-/werkkamer met direct daarnaast een moderne badkamer en separaat toilet. Ideaal voor wie graag gelijkvloers wil wonen, thuiswerkt of behoefte heeft aan een extra kamer beneden. Op de verdieping bevinden zich nog twee kamers en buiten wacht een zonnige achtertuin op het zuiden met een ruime berging. Met acht eigen zonnepanelen, energielabel B en de vernieuwde badkamer en het toilet uit 2024 is ook aan het wooncomfort gedacht.

Locatie

De woning ligt aan een autovrije straat in de groene en rustige wijk Doorslag. Het stadscentrum van Nieuwegein, openbaar vervoer, scholen, sportvoorzieningen en het ziekenhuis liggen allemaal op korte afstand. Ook de uitvalswegen, waaronder de A2, zijn snel bereikbaar. Een rustige woonomgeving dus, met vrijwel alles binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Via de entree (met garderobe en meterkast met de stadsverwarming) kom je binnen in de lichte woonkamer met open

keuken. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde, terwijl de keuken aan de achterzijde direct in verbinding staat met de tuin. De keuken is onder andere voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de tussenhal bereik je een van de grote pluspunten van deze woning: de ruime slaap-/werkkamer op de begane grond (circa 11 m²). Direct daarnaast ligt de in 2024 vernieuwde badkamer, voorzien van een inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel, verlichte spiegel en vloerverwarming. Ook het separate toilet met fonteintje is in 2024 vernieuwd.

Eerste verdieping

Onder de schuine kap bevinden zich nog twee kamers. De ruime slaapkamer van circa 12 m² beschikt over een groot dakraam en een royale vaste (kleding)kast. De tweede kamer van circa 3,7 m² is bijvoorbeeld geschikt als werk-, hobby- of babykamer en beschikt over een kunststof Velux-dakraam met verduistering.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de omvormer van de acht zonnepanelen.





Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin.

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en borders.

Achter in de tuin staat een ruime houten berging en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

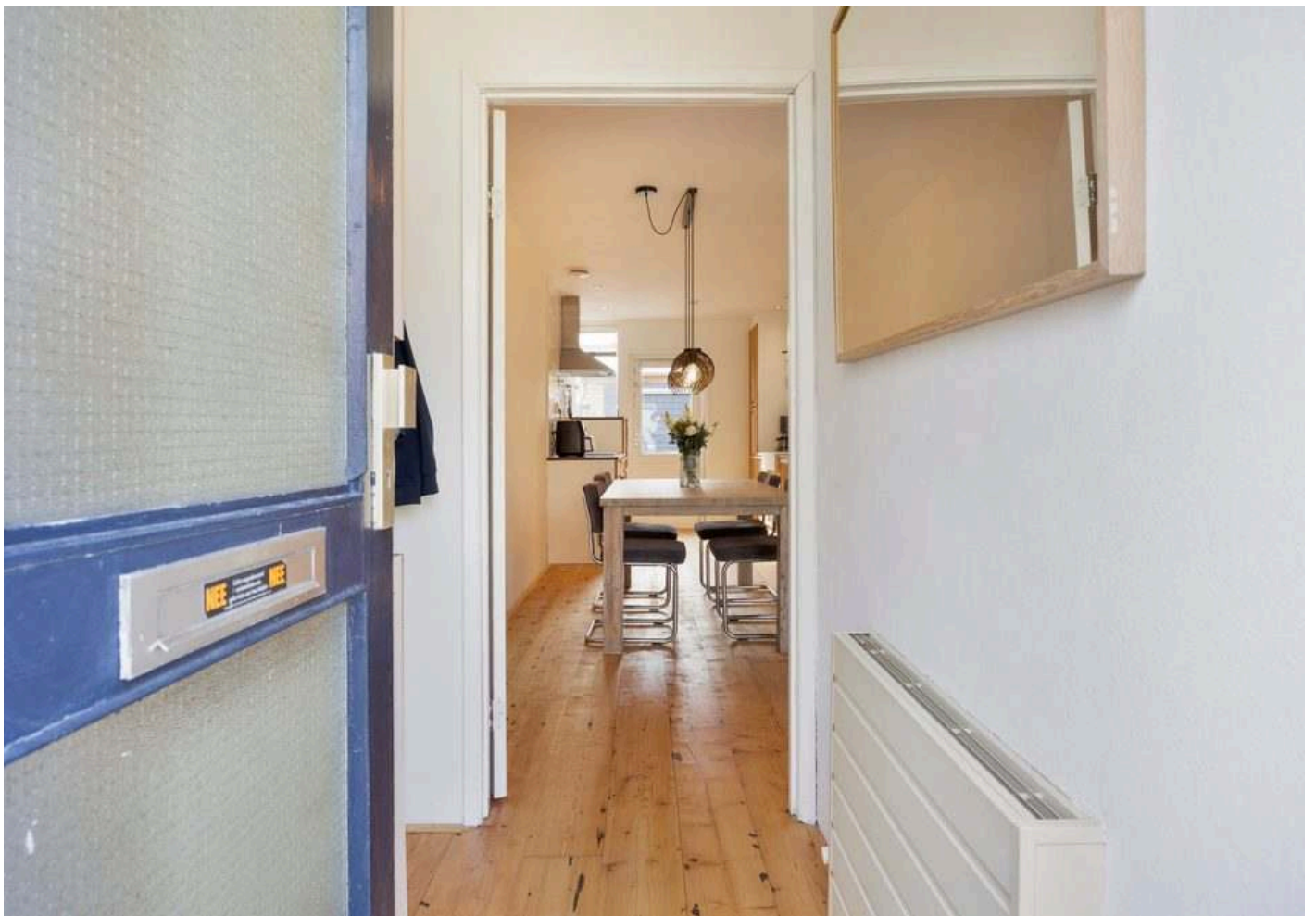
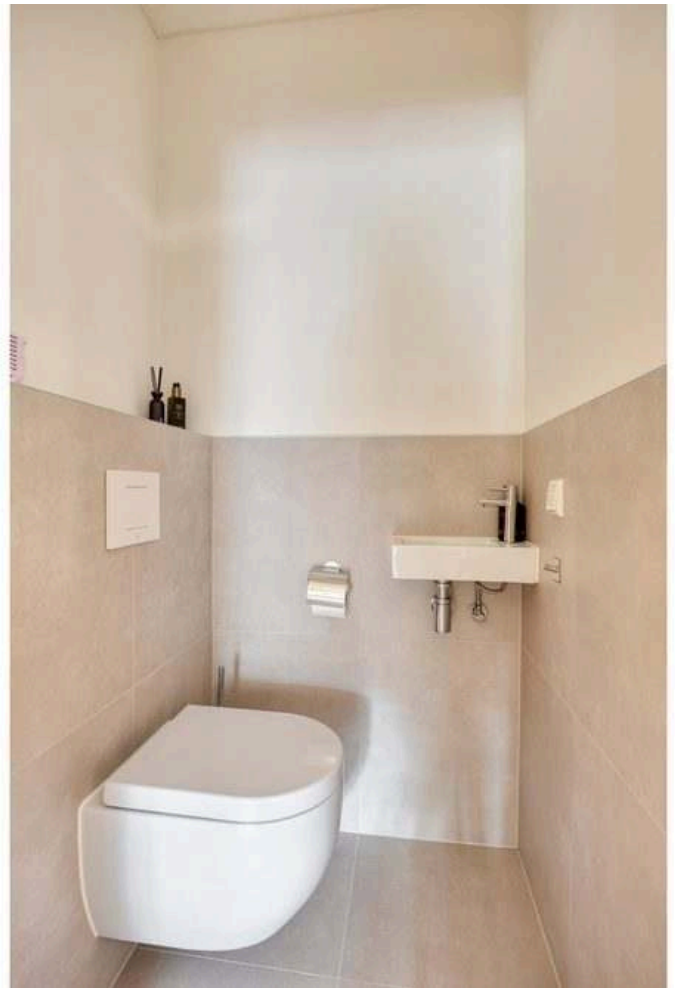
Kortom, een karakteristieke woning met een verrassend praktische indeling, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen én een zonnige tuin. Kom kijken en ontdek zelf wat Houtduif 9 te bieden heeft!

Bijzonderheden

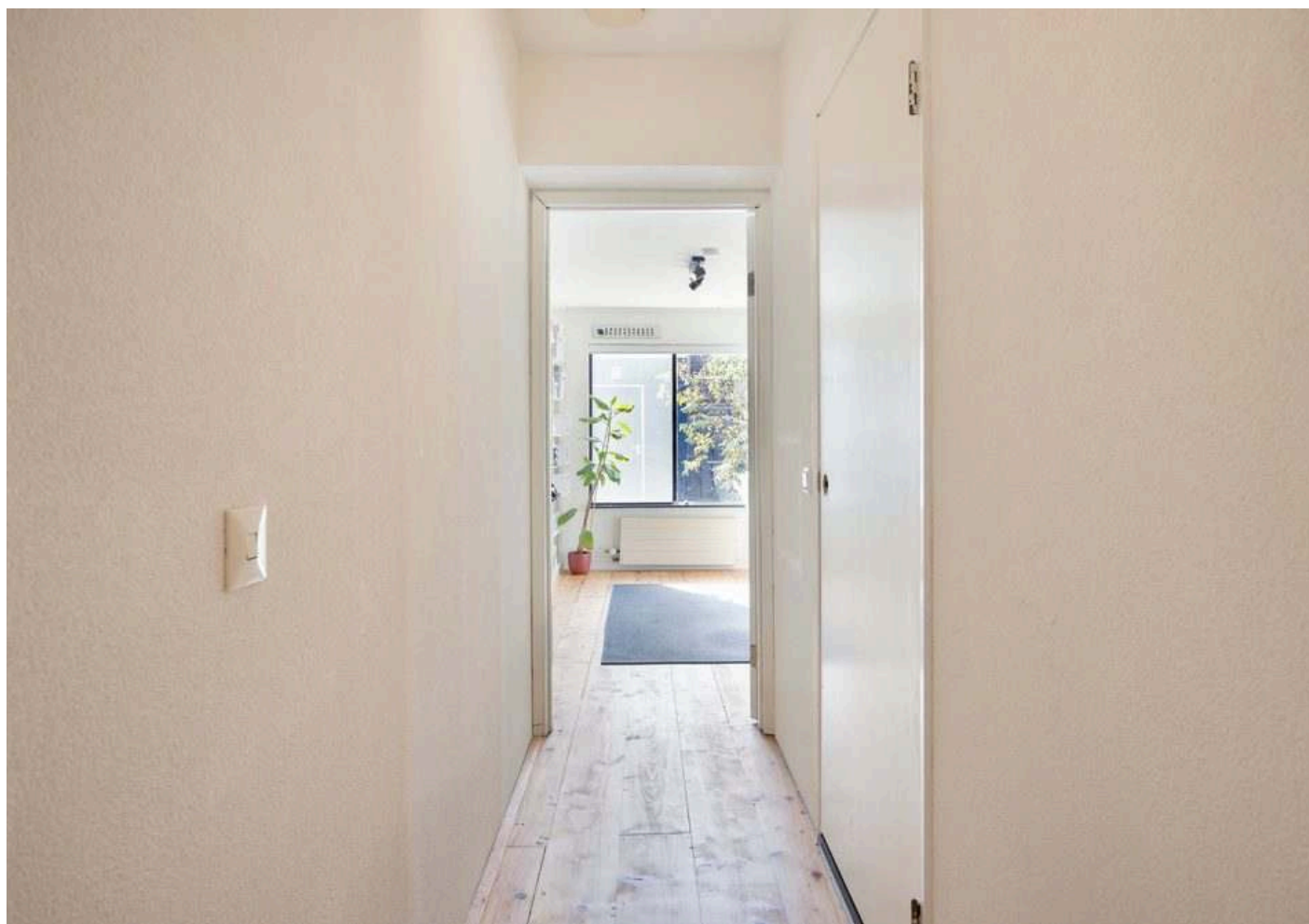
- Karakteristieke houtskeletwoning met gepotdekselde gevels;
- Ruime slaap-/werkkamer op de begane grond;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024;
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2021;
- Energielabel B;
- Grenenhouten vloeren recent geschuurd en opnieuw behandeld;
- Zonnige achtertuin op het zuiden met berging en achterom;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Rustige ligging aan een autovrije straat in de wijk Doorslag;
- Betaald parkeren en parkeervergunningen van toepassing: de eerste parkeervergunning € 82 per jaar, de tweede € 131;
- Oplevering in overleg.

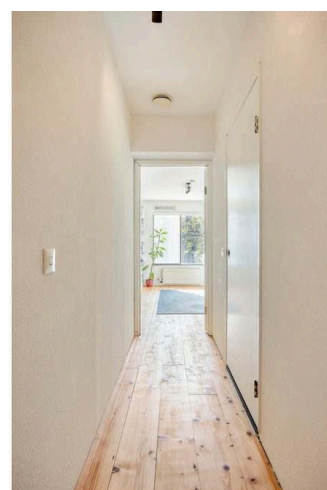
Ook buiten kantooruren en in het weekend kan je nu eenvoudig een bezichtiging inplannen door ons te bellen. Onze virtuele assistente Clara helpt je dan graag verder!





















Ons team bestaat uit vijf vastgoedprofessionals die je met raad en daad bijstaan. Onze register-makelaars, register-taxateurs, kandidaat-makelaar en assistent-makelaar behartigen jouw belangen als koper of verkoper vooral buiten de deur.

Onze binnendienstmedewerkers zijn je aanspreekpunt op kantoor. Zij zijn volledig op de hoogte en nemen je al het administratieve werk uit handen. Samen zorgen we voor een soepele en prettige samenwerking die pas stopt bij de sleuteloverdracht bij de notaris. Natuurlijk zijn we er ook voor je na de overdracht mocht dit nodig zijn.

Met ons compacte team zijn de lijnen kort waardoor wij snel kunnen schakelen. Wij zijn makkelijk te benaderen en communiceren open en transparant.

Uw vertrouwen is ons alles waard. Wij doen geen beloftes die wij niet kunnen nakomen. Omdat wij nét dat beetje extra willen geven, is onze service onze meerwaarde. Wij geven elke klant, elke woning, elk detail de aandacht en tijd die het verdient. Uiteraard voorzien van de hoogste kwaliteit.

Ons kantoor is gevestigd in het centrum van IJsselstein. We kennen niet alleen de lokale woningmarkt als onze broekzak, maar begeleiden ook veel huiseigenaren en huizenkopers in de gemeenten Utrecht, Montfoort, Lopik, Vijfheerenlanden en Nieuwegein. Met ons netwerk zijn wij landelijk vertegenwoordigd.



Contact opnemen

St. Nicolaasstraat 1
3401 BS IJsselstein
030-6883480
info@aarendonk.nl
www.aarendonk.nl