van Oord
MAKELAARS



Woondromen **waarmaken**

Stokroos 1
Nieuwegein

€ 469.000,- k.k.

Wij helpen je met **jouw volgende stap**

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Stokroos 1, Nieuwegein

Kenmerken

Energielabel

C



inclusief 8 zonnepanelen

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1974
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	C

KENMERKEN

Woonoppervlakte	110 m²
Perceeloppervlakte	142 m²
Inhoud	391 m³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	C.V.-Ketel
Warm water	C.V.-Ketel & gedeeltelijke vloerverwarming
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Bijzonderheden
Lichte woonkamer met grote raampartij en open keuken aan de achterzijde.

Ligging
Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Hoogzandveld!



Stokroos 1, Nieuwegein

Moderne ruime eindwoning met **heerlijke** diepe achtertuin!

Ben je op zoek naar een fijne eindwoning met volop leefruimte, vier slaapkamers en een heerlijk diepe achtertuin? Dan is Stokroos 1 in Nieuwegein absoluut het bekijken waard!
Deze verrassend ruime gezinswoning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime vierde slaapkamer op zolder.
Ook buiten kom je niets tekort: de woning beschikt over een verzorgde voortuin en een royale achtertuin met een vrijstaande berging.

De afgelopen jaren is er bovendien flink geïnvesteerd in het wooncomfort en de verduurzaming van de woning. Zo zijn in 2024 alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR+++ beglazing (behalve het dakkapel), is het dak in 2025 extra geïsoleerd en zijn er acht zonnepanelen geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over vloerverwarming op de begane grond, twee airco's en een fraaie PVC-vloer. Dit alles maakt het een comfortabele gezinswoning met een prettige combinatie van ruimte en hedendaagse voorzieningen.

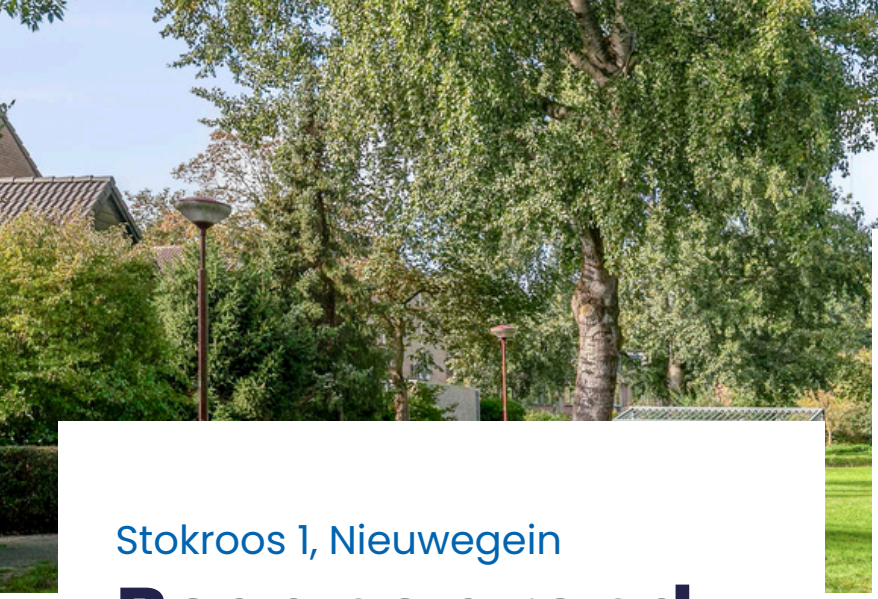
Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier in de groene en kindvriendelijke wijk Hoogzandveld, een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen in de directe omgeving. Winkelcentrum Hoogzandveld, basisscholen, kinderopvang, speelgelegenheden en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de sneltram richting Utrecht is gemakkelijk bereikbaar.

Voor een wandeling of een fietstocht kun je terecht in de groene omgeving en langs de Lek. Daarnaast zijn het gezellige centrum van Nieuwegein, het historische Vreeswijk en de uitvalswegen richting onder andere Utrecht en de A2 goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1974, beschikt over een woonoppervlakte van circa 110 m², heeft energielabel C en is in de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en verduurzaamd. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Intergas cv-combiketel uit 2018.

Kortom: een fijne en verrassend ruime eindwoning met vier slaapkamers, diverse verduurzamingen en een heerlijke diepe achtertuin. Een ideale plek voor wie op zoek is naar een comfortabele gezinswoning met volop mogelijkheden, op een prettige locatie in Nieuwegein. Je bent van harte welkom om te komen bezichtigen!

Jouw unieke **makelaar**











Stokroos 1, Nieuwegein

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal, waar zich de meterkast en de toiletruimte met fonteintje bevinden. Vanuit de hal stap je de lichte en sfeervolle leefruimte binnen, waar de woonkamer en de keuken op een prettige manier met elkaar in verbinding staan.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert dankzij de grote raampartij van prettig veel daglicht. Hier is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. De lichte wanden, de warme uitstraling van de PVC-vloer en de verzorgde afwerking zorgen samen voor een rustige en aangename sfeer.

Centraal in de woning bevindt zich de eethoek, die een mooie verbinding vormt tussen de woonkamer en de keuken. Hier is volop ruimte voor een gezellige eettafel om samen te eten of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping, met daaronder een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met voldoende werk- en kastruimte. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling dankzij de grijze keukenkasten, die in 2022 zijn gewrapt. De keuken is voorzien van diverse apparatuur. Dankzij de raampartijen aan de achterzijde geniet je ook hier van prettig daglicht en heb je een leuk zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken loop je gemakkelijk de fijne achtertuin in.

De gehele begane grond is in 2022 voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming. Ook de trap is in dat jaar gerenoveerd, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de woning.



Stokroos 1, Nieuwegein

Tuin

Een absoluut pluspunt van deze woning is de heerlijk diepe achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte om op verschillende plekken van het buitenleven te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene borders en diverse beplanting, wat zorgt voor een prettige combinatie van groen en praktische buitenruimte.

Direct achter de woning is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel, terwijl je verderop in de tuin ook een fijne loungehoek kunt creëren.
Of je nu graag buiten eet, geniet van een rustig moment in de tuin of een fijne speelplek voor de kinderen zoekt: hier zijn volop mogelijkheden.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande berging van circa 6 m². Deze biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde tuin met bestrating en groene beplanting. Dit zorgt voor een prettige entree en geeft de woning een uitnodigende uitstraling en veel privacy.





Jouw unieke **makelaar**











Stokroos 1, Nieuwegein

Eerste Verdieping

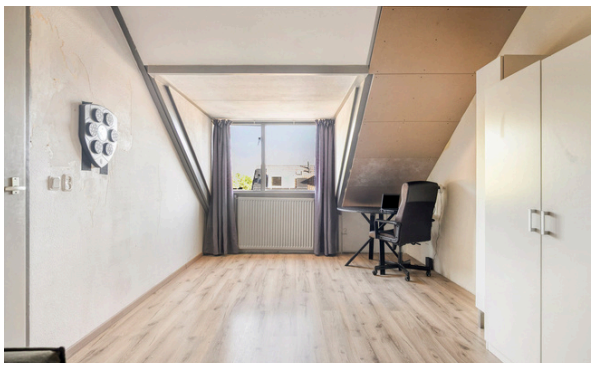
Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige raampartijen zijn de slaapkamers prettig licht en op verschillende manieren te gebruiken. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens goed te gebruiken als volwaardige slaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is compleet ingericht met een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Daarnaast is er een handdoekradiator aanwezig.
De combinatie van het ligbad en de afzonderlijke douche maakt dit een fijne en praktische badkamer voor het hele gezin









Stokroos 1, Nieuwegein

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer dankzij de dakkapel. Deze kamer biedt volop mogelijkheden en is uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelling van de cv-installatie. De omvormer van de zonnepanelen heeft hier ook zijn plekje. Daarnaast biedt deze verdieping praktische mogelijkheden voor het opbergen van spullen. Ook op het gebied van isolatie is deze verdieping aangepakt. Zo is het dak in januari 2025 volledig nageïsoleerd, wat bijdraagt aan het wooncomfort van de woning.

Jouw unieke **makelaar**



Stokroos 1, Nieuwegein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar	x			
Tuinhuis/Buitenberging	x			
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel		x		
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangsysteem				x
Hordeur achterzijde	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning	x			
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Screens	x			
Rolgordijnen	x			
Gordijnen	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Stokroos 1, Nieuwegein

Lijst van zaken

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron	x			
Fornuis	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger				x

VERLICHTING, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Losse kast(en)	x			
Boeken / Legplanken		x		
Werkbank in schuur / garage	x			
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkameraccessoires		x		
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Telefoontoestellen				x
Telefooninstalaties				x

VOORZETRAMEN & OVERIGE TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen	x			

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

	Ja	Nee	Gaat mee	Overnemen
CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Stokroos 1, Nieuwegein

Begane grond





Stokroos 1, Nieuwegein

Eerste verdieping



Tweede verdieping





Stokroos 1, Nieuwegein

Bijzonderheden

- Moderne ruime eindwoning;
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Lichte woonkamer met grote raampartij en open keuken aan de achterzijde;
- Heerlijke diepe achtertuin met vrijstaande berging;
- Kunststof kozijnen met HR +++ beglazing (2024);
- Dak volledig nageïsoleerd in januari 2025;
- Acht zonnepanelen geplaatst in 2024;
- Fraaie PVC vloer met vloerverwarming op de begane grond;
- Twee airco's geplaatst in 2025;
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Hoogzandveld!

Jouw unieke **makelaar**



Stokroos 1, Nieuwegein

Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer
26 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vreeswijk
Sectie	B
Perceel	6743

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Stokroos 1, Nieuwegein

Over Nieuwegein

In het midden van het land, direct ten zuiden van Utrecht, ligt de veelzijdige woon- en werkgemeente Nieuwegein. De stad wordt gekenmerkt door haar ligging aan de rivier de Lek en het Amsterdam-Rijnkanaal en combineert een uitstekende bereikbaarheid met veel groen en water.



U kunt hier uitstekend winkelen, met een ruim aanbod aan winkels en diverse horecagelegenheden, met name in en rondom het moderne stadshart en de karakteristieke oude dorpskernen. De omgeving van Nieuwegein biedt een prettige afwisseling van groen, water en stedelijke voorzieningen, met parken, uiterwaarden langs de Lek en rustige fiets- en wandelroutes.

Nieuwegein beschikt over een uitstekende sneltramverbinding met Utrecht Centraal en goede busverbindingen naar omliggende plaatsen. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de snelweg, met directe toegang tot de belangrijkste uitvalswegen.

Kortom, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving, centraal gelegen in Nederland, waar comfort, bereikbaarheid en leefkwaliteit samenkomen.

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaars

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact
Telefoon: 030 - 68 68 280
Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaars.nl

Lees meer over onze diensten op: www.vanoordmakelaars.nl

Of volg ons op social media:
@vanoordmakelaars
facebook.com/vanoordmakelaars
linkedin.com/company/vanoord-makelaars



David van Oord
david@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 524 33 800



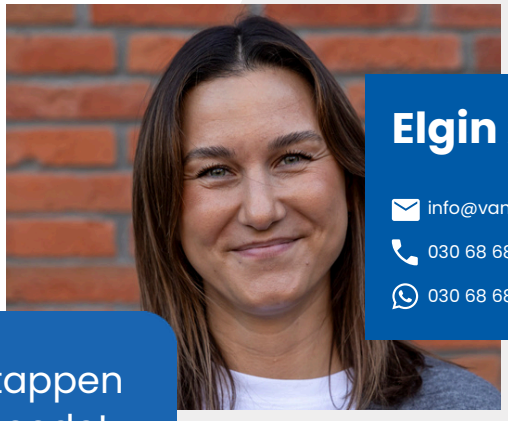
Johan Leenheer
johan@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 141 81 100



Shirley van Rijswijk - Meenhorst
shirley@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
06 193 65 418



Kaitlin Smits
info@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
030 68 68 280



Elgin Aykan
info@vanoordmakelaars.nl
030 68 68 280
030 68 68 280

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning en voor het uitbrengen van je voorstel, **scan de QR code of klik op deze link!**

Volg de stappen via de QR-code!

NVM