Wordt dit
jouw droomhuis?



Westerstraat 1

NIEUWEGEIN

Ruime hoekwoning met aanbouw, zonnepanelen en een fijne achtertuin!

MOEN GARANTIEMAKELAARS

Moen Garantiemakelaars
Plein 1971 6
3431 JR, NIEUWEGEIN

030-6076060
info@moenmakelaars.nl
www.moenmakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Aan een rustig hofje, aan de rand van het geliefde oude Vreeswijk, gelegen ruime hoekwoning met aanbouw, zonnepanelen en een fijne achtertuin!

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1977
Inhoud	451 m³
Woonoppervlakte	132 m²
Perceeloppervlakte	124 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	37 m²
Energielabel	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4











Omschrijving van de woning

Aan een rustig hofje, aan de rand van het geliefde oude Vreeswijk, gelegen ruime hoekwoning met aanbouw, zonnepanelen en een fijne achtertuin!

Deze ruime hoekwoning is goed onderhouden en heeft een praktische indeling met volop leefruimte. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Deze aanbouw is gerealiseerd in 2023 en zorgt voor extra ruimte op de begane grond. De lessenaarsdak-lichtstraat in de aanbouw zorgt daarbij voor veel natuurlijke lichtinval. Daarnaast is de woning voorzien van 12 zonnepanelen.

De ligging is ideaal: rustig aan een hofje, maar toch op korte afstand van diverse voorzieningen. Scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Ook de sfeervolle oude kern van Vreeswijk ligt dichtbij. Hier vind je diverse restaurants en gezellige terrassen, karakteristieke sluizen en boten. Ook rivier de Lek met haar mooie uiterwaarden bevindt zich in de nabije omgeving.

Indeling

Begane grond:
Entree/hal met meterkast en toilet. Het moderne toilet is in 2026 volledig vernieuwd.

Vanuit de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de in 2023 gerealiseerde aanbouw aan de achterzijde is hier een royale leefruimte ontstaan. Het plafond van de uitbouw is speels van opzet en heeft een lichtstraat welke zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht en geeft de ruimte een extra lichte uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de semi-open keuken met een moderne keukeninrichting in U-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, combimagnetron, koelkast, vriezer, Quooker, afzuigkap en vaatwasser. De twee hoekkasten zijn voorzien van het praktische Le Mans-systeem, waardoor de beschikbare kastruimte optimaal kan worden benut.

In de aanbouw is tevens een praktische bijkeuken gecreëerd. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, netjes verwerkt in een inbouwkast. Daarnaast biedt de bijkeuken extra opbergruimte, waaronder een handige apothekerskast, en is er ruimte voor een tweede koelkast.

Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. De tuin beschikt over een berging en een achterom.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en handdoekradiator.

Tweede verdieping:
De geheel afgewerkte zolderverdieping beschikt over een ruime zolderkamer en is aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van een dakkapel. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig. Op zolder is een aansluiting aanwezig waarmee een mobiele airco via het schot op een afvoer richting het dak kan worden aangesloten. De mobiele airco wordt ter overname aangeboden.

De woning wordt verwarmd door middel van de cv-installatie. Voor het warme water in de douche en badkamer is een boiler van 100 liter aanwezig. Deze is voorzien van een slimme zonneboilerschakelaar. Wanneer het warme water uit de boiler niet toereikend is, neemt de cv-installatie de warmwatervoorziening over.

Oplevering in overleg

Kenmerken:
-Ruime uitgebouwde hoekwoning;
-Rustige ligging aan een hofje;
-Nabij de gezellige oude kern van Vreeswijk;
-Aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd in 2023;
-Lessenaarsdak-lichtstraat in de aanbouw voor extra natuurlijke lichtinval;
-Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting, inbouwkast en extra bergruimte;
-Moderne keuken met twee hoekkasten voorzien van het Le Mans-systeem;
-Voorzien van 12 zonnepanelen;
-Toilet op de begane grond volledig vernieuwd in 2026;
-Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
-Ruime zolderverdieping met twee dakkapellen;
-Boiler van 100 liter met slimme zonneboilerschakelaar;
-Fijne achtertuin met berging en achterom.

















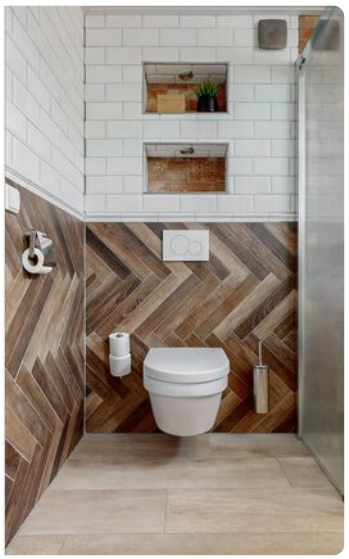














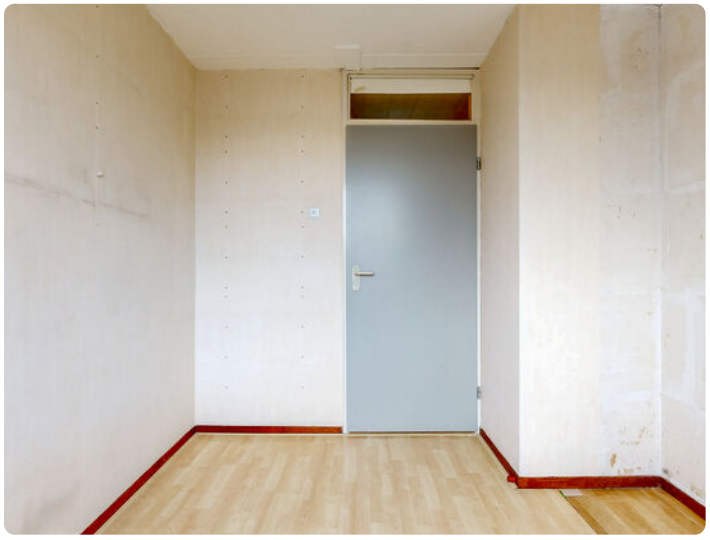




























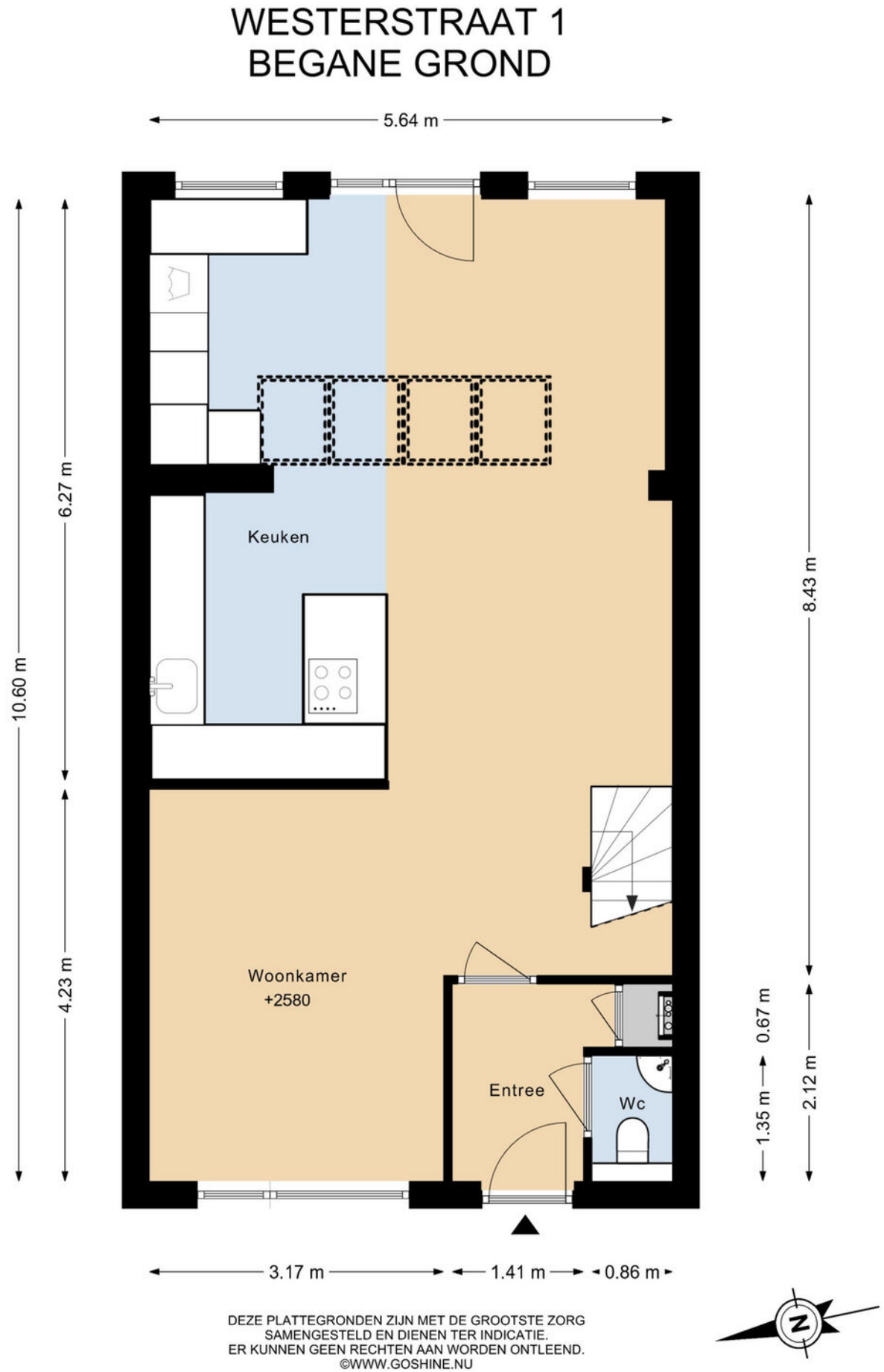




Plattegrond

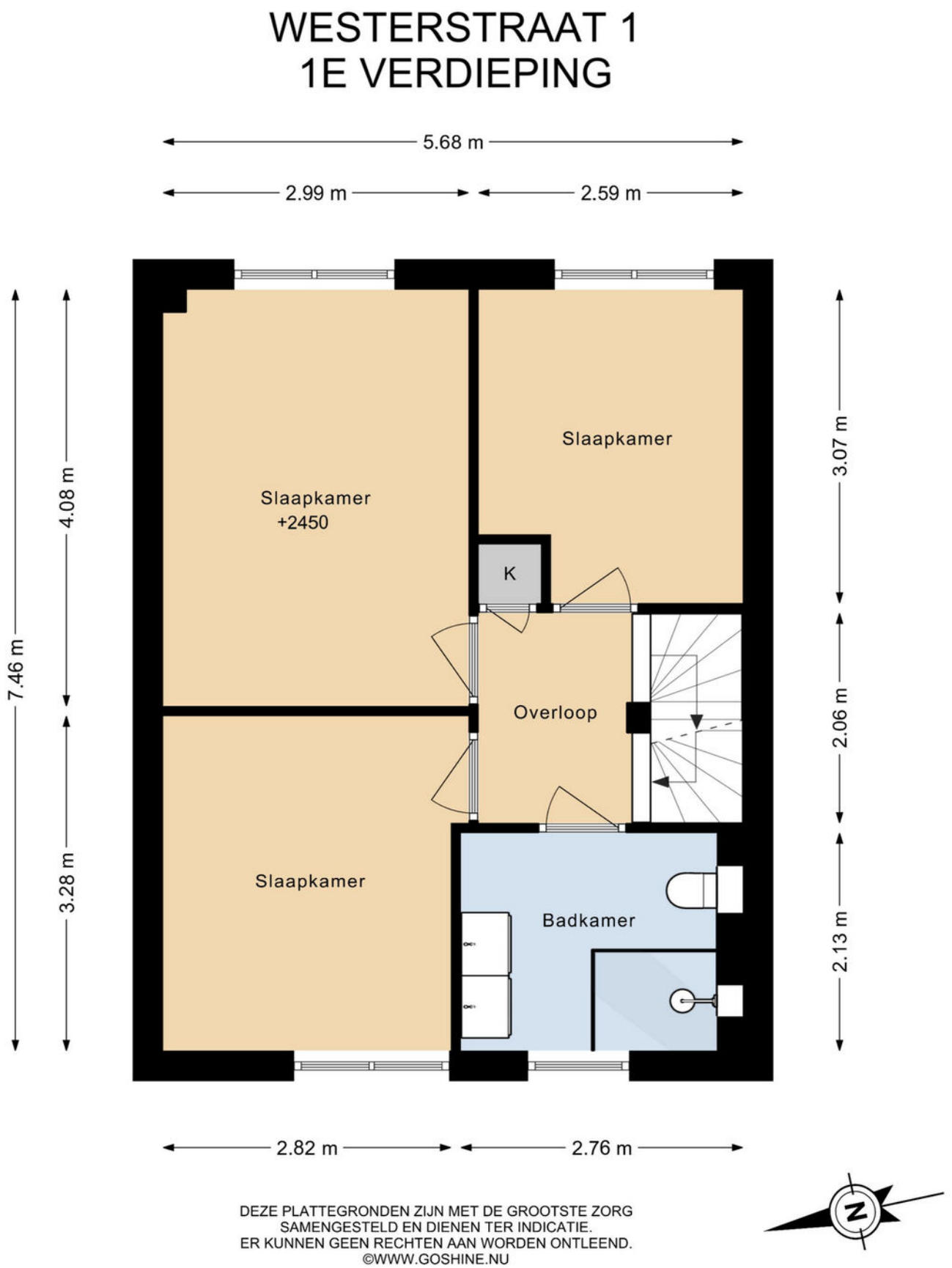


Plattegrond



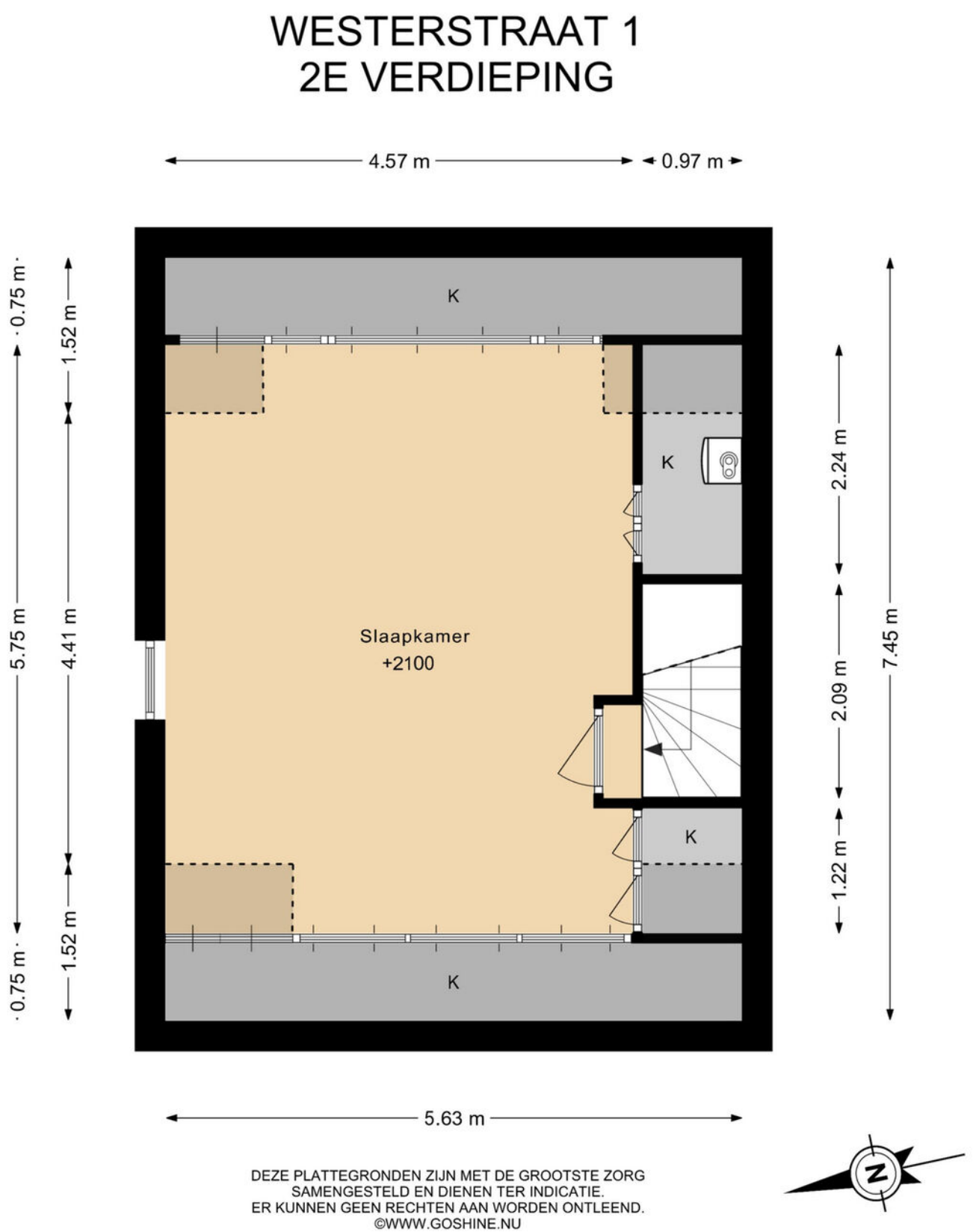
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond



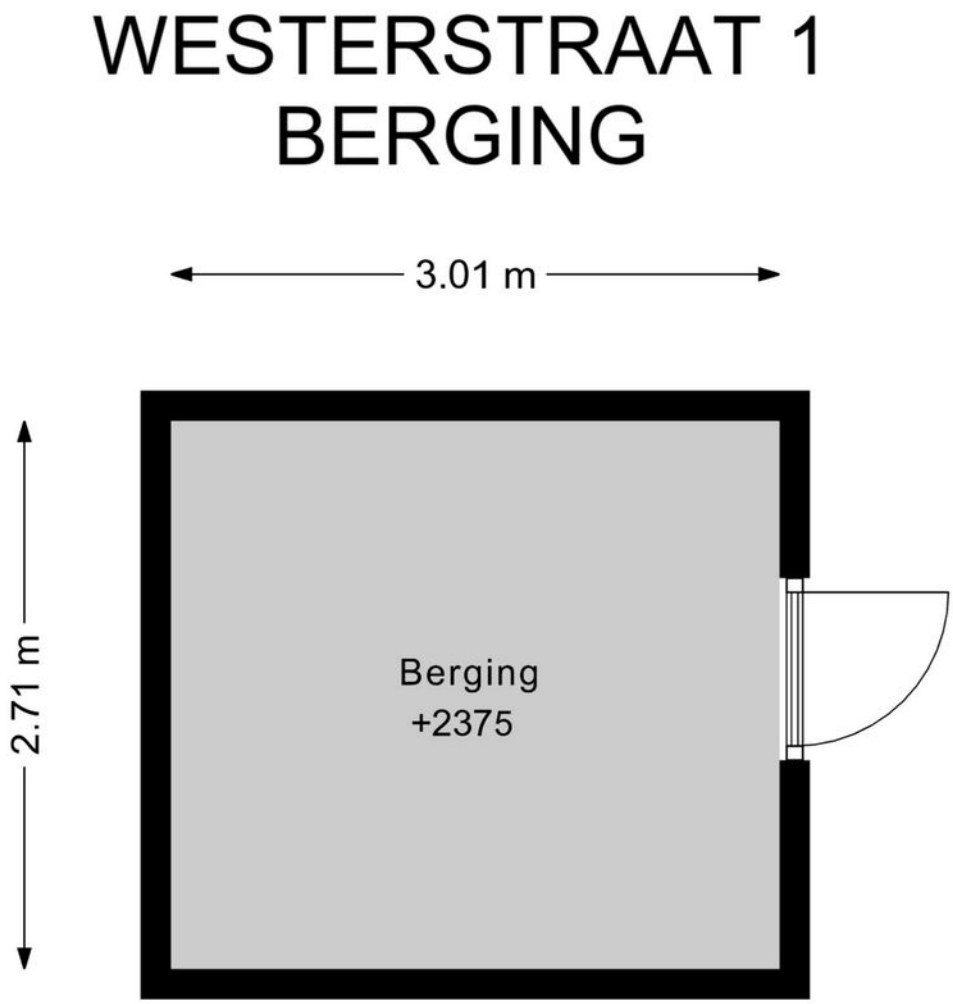
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vreeswijk
Sectie	B
Perceel	4534

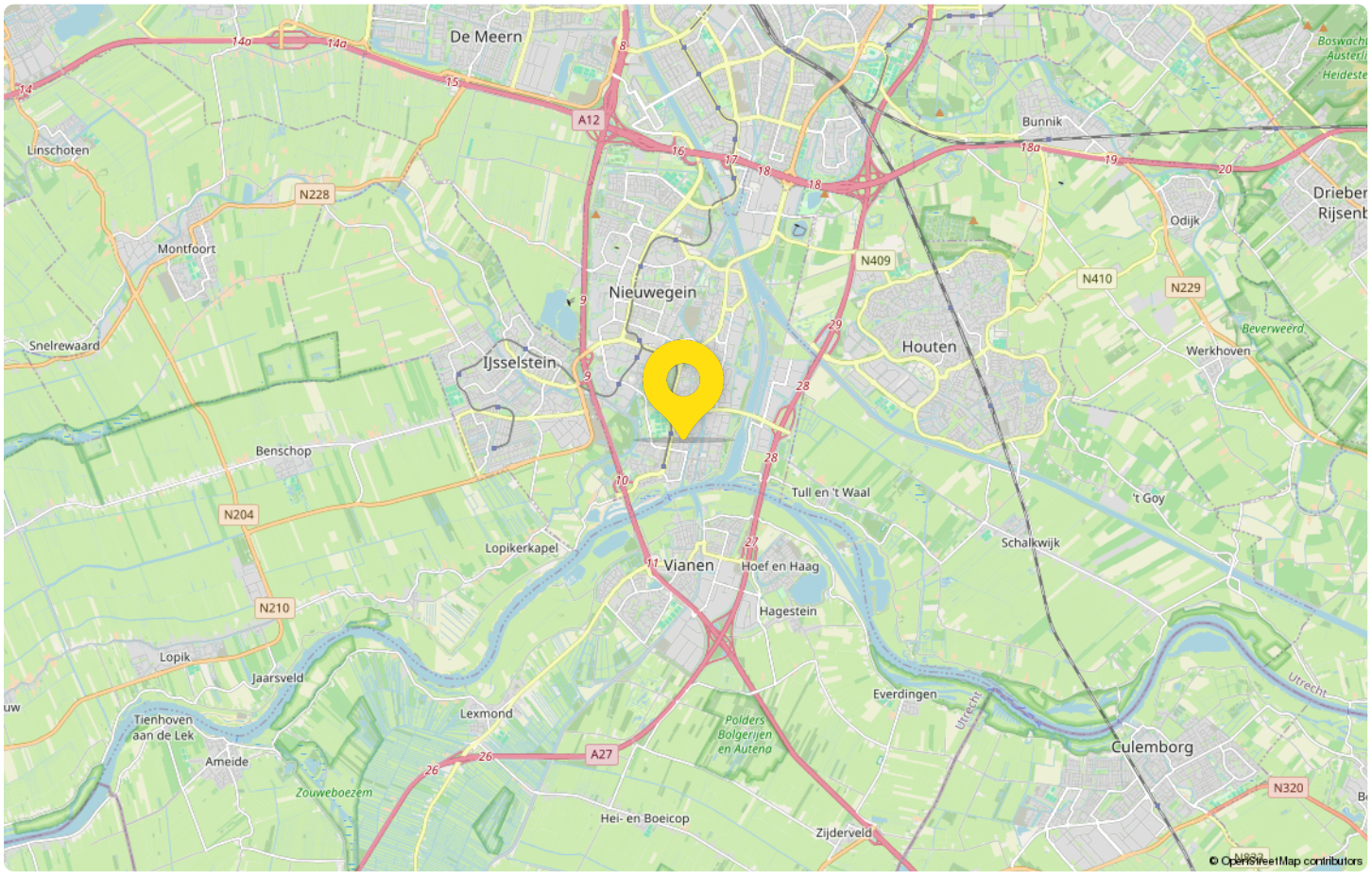
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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





Maak kennis
met Nieuwegein!

Welkom in Nieuwegein, de meest complete stad in het midden van het land!

Nieuwegein is een moderne vooruitstrevende stad met een mooie mix van wonen, stadse gemakken, uitgebreide voorzieningen, veel groen en rust. Met een gunstige ligging in het midden van het land en nabij grote steden als Utrecht en Amsterdam, is het een populaire keuze voor woningzoekers. De stad is goed verbonden via openbaar vervoer, fiets- en snelwegen, waardoor het gemakkelijk is om de rest van Nederland te bereiken.



Voor woningkopers die op zoek zijn naar een levendige stad biedt Nieuwegein tal van mogelijkheden. Van moderne nieuwbouwwoningen tot karakteristieke huizen, er is voor elk wat wils.
Nieuwegein bestaat uit allerlei wijken die elk een eigen karakter hebben, vaak met een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, scholen en voorzieningen.
Qua sport, ontspanning en recreatie kan je met Nieuwegein ook alle kanten op. Een theater, zwembad, veel sportgelegenheden, winkelcentrum CityPlaza en een groot aanbod van restaurants maakt Nieuwegein een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Maar mocht je nou ook behoefte hebben aan rust en natuur, dan heeft Nieuwegein ook veel te bieden. Met prachtige parken (zoals het Park Oudegein en het Natuurkwartier) en de rivier De Lek, kunnen bewoners genieten van wandelingen, fietsroutes en ontspanning in een groene omgeving.

Jouw buren zijn ook divers; jongeren, gezinnen en senioren, je vindt ze hier allemaal. Op de pagina Statistieken van deze woningbrochure, vind je de exacte samenstelling van de wijk waarin deze woning te koop staat.

Statistieken

Buurtinformatie - Nieuwegein / Vreeswijk

Leeftijd



0 - 14: 13%
15 - 24: 10%
25 - 44: 23%
45 - 64: 27%
65+: 28%

Huishouden



Eenpersoons: 36%
Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 60%
Huur: 40%

49% man

51% vrouw

1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 381.000



Moen
jouw Garantiemakelaar

Jouw huis ... jouw plek waar je graag bent om te ontspannen. En de plek waar jij mooie herinneringen maakt. Eigenlijk is jouw huis dus gewoon jouw (thuis)basis. En dat begrijpen wij als geen ander. Het gaat namelijk niet alleen om de stenen, maar ook over jou. En daarom verdien je een goede en soepele samenwerking met je makelaar en een mooi resultaat!

Onze enorme passie en jarenlange ervaring in verkoop, aankoop en taxatie van woningen vormt onze basis. Daarboven op komt het feit dat als je zaken met ons doet, je ervan op aan kunt dat afspraken worden nagekomen, wij altijd goed bereikbaar zijn en met plezier investeren in persoonlijk persoonlijke aandacht. Want we geloven dat wij alleen zo succesvol voor je kunnen zijn.

Ons team heeft een enorme schat aan ervaring en een frisse en moderne blik op ons vak. Jouw woonomgeving heeft voor ons geen geheimen. Wij zijn geboren in de regio en wonen waar wij werken, dus wij weten wat er speelt. Inmiddels hebben wij een uitgebreid en actief netwerk. En dat alles zetten wij natuurlijk graag voor je in.

Je klopt bij ons aan voor het kopen en verkopen van je woning, de verhuur van je woning, een taxatie en een hypotheekadvies. Kortom: wij zijn jouw woningmakelaar in Nieuwegein en omgeving. Je ziet ons dus in Nieuwegein, Maarssen, Utrecht, Vleuten, De Meern, IJsselstein, Benschop, Lopik, Vianen, Houten en Breukelen.

Naast NVM makelaar zijn wij ook Garantiemakelaar met een groot landelijk groen/geel netwerk. Vanuit ons kantoor midden in het stadshart van Nieuwegein zijn wij je graag van dienst.

Wanneer spreken wij af?

Warme groet, Rob Moen en Dennis Wentink

MOEN
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Plein 1971 6

3431 JR, Nieuwegein

Wij zijn bereikbaar via:

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6076060

info@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl

MOEN GARANTIEMAKELAARS

Moen Garantiemakelaars
Plein 1971 6
3431 JR, NIEUWEGEIN

030-6076060
info@moenmakelaars.nl
www.moenmakelaars.nl

NVM