# TE KOOP



NIEUWEGEIN

## Waalstraat 12

Vraagprijs € 425.000 k.k.

ASPEKT MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*

NVM

ASPEKT
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*

NVM

# Wordt de woning aan de Waalstraat 12 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

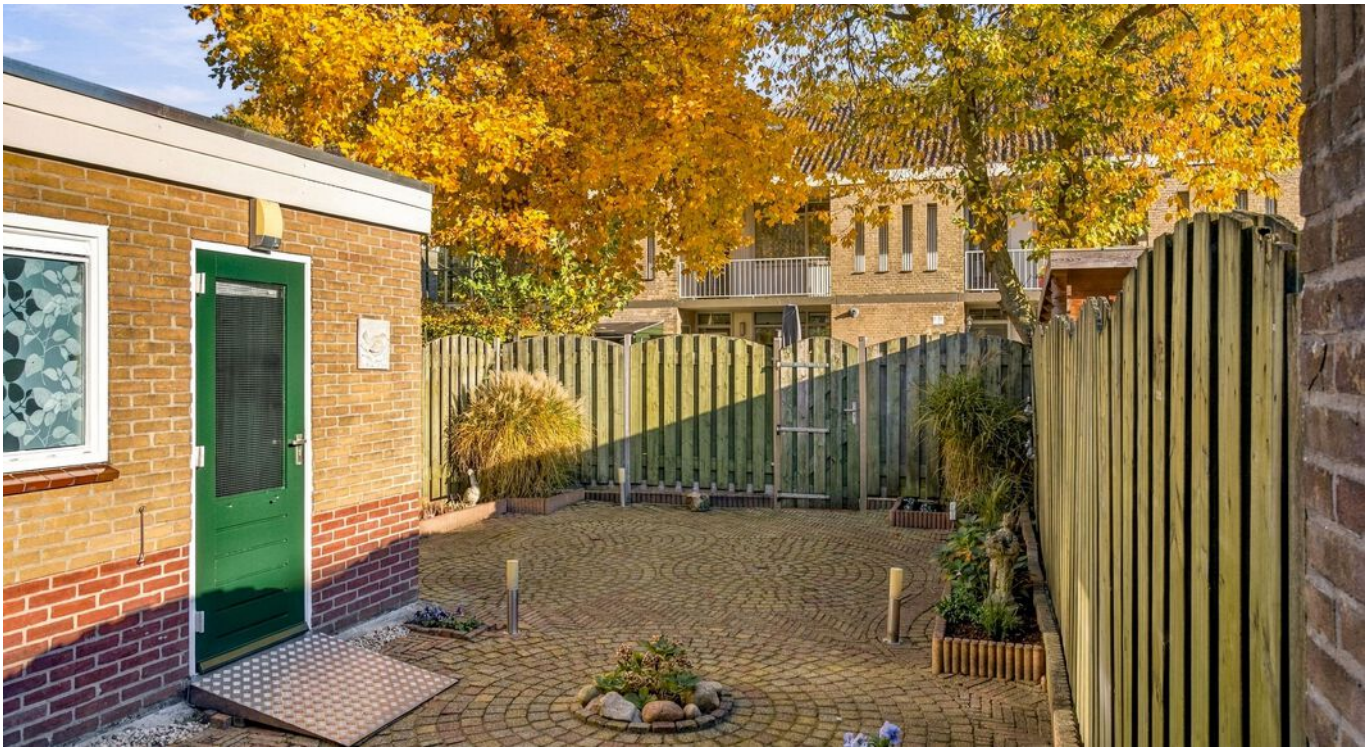
**aspektmakelaars.nl**



In het karakteristieke oude dorp van Vreeswijk bieden wij deze keurig onderhouden tweelaagse woning aan.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd ten behoeve van de keuken en bijkeuken.







# Omschrijving

In het karakteristieke oude dorp van Vreeswijk bieden wij deze keurig onderhouden tweelaagse woning aan, beschikkend over een voor- en achtertuin. De woning is aan de achterzijde voorzien van een uitbouw voor de eetkeuken en heeft een aangebouwde stenen berging die van binnenuit bereikbaar is. De woning biedt volop mogelijkheden door het realiseren van een dakopbouw waardoor je een zeer ruime verdieping toevoegt aan het bestaande woonoppervlakte. Bij de naastgelegen woning is dit reeds uitgevoerd, wat een goed beeld geeft van de mogelijkheden. De woning is gesitueerd in de oude kern met de gezelligheid van de restaurantjes, terrassen, winkels en de rivier De Lek. Ook de uitvalswegen zijn op korte afstand gesitueerd.

## Kenmerken

Woonoppervlakte en inhoud:
**99 m² / 377 m³**

Perceeloppervlakte:
**172 m²**

Kamers:
**4**

Slaapkamers:
**3**

Vraagprijs
**€ 425.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de entree bereik je de ruime hal met trapopgang, meterkast en keurige toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang naar de ruime woonkamer, type doorzonkamer van ca. 26,9 m2, met aan de voorzijde elektrische screens en aan de achterzijde toegang tot de tuin. De dichte keuken is ook vanuit de hal te bereiken en heeft een oppervlakte van 14,2 m2 en is voorzien van een keurige inrichting met diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de berging/bijkeuken, die tevens vanuit de woning bereikbaar is. Vanuit zowel de keuken, de woonkamer als de berging heb je toegang tot de diepe achtertuin, die beschikt over een praktische achterom.

Eerste verdieping: Via de trapopgang bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie goed onderhouden slaapkamers van respectievelijk circa 13,8 m , 11,7 m en 6,2 m . Meerdere slaapkamers beschikken over praktische vaste kastruimte. De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met elektrische screens. Op de overloop bevindt zich tevens een bergkast met de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. De gemoderniseerde badkamer is uitgerust met een zwevend toilet, een douchecabine en een vaste wastafel.

Bijzonderheden:
- In "Oud Vreeswijk" gelegen goed onderhouden eengezinswoning.
- De woning biedt volop mogelijkheden om het woonoppervlak te vergroten door het realiseren van een dakopbouw.
- Bij diverse woningen in de directe omgeving is een dakopbouw reeds gerealiseerd.
- Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd ten behoeve van de keuken en bijkeuken.
- Keurig aangelegde besloten achtertuin met achterom.
- Woning centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR combi ketel merk Vaillant, volgens de opgave uit 2024 en vloerverwarming op de begane grond.
- Kruipruimte in 2023 geïsoleerd.
- De buitengevels zijn in 2024 geïsoleerd.
- Het metselwerk is in 2012 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.
- De gehele woning is in 2025 extern geschilderd.
- Bij verkoop zal er een niet bewonersclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen volgens model NVM.

# Alle kenmerken op een rij

**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: **99 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **-**

Overige inpandige ruimte: **8 m²**

Externe bergruimte: **-**

Perceeloppervlakte: **172 m²**

Inhoud: **377 m³**

**Indeling**

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Wastafel, toilet en douche**

Aantal woonlagen: **2**

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel**

**Energie**

Energielabel: **C (einddatum: 2036-09-08)**

Isolatie: **Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Vaillant 2024 (2024, eigendom)**

**Bouw**

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwvorm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1963**

Dak: **Platdak, bitumen.**

**Buitenruimte**

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: **-**

**Bergruimte**

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

**Garage**

Soort garage: **Geen garage**



**Ruime woonkamer, type doorzonkamer van ca. 26,9 m2, met aan de achterzijde toegang tot de tuin.**

**De woning biedt volop mogelijkheden om het woonoppervlak te vergroten door het realiseren van een dakopbouw.**























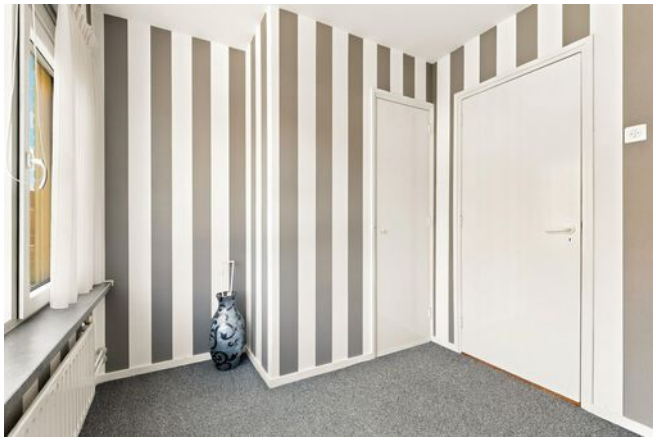
**Drie goed onderhouden slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 13,8 m , 11,7 m en 6,2 m .**

**Meerdere slaapkamers beschikken over praktische vaste kastruimte.**

















**Keurig aangelegde besloten achtertuin met achterom.**

**De gehele woning is in 2025 extern geschilderd.**













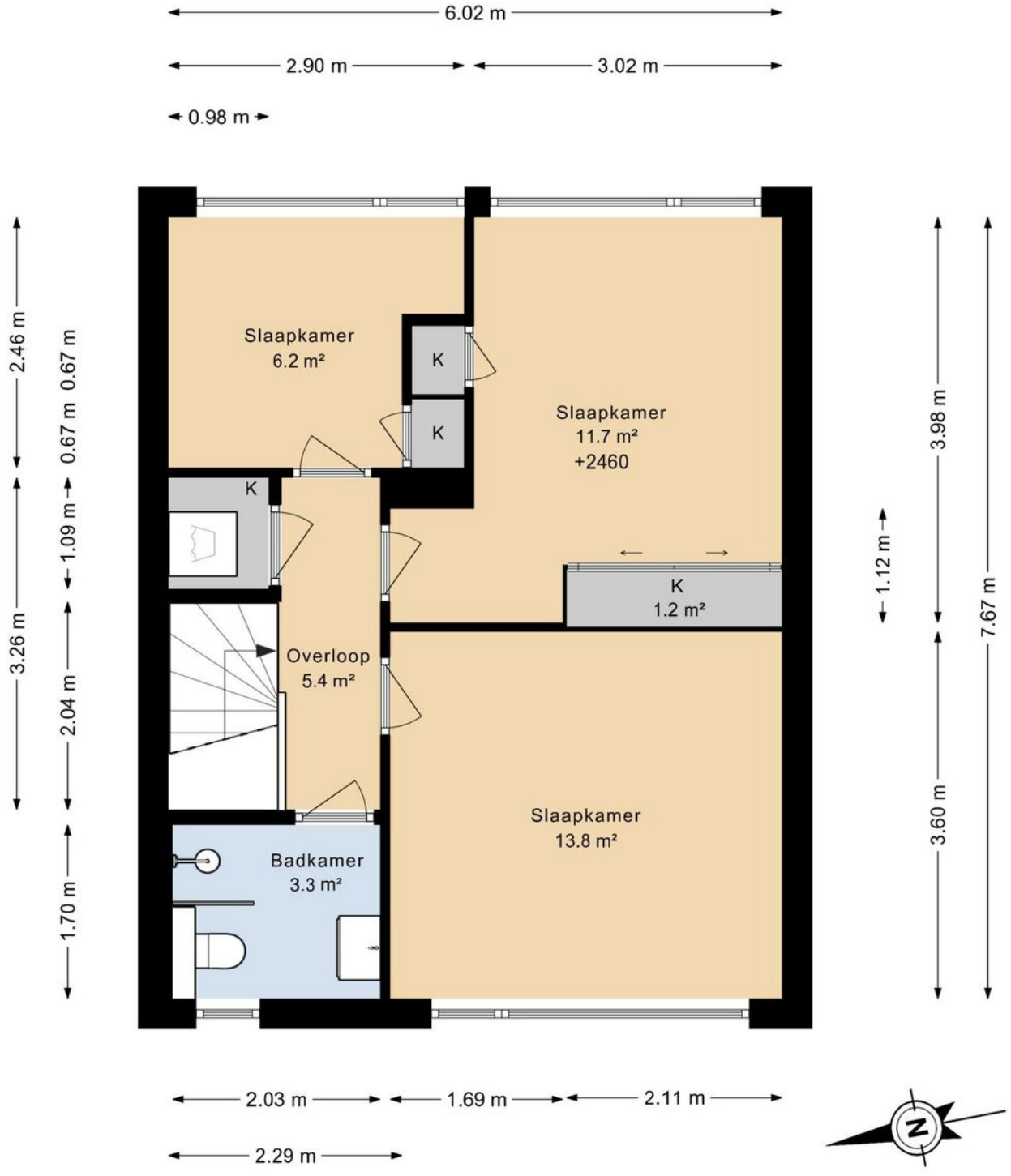
**De woning is gesitueerd in de oude kern met de gezelligheid van de restaurantjes, terrassen, winkels en de rivier De Lek. Ook de uitvalswegen zijn op korte afstand gesitueerd.**

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

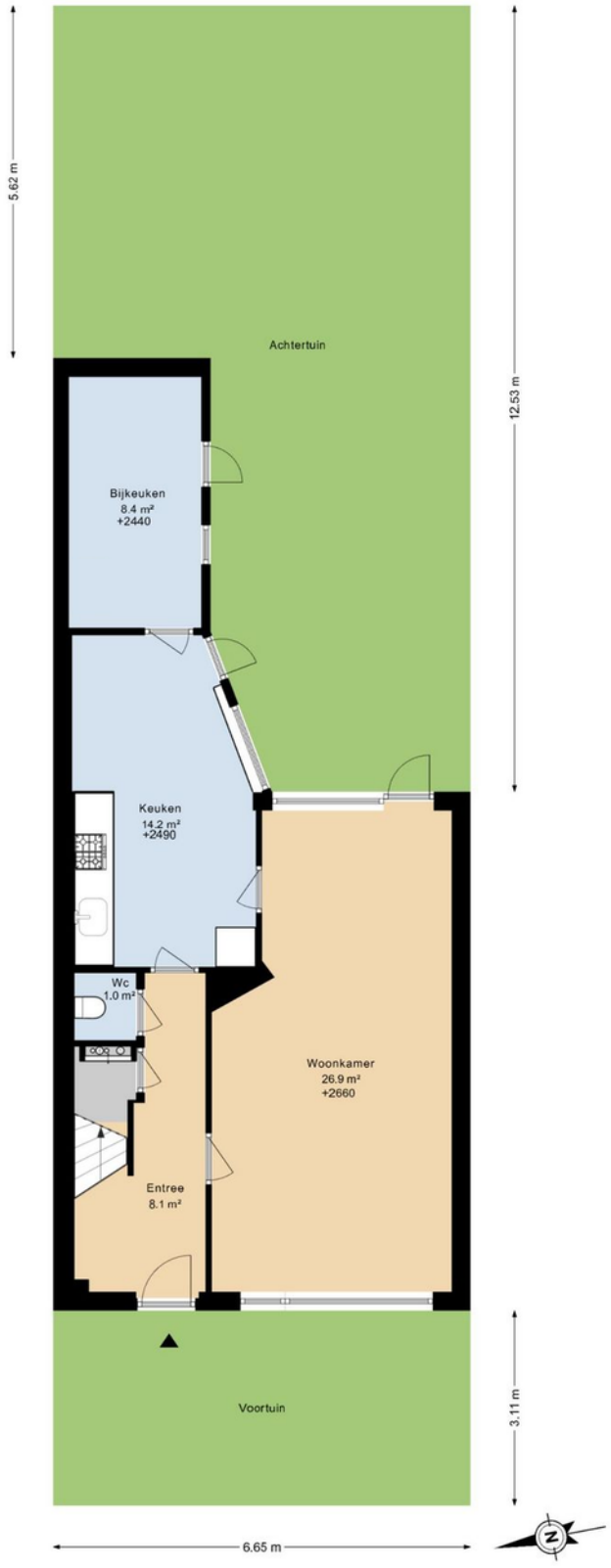
## WAALSTRAAT 12
## 1E VERDIEPING




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

# PLATTEGROND

WAALSTRAAT 12
SITUATIE




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

# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

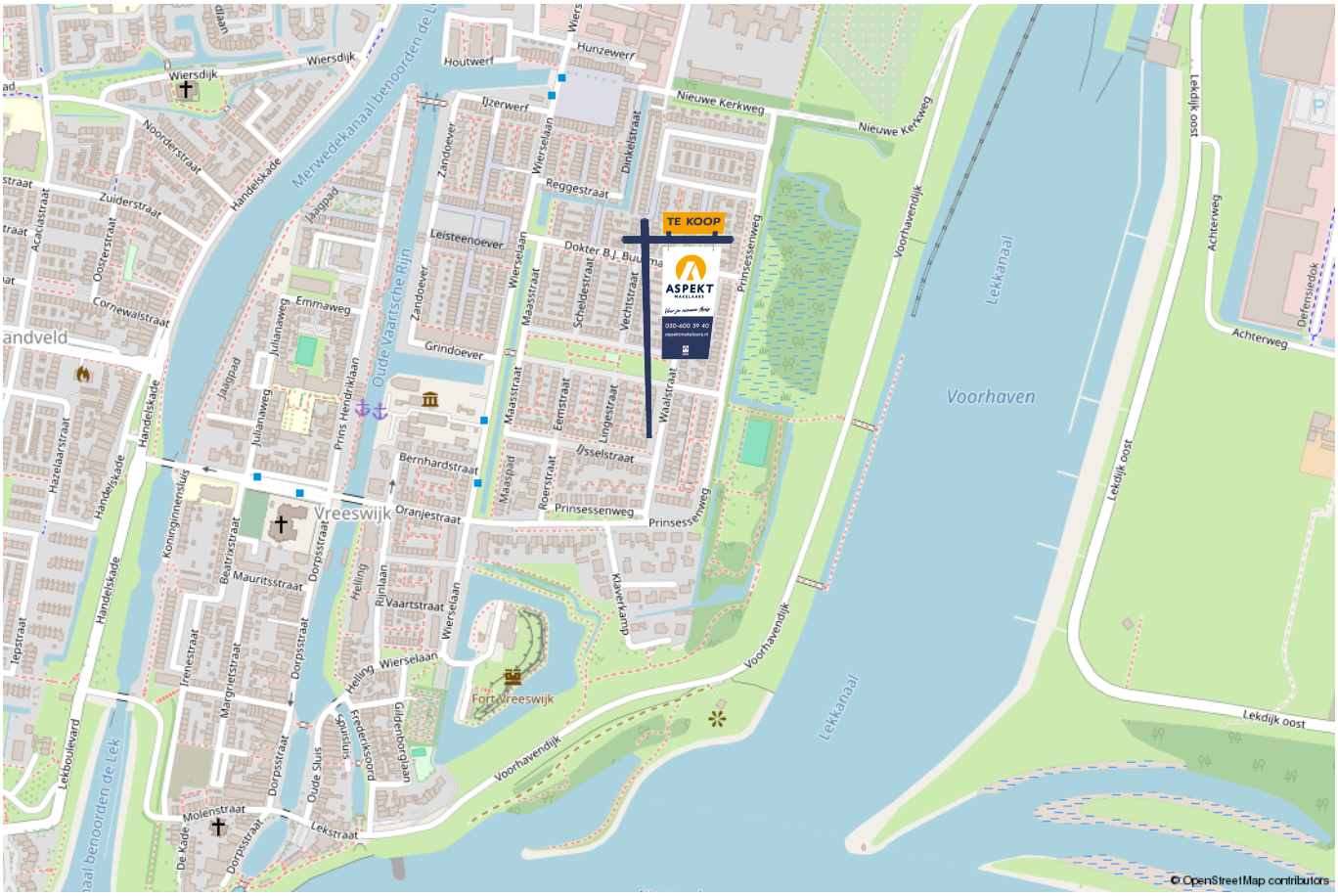
Schaal 1: 500

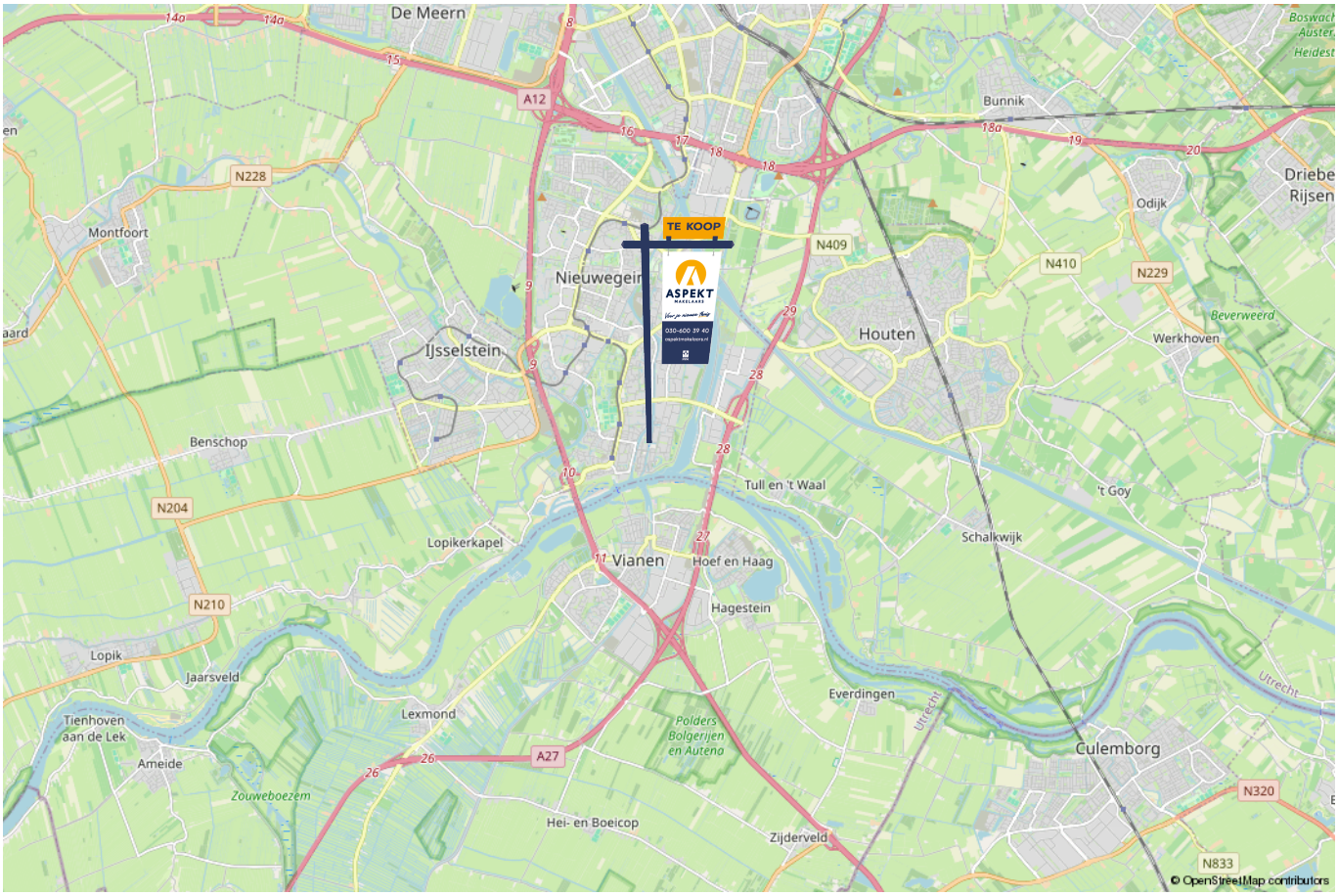
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Vreeswijk |
| Sectie | B |
| Perceel | 2917 |

kadaster

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 | | | |
| - | | | | 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 ophangsysteem | | | | 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. | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | | | | X |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | 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 |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | | | | X |
| - | | | | 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




ASPEKT MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*

NVM

# 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 kantoortijd, 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 waardebepaling 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 waardebepaling.

## Gratis waardebepaling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code



# Notities


ASPEKT
MAKELAARS
Tel.: 030 - 600 39 40




**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.

ASPEKT
MAKELAARS

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

**aspektmakelaars.nl**

NVM