

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Reinsteijnseweg 2

Vraagprijs € 985.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Reinesteijnseweg 2 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 Morris



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

aspektmakelaars.nl



Aan de
Reinsteijnse-
weg, bieden wij
aan een te
renoveren
woonboerderij
met
paardenstallen
en kapschuur.

Het geheel is
gelegen op een
perceel eigen
grond van circa
2000 m2.





Omschrijving

Aan de rand van Nieuwegein, aan de Reinesteijnseweg, bieden wij aan een te renoveren woonboerderij met paardenstallen en kapschuur. Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van circa 2000 m². De boerderij heeft een woonoppervlakte van maar liefst 213 m² in de huidige vorm. Op het perceel is een ruime kapschuur gerealiseerd met een oppervlakte van 264 m² en een gebouw waar in paardenstallen zijn gerealiseerd met een oppervlakte van 301 m². Van de woonboerderij is al een renovatieplan gemaakt met een mogelijke nieuwe indeling voor het geheel. Ook in de paardenstal is een ontwerp voor de realisatie van een mantelzorgwoning. Het geheel heeft een zeer vrije ligging in een groene woonomgeving en toch in de nabijheid van alle voorzieningen. Scholen, winkels, openbaar vervoer en groen op enkele fietsminuten afstand gelegen van de wijk 'Galecop'. Het complex met de diverse opstallen biedt een scala aan mogelijkheden!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
213 m² / 891 m³

Perceeloppervlakte:
2173 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 985.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling woonboerderij:

Via de entree aan de zijgevel bereik je de ruime hal met daarin de trapopgang naar de eerste verdieping tevens heb je vanuit de hal toegang naar de toilet ruimte en de eenvoudige badkamer met ligbad, douchecabine en vaste wastafel. Vanuit de hal heb je een trap naar de kelder. Aan de achterzijde van de woning heb je een dichte keuken die voorzien is van een eenvoudige inrichting. Via de keuken bereik je de zeer ruime bijkeuken.

1e Verdieping: Ruime overloop met vide. Op de overloop heb je toegang naar de separate toilet ruimte. Vanaf de ruime overloop bereik je de 3 grote slaapkamers van respectievelijk circa 15,7 m², 9,8 m² en 26,2 m². De grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een ruime inbandige berging. Dit is tevens het geval bij de achterslaapkamer.

2e Verdieping: Ruime bergzolder bereikbaar door middel van een vlizotrap.

Indeling paardenstallen:

Naast de woning is een ruime opstal gerealiseerd van circa 44 m lang en 6,50 m breed. Deze ruimte is ingedeeld in verschillende paardenboxen en diverse opslag ruimtes. In deze opstal is een ontwerp gemaakt voor realisatie voor een mantelzorgwoning.

Kapschuur:

Achter de woning ligt een zeer ruime hoge kapschuur met een oppervlakte van ca 264 m². De kapschuur heeft een open voorzijde en is bedoeld als stallingsruimte.

Bijzonderheden:

- In groene woonomgeving vrijstaande te renoveren woonboerderij.
- Bij de woonboerderij zijn diversen opstallen gerealiseerd.
- Opstal, in gebruik als paardenstal en diverse opslag.
- Ruime kapschuur van ca 264 m² achter de woning.
- Voor de renovatie van de woonboerderij is reeds een ontwerp gemaakt.
- In de paardenstallen is voor een gedeelte een ontwerp gemaakt voor een mantelzorgwoning.
- De verkoop betreft een gedeeltelijk perceel, erfgrans zal recht achter de paardenstallen langslopen.
- Een gedeelte van de bestaande stallen is over de nieuw te realiseren erfgrans gebouwd. Hiervoor zal een artikel worden opgenomen in de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, extra clausules kunnen worden opgenomen onder andere inzake: zelf nooit bewoond, ouderdomsclausule, latere juridische levering, de Meetinstructie, het Energielabel en nutsbedrijven. De tekst van de NVM koopakte, alsmede de extra clausules, is op verzoek beschikbaar.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **213 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **21 m²**

Externe bergruimte: **313 m²**

Perceeloppervlakte: **2173 m²**

Inhoud: **891 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, douche en**

wastafel

Aantal woonlagen: **4**

Voorzieningen: **Airconditioning**

Energie

Energie label: - (einddatum:

Isolatie: -

Verwarming: **Gaskachels, open haard**

Warm water: -

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Woonboerderij**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1900**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Vrij uitzicht**

Tuin: **Tuin rondom**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op afgesloten eigen**

terrein

Garage

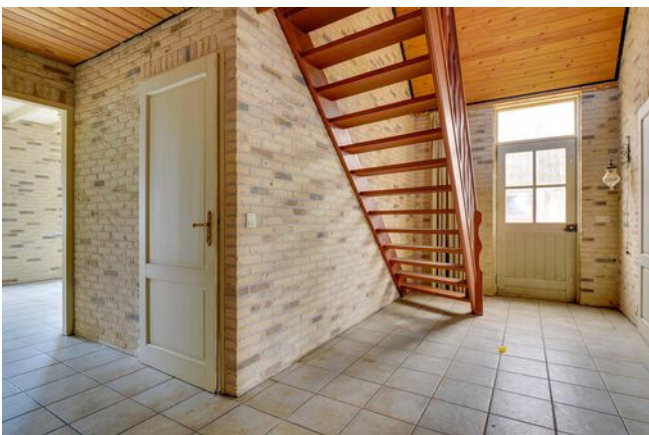
Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

Vanuit de hal heb je een trap naar de kelder.





Aan de achterzijde van de woning heb je een dichte keuken die voorzien is van een eenvoudige inrichting. Via de keuken bereik je de zeer ruime bijkeuken.

EERSTE VERDIEPING slaapkamers









Naast de woning is een ruime opstal gerealiseerd van circa 44 m lang en 6,50 m breed.

In deze opstal is een ontwerp gemaakt voor realisatie voor een mantelzorgwoning.







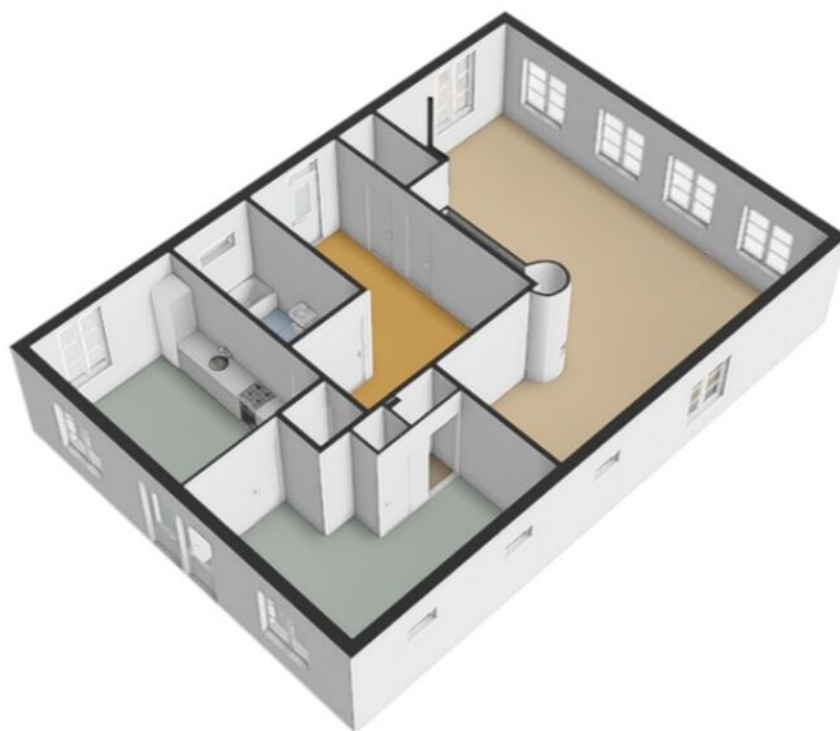
PLATTEGROND

Reinesteijnseweg 2 - Nieuwegein Begane Grond



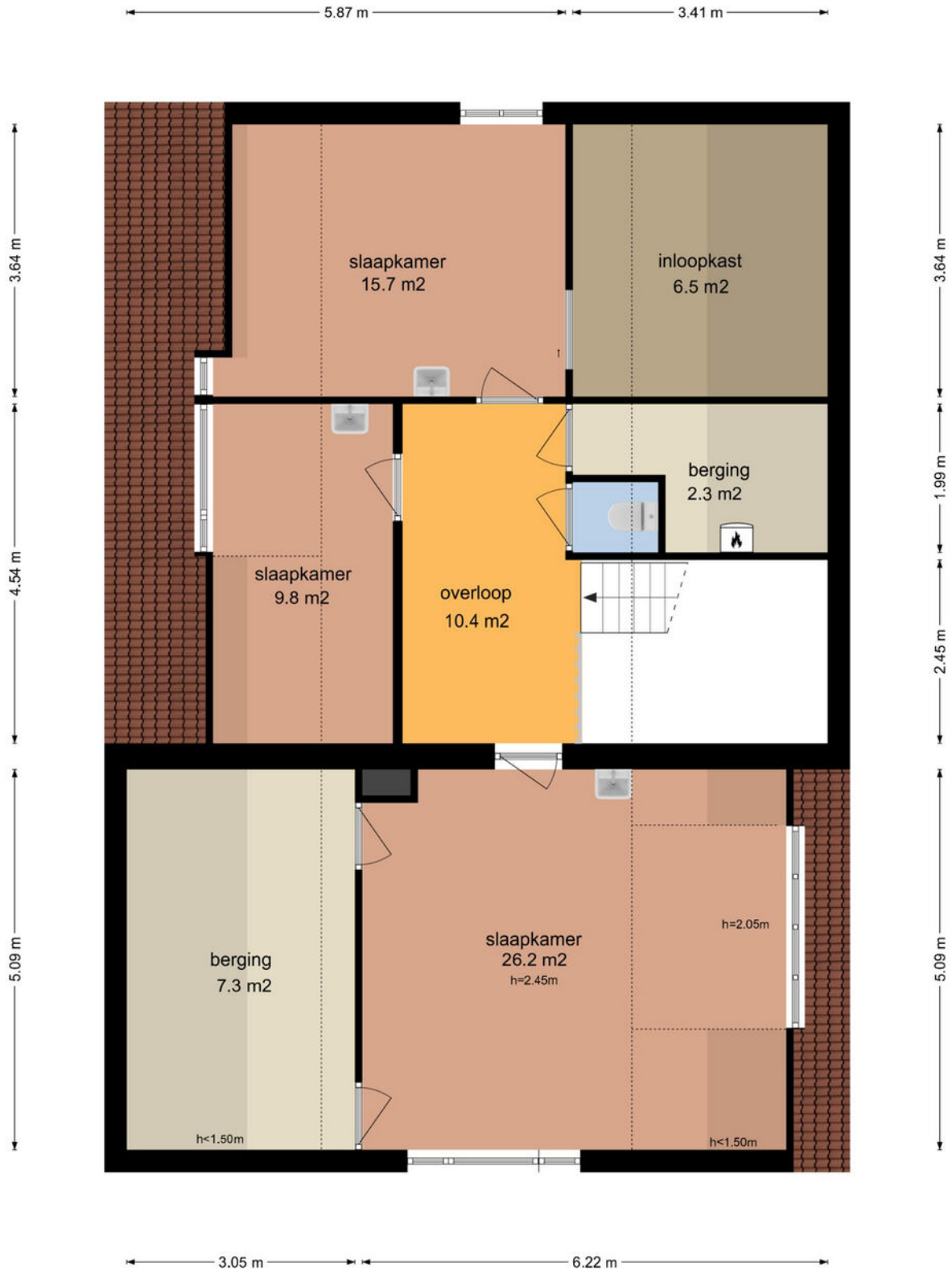
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



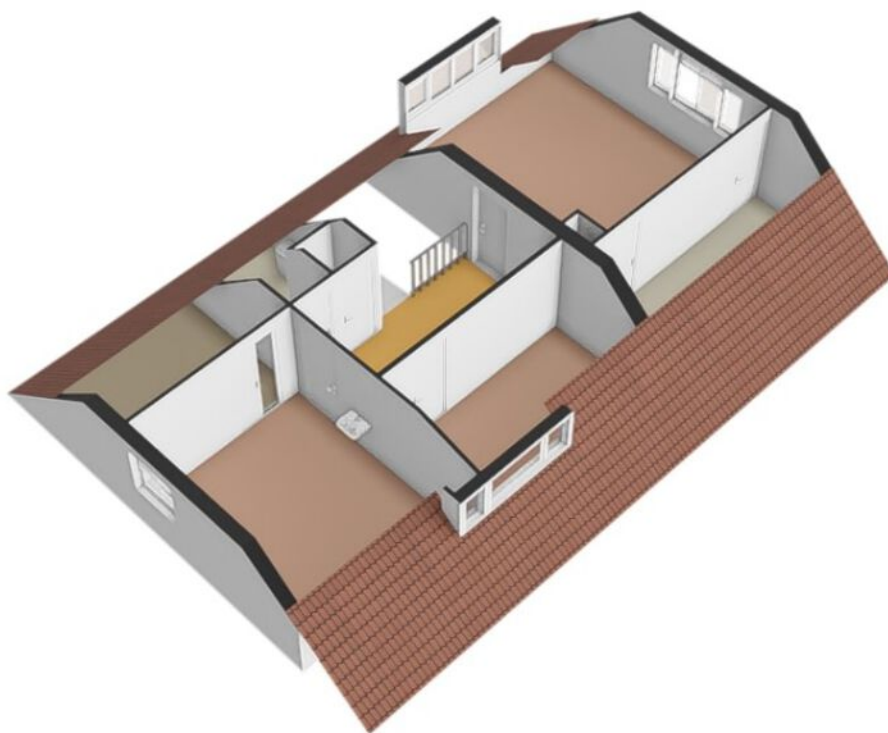
PLATTEGROND

Reinsteijnseweg 2 - Nieuwegein Eerste Verdieping



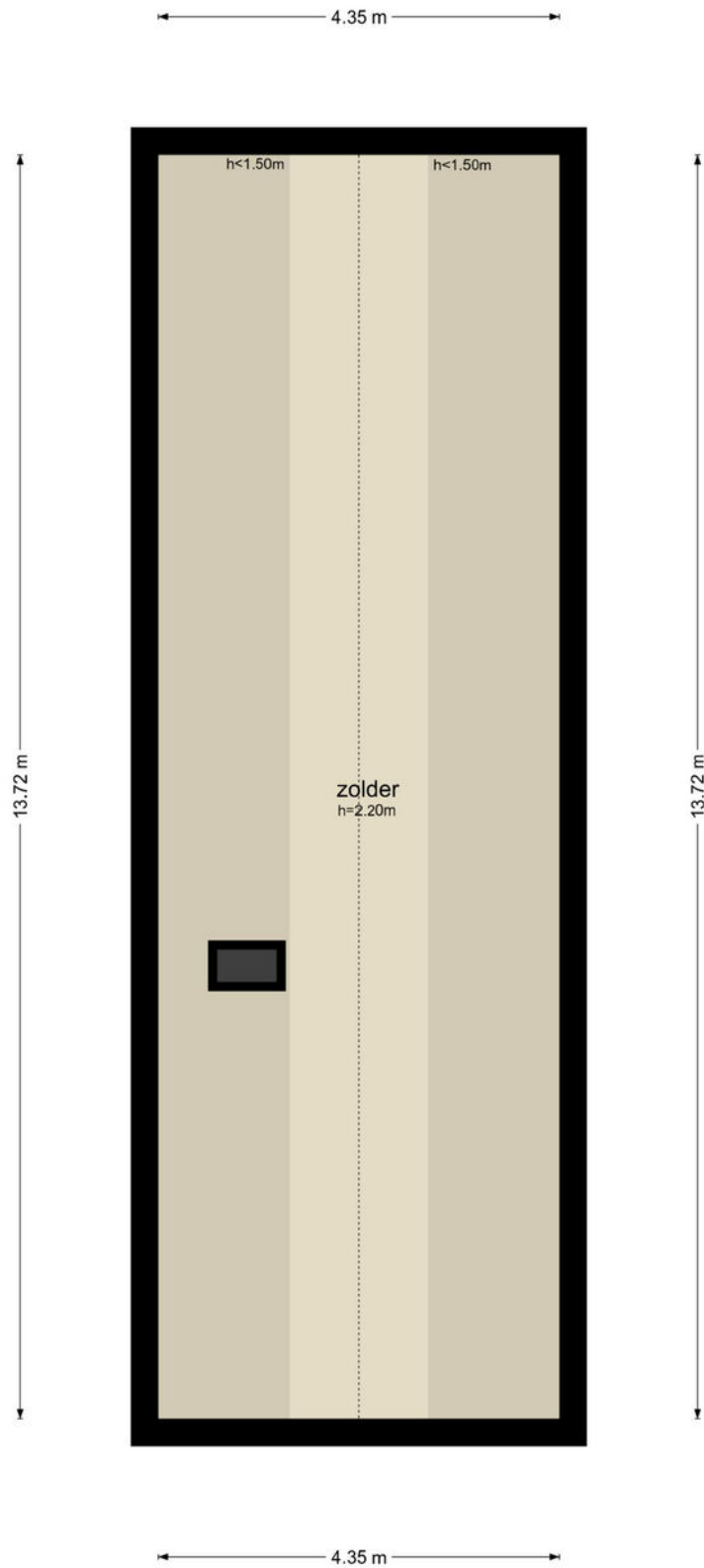
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

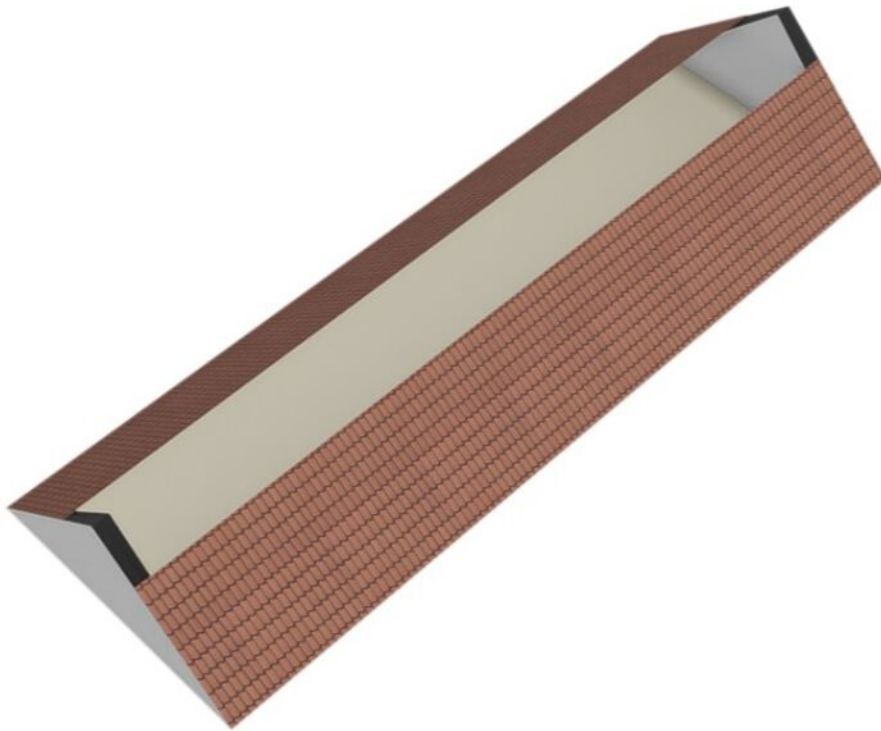


PLATTEGROND

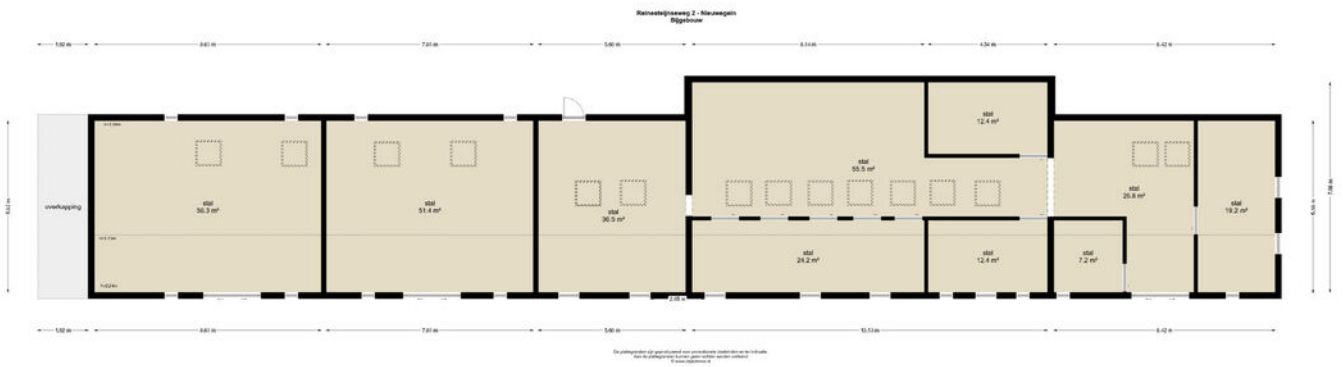
Reinesteijnseweg 2 - Nieuwegein Tweede Verdieping



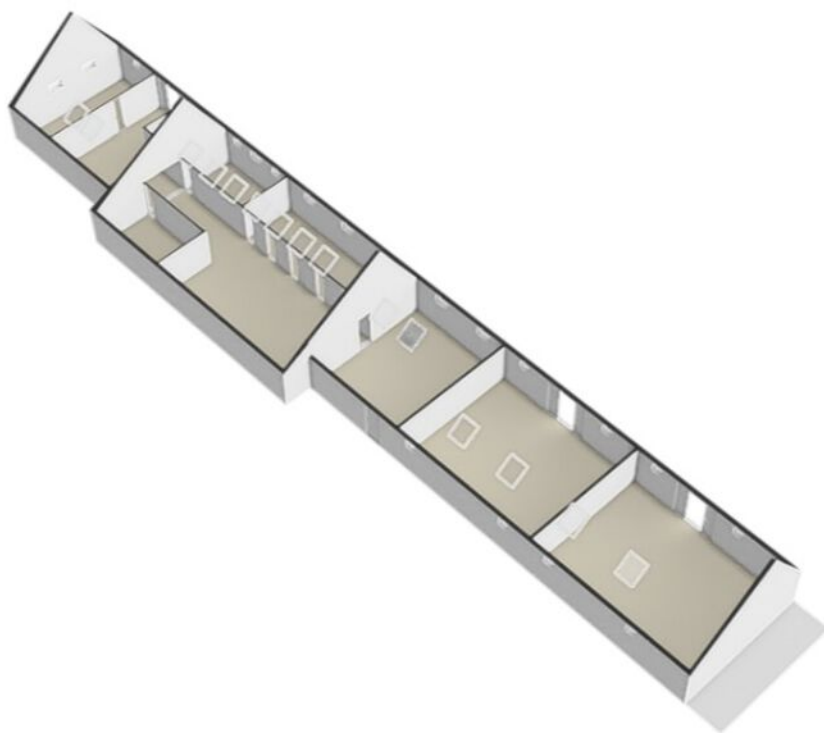
PLATTEGROND



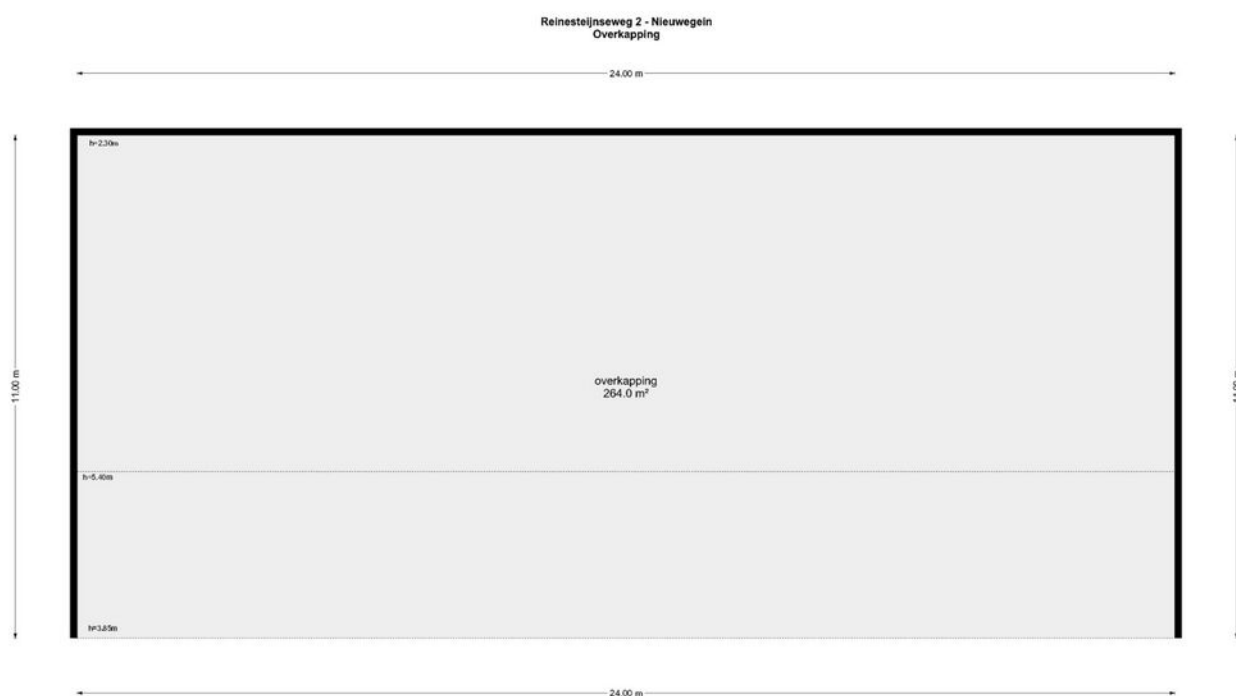
PLATTEGROND



PLATTEGROND

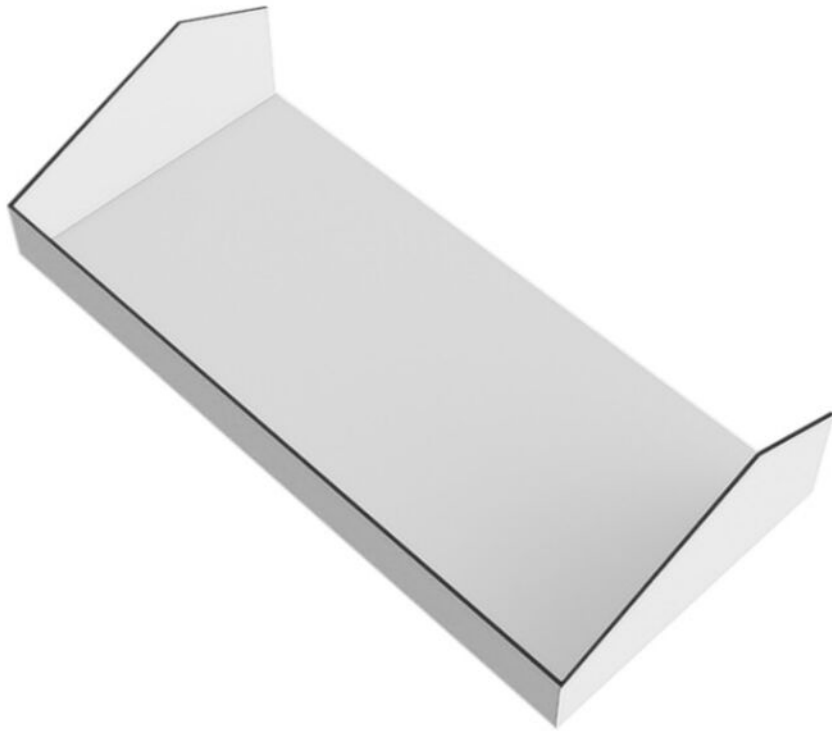


PLATTEGROND

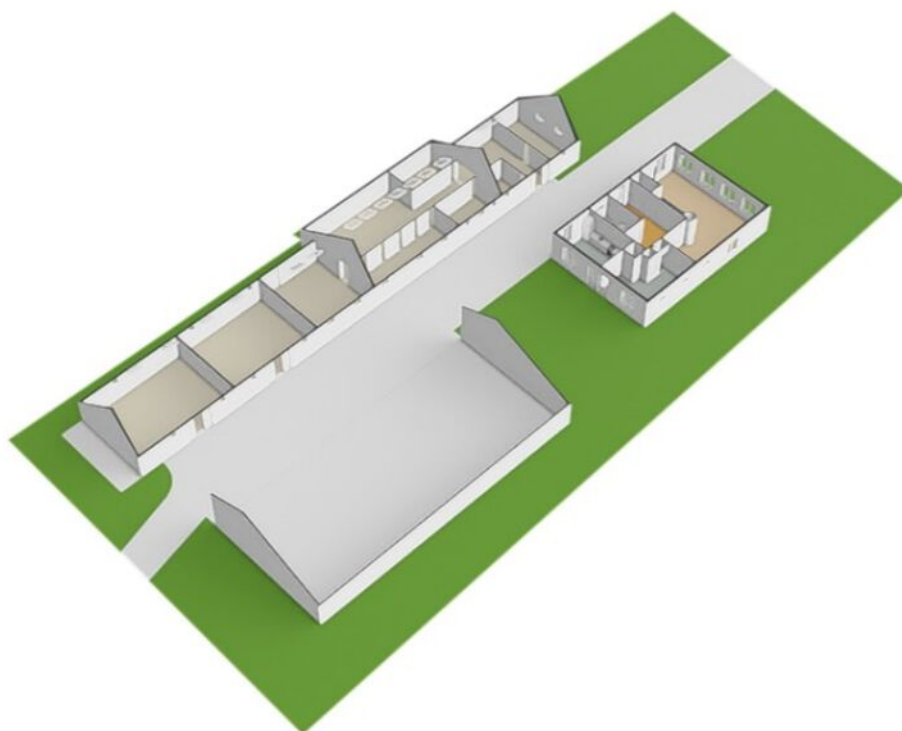


De plattegronden zijn geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stjgencin.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

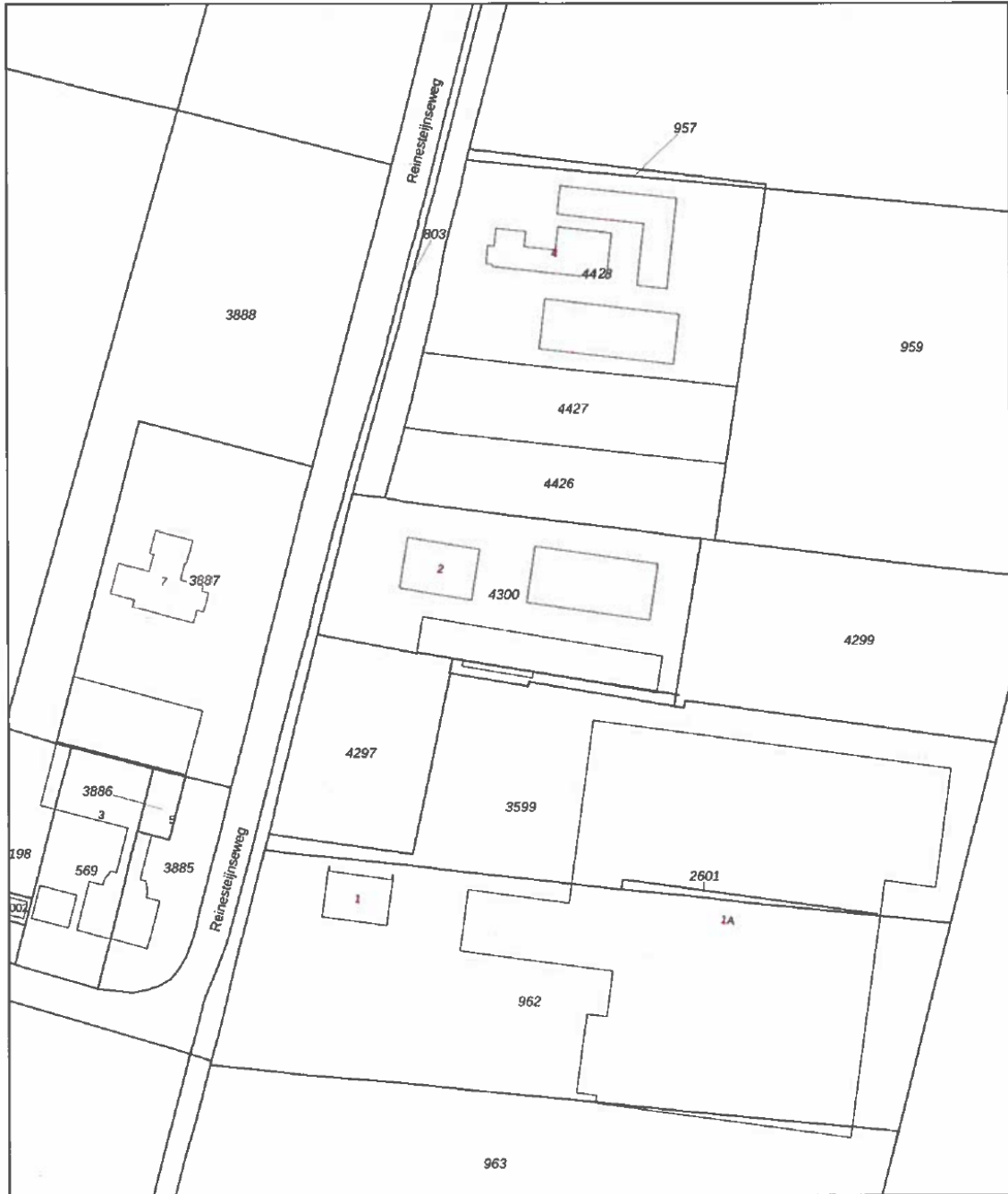



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

er gaat al ca $90m^2 = 2080$

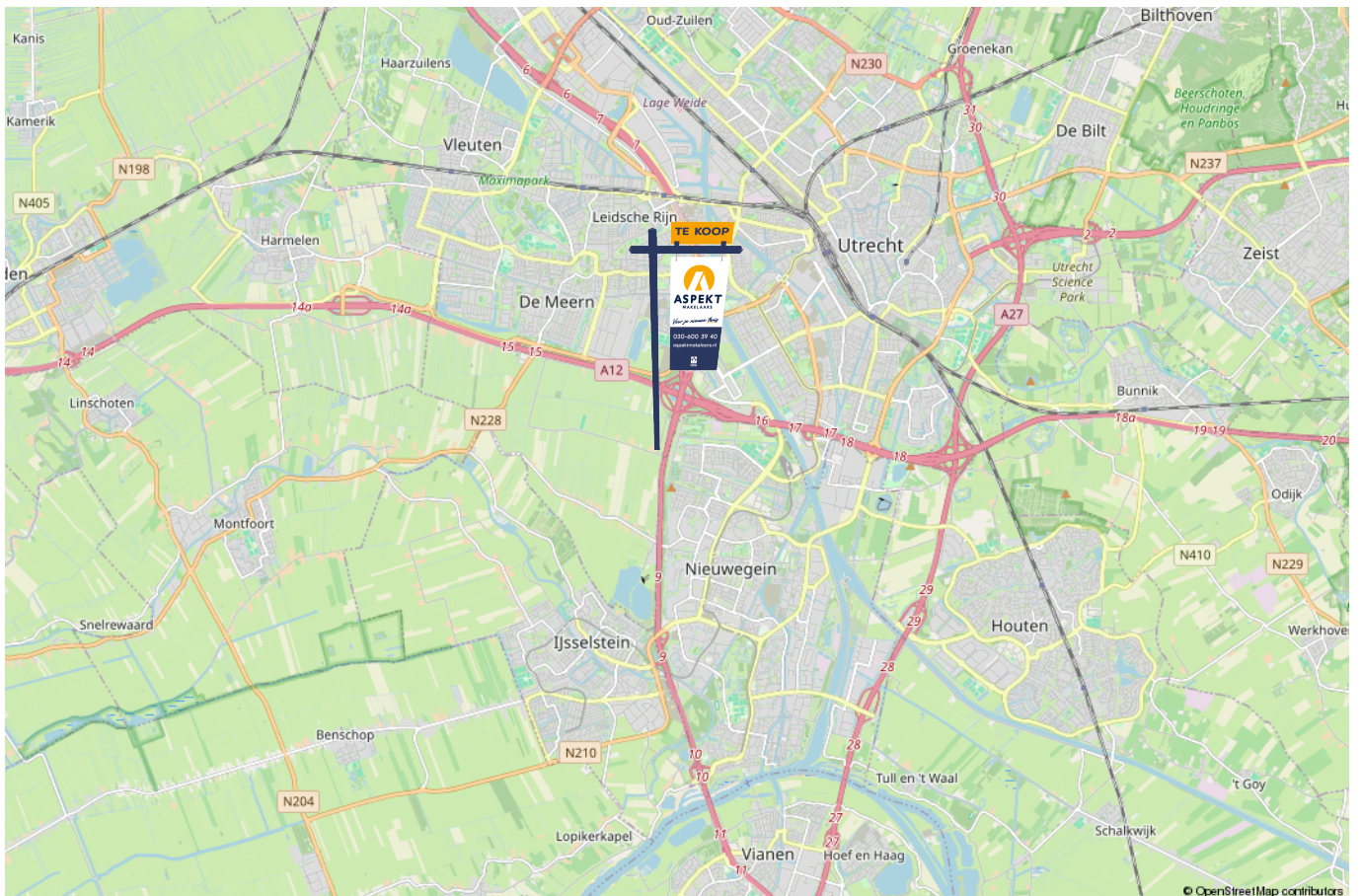
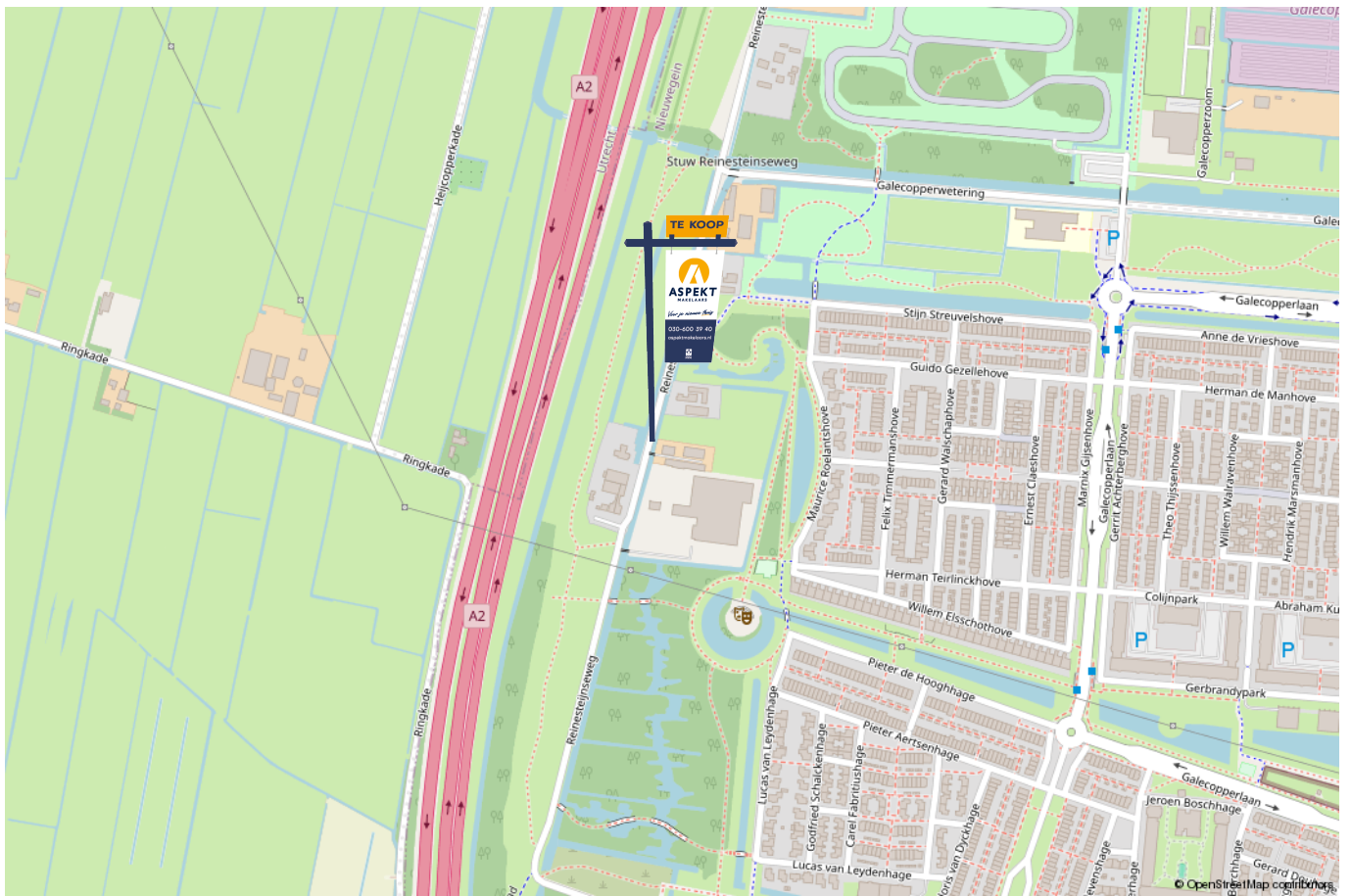
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 4300 <i>gedeelteijk</i></p> <p>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.</p> |  |
|---|--|---|

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 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.

| | 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 | | | | |
| Gastank | Nee | | | |

Kopen en verkopen



Voor je nieuwe thuis



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





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 waardebeoordeling 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

