

# TE KOOP



VLEUTEN

**Zilverschoonlaan 45**

Vraagprijs € 995.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Zilverschoonlaan 45 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**



Op unieke  
locatie een  
royaal  
vrijstaand  
herenhuis op  
een mooi  
perceel eigen  
grond van  
403 m<sup>2</sup>.

De locatie is  
zeer bijzonder  
te noemen door  
de achterzijde  
waar de tuin  
met vlinder is  
gelegen aan  
een brede  
waterpartij.





## Omschrijving

Op unieke locatie een royaal vrijstaand herenhuis op een mooi perceel eigen grond van 403 m<sup>2</sup>. De locatie is zeer bijzonder te noemen door de brede straat, ruime parkeergelegenheid en aan de achterzijde is de tuin met een fraaie vlonder gelegen aan een brede waterpartij en kijkend over groen. Vanaf dit uitzicht heb je niet het idee in de stad te wonen maar in een zeer groene woonomgeving. De woning is zeer ruim van opzet en speels ingedeeld. Het geheel is intern zeer netjes afgewerkt en heeft een verzorgde uitstraling. De fraaie tuin is ingedeeld in diverse niveaus en gelegen op het westen waardoor je heerlijk in de avondzon kan genieten van het fraaie uitzicht. De woning heeft een energielabel A geldig tot december 2030 en wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR-Combiketel volgens opgave uit 2006.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**187 m<sup>2</sup> / 814 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**403 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 995.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Aan de voorzijde bereik je via de entree de ruime hal met keurige toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal bereik je de zeer ruime woonkamer met openslaande deuren aan de achterzijde. De speels ingedeelde woonkamer is opgedeeld in een zitgedeelte, een ruime eetkamer aan de zijkant (ook voorzien van openslaande deuren naar de tuin) en een keuken aan de voorkant in U-opstelling en voorzien van een luxe witte inrichting met alle denkbare apparatuur. De gehele begane grond is voorzien van een mooie donkere vloer met vloerverwarming. Vanuit de hal heb je toegang naar de aangebouwde garage van circa 22,4 m<sup>2</sup>.

1e Verdieping: Via het trappenhuis bereik je de ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer een oppervlakte heeft van maar liefst 25,2 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer is eventueel eenvoudig op te delen in 2 slaapkamers. De overige 2 slaapkamers hebben een oppervlakte van 13,0 en 6,4 m<sup>2</sup>. De kleine slaapkamer is in gebruik als zijnde garderobekamer. De ruime badkamer van 7,6 m<sup>2</sup> is voorzien van een ligbad, twee vaste wastafels, een toilet, designradiator en een ruime inloopdouche. Het geheel is keurig afgewerkt in wit/zwarte tinten.

2e Verdieping: Zeer ruime bergzolder die momenteel in gebruik is als opslagruimte maar waar eenvoudig een werkplek en/of slaapkamers te realiseren zijn. Hier is ook de opstelling van de CV-ketel en de aansluiting van de wasmachine.

Bijzonderheden:

- In Vleuterweide op unieke locatie een zeer fraai, vrijstaand herenhuis.
- De woning heeft een woonoppervlakte van totaal 187 m<sup>2</sup>.
- De aangebouwde ruime garage is vanuit de hal te bereiken en heeft een oppervlakte van 22,4 m<sup>2</sup>.
- De garage is eventueel bij het woonoppervlak te betrekken, door hier een werkkamer en/of een praktijkruimte te realiseren.
- De woning is gelegen aan een brede straat met ruim voldoende parkeermogelijkheden.
- Voor de woning een oprit voor twee auto's.
- De fraaie achtertuin is breed en diep en verdeeld in verschillende terrassen.
- De achterzijde van de tuin, die op het westen is gelegen, grenst aan een waterpartij en heeft zicht op de landerijen.
- Woning centraal verwarmd door middel van Intergas HR-Combiketel volgens opgave uit 2006.
- De woning beschikt over een energielabel A, geldig tot 2030.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **187 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **3 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **24 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **403 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **814 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet, dubbele**

**wastafel en inloopdouche**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

**tv kabel, glasvezel kabel**

## Energie

Energie label: **A (einddatum: 2030-12-21)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

**dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Intergas (2006, eigendom)**

## Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2006**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuint, zijtuint**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

## Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

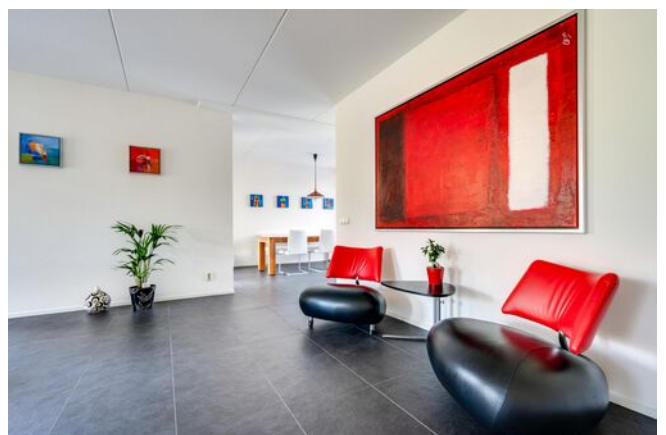
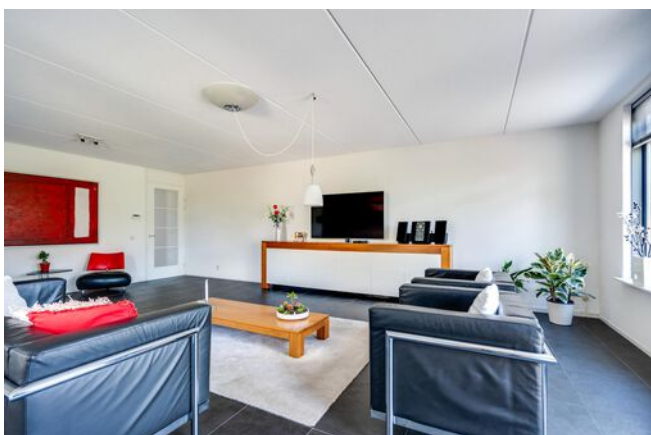
BEGANE GROND **woon- en eetkamer**



De ruime woonkamer is  
voorzien van  
openslaande deuren



De speels ingedeelde begane grond is opgedeeld in een woonkamer, eetkamer en keuken.





**De gehele begane grond is voorzien van een mooie donkere vloer met vloerverwarming.**

BEGANE GROND **keuken**





De keuken aan de voorzijde is in U-opstelling ingedeeld.

Tevens is de keuken voorzien van een luxe, witte inrichting en alle denkbare apparatuur.



## 1E VERDIEPING slaapkamers









**De badkamer is keurig  
afgewerkt in wit/  
zwarte tinten**





## 2E VERDIEPING **bergzolder**



**De bergzolder is  
momenteel in gebruik  
als opslagruimte**





De  
aangebouwde  
garage is vanuit  
de hal te  
bereiken.

De garage heeft  
een oppervlakte  
van 22,4 m<sup>2</sup>.

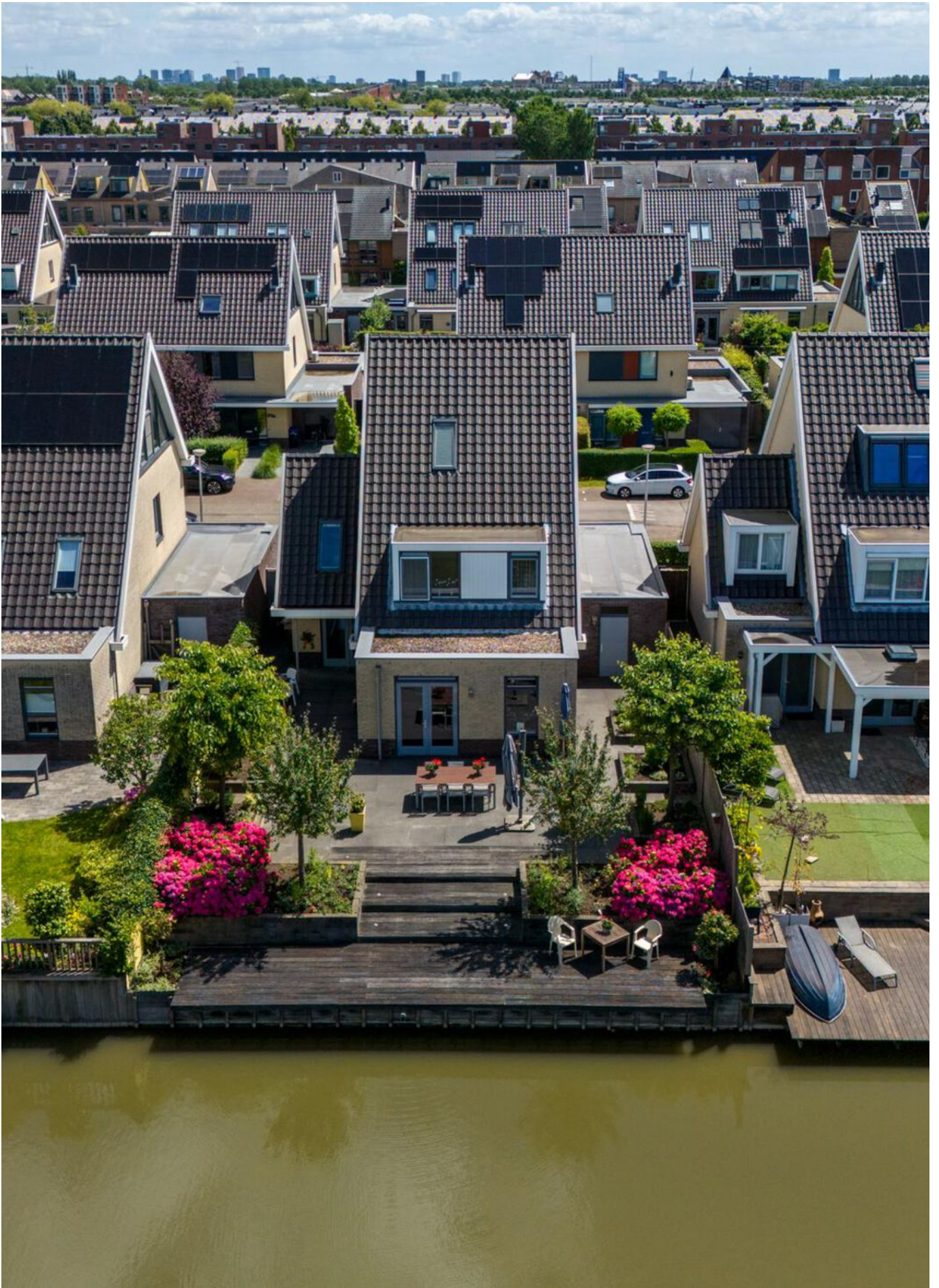


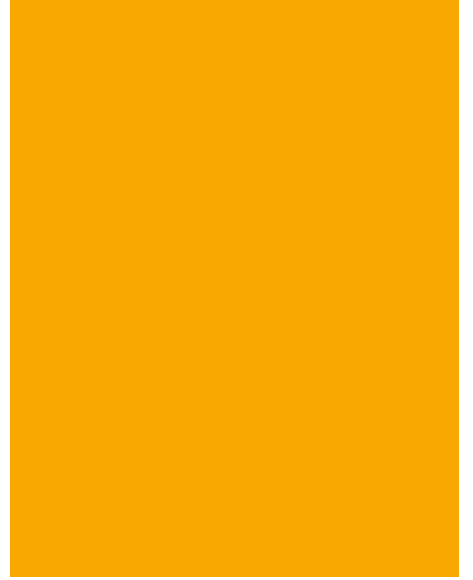
De tuin heeft een prachtige ligging aan een waterpartij en beschikt aan de achterzijde over een vlinder.





Aan de achterzijde kijk je uit over de landerijen.







# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



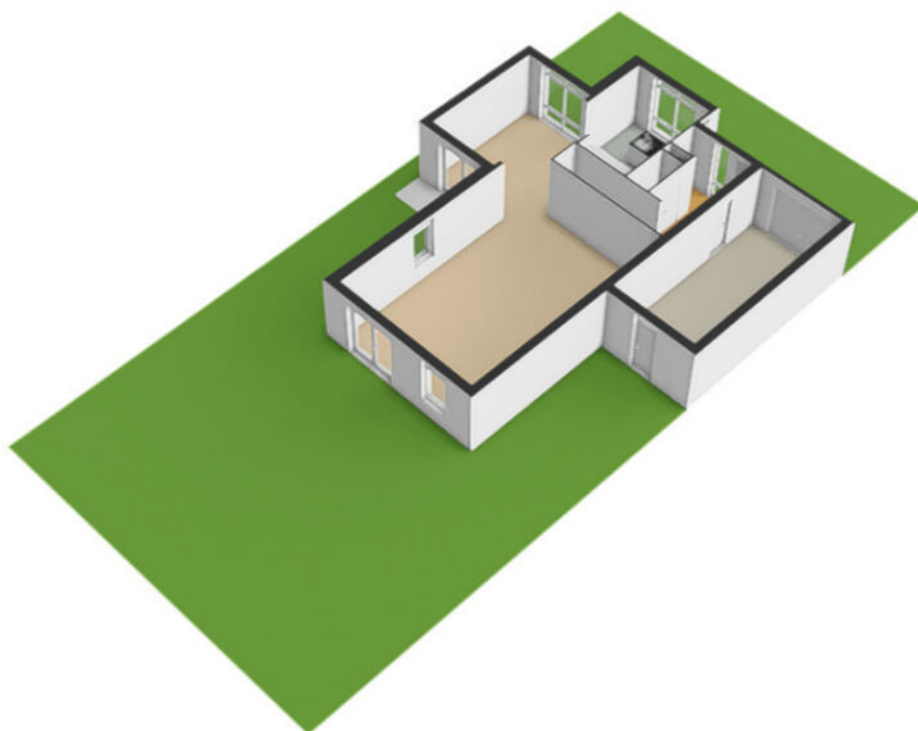


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

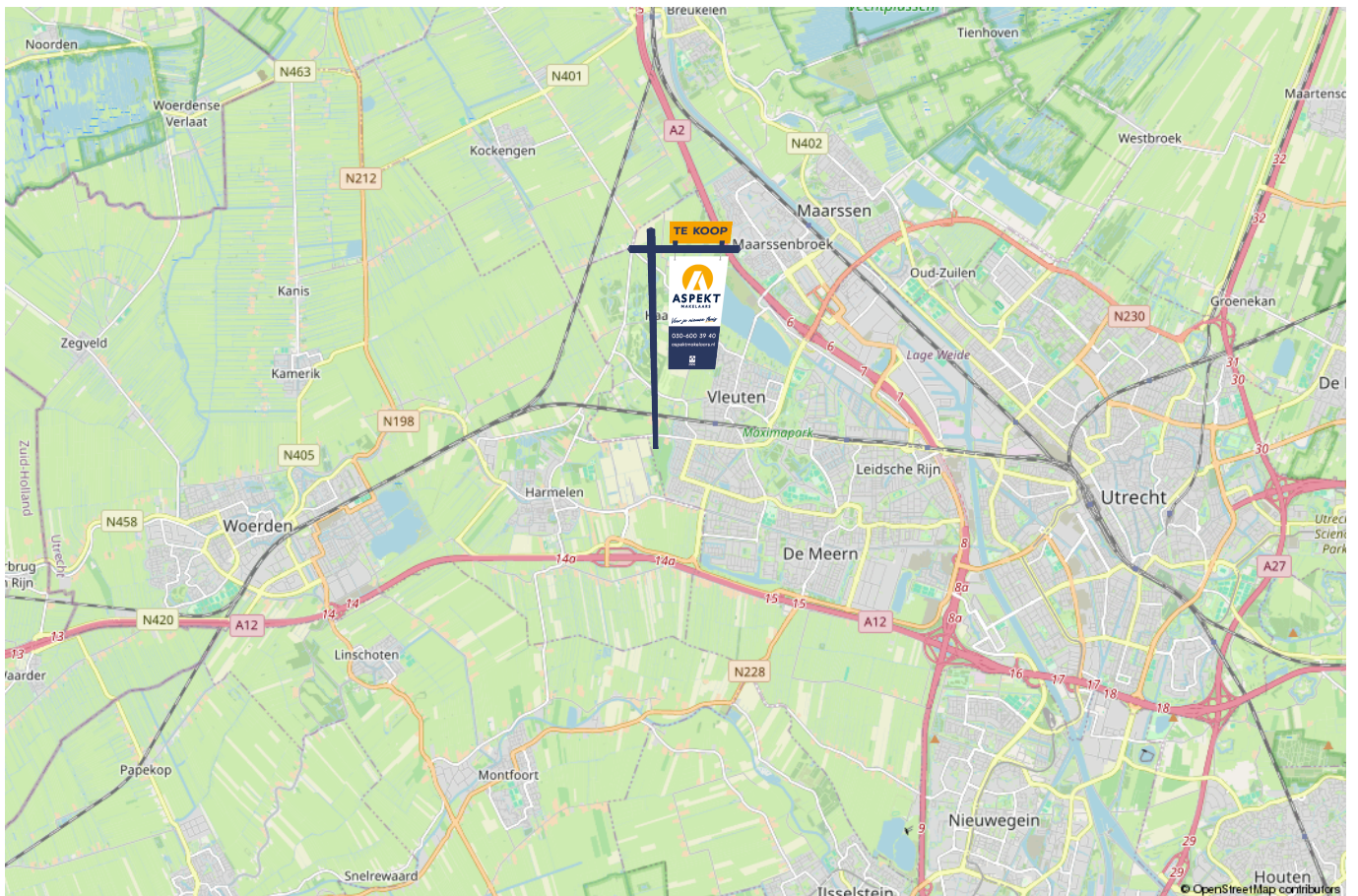
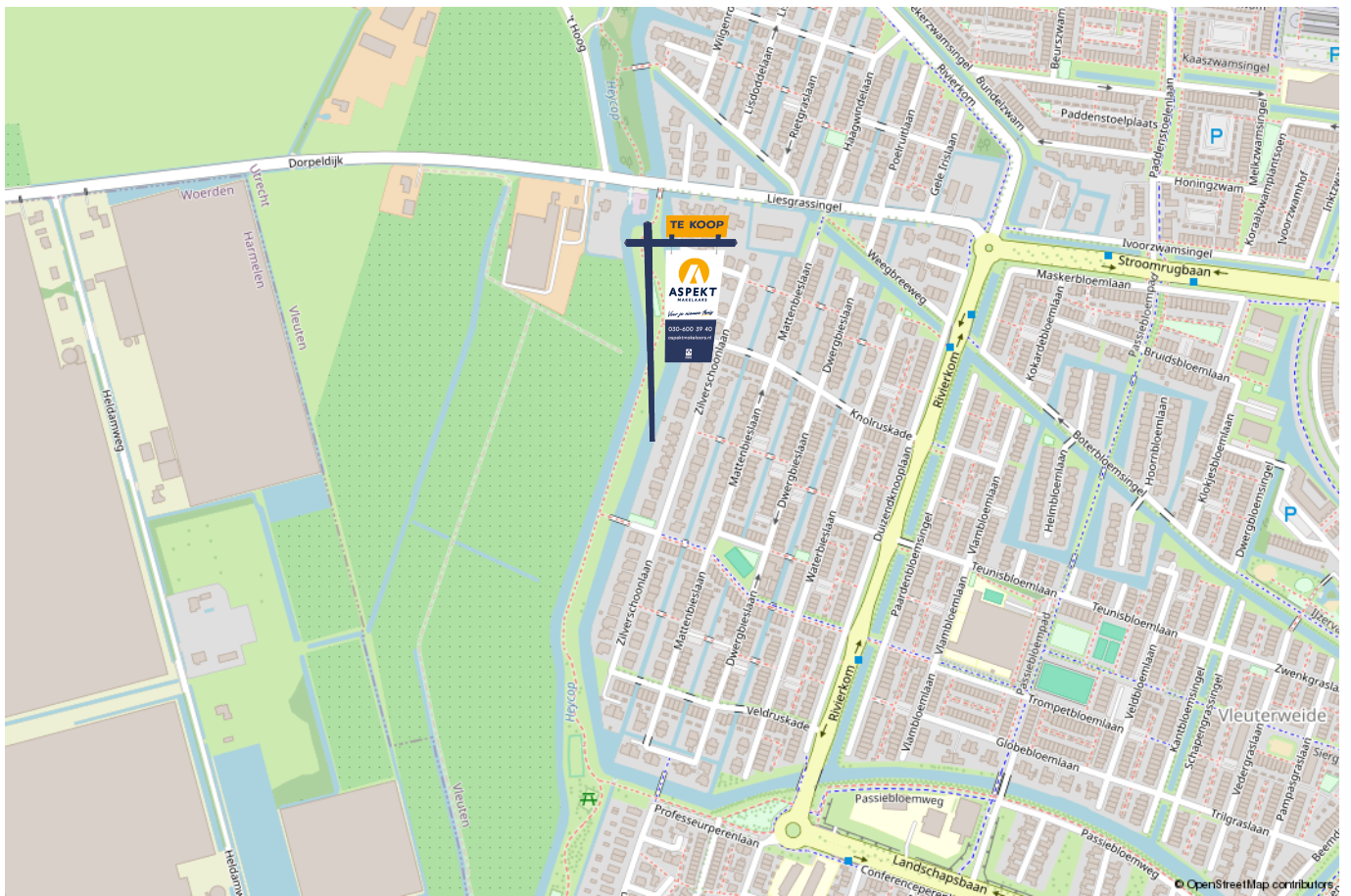


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vleuten	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5110	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2024  
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



# 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.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Kasten 1e verdieping	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
<b>Woning - Keuken</b>				

# 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				
- Barstoelen			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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Grote parasol			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
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
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinset 6 persoons			X	
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: 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 waardebepaling 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

