

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Leisteenoever 9

Vraagprijs € 499.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Leisteenoever 9 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



Luxe herenhuis
met koken op
de begane
grond en wonen
op de eerste
verdieping.

Prachtig
gelegen aan het
"Groenhof",
nabij de
Vaartse Rijn.





Omschrijving

Gelegen in de in 2005 gerealiseerde wijk "Nieuw Vreeswijk" een modern royaal herenhuis van maar liefst 140 m² met fraai aangelegde achtertuin welke gesitueerd is op het zonnige zuiden. Het royale herenhuis beschikt over o.a. een luxe keuken, ruime woonkamer met Frans balkon, 3 ruime slaapkamers, keurige badkamer en eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Tevens beschikt deze unieke woning over energielabel A en 12 zonnepanelen. De woning wordt centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2019 en WTW uit 2011. Het gezellige historische centrum van Vreeswijk is om de hoek. Vreeswijk wordt gekenmerkt door zijn monumentale panden, sluisen, horeca, ijssalon en waterpartijen. Daarnaast ligt Vreeswijk aan de Lek. Ook zijn alle gewenste voorzieningen in de directe omgeving aanwezig. Ben jij ook al enthousiast over deze unieke woning, plan dan snel je bezichtiging in!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
140 m² / 480 m³

Perceeloppervlakte:
65 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree, garderobe nis, luxe toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en via de stalen taatsdeur toegang tot de vernieuwde luxe woonkeuken met plavuizenvloer voorzien met vloerverwarming. Deze mooie keukeninstallatie is in 2017 geheel vernieuwd en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur; koeler, vriezer, vaatwasmachine, vrijstaand fornuis (inductie) met grote oven en een stoomoven. De keuken is mooi afgewerkt en voorzien van een natuursteen aanrechtblad en quooker. In deze gezellige woonkeuken is er tevens nog een extra bergkast aanwezig. Aan de achterzijde van de keuken is er schuifpui (vernieuwd in 2021) naar de tuin er is voldoende ruimte om een goede eetgelegenheid te plaatsen. De tuin, bereikbaar via de schuifpui, is goed aangelegd en gelegen op het zuiden. In deze tuin kan je bijna de gehele dag van de zon genieten. De tuin is voorzien van groot terras direct achter de gevel en diverse bloembordes. De berging achterop het perceel geeft meer dan voldoende ruimte voor de fietsen en opbergmogelijkheden. Direct aan de achtergevel is een elektrische zonzwering geplaatst.

1e Verdieping: Door de grote raampartijen is er een zeer lichte en prettige woonkamer van maar liefst ca.49m² groot. Aan de voorzijde is er een Frans balkon aanwezig. Vanuit de woonkamer is er aan de voor- en achterzijde vrij uitzicht over het kindvriendelijke "GroenHof". De woonkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer met vloerverwarming. De woonverdieping is voorzien van nette wandafwerking. Ook bevindt zich er een scheidingswand waarachter zich momenteel een kantoor bevindt.

2e Verdieping: Ruime overloop, 3 ruime slaapkamers en binnen berging. De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn ca. 8,9m² en 8,3m² groot. Aan de achterzijde naast de badkamer tref je de derde slaapkamer aan van ca.14,5m². De moderne badkamer is uitgerust met een inlopdouche, ruim ligbad, wastafelmeubel, design radiator, thermostaatkranen en vloerverwarming. De aparte toiletruimte is eveneens luxe betegeld en voorzien van een hangend toilet en fonteintje. Een royale binnen berging van ca.5,6m² is voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting, een WarmteTerugWin unit en een 90 liter boiler die gekoppeld is aan de cv-ketel. De gehele verdieping is voorzien van mooie laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van een strakke wandafwerking.

Oplevering: In overleg

Bijzonderheden:

- In 2005 gerealiseerde wijk "Nieuw Vreeswijk" een modern royaal herenhuis van maar liefst 140 m².
- Fraai aangelegde achtertuin welke gesitueerd is op het zonnige zuiden
- Luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Ruime woonkamer met Frans balkon.
- Keurige badkamer.
- Parkeerplaats in parkeerkelder welke onderdeel is van een VvE (€65,- per kwartaal).
- Gelegen in kindvriendelijke omgeving, aan de voorzijde bevindt zich een speeltuin.
- Energielabel A en 12 zonnepanelen.
- De woning wordt centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2019 en WTW uit 2011.
- Ideaal gelegen nabij alle voorzieningen met het historische centrum van Vreeswijk om de hoek.
- Volledige brochure te downloaden middels onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **140 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **17 m²**

Perceeloppervlakte: **65 m²**

Inhoud: **480 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **ligbad, douche,**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel**

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2032-12-14)**

Isolatie: **Volledig geïsoleerd**

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

gedeeltelijk

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

Cv-ketel: **Intergas 2019 (2019, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2005**

Dak: **plat dak**

Buitenruimte

Ligging: **Zuiden**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren, parkeergarage**

Garage

Soort garage: **parkeergarage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



**Kokkerellen in de
moderne keuken**



Moderne keukens voorzien van alle gemakken en toegang tot de zonnige achtertuin.

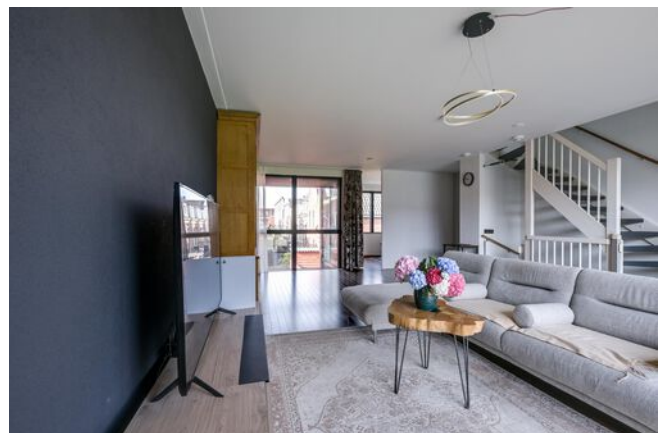
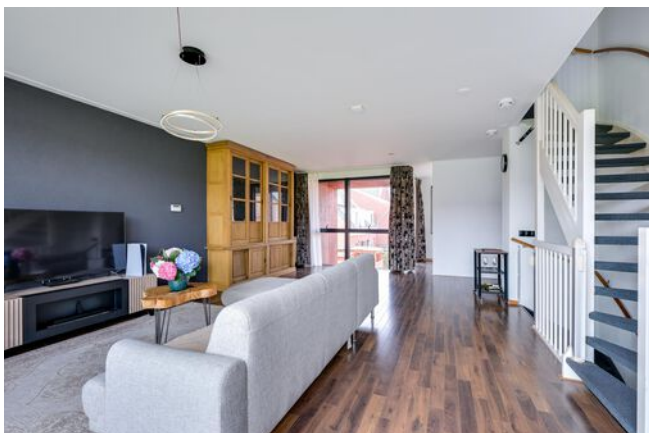


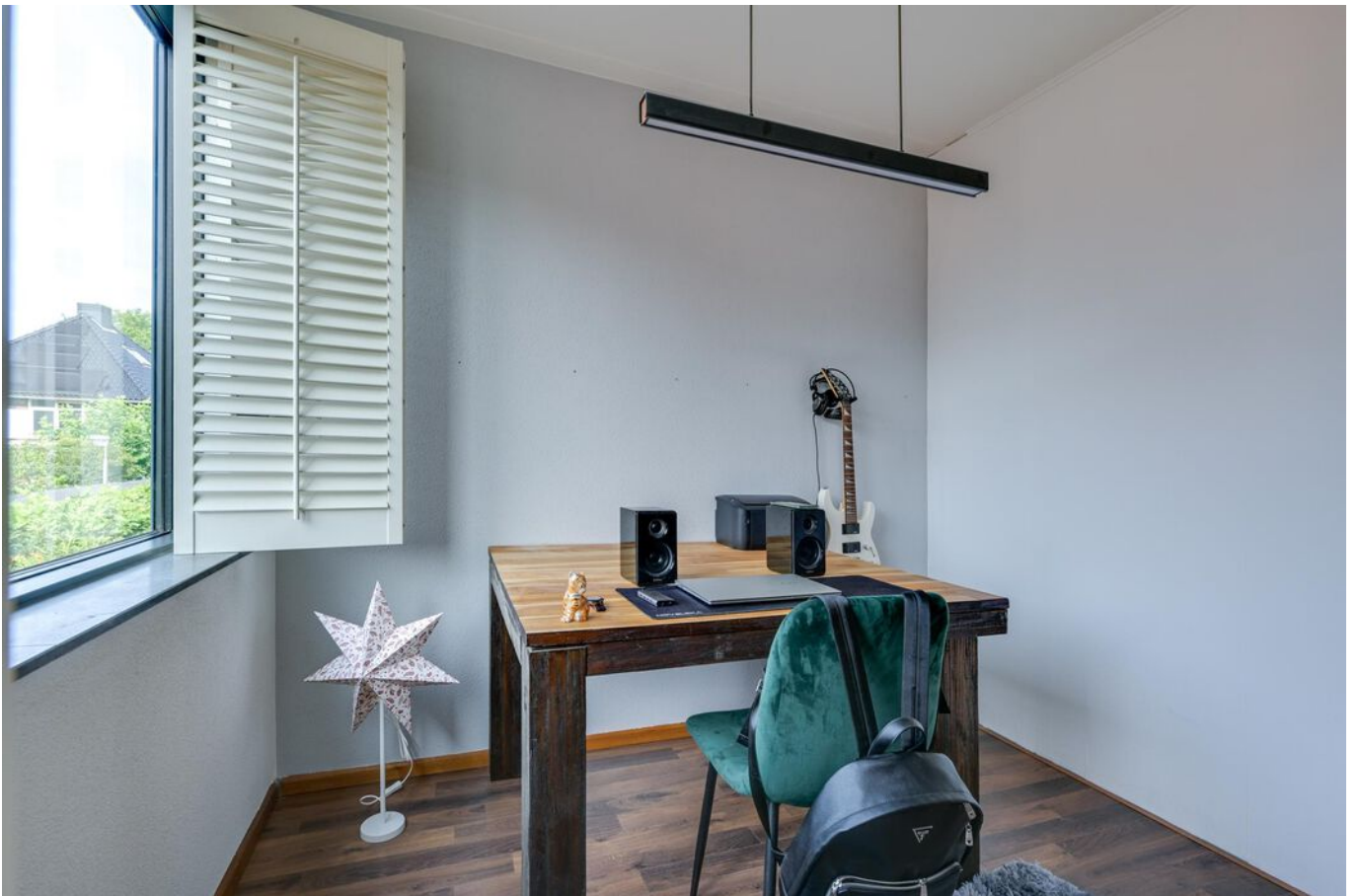
Zonnige achtertuin op het zuiden met vrijstaande houten berging.

EERSTE VERDIEPING **wonen en werken**



Lichte woonkamer met
laminatvloer en frans balkon.





2E VERDIEPING slaapkamers en badkamer





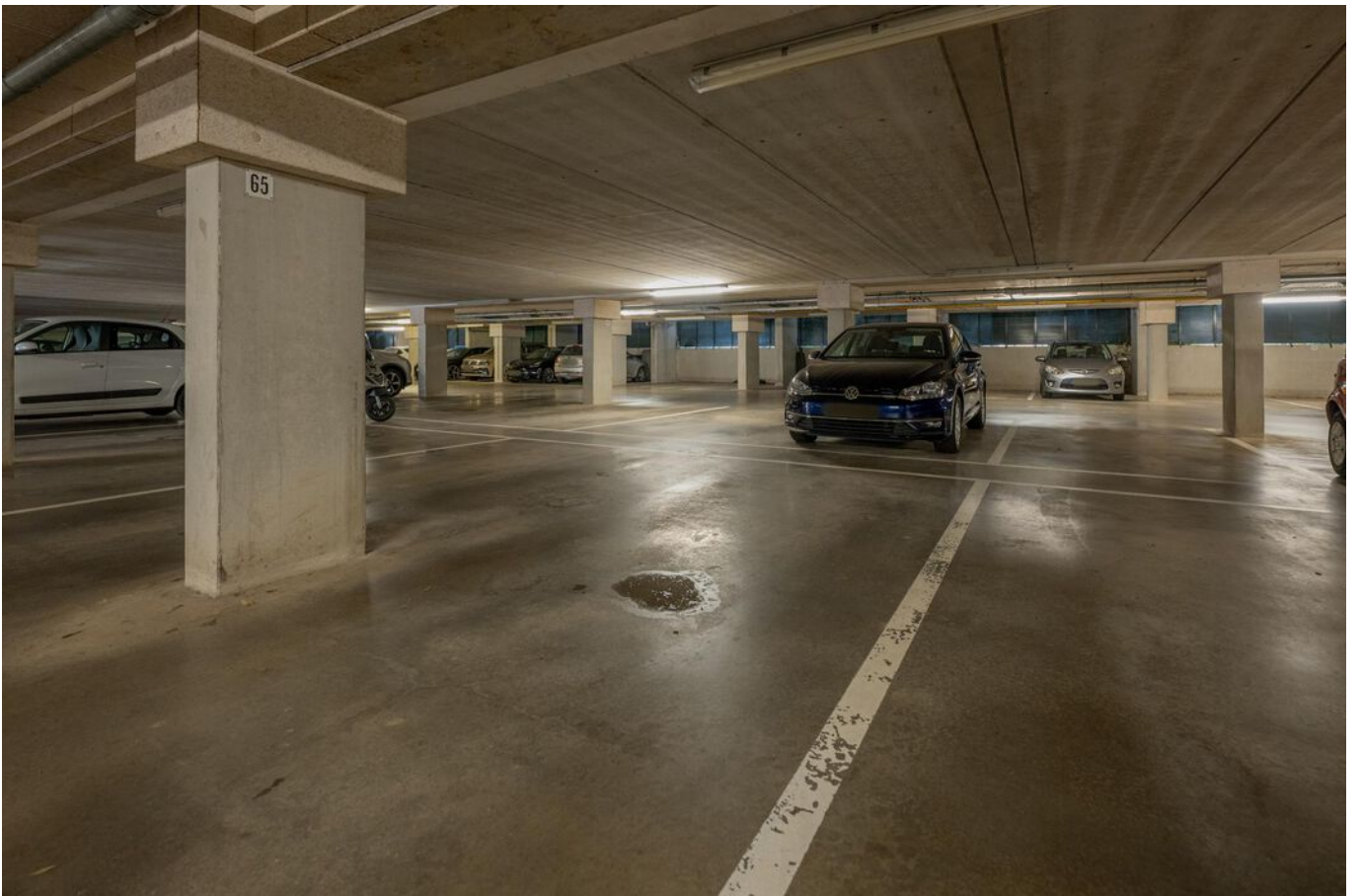
Drie slaapkamers op de verdieping.



Moderne, luxe badkamer met
inloopdouche, ligbad,
wastafelmeubel en
designradiator.



PARKEREN



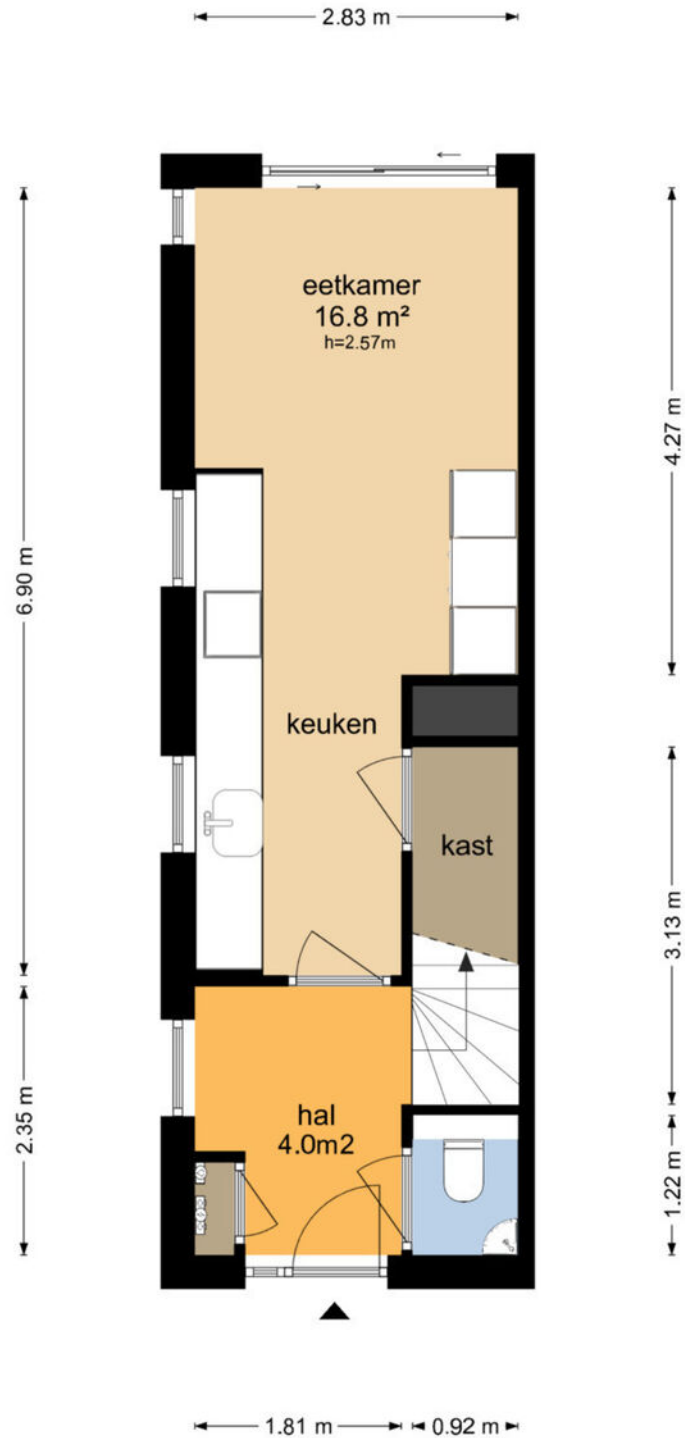






PLATTEGROND

Leisteenoever 9 - Nieuwgein Begane Grond



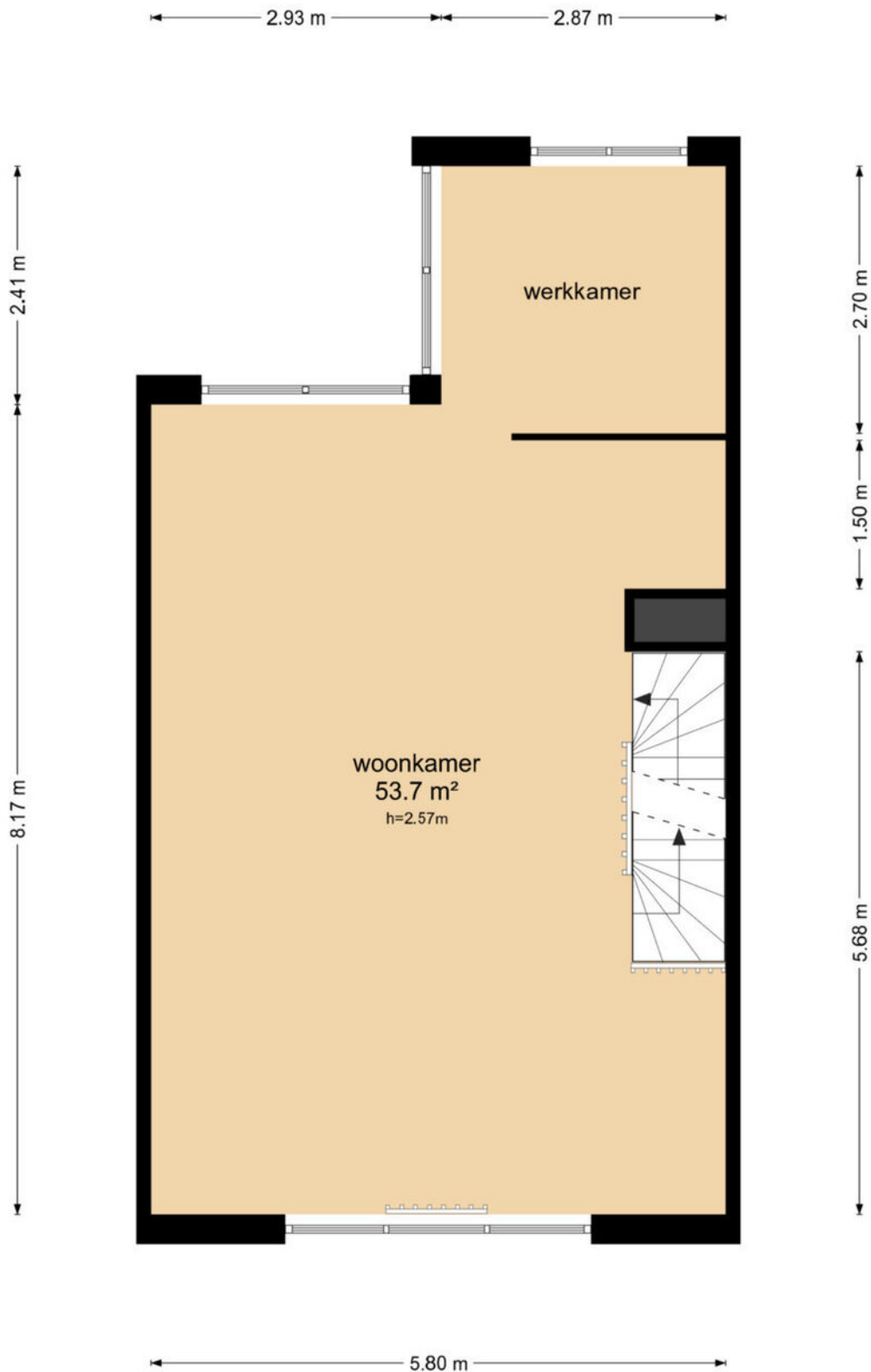
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



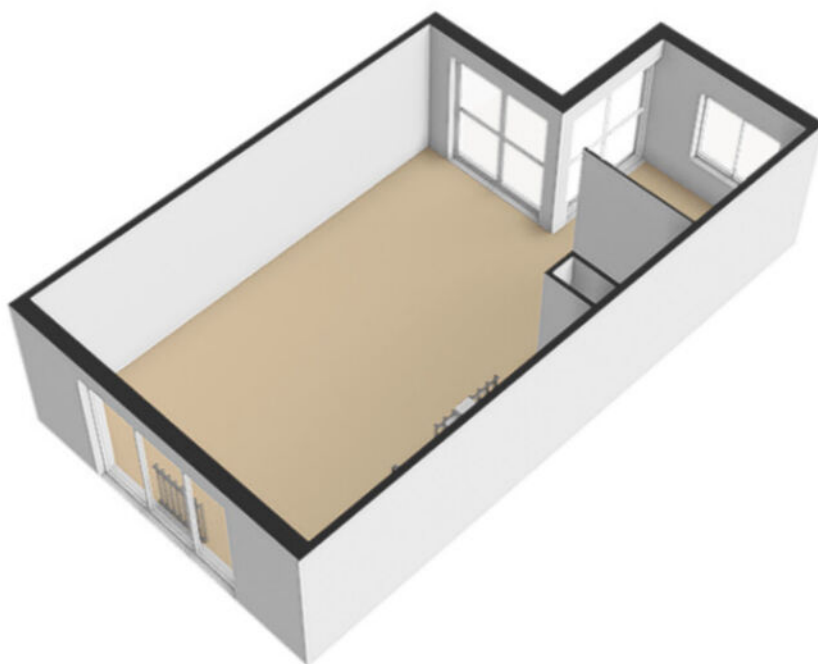
PLATTEGROND

Leisteenoever 9 - Nieuwgein Eerste Verdieping



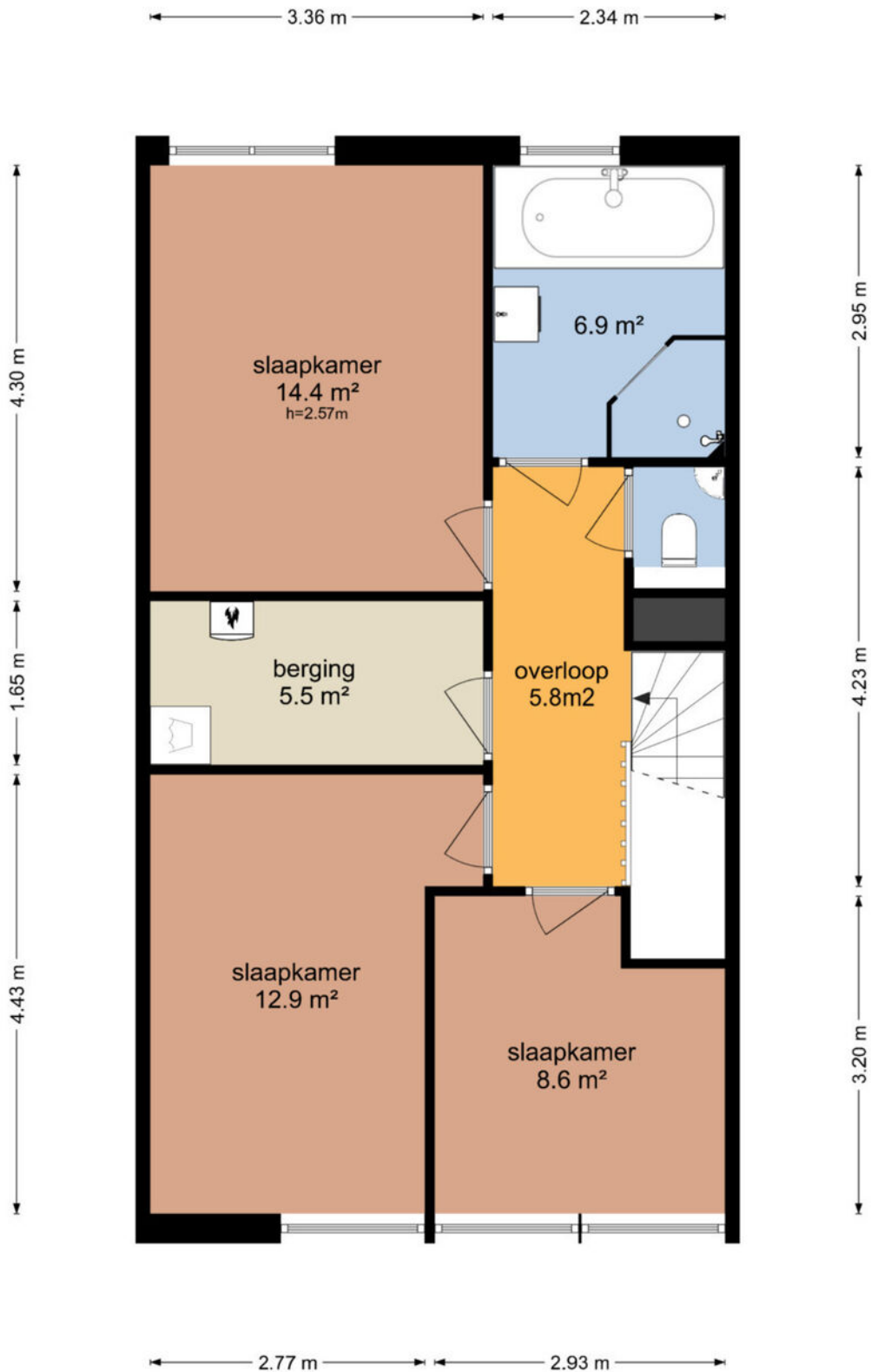
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



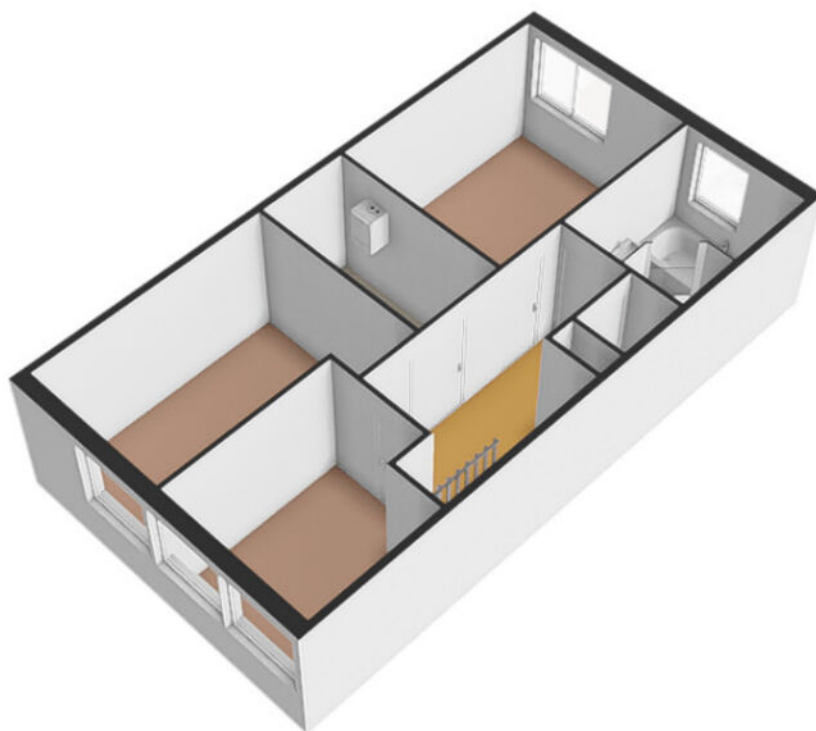
PLATTEGROND

Leisteenoever 9 - Nieuwgein Tweede Verdieping



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

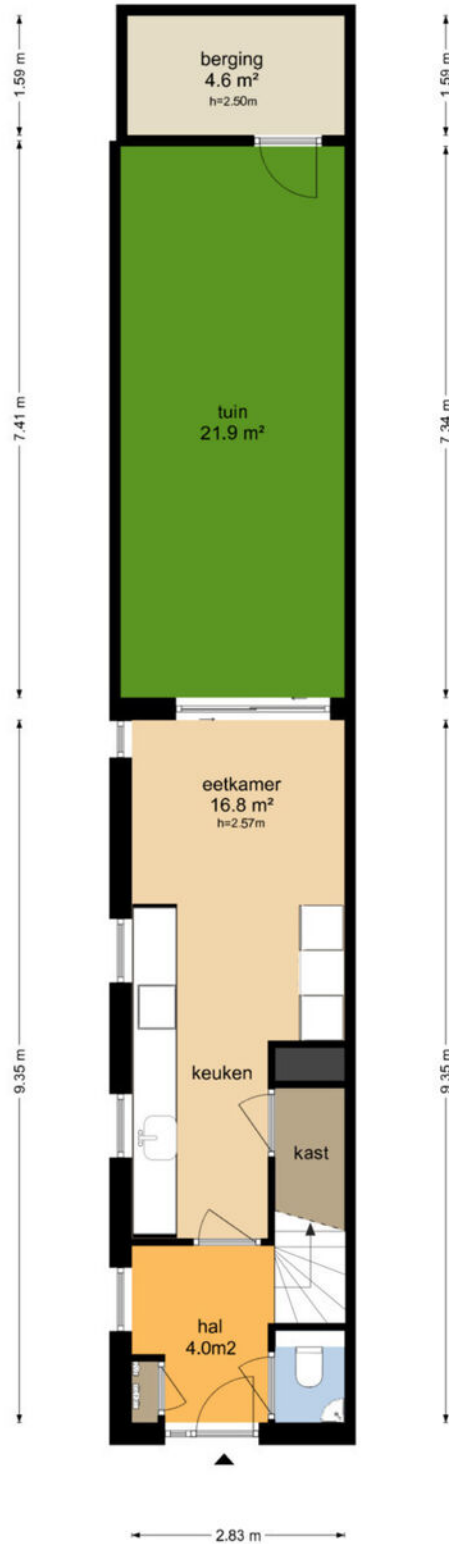
PLATTEGROND



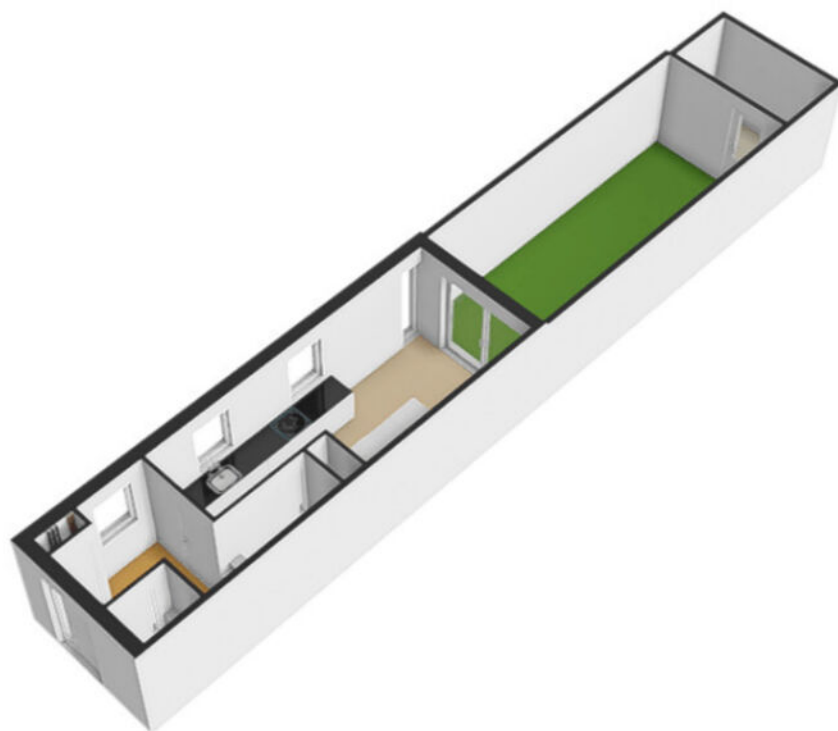
PLATTEGROND

Leisteenoever 9 - Nieuwgein Perceel

2.98 m

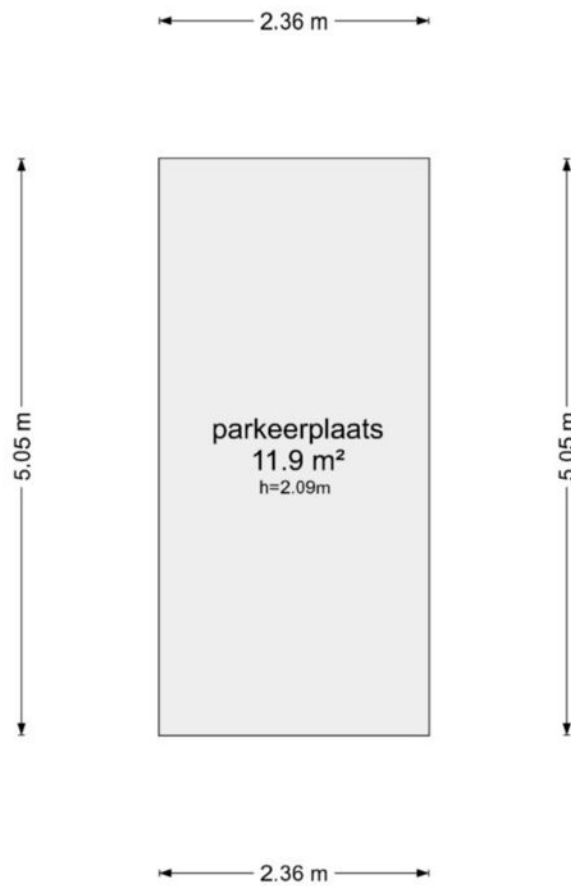


PLATTEGROND



PLATTEGROND

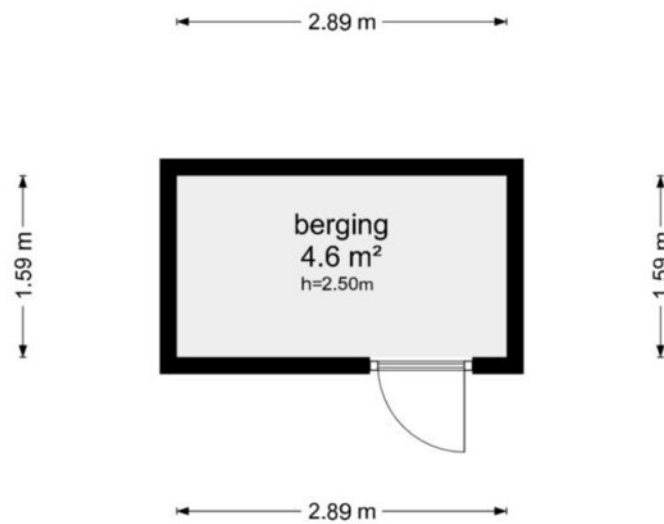
Leisteenoever 9 - Nieuwgein Parkeerplaats



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

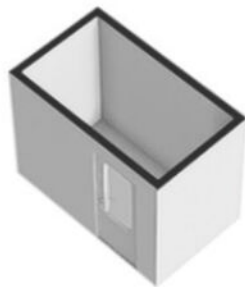
PLATTEGROND

Leisteenoever 9 - Nieuwgein Berging



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

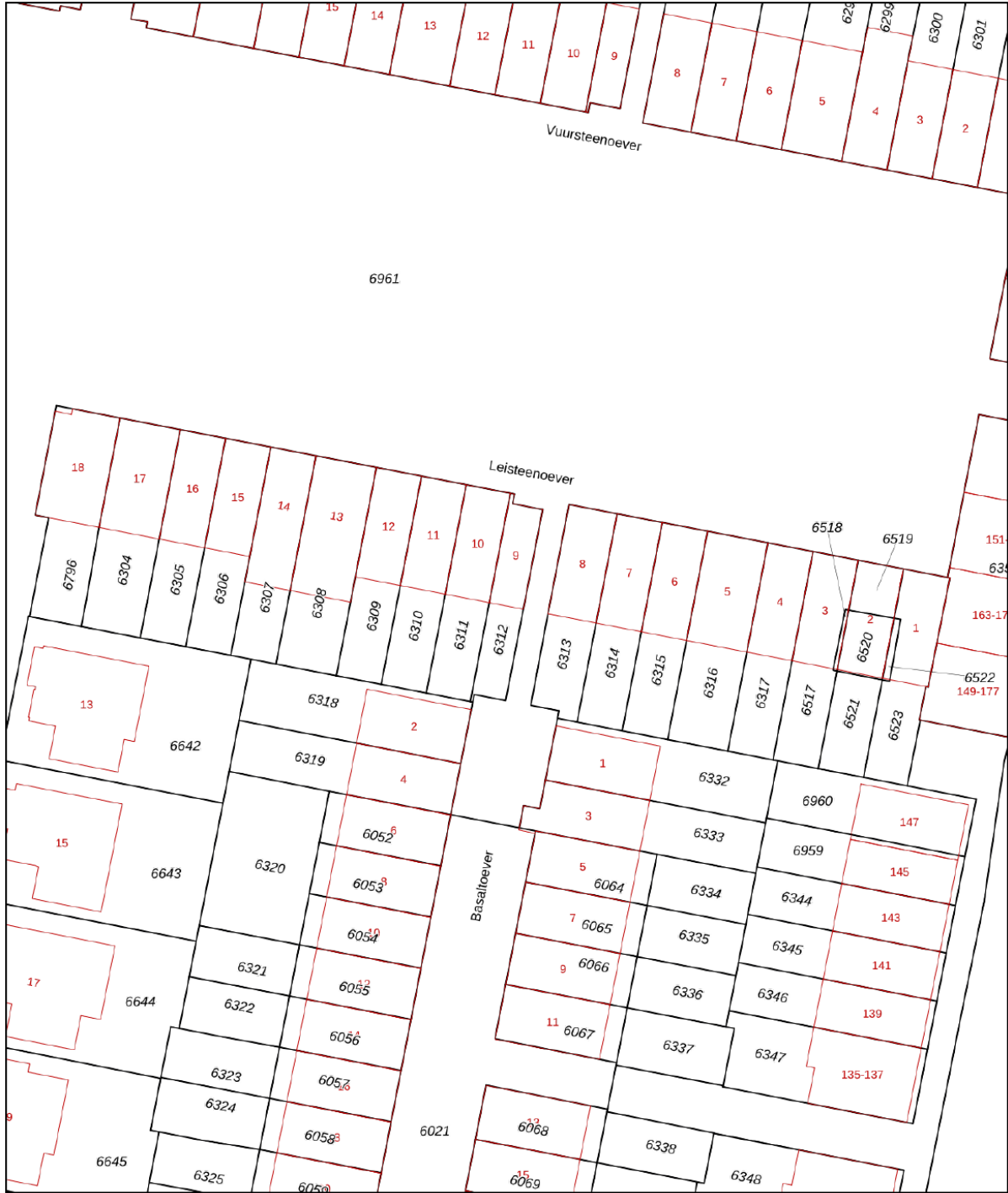
PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

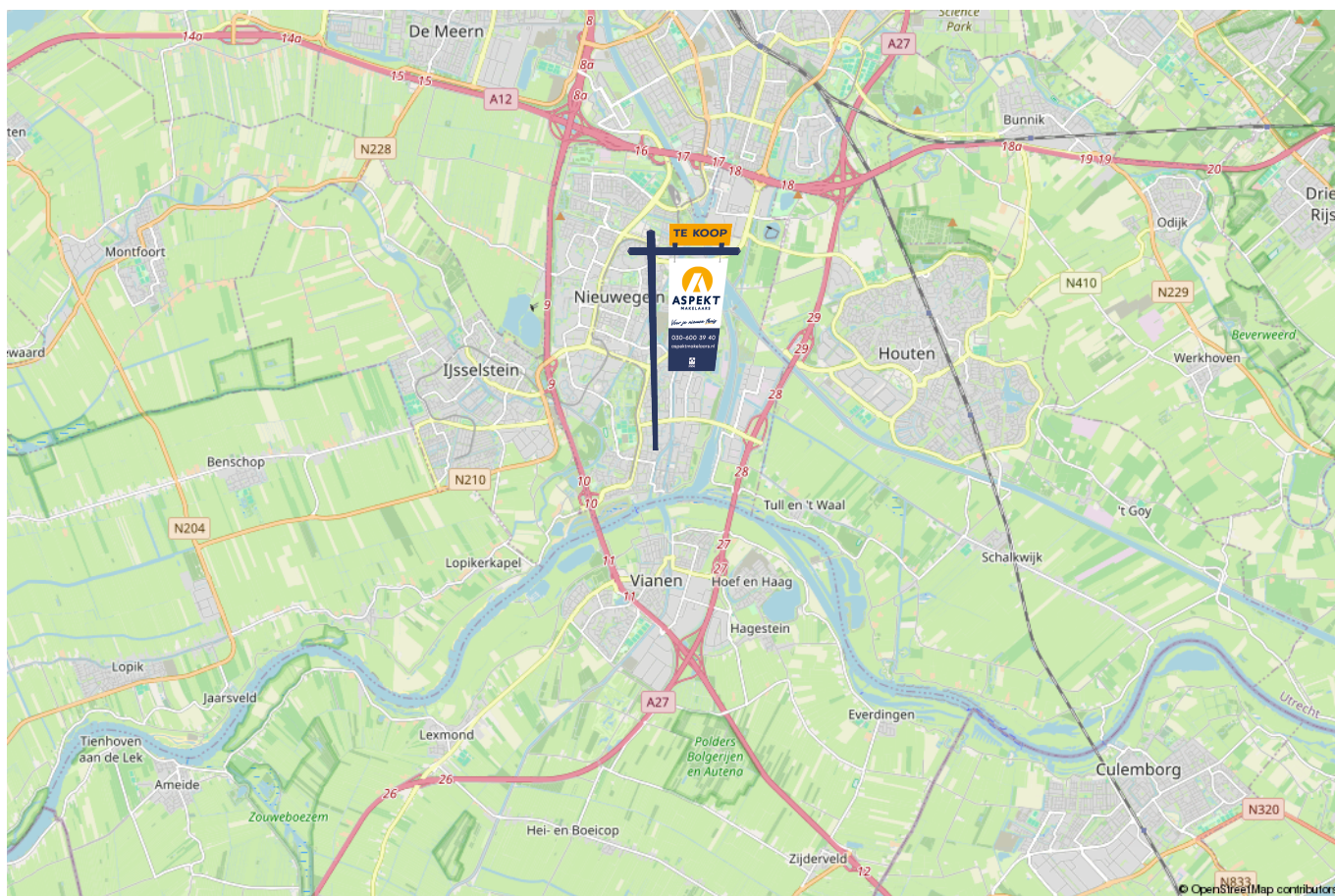
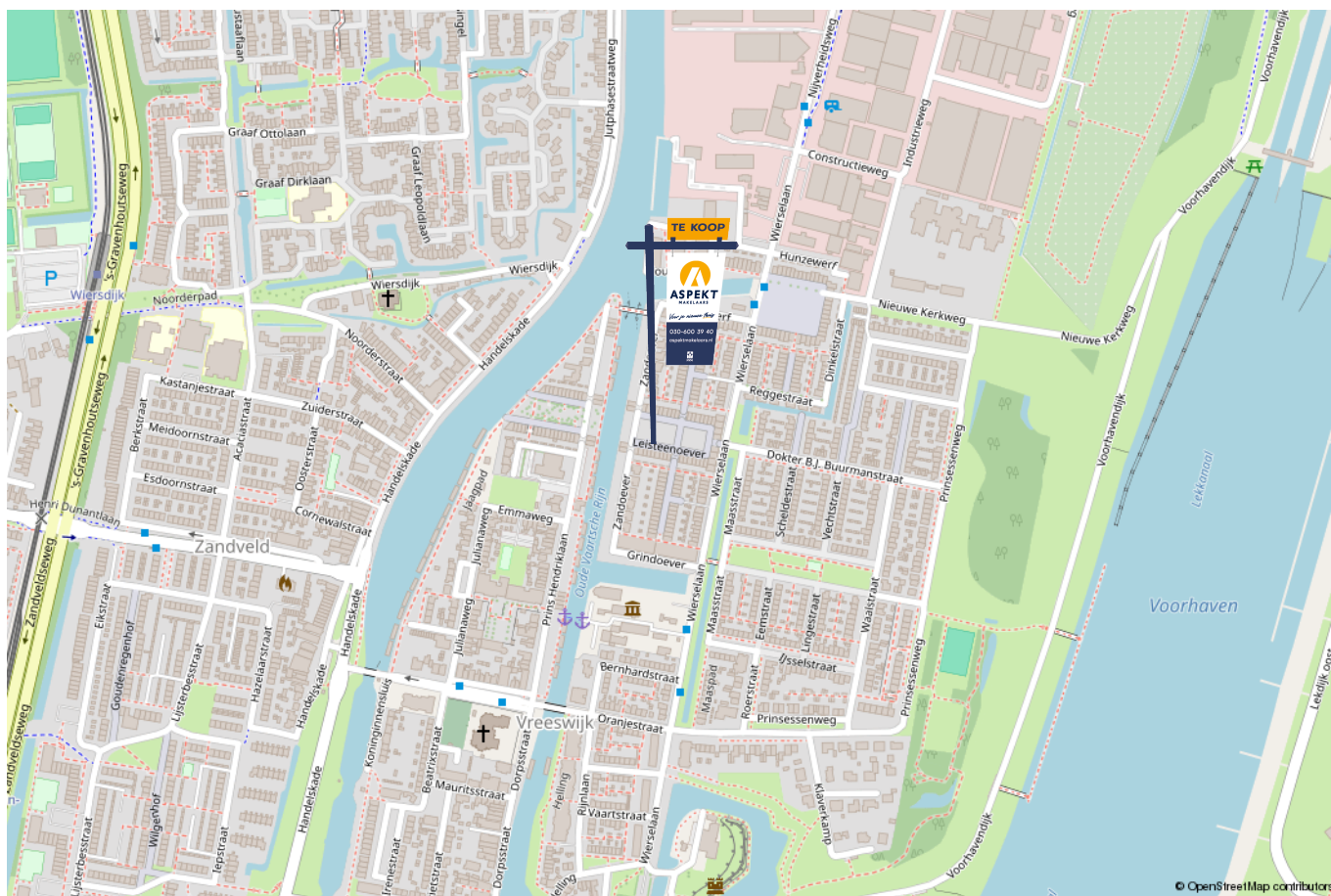


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6312</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 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.
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				
- The cabinet in the living room	X			
- Kitchen shelves	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				

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 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





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

