

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Graaf Johanlaan 9

Vraagprijs € 465.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Graaf Johanlaan 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



Sfeervolle en
ruime
eensgezins-
woning in
woonomgeving
Fokkesteeg-
Zuid

Zonnige
achtertuin op
het zuiden en
gelegen aan het
water.





Omschrijving

In de gewilde woonomgeving van Fokkesteeg-Zuid vind je deze sfeervolle en ruime eengezinswoning met garage en een zonnige achtertuin gesitueerd op het zuiden, gelegen aan het water.

De woning beschikt over o.a. een lichte en tuingerichte woon-/eetkamer, gezellige open haard, moderne half open keuken met schiereiland, 4 ruime slaapkamers, keurige badkamer en een idyllisch tuinhuis aan het water. Tevens beschikt de woning over energielabel C. De woning wordt centraal verwarmd door middel van stadsverwarming (woning reeds gasloos).

Daarnaast is de locatie van deze woning ideaal, dicht bij alle gewenste voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Op loopafstand is gelegen het gezellige oude dorp Vreeswijk, gelegen aan rivier de Lek, waar u heerlijk kunt wandelen. Ook park Oudegein ligt om de hoek, waar zich de kinderboerderij IJsselstee bevindt. Word jij ook al enthousiast van deze fijne woning op gunstige locatie? Plan dan snel je bezichtiging in!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
135 m² / 551 m³

Perceeloppervlakte:
165 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 465.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **135 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m²**

Overige inpandige ruimte: **16 m²**

Externe bergruimte: **6 m²**

Perceeloppervlakte: **165 m²**

Inhoud: **551 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **ligbad, douche, toilet,**

wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, TV-kabel**

en rookkanaal

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2034-05-27)**

Isolatie: **muur, dak, gedeeltelijk dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Elektrische boiler huur**

Cv-ketel: **- (-,)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar:

Dak: **-**

Buitenruimte

Ligging: **zuid**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **balkon**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid:

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **elektra**

Indeling en bijzonderheden

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree/hal, meterkast, garderobe en toiletruimte met fontein. Tevens biedt de entree/hal toegang tot de garage. De woonkamer kenmerkt zich door het hoge schuine plafond met dakraam, maar ook de gezellige open haard. De woonkamer is tuingericht. Aansluitend bevindt zich de ruime eetkamer en open leef keuken met schiereiland welke beschikt over koel-vriescombinatie, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap en veel bergruimte. Via de woon-/eetkamer is de riante achtertuin op het zuiden te bereiken. Deze is gedeeltelijk bestraat en voorzien van diverse groenbordes. Aan de achterzijde bevindt zich het idyllische tuinhuis met vlonder aan het water. In de tuin kun je optimaal genieten van de zon en privacy. De voortuin is eveneens verzorgd ingericht.

1e VERDIEPING:

Middels een spiltrap in de woonkamer is de overloop te bereiken. Deze biedt toegang tot een drietal slaapkamers van ca 10m², 11,5m² en 9,7m². De grootste slaapkamer biedt toegang tot het balkon. De keurige badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet, wastafel en tegels met een neutrale kleurstelling.

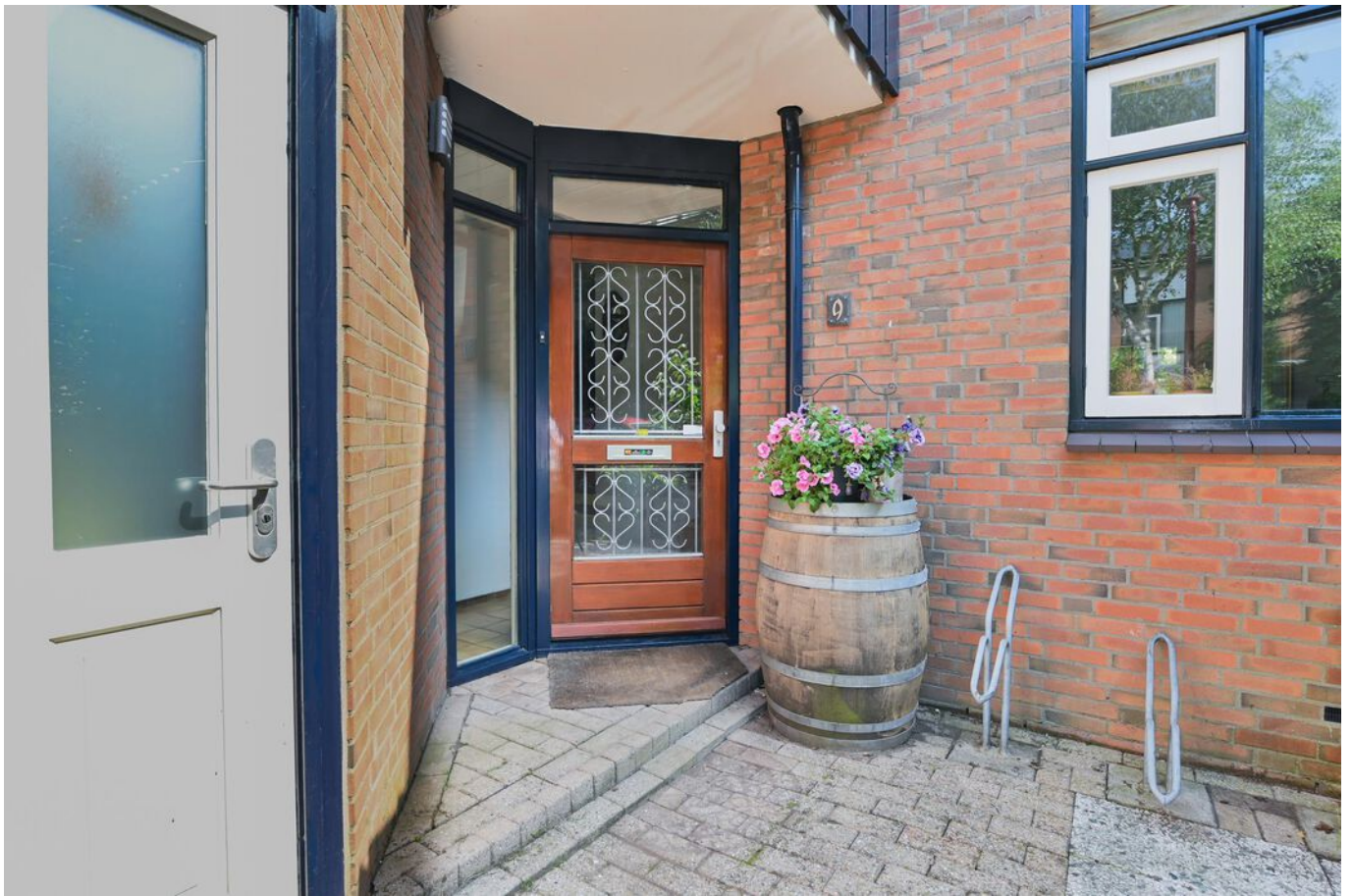
2E VERDIEPING:

Via de overloop is de ruime vierde slaapkamer te bereiken, welke aanvoelt als een heerlijke hotel suite. De kamer beschikt over een dakkapel, wastafel, luxe douchecabine en ingebouwde kastenwand. Daarnaast is er voldoende opbergruimte achter de knieschotten en op de vliering.

BIJZONDERHEDEN:

- Sfeervolle en ruime eengezinswoning in de gewilde woonomgeving van Fokkesteeg-Zuid
- De woning beschikt over een garage.
- De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers.
- Zonnige fraai aangelegde achtertuin aan het water gesitueerd op het zuiden.
- Gelegen in een gewilde woonwijk op een gunstige locatie in de nabijheid van alle voorzieningen.
- Woning wordt centraal verwarmd d.m.v. stadsverwarming (woning reeds gasloos) en tevens bevindt zich er een huurboiler.
- De woning beschikt over energielabel C.
- De brochure is te downloaden op onze website.

BEGANE GROND **entree en hal**

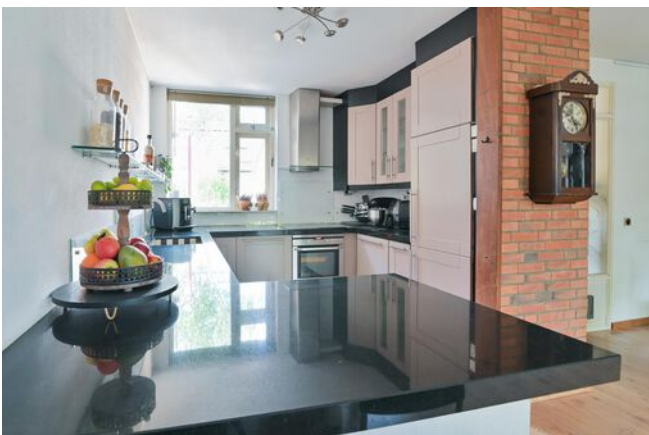


BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



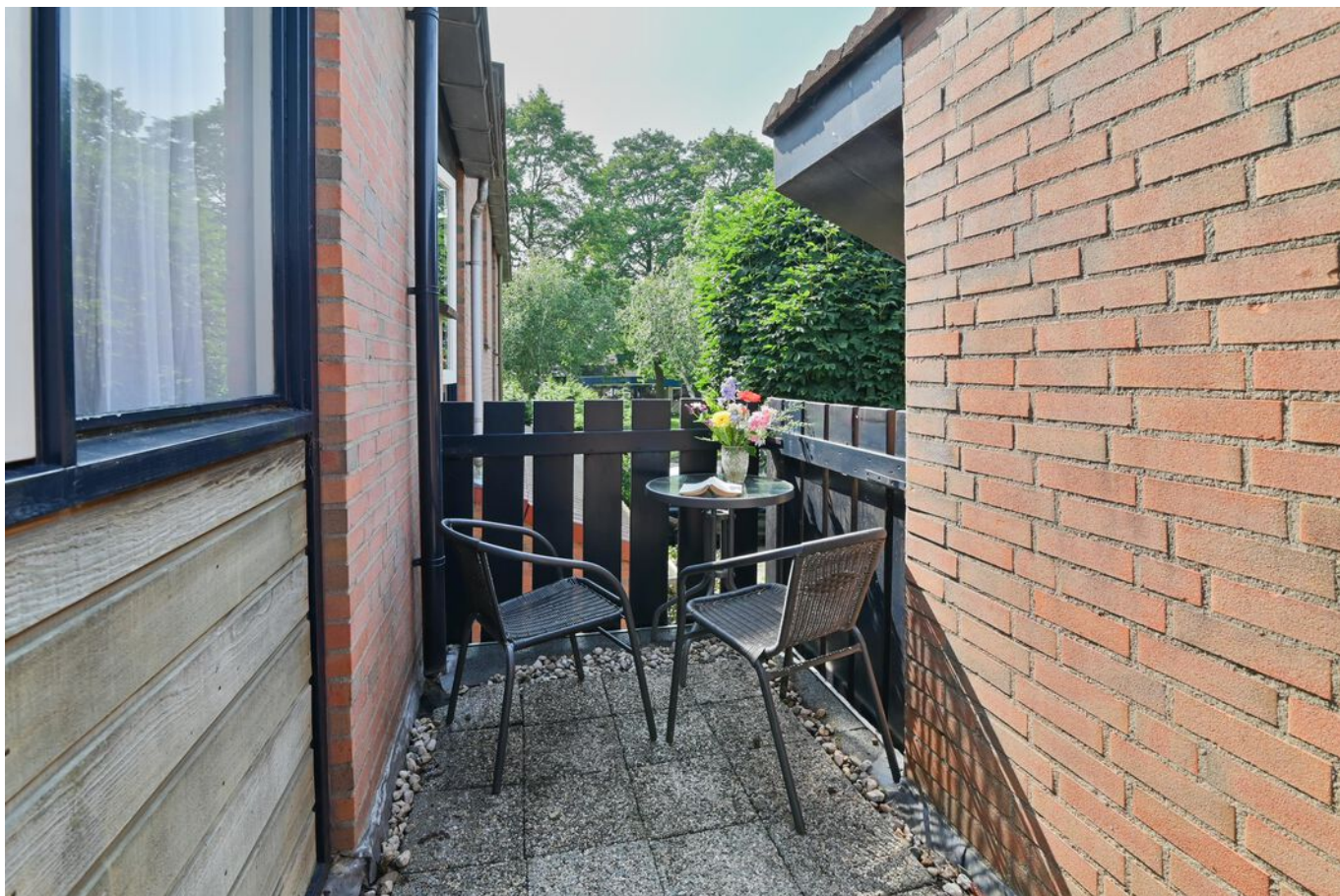
**Tuingerichte woon-/
eetkamer met gezellige
openhaard.**





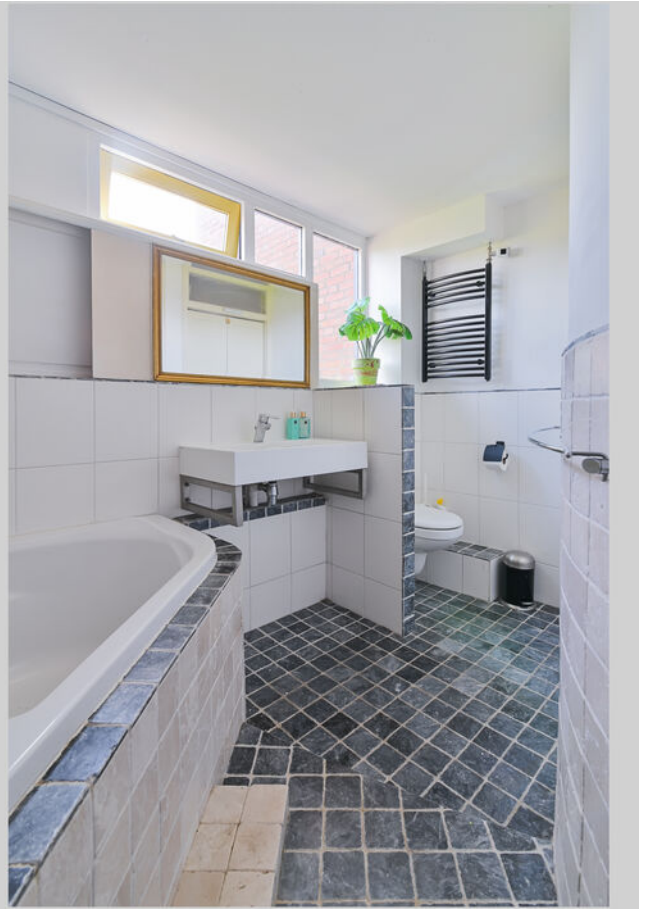
Lichte woon-/eetkeuken en modern half open keuken met schiereiland voorzien van koel-/vriescombinatie, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap en veel bergruimte.

1E VERDIEPING slaapkamers en badkamer



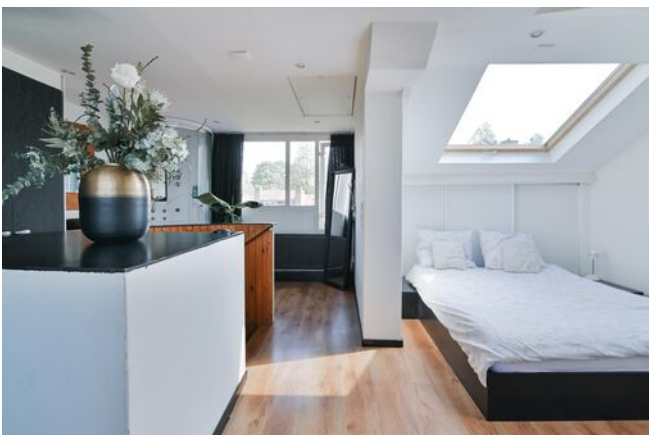
Via de spiltrap kom je op de 1e verdieping. Hier bevinden zich de badkamer en de 3 ruime slaapkamers van ca 11,5m², 10m² en 9,7m², waarvan de grootste met balkon is.





2E VERDIEPING **zolder**





Op zolder is een ruime slaapkamer van ca 28m2 welke aanvoelt als een heerlijke hotelsuite. De kamer beschikt over dakkapel, wastafel, luxe douchecabine en ingebouwde kastenwand.

BEGANE GROND voor- en achtertuin

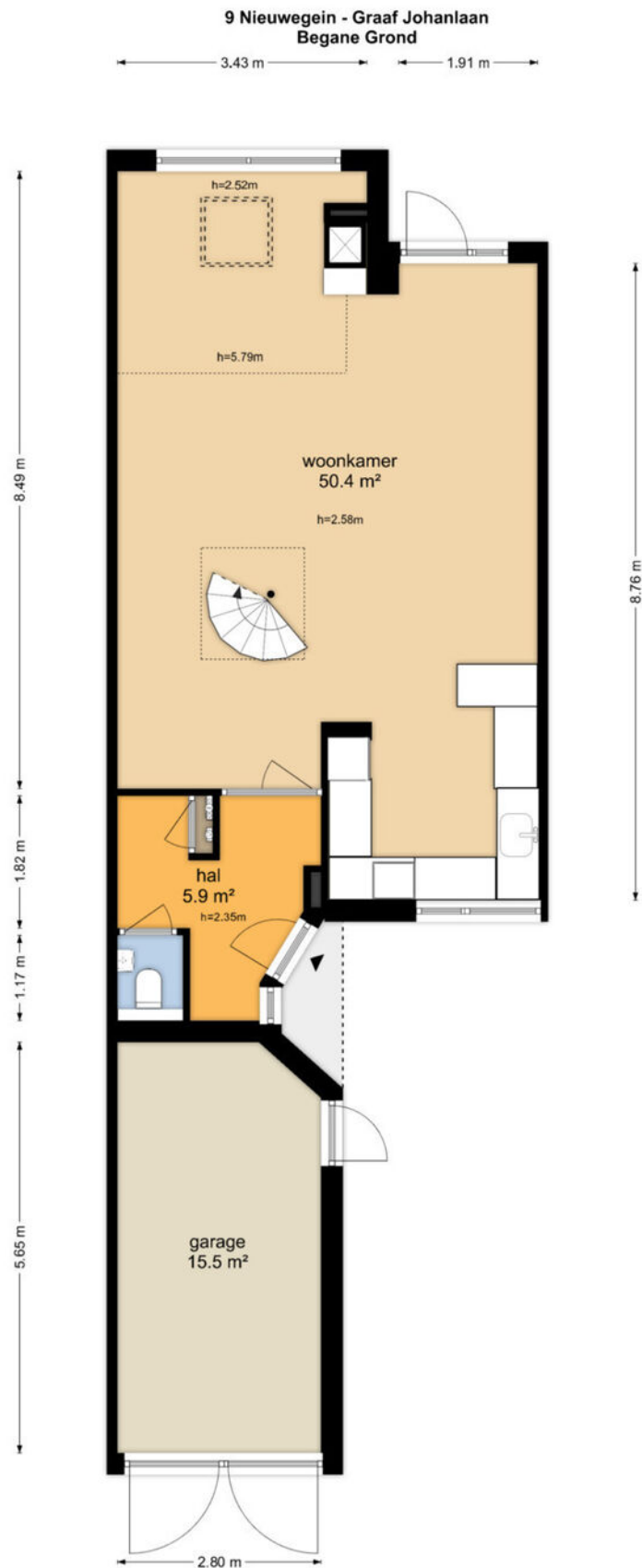






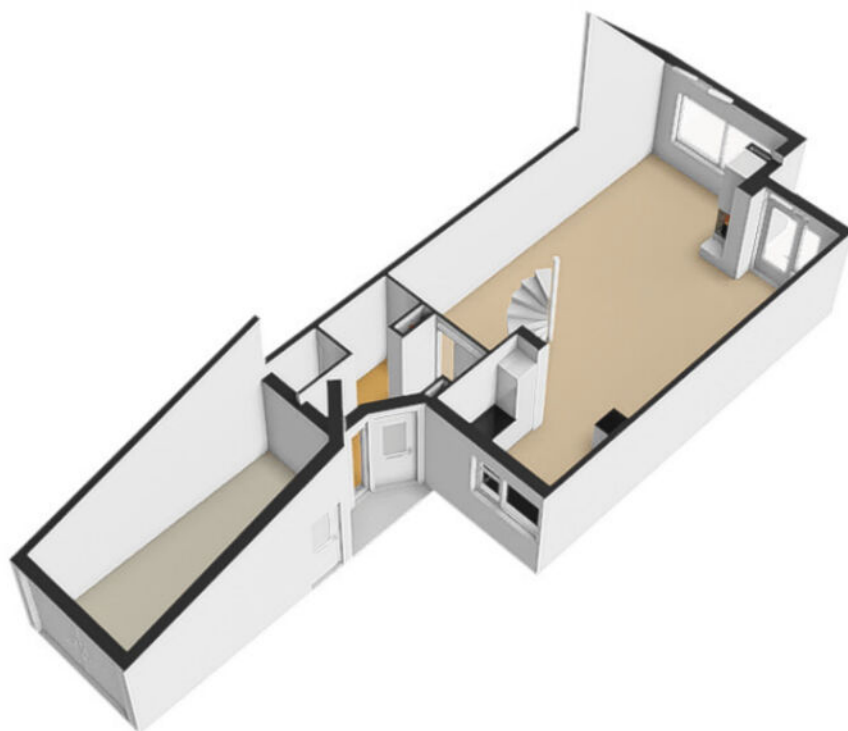


PLATTEGROND



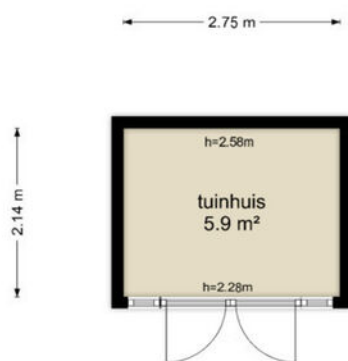
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

9 Nieuwegein - Graaf Johanlaan Tuinhuis

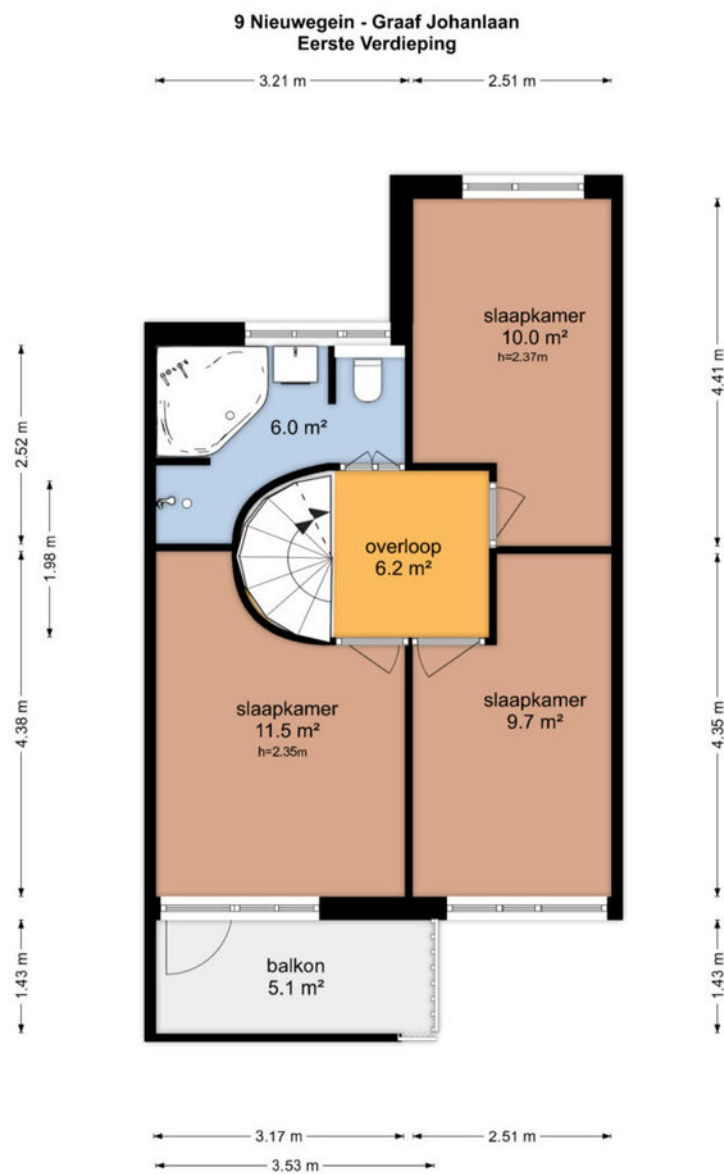


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

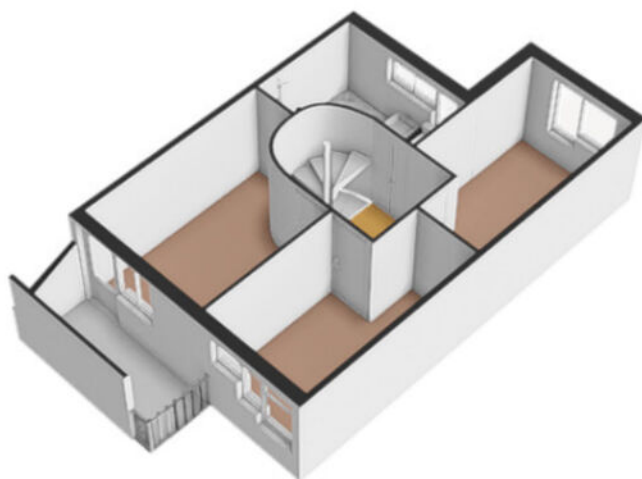


PLATTEGROND



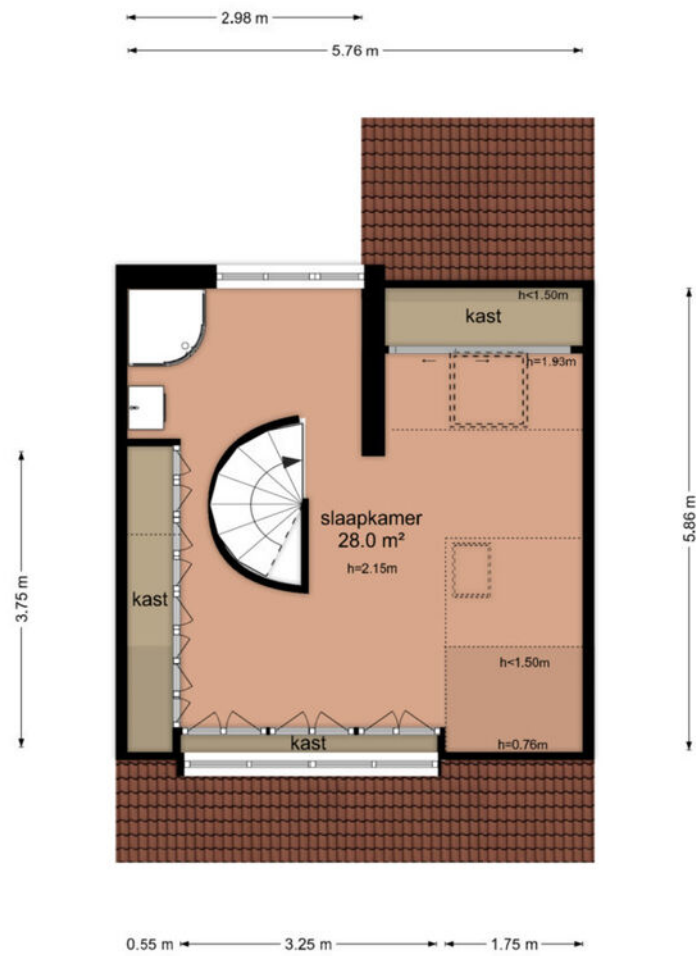
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

9 Nieuwegein - Graaf Johanlaan Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

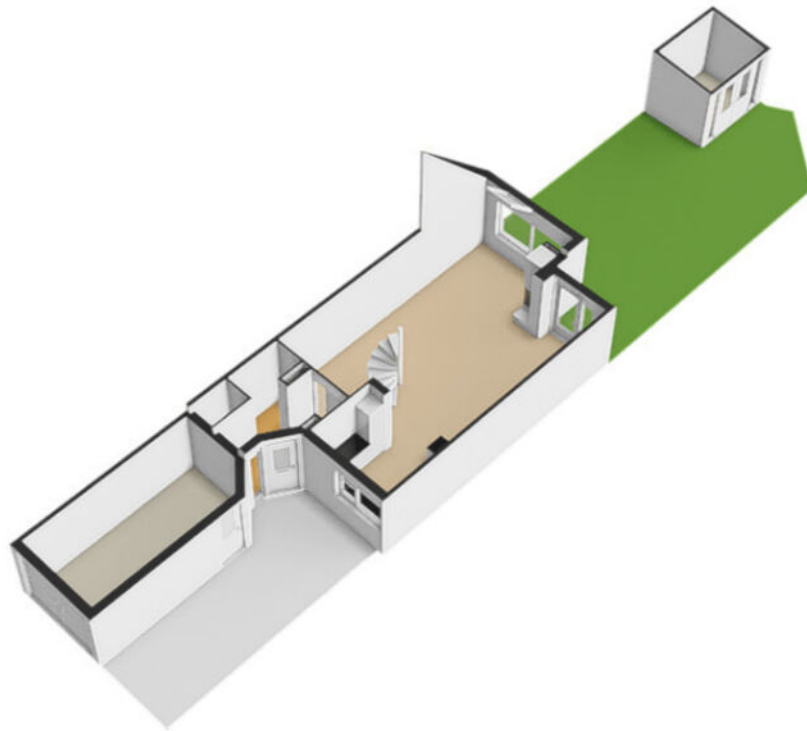


PLATTEGROND



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

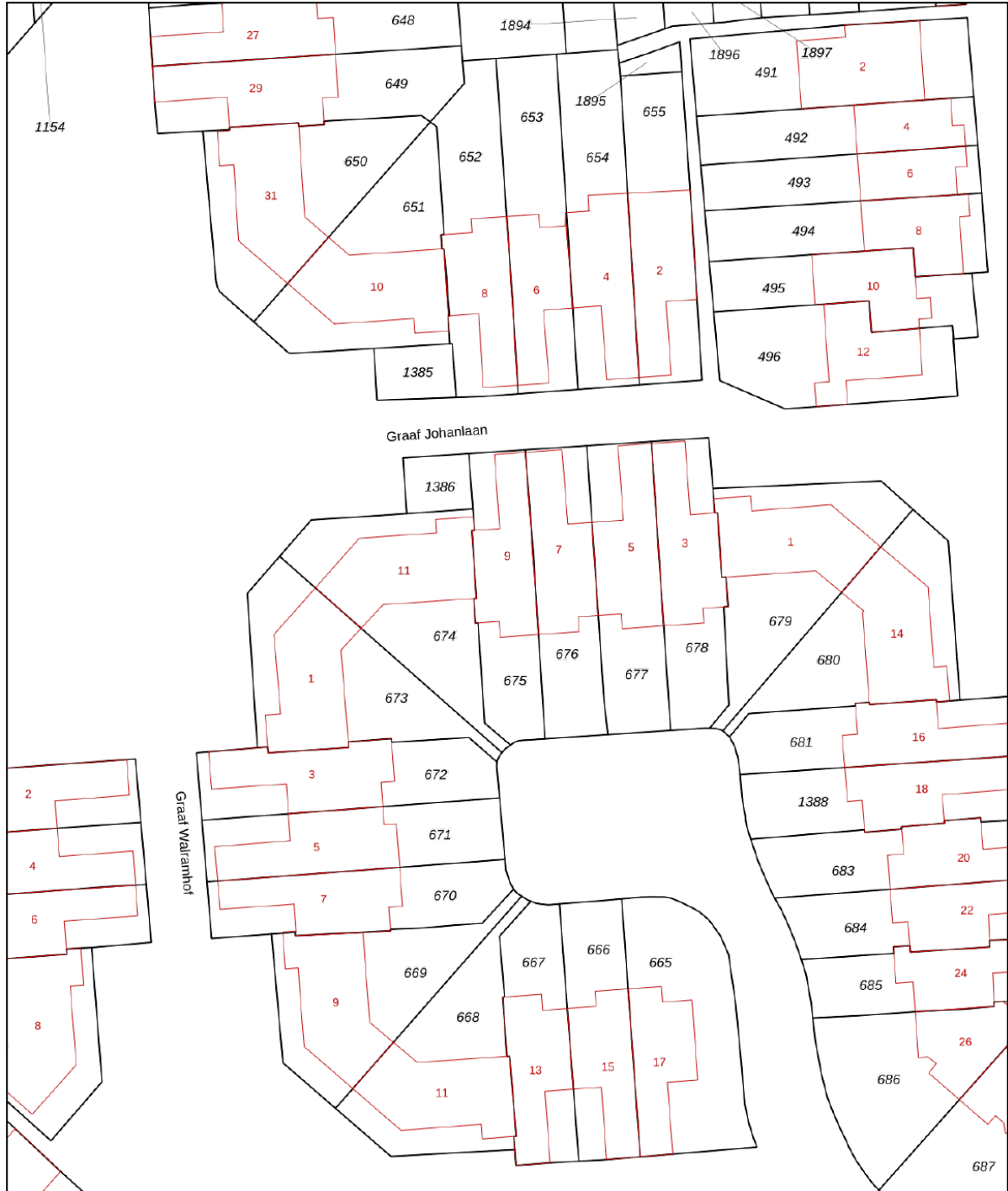
PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

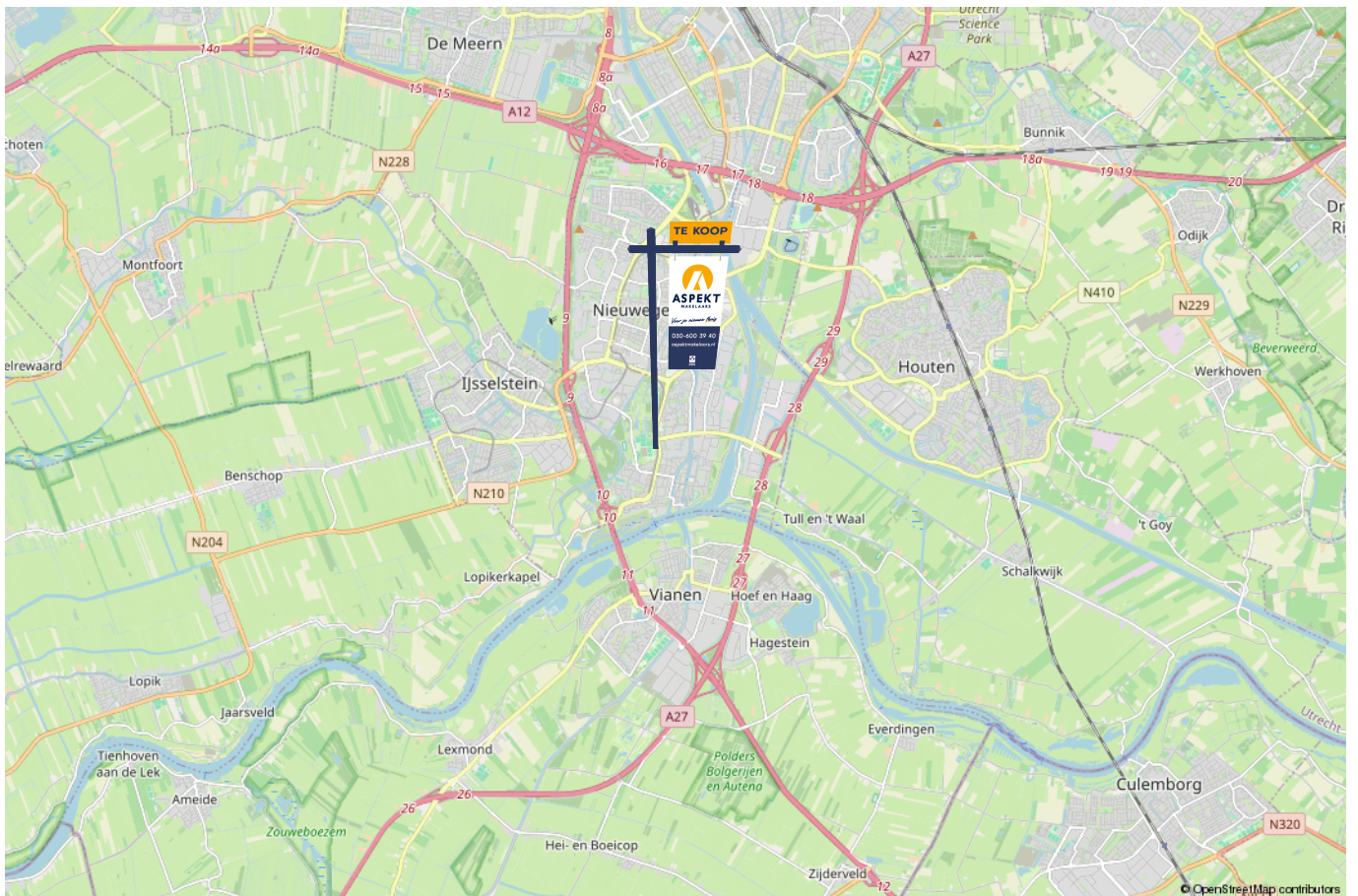
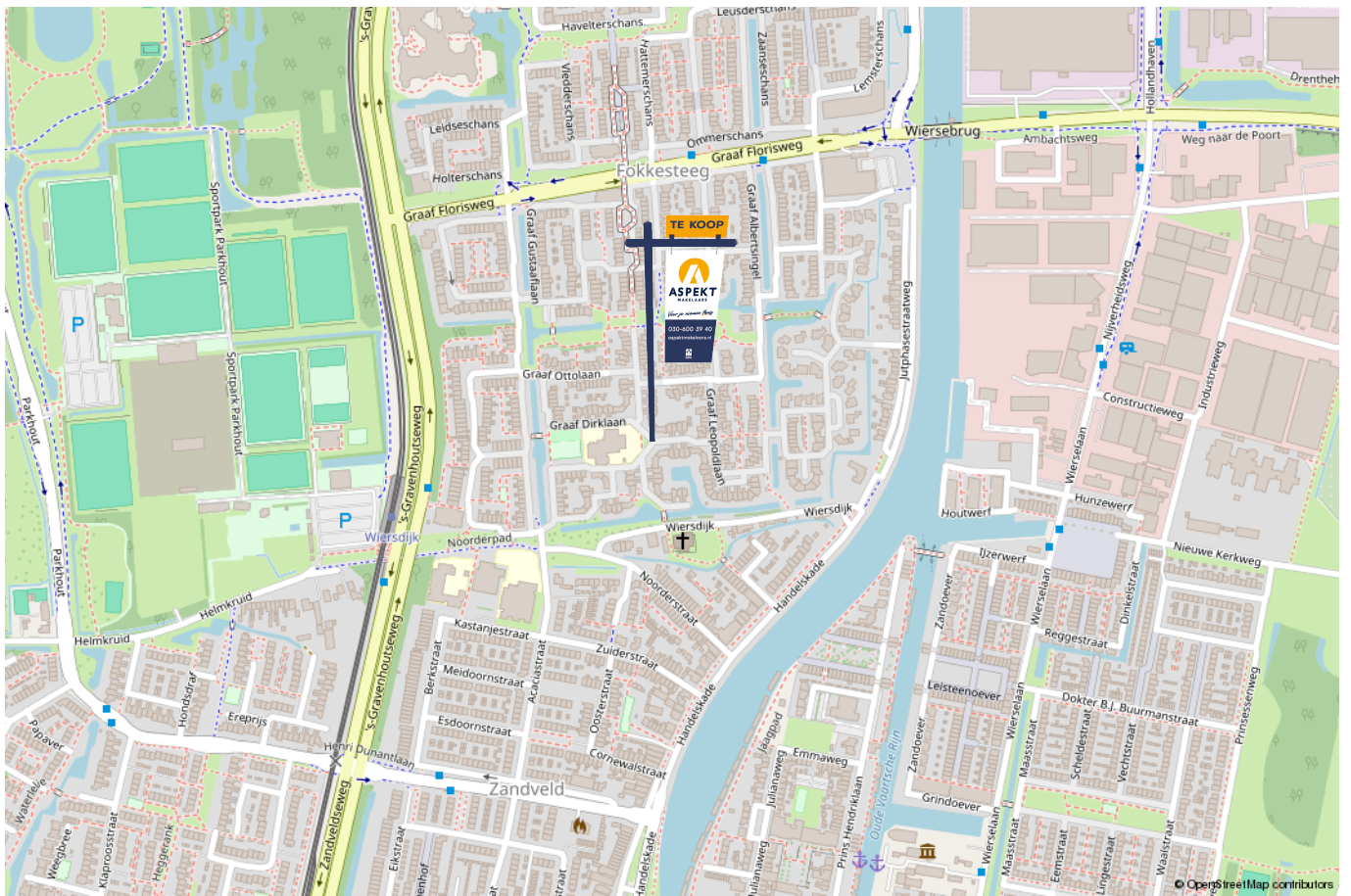


| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 675</p> |  |
|---|--|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 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 | | | | |
| - | | | | 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 |
| - wastafelmeubel zolder, met spiegel | | 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 |
| - plintboiler keuken | 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: Moet worden overgenomen | | | | |
| 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 woonhuis, 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

