

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Westerstraat 8**

Vraagprijs € 445.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Westerstraat 8 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 Esther Jordy*



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

aspektmakelaars.nl



Aan de rand van het oude Vreeswijk een zeer royale woning met uitbouw aan de achterzijde.

Het totale perceel bestaat uit twee kadastrale nummers waarvan een voor de woning en een voor de achterliggende ruime garage.





## Omschrijving

Aan de rand van het oude Vreeswijk een zeer royale eengezinswoning met uitbouw aan de achterzijde en op een ruim perceel eigen grond gesitueerd. Het totale perceel bestaat uit twee kadastrale nummers waarvan een voor de woning en een voor de achterliggende ruime garage. De stenen garage is vanuit de tuin bereikbaar. De woning bevindt zich op een uniek stukje op korte afstand van de oude Handelskade van het dorpje Vreeswijk. Woning centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR Combiketel volgens opgave uit 2023.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**115 m<sup>2</sup> / 405 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 445.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de voortuin bereik je de entree met hal, toiletruimte en meterkast. Van hieruit kom je in de ruime woonkamer die opgedeeld is in een eet- en zitgedeelte en voorzien is van een schouw met houtkachel en een keurige parketvloer. De open trap geeft toegang tot de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning is een kleine uitbouw gerealiseerd waarin zich de keuken bevindt met keurige inrichting in L-opstelling en diverse inbouwapparatuur. De keuken geeft toegang tot de diepe achtertuin die op het westen gelegen is en voorzien is van veranda, overkapping en stenen berging. Vanuit de overkapping heb je toegang tot de stenen garage van circa 16 m<sup>2</sup> die voorzien is van een nieuwe automatische roldeur. De garage is bereikbaar vanuit de Acaciastraat.

1e Verdieping: Overloop, van hieraf heb je toegang tot 3 mooie slaapkamers van respectievelijk circa 10,3 m<sup>2</sup>, 12,1 m<sup>2</sup> en 7,1 m<sup>2</sup>. De gemoderniseerde badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning met daglicht en is voorzien van een inloofdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: Zeer ruime overloop met opstelplaats wasmachine en CV-ketel. Van hieruit heb je toegang tot de 4e slaapkamer van circa 15,4 m<sup>2</sup> die voorzien is van tuimelraam en zeer ruime bergkast.

3e Verdieping: Vanaf de overloop heb je toegang tot een kleine bergzolder boven de slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Op mooie locatie aan de rand van Oud Vreeswijk een ruime eengezinswoning op een totaal perceel van 183 m<sup>2</sup>.
- De woning is voorzien van uitbouw aan de achterzijde.
- Woning centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR Combiketel volgens opgave uit 2023.
- De woonkamer heeft een schouw met houtkachel.
- Vanuit de tuin heb je toegang tot de stenen garage die voorzien is van een automatische roldeur.
- De woning beschikt over 4 slaapkamers.
- Het energielabel van deze woning is een B label.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **115 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **42 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **183 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **405 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, douche en**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **4**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,**

**rookkanaal**

## Energie

Energie label: **B (15-05-2033)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Intergas HR 2023 (2023, )**

## Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Zadel**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

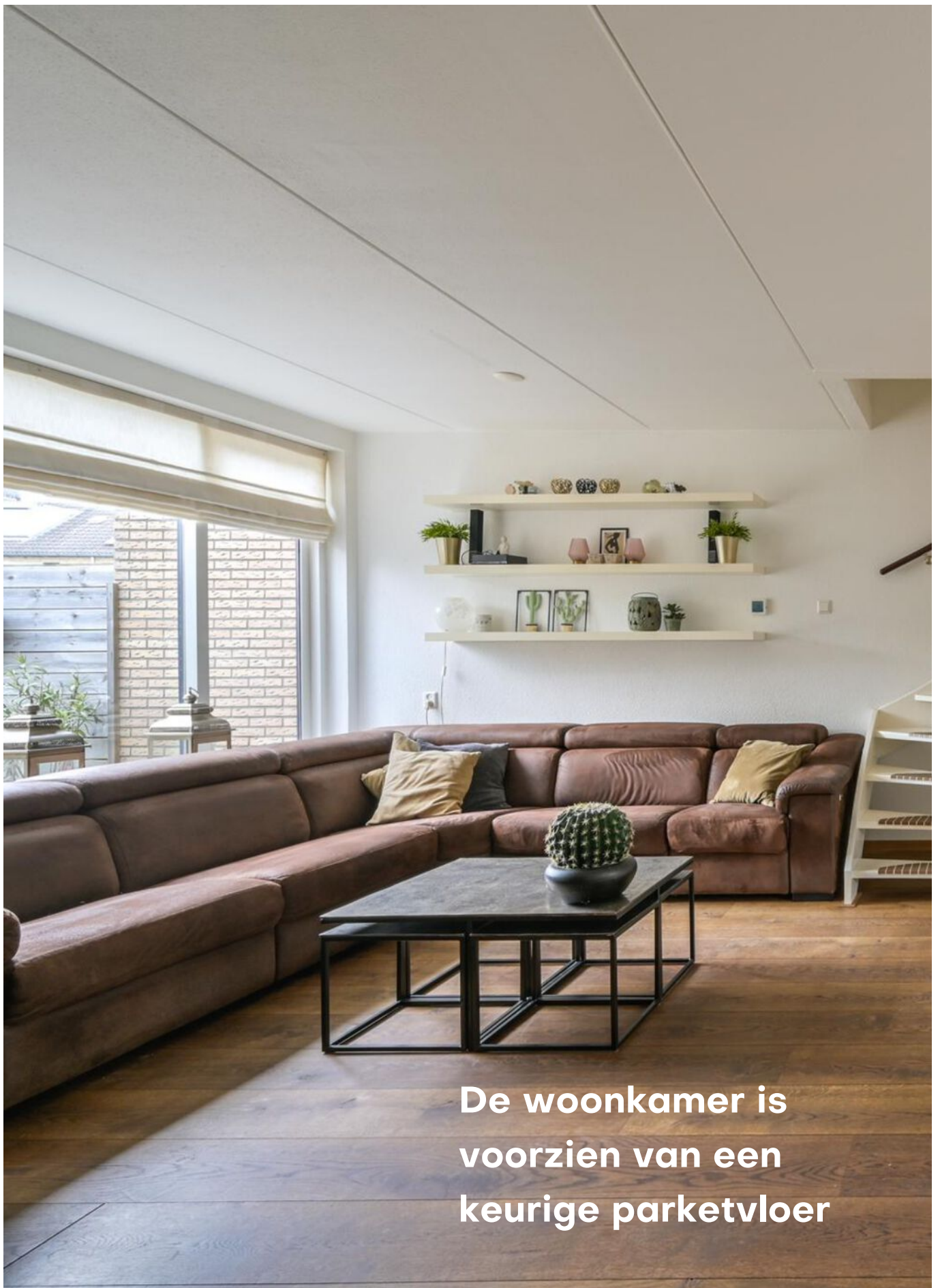
## Garage

Soort garage: **Vrijstaand steen**

Capaciteit: -

Voorzieningen: **Met elektrische deur**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



**De woonkamer is  
voorzien van een  
keurige parketvloer**





**De ruime woon- eetkamer met  
houkachel.**

**De nette keuken met diverse  
inbouwapparatuur bevindt zich  
aan de achterzijde van de  
woning.**

Op de eerste verdieping  
bevinden zich 3 mooie ruime  
slaapkamers.



1E VERDIEPING **badkamer**





Op de tweede verdieping is op de overloop de opstelplaats wasmachine en CV-ketel.

De 4e slaapkamer is voorzien van een tuimelraam.





De woning is gesitueerd op een royaal perceel, waarop zich aan de achterzijde een ruime garage bevindt.



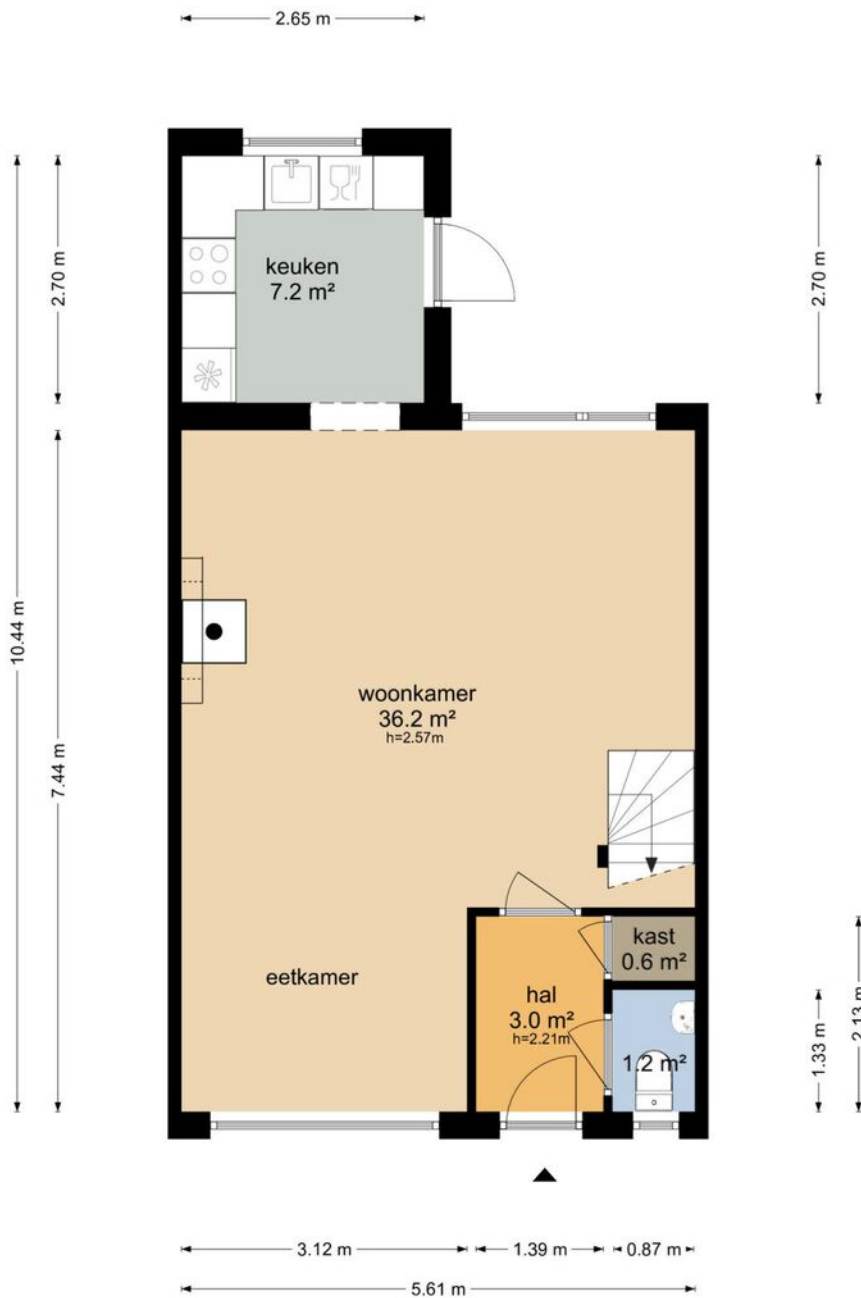


De woning is gelegen op een uniek stukje op korte afstand van de oude Handelskade en het dorpje Vreeswijk, daarnaast zijn alle voorzieningen in de directe omgeving aanwezig.



# PLATTEGROND

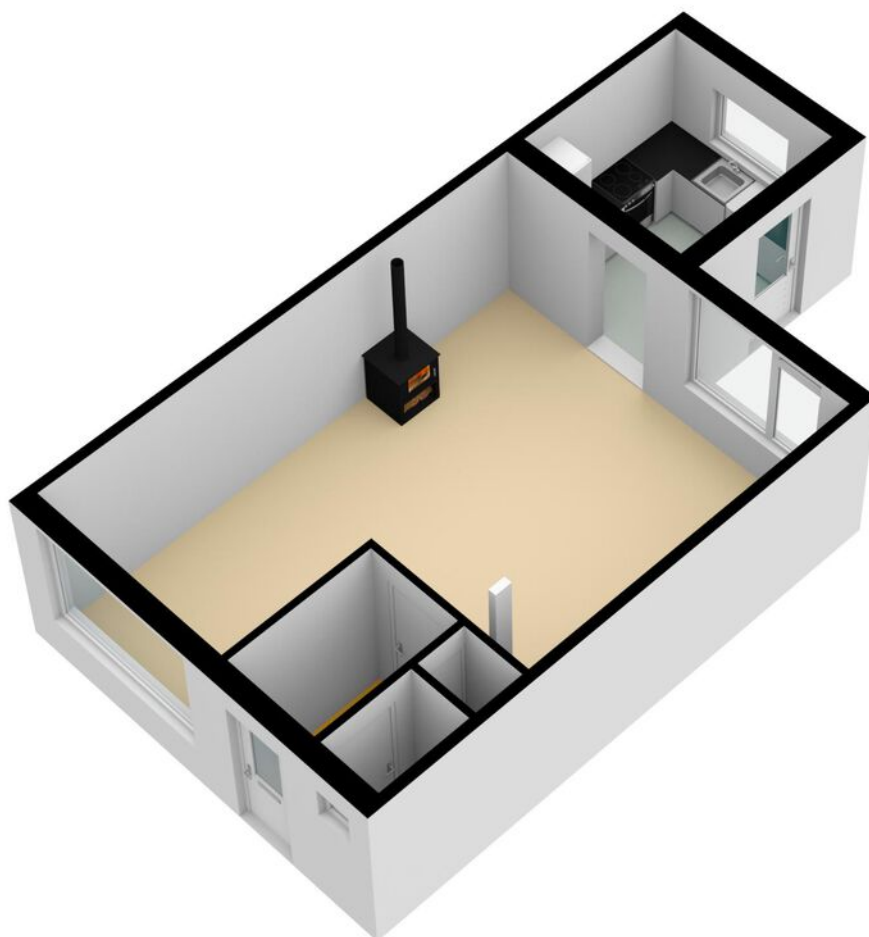
## Westerstraat 8 - Nieuwegein Begane Grond



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



# PLATTEGROND



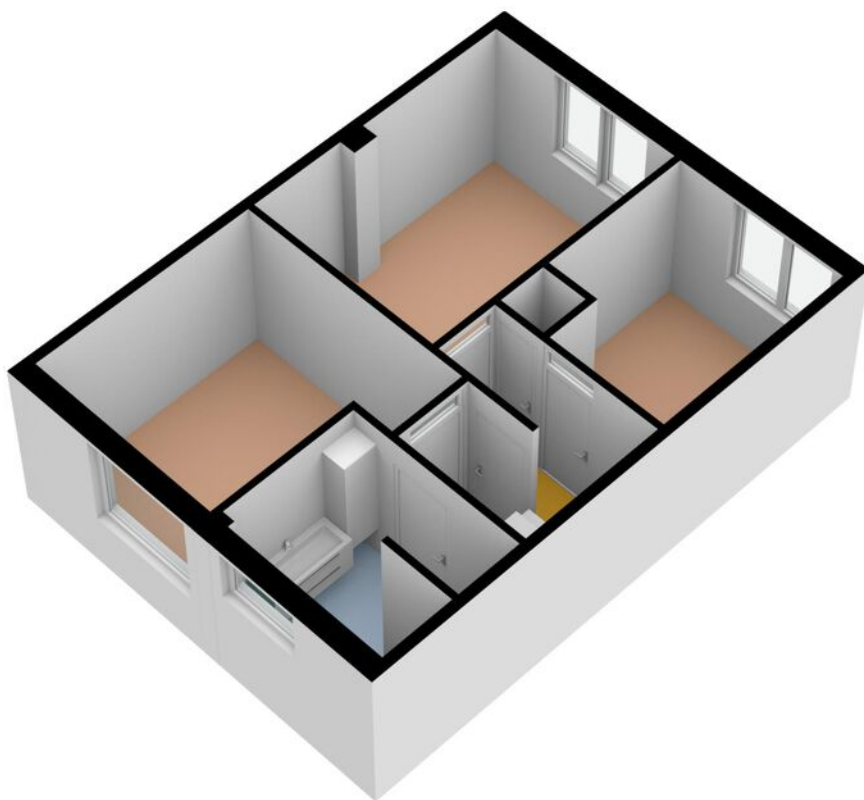
# PLATTEGROND

## Westerstraat 8 - Nieuwegein Eerste Verdieping



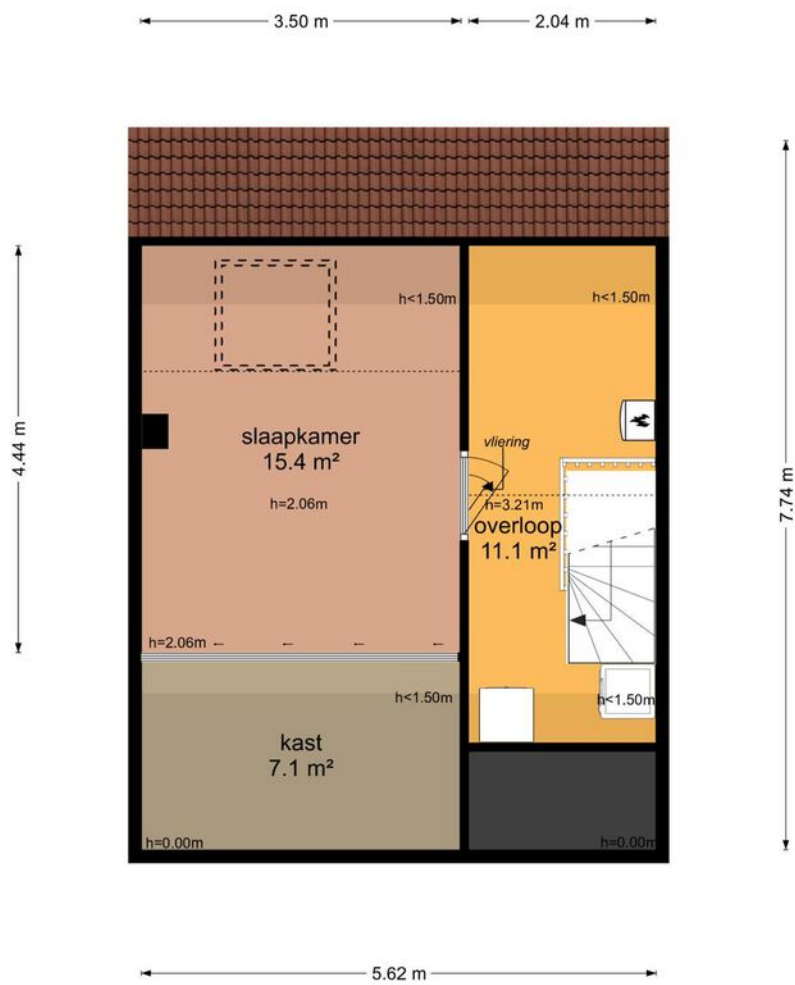
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



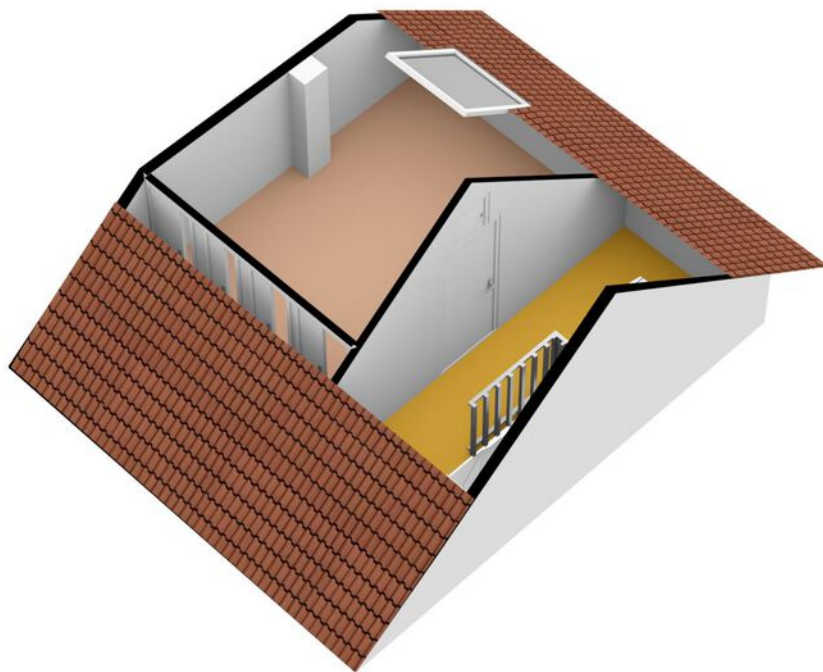
# PLATTEGROND

## Westerstraat 8 - Nieuwegein Tweede Verdieping



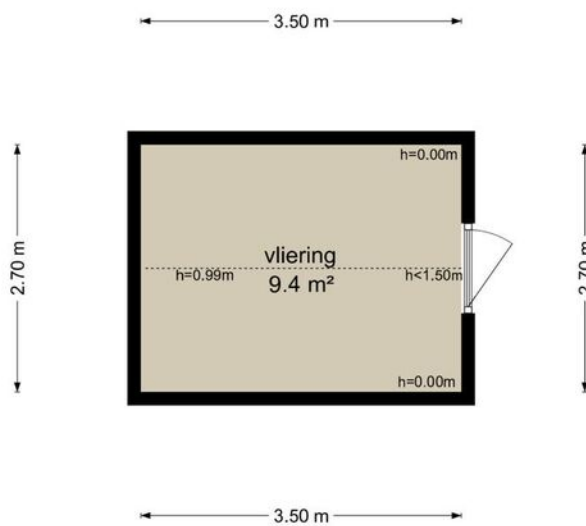
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Westerstraat 8 - Nieuwegein Derde Verdieping



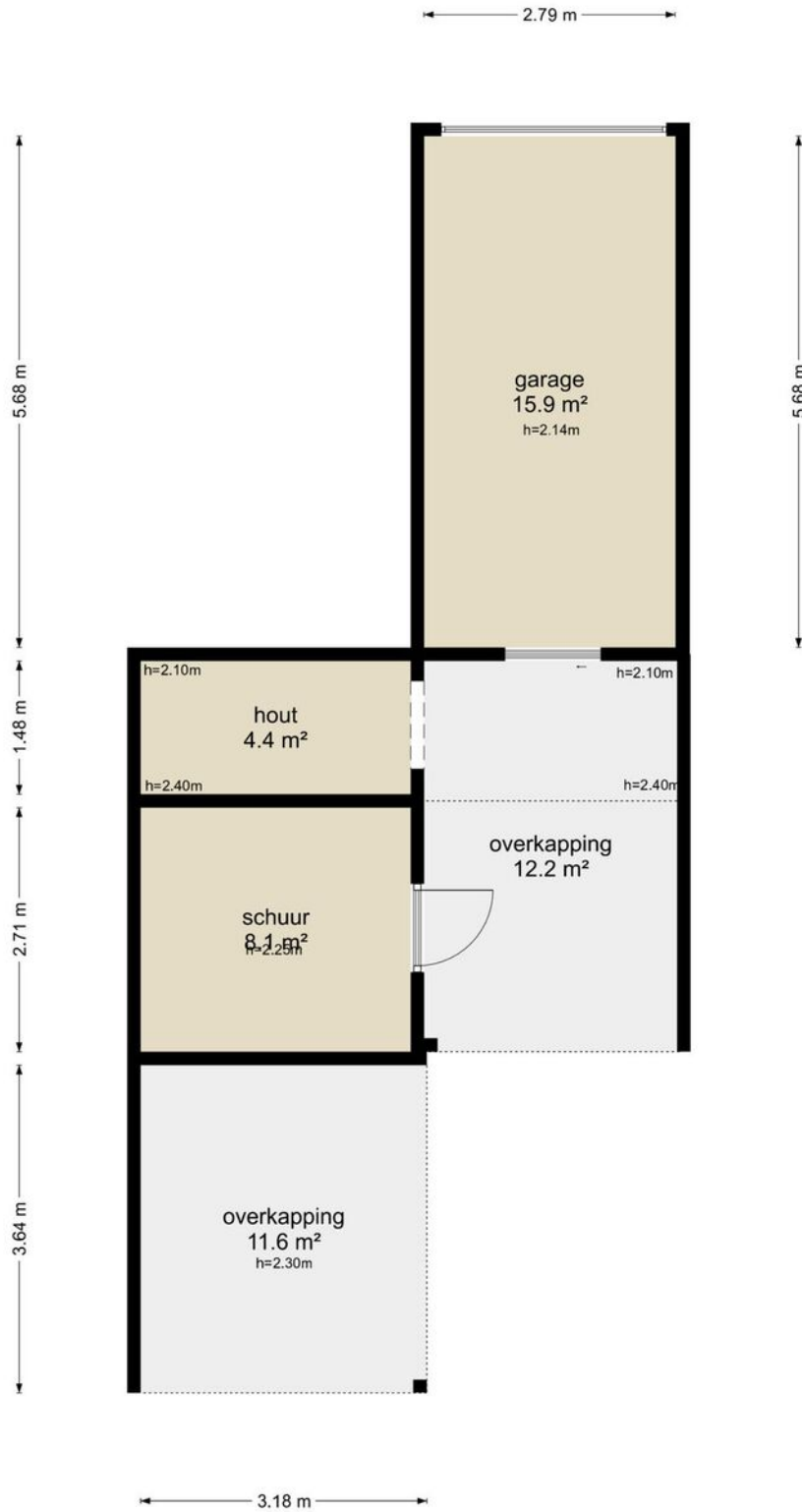
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



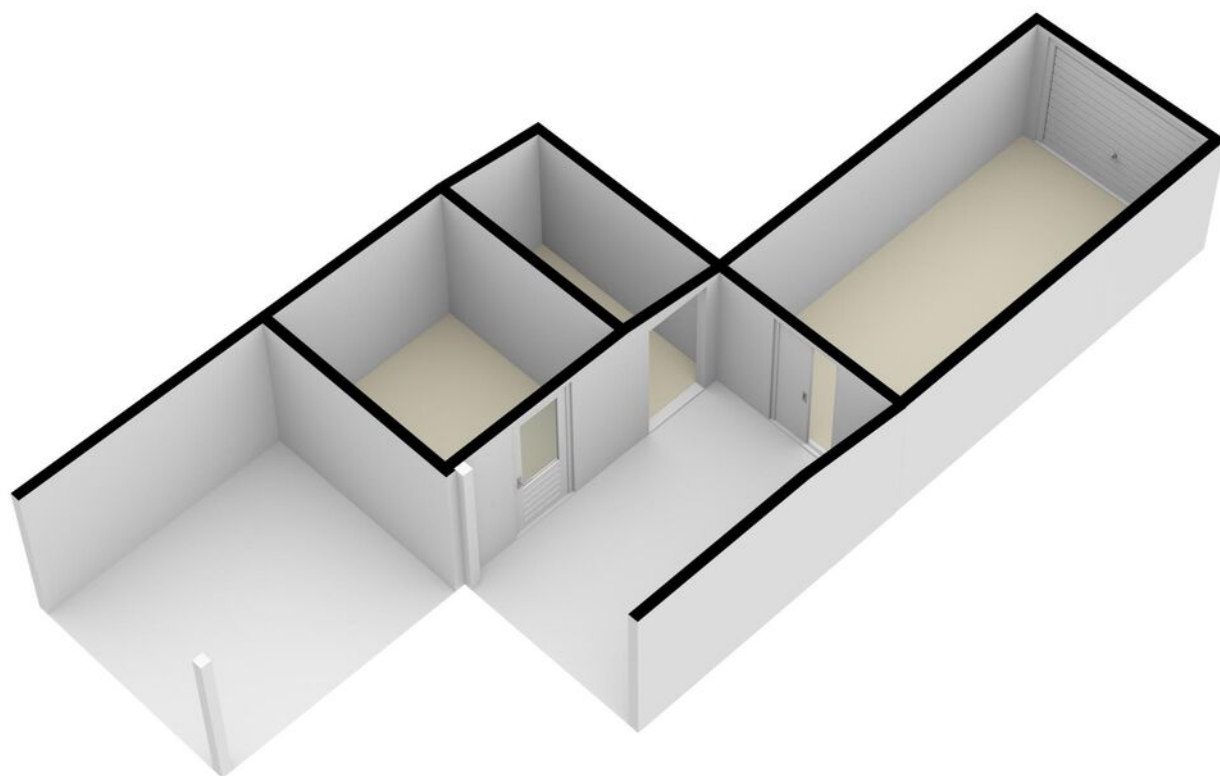
# PLATTEGROND

## Westerstraat 8 - Nieuwegein Schoor



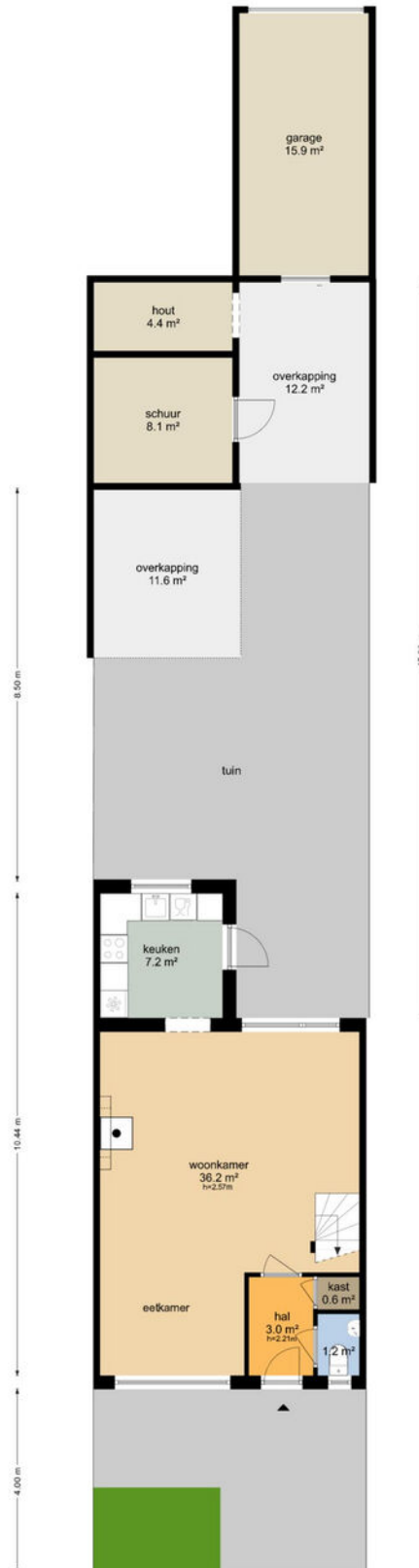


# PLATTEGROND

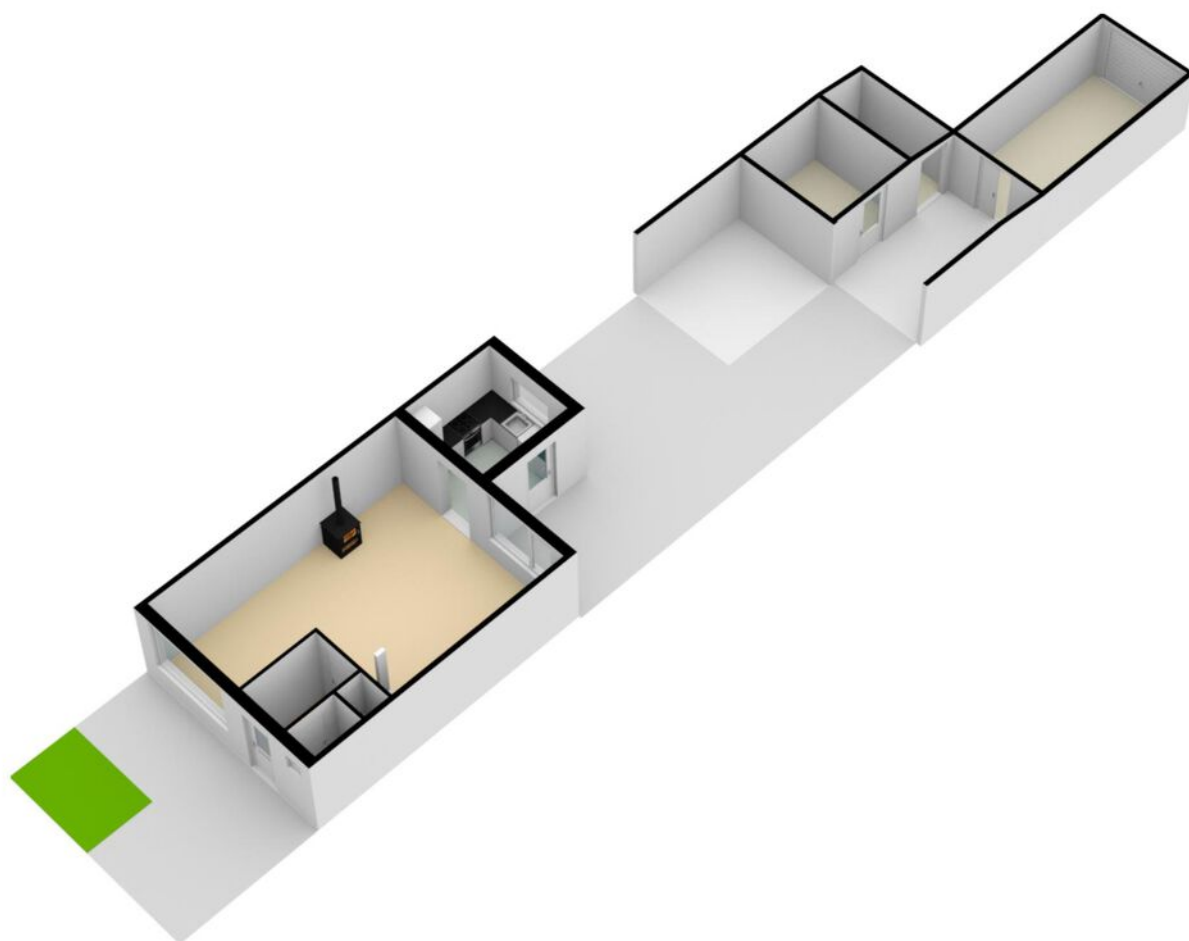


# PLATTEGROND

## Westerstraat 8 - Nieuwegein Perceel



# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

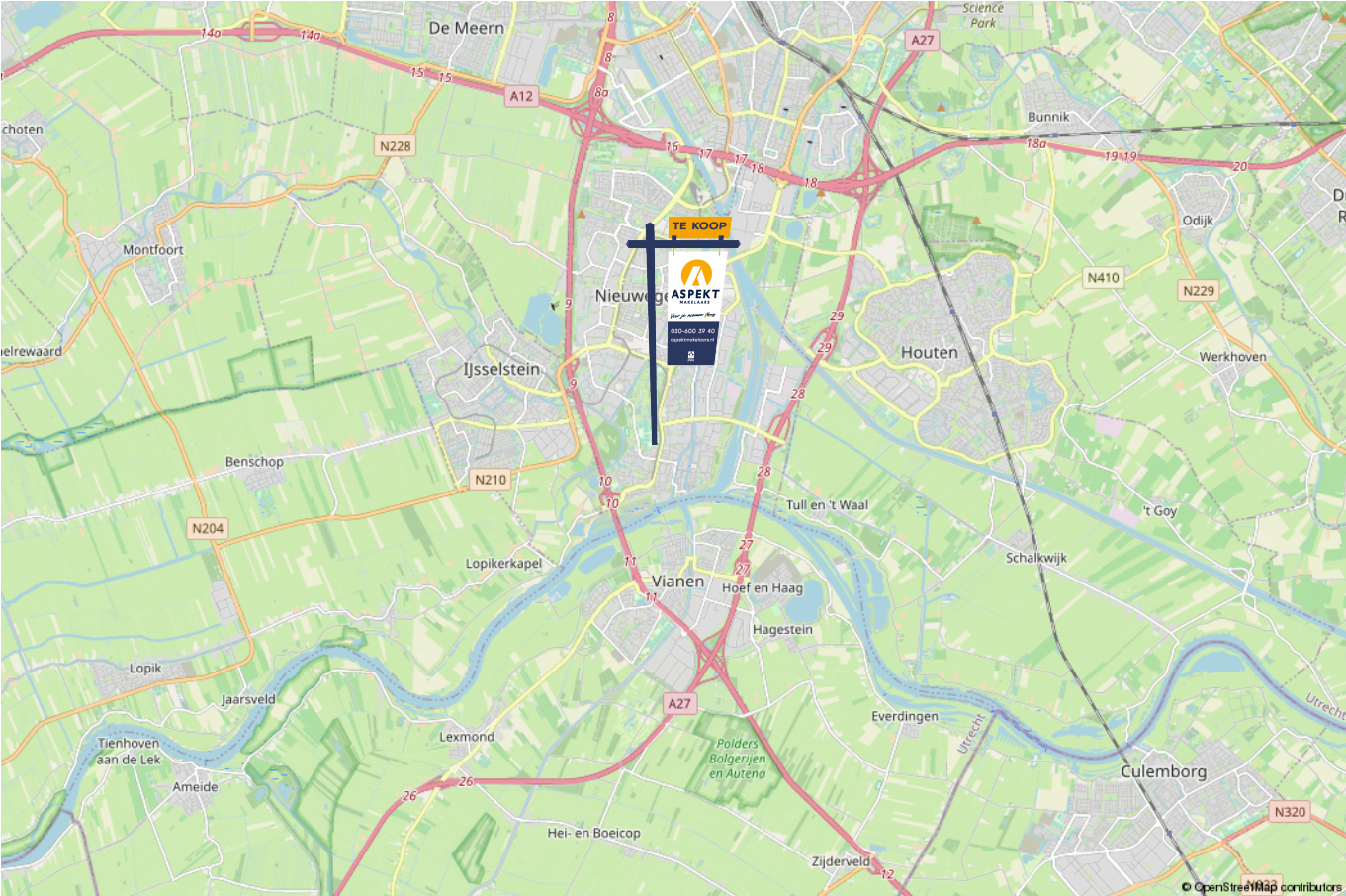
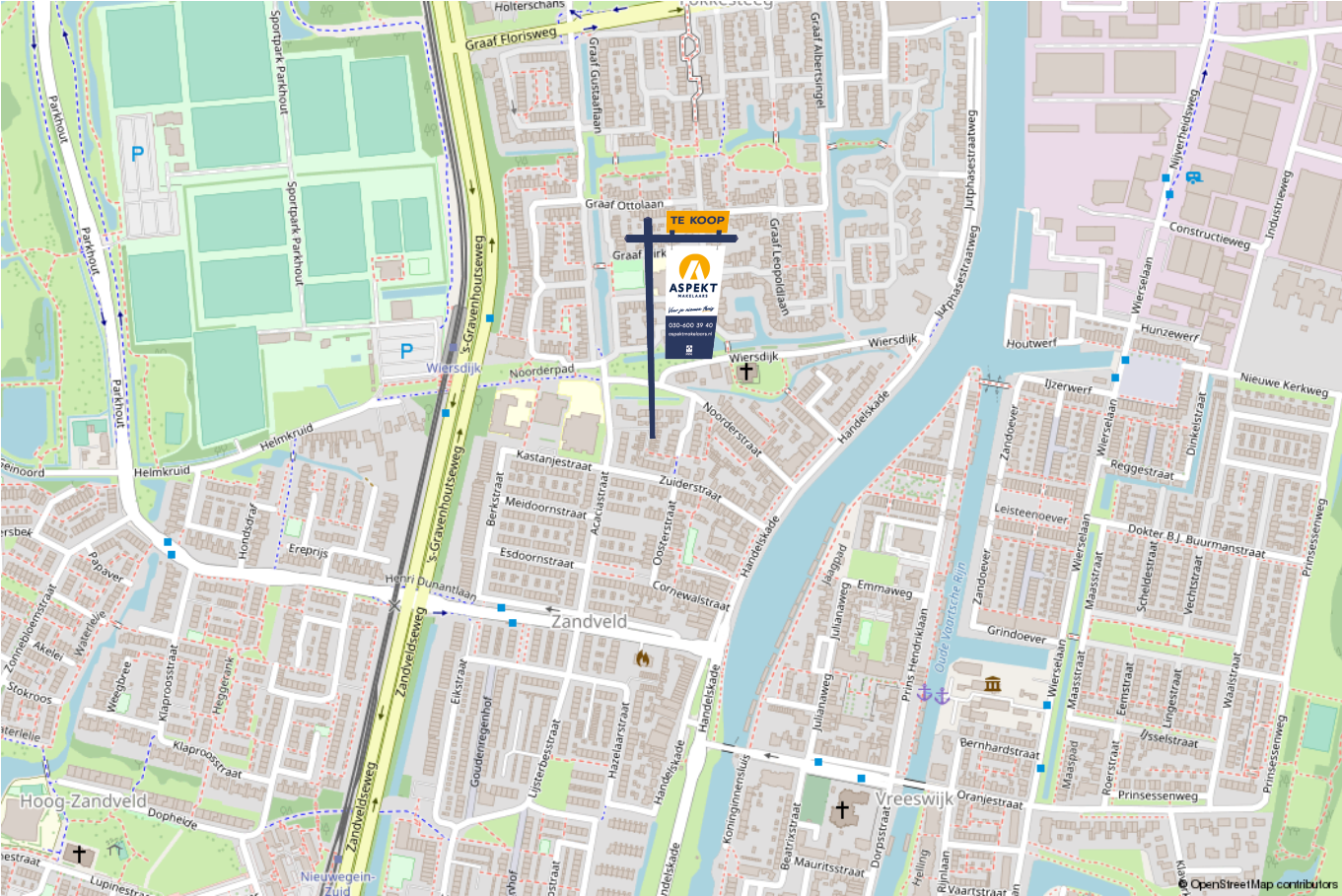


|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4545</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2023  
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      |               |          |                        |        |
| - Schuur                                 | 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             |          |                        |        |
| - slaapkamers achterzijde en keukendeur |               |          |                        | 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. |
|-------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| -                                   |               |          |                        | 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      |
|   |               |          |                        | 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      |
| -  |               |          |                        | 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 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

Lined area for notes, consisting of horizontal lines.







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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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

