

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Lekboulevard 11

Vraagprijs € 725.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Lekboulevard 11 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



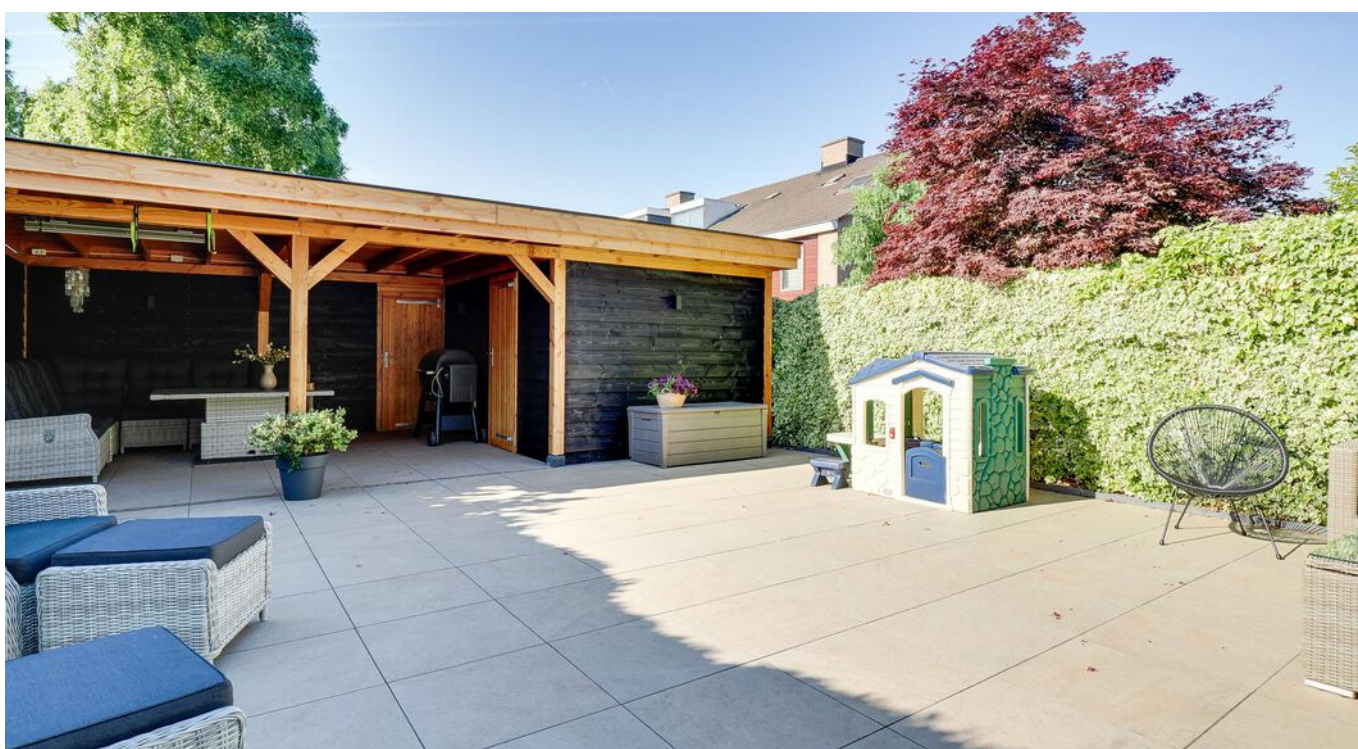
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Op een werkelijk fantastische locatie nabij de rivier de Lek staat dit moderne en volledig verduurzaamde herenhuis.

Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 163 m2 en een perceel van 241 m2 biedt deze woning alles wat je zoekt.





Omschrijving

Aan de geliefde Lekboulevard, op een werkelijk fantastische locatie nabij de rivier de Lek en het historische centrum van Vreeswijk, staat dit moderne en volledig verduurzaamde herenhuis met energielabel A+ +. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 163 m² en een perceel van 241 m² biedt deze woning alles wat je zoekt: ruimte, rust, luxe, sfeer én energiezuinig wonen. De woning is instapklaar en tot in de puntjes afgewerkt. Je vindt er een lichte woon-/eetkamer met sfeervolle haard, een moderne keuken, een recent aangelegde zonnige tuin op het zuiden met veranda, vijf slaapkamers, een stijlvolle badkamer, twee parkeerplaatsen op eigen terrein en een inpandige garage. Duurzaamheid staat hier centraal: de woning beschikt over een all-electric warmtepomp, 17 zonnepanelen, vloer-, muur- en dakisolatie en kunststof kozijnen met dubbelglas of drievoudig glas. Dit zorgt niet alleen voor een aangenaam wooncomfort, maar ook voor een zeer laag energieverbruik. Deze woning is dan ook volledig klaar voor de toekomst.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
163 m² / 603 m³

Perceeloppervlakte:
241 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de recent aangelegde voortuin, waar ruimte is om één auto op eigen terrein te parkeren, bereik je de voordeur van de woning. De entree biedt toegang tot de hal met toiletruimte, vernieuwde meterkast en de trapopgang. Vanuit de hal is tevens de inpandige garage (ca. 17,8 m²) bereikbaar. Een prachtige glazen schuifdeur leidt je naar de ruime, lichte woonkamer een sfeervolle plek om te ontspannen, compleet met een gezellige haard en prettig zicht op de zonnige achtertuin. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, voorzien van een lichtstraat met geïntegreerde zonwering en een schuifpui naar de recent aangelegde tuin. Deze is ca. 8,25 meter diep en 7,70 meter breed en beschikt over een sfeervolle veranda met verlichting, een berging, achterom en zonwering. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en voldoende kastruimte. De gehele begane grond is stijlvol afgewerkt met een PVC visgraatvloer inclusief vloerverwarming. De wanden zijn strak gestuct en het plafond is voorzien van een koof met ingebouwde verlichting. De led spots en led strips zijn te bieden door middel van Philips Hue.

1e Verdieping: Via de overloop heb je toegang tot vier goed bemeten en speels ingedeelde slaapkamers van ca. 18,6 m², 15,1 m², 12,2 m² en 10,4 m². De stijlvolle badkamer is praktisch ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloop-regendouche met sunshower en een tweede toilet. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig en zijn de wanden strak afgewerkt.

2e Verdieping: Op de bovenste verdieping bevindt zich een ruime voorzolder van ca. 21,6 m² met zicht tot in de nok, twee dakramen en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. De vijfde slaapkamer is ca. 10,4 m² groot en beschikt eveneens over een dakraam. Onder de schuine kap zijn knieschotten aangebracht voor extra opbergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- Modern, verduurzaamd herenhuis met energielabel A++ op werkelijk fantastische locatie!
- Gelegen nabij rivier de Lek en het historische centrum van Vreeswijk.
- Instapklare woning welke recent is gemoderniseerd en tot de puntjes is afgewerkt.
- Lichte, tuingerichte woon-/eetkamer.
- Woonkamer met sfeervolle haard.
- Moderne keuken.
- 5 goed bemeten slaapkamers.
- Stijlvolle goed ingedeelde badkamer.
- Zowel de begane grond als 1e verdieping voorzien van vloerverwarming.
- Zonnige royale achtertuin gesitueerd op het zuiden, voorzien van sfeervolle veranda met verlichting, berging, een achterom en zonwering.
- Ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.
- Inpandige garage van ca. 17,8 m².
- Kunststofkozijnen met dubbelglas en drieboudig glas.
- All-electric warmte pomp van Daikin volgens opgaaf uit 2022. De pomp kan ook koelen tijdens de zomer, zodat de woning relatief koel blijft tijdens de warme dagen.
- 17 zonnepanelen volgens opgaaf uit 2016.
- Ideaal gelegen nabij alle gewenste voorzieningen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **163 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **18 m²**

Externe bergruimte: **11 m²**

Perceeloppervlakte: **241 m²**

Inhoud: **603 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, toilet,**

dubbel wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energielabel: **A++ (einddatum: 2035-05-12)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie**

Verwarming: **Warmtepomp**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1988**

Dak: **Samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeren op eigen terrein en openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van elektra**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Een prachtige glazen
schuifdeur leidt je naar
de lichte woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle
plek om te ontspannen,
compleet met een gezellige
haard en prettig zicht op de
zonnige achtertuin.





De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en voldoende kastruimte.

1E VERDIEPING slaapkamers





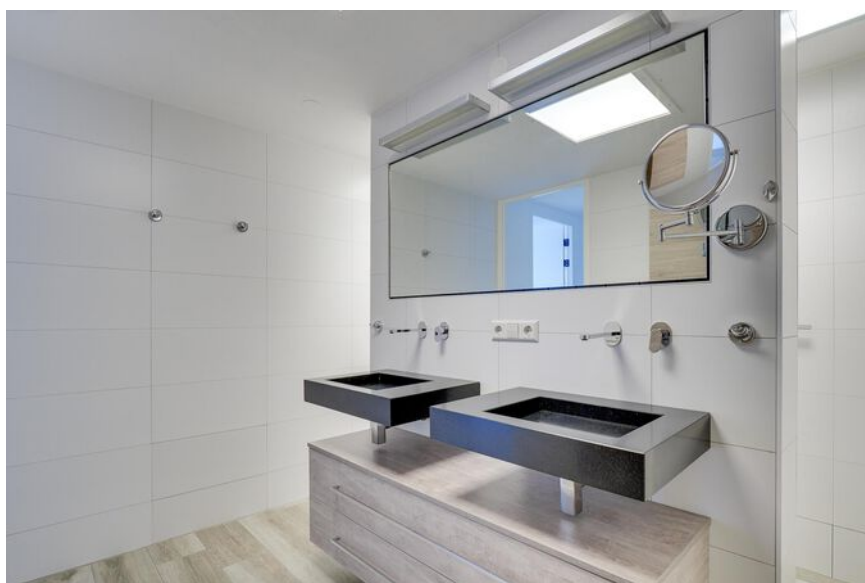






**De stijlvolle
badkamer is
praktisch
ingericht.**

**De badkamer
beschikt over
een dubbel was
tafelmeubel,
een ruime
inloop-
regendouche
met sunshower
en een tweede
toilet.**



ZOLDER **wasruimte en kamer**



De achtertuin is ca. 8,25 meter diep en 7,70 meter breed en beschikt over een sfeervolle veranda met verlichting, een berging, achterom en zonwering.



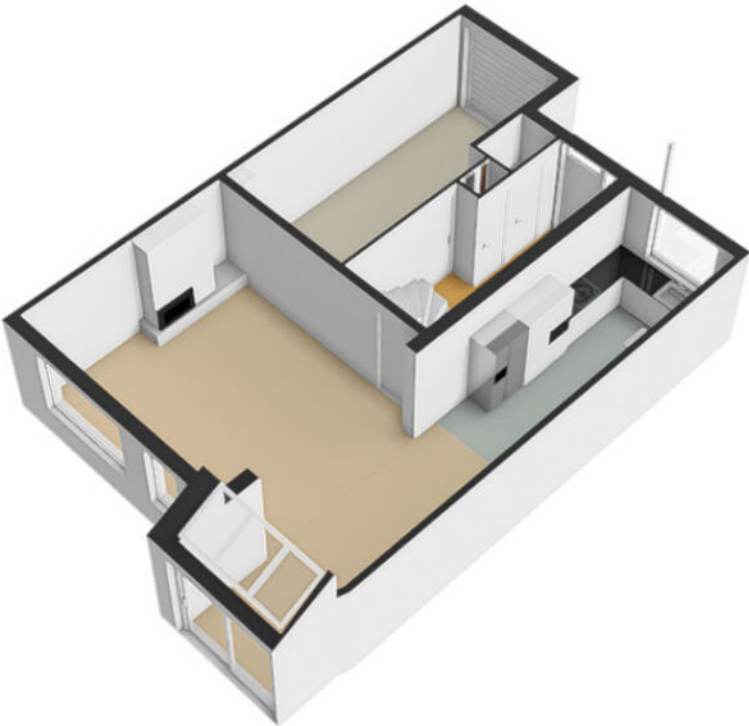


De charmante, kleinschalige wijk “Lekboulevard” ligt direct aan de rivier de Lek en op loopafstand van het historische centrum van Vreeswijk met haar gezellige terrasjes, ijswinkel en historische sluizen.

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

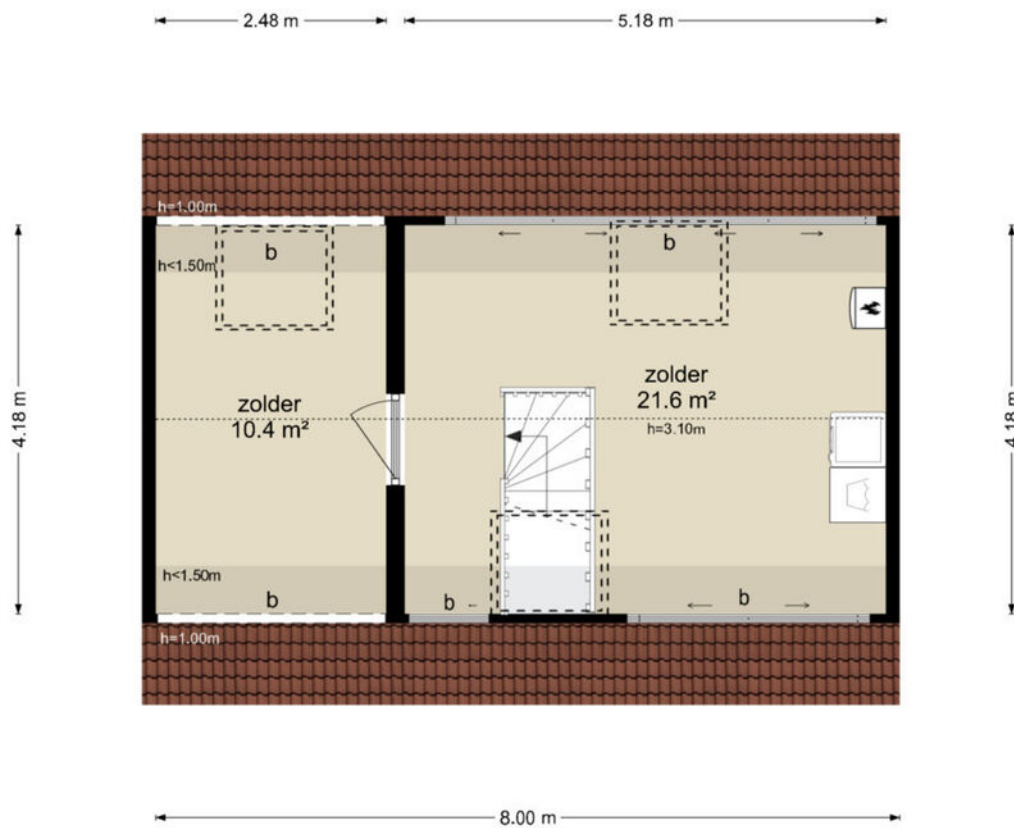


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Lekboulevard 11 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

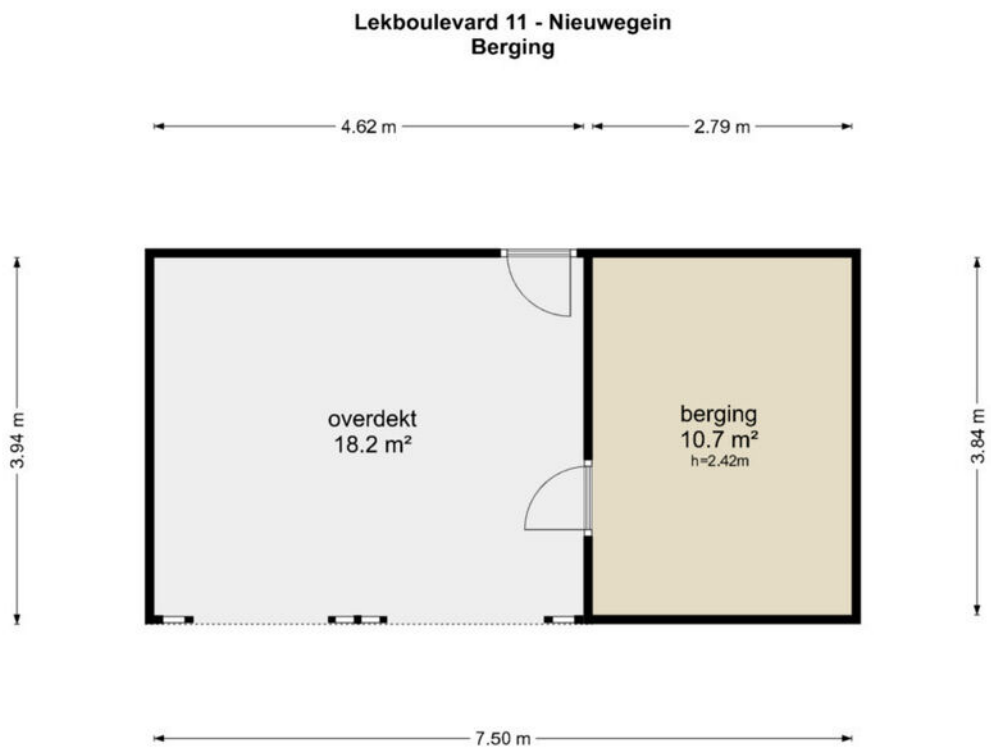
PLATTEGROND



PLATTEGROND

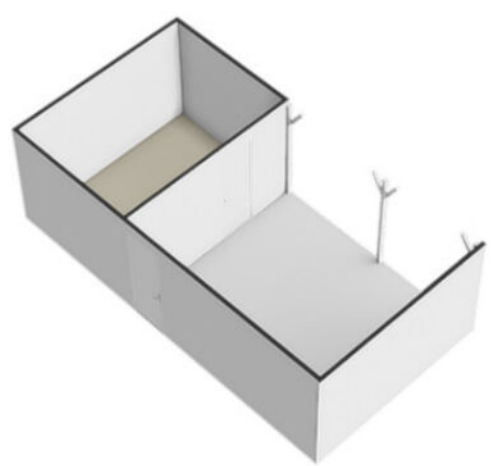


PLATTEGROND

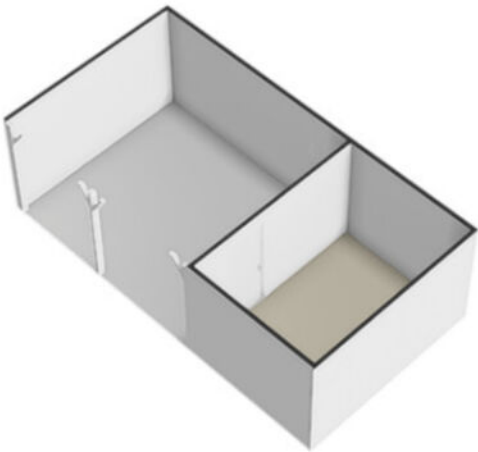


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

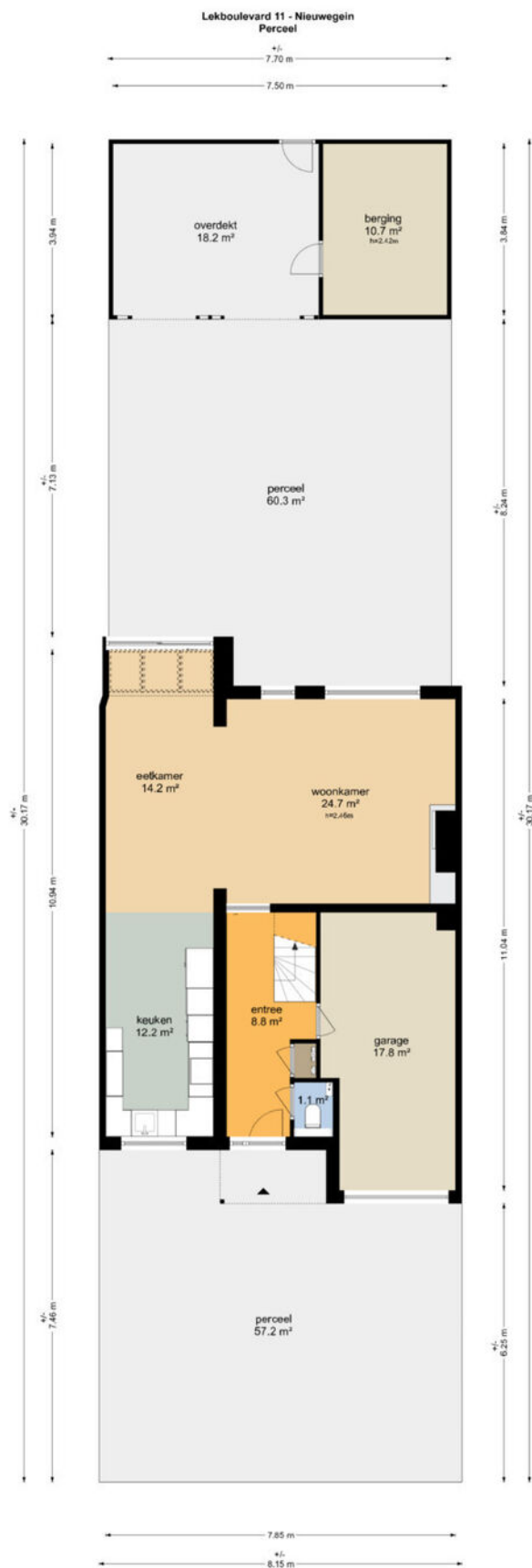
PLATTEGROND



PLATTEGROND

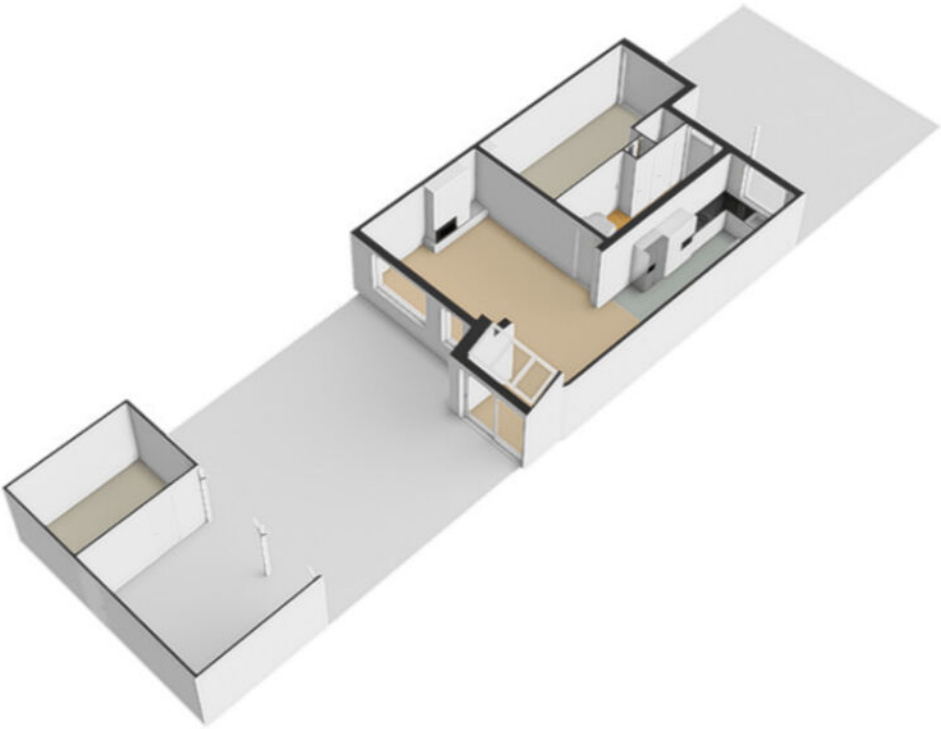


PLATTEGROND

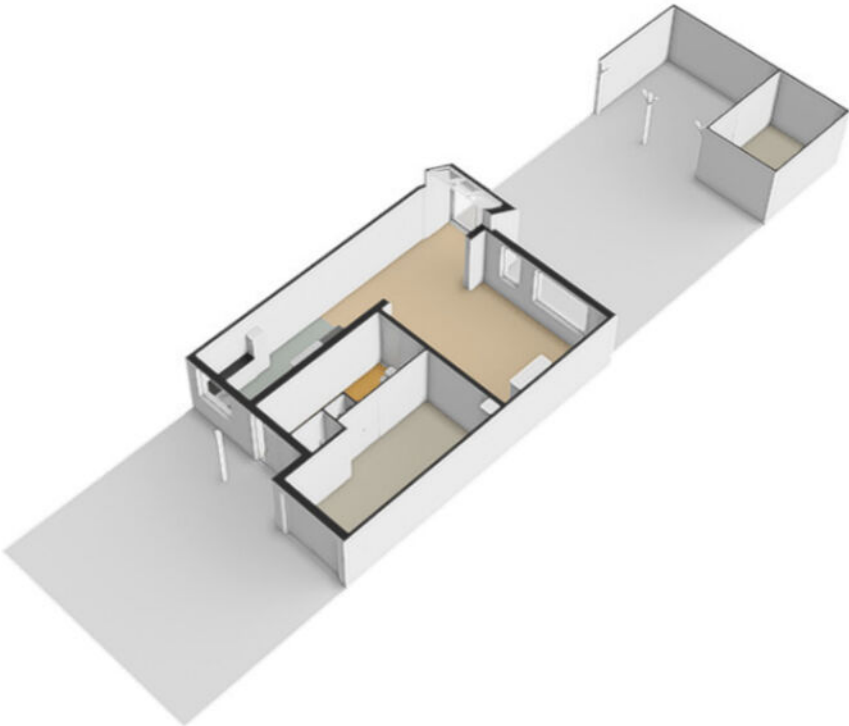


De plattegronden zijn geconstrueerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie B

Perceel 5153

kadaster

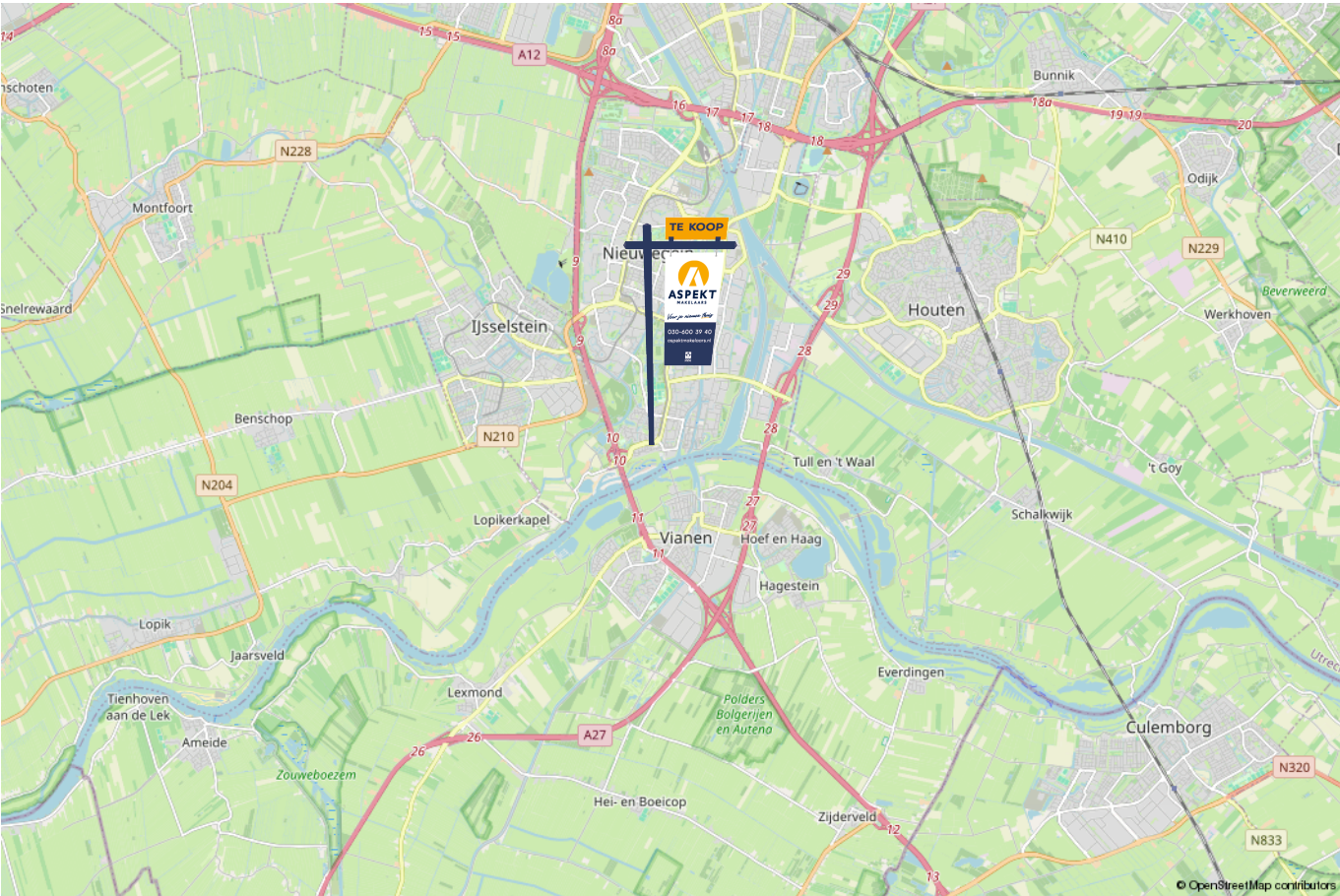
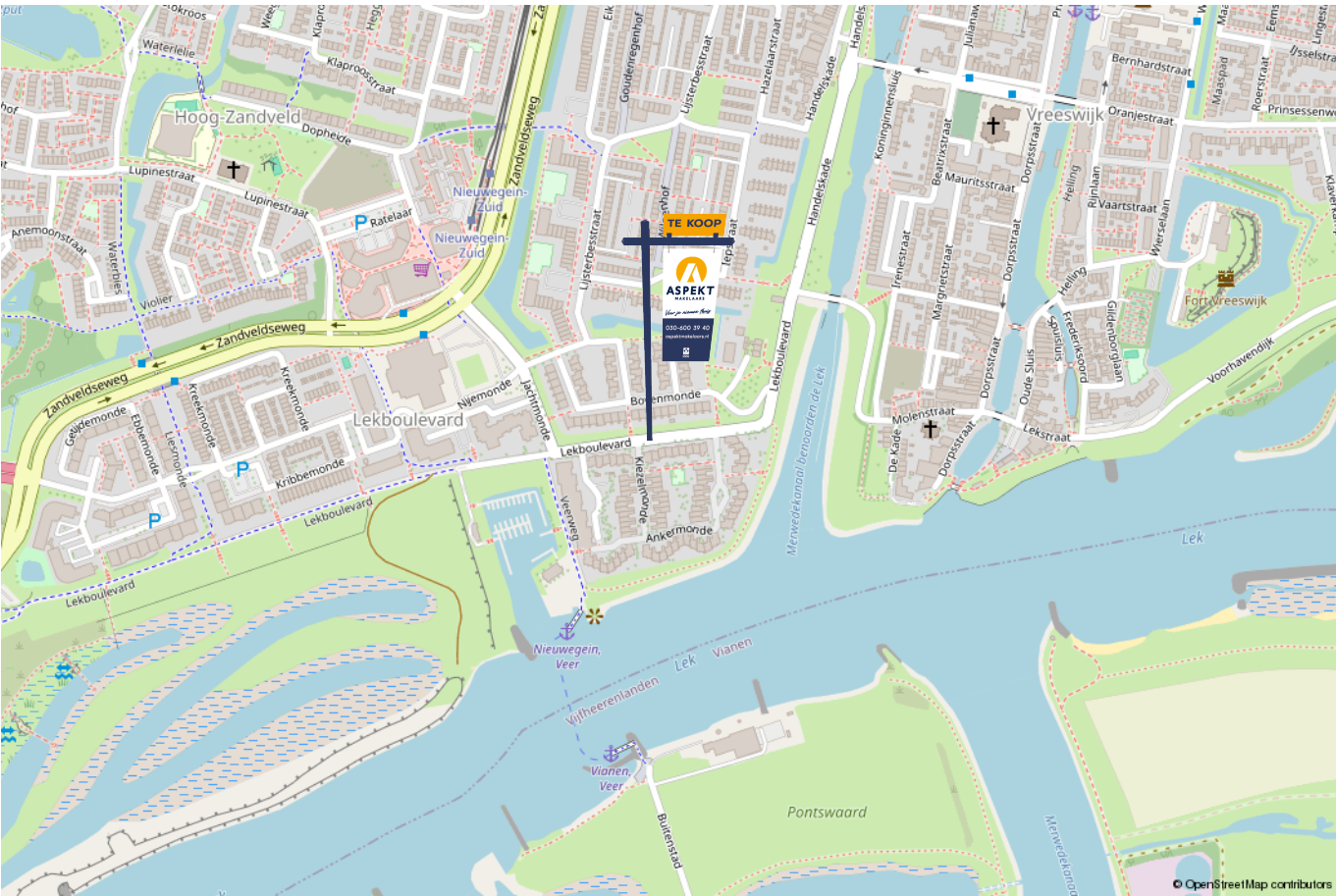
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2024

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		
- Ledstrips begane grond	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote L-kast	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			
- Plisségordijnen			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC Visgraat	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.

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		
- Vrijstaande koelvriescombinatie		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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
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/scherf)	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			
- Sunshower	X			
-				X
Woning - Extérieur/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
- Warmtepomp	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



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



Notities

Notities





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

aspektmakelaars.nl

