

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Roerstraat 12

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Roerstraat 12 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



Aan de rand
van het oude
Vreeswijk
bieden wij aan
een ruime
uitgebouwde
hoekwoning.

Op een ruime
perceel eigen
grond van 257
m2.





Omschrijving

Aan de rand van het oude Vreeswijk bieden wij aan een ruime uitgebouwde hoekwoning op een ruimte perceel eigen grond van 257 vierkante meter. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen garage en heb je een oprit vanaf de IJsselstraat. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met H++ beglazing en een 12 stuks zonnepanelen. Ook zijn de gevels extra geïsoleerd. Aan de achterzijde van de woning is een ruime overkapping gerealiseerd. De woning is centraal gelegen aan de rand van het oude dorp in een mooie ruime groene omgeving. Woning wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR Combi ketel, merk Remeha volgens opgave uit 2023.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
112 m² / 457 m³

Perceeloppervlakte:
257 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de keurige voortuin bereik je de entree met zijn ruime hal die voorzien is van een keurige toiletruimte en een trap opgang. Vanuit de hal bereik je de ruime Z-vormige woonkamer met open haard en grote raam partijen waardoor er een lichte woonkamer is ontstaan. Aan de achterzijde is de woning circa 4,15 m uitgebouwd en voorzien van een nieuwe moderne inbouwkeuken in opstelling met diverse inbouwapparatuur vanuit de keuken heb je toegang naar de gezellige overkapping van circa 14,7 m² waar het heerlijk vertoeven is. Achter in de tuin bevindt zich de ruime vrijstaande stenen garage van circa 25 m². E

Eerste verdieping: Ruime overloop met toegang naar drie slaapkamers van respectievelijk circa 15,0 m², 11,0 m² en 7,4 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. Aan de voorzijde tref je de badkamer aan met een douchecabine vaste wastafel, design radiator en een tweede toilet ook is de badkamer voorzien van een balkonnetje.

Tweede verdieping Overloop met toegang naar een ruime inpandige berging. Ook heb je vanaf de overloop toegang naar de ruime zolderkamer van circa 16,7 m² die voorzien is van een dakkapel aan de achterzijde. De woonoppervlakte van de zolder is niet opgenomen in de woonoppervlakte zoals gemeld. Door de beperkte hoogte mag deze niet meegerekend worden bij het woon oppervlakte volgens de NEN 2580 norm.

Bijzonderheden:

- Ruime uitgebouwde hoekwoning met vrijstaande garage.
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waar zich de eetkamer bevindt.
- Aan de achterzijde van de woning is een fraaie overkapping gerealiseerd.
- De eetkamer is voorzien van een luxe inbouwkeuken in opstelling met diverse inbouw.
- Het geheel staat op een grond van 257 m²
- De vrijstaande garage is van steen en heeft een oppervlakte van 25 m².
- De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR combi ketel merk Remeha volgens opgave uit 2023.
- De woning is voorzien van een 12 stuks zonnepanelen.
- De gevels zijn in 2014 na geïsoleerd.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **112 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **17 m²**

Overige inpandige ruimte: **17 m²**

Externe bergruimte: **25 m²**

Perceeloppervlakte: **257 m²**

Inhoud: **457 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douchecabine, vaste**

wastafel, design radiator, toilet

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, rolluiken, tv**

kabel, glasvezel kabel

Energie

Energielabel: **C (einddatum: 2030-12-31)**

Isolatie: **Muurisolatie, dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Remeha 2023 (2023, eigendom)**

Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1962**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: **-**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Vrijstaand steen**

Capaciteit: **-**

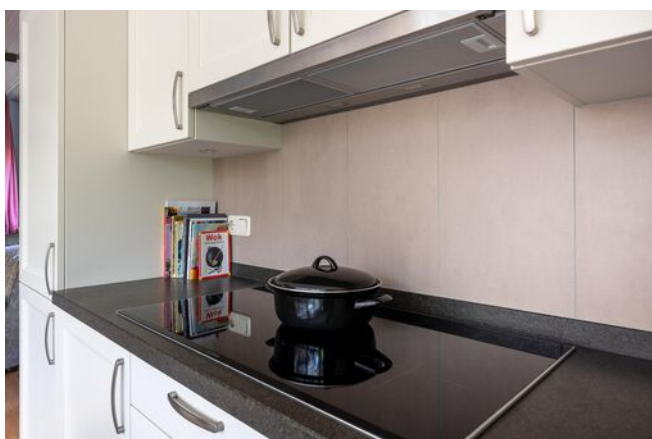
Voorzieningen: **-**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



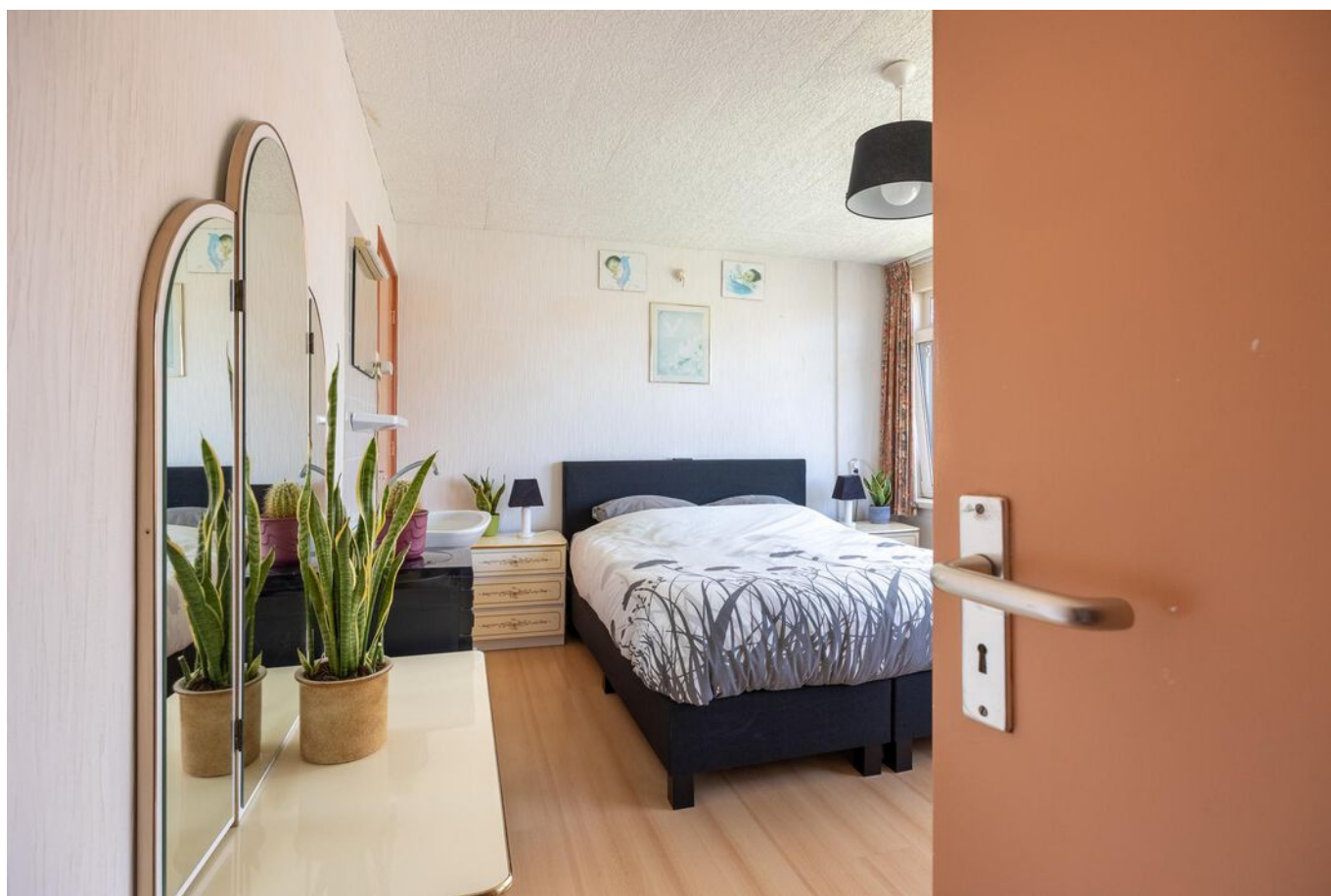
Vanuit de hal bereik je de ruime Z-vormige woonkamer met open haard en grote raam partijen waardoor er een lichte woonkamer is ontstaan.





Aan de achterzijde is de woning circa 4,15 m uitgebouwd en voorzien van een nieuwe moderne inbouwkeuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur.

1E VERDIEPING slaapkamers

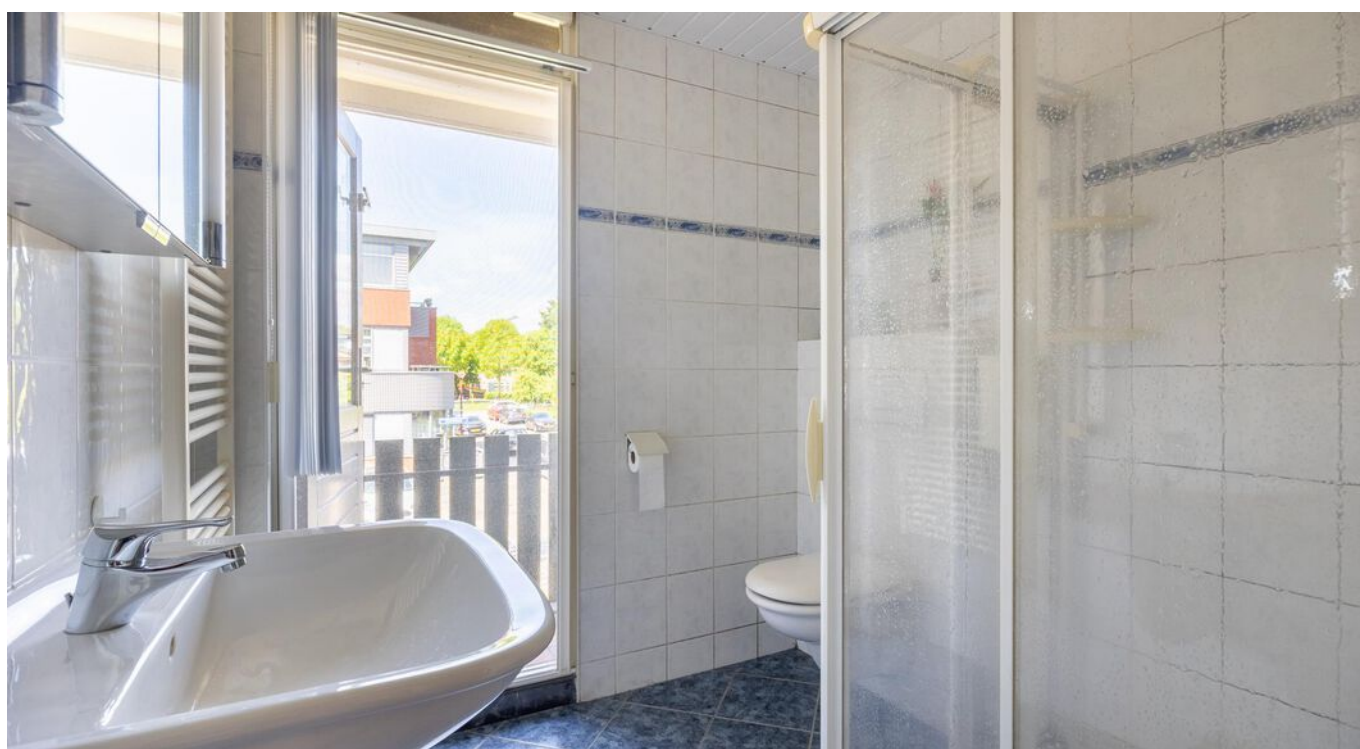






**Aan de
voorzijde tref je
de badkamer
aan met een
douchecabine
vaste wastafel,
design radiator
en een tweede
toilet.**

**Ook is de
badkamer
voorzien van
een
balkonnetje.**





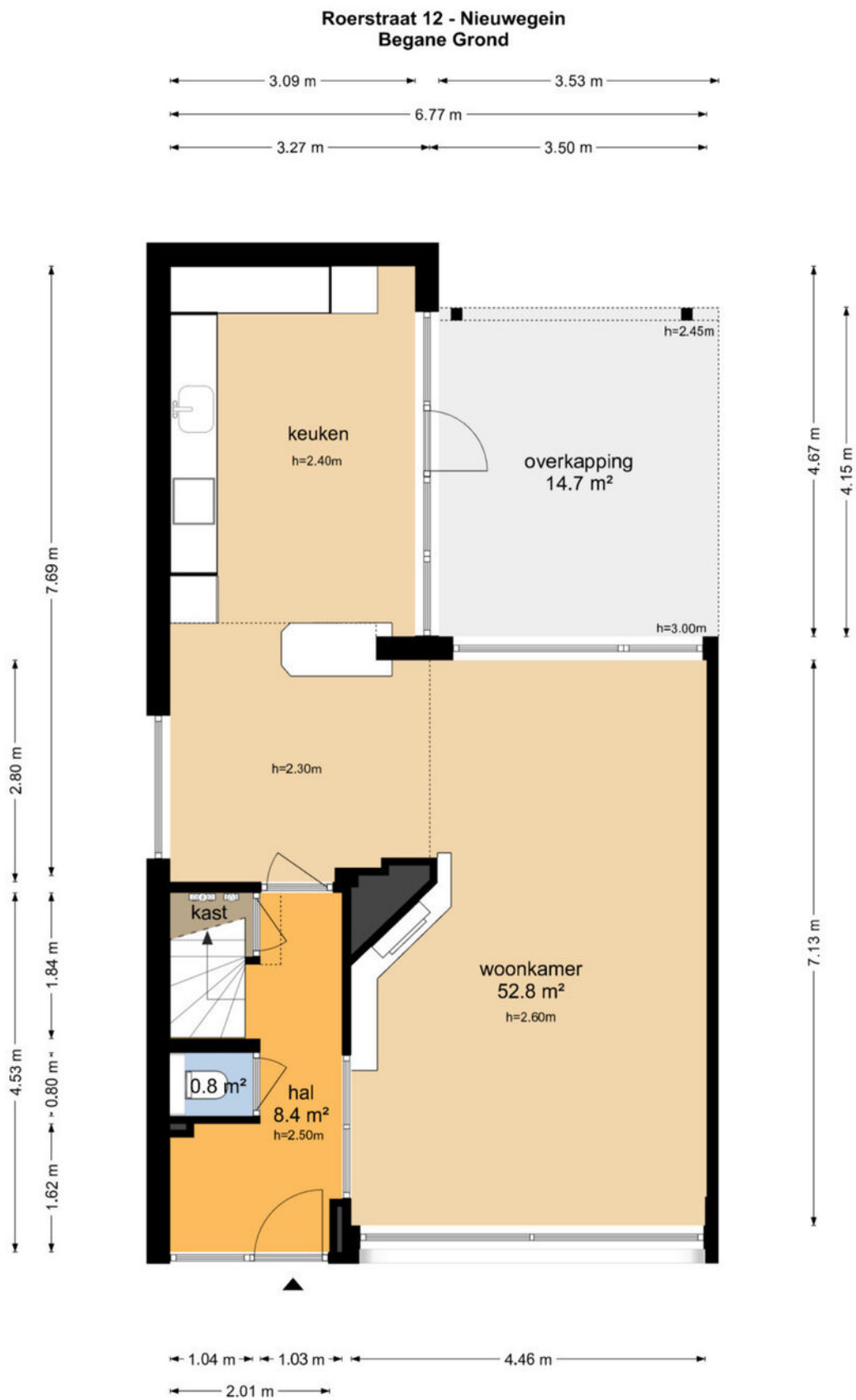
Aan de achterzijde van de woning is een ruime overkapping gerealiseerd.



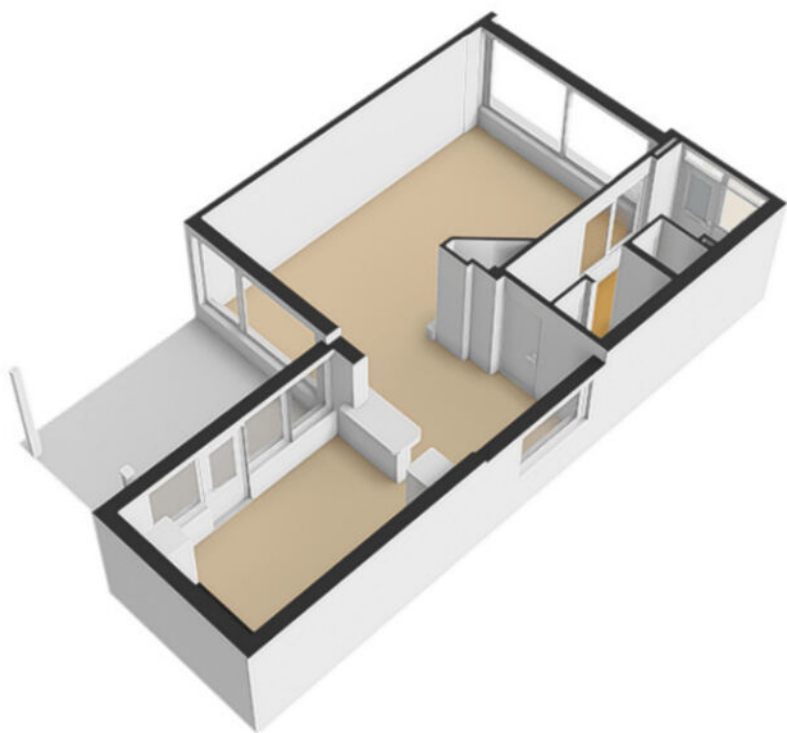


Keurig onderhouden voortuin.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

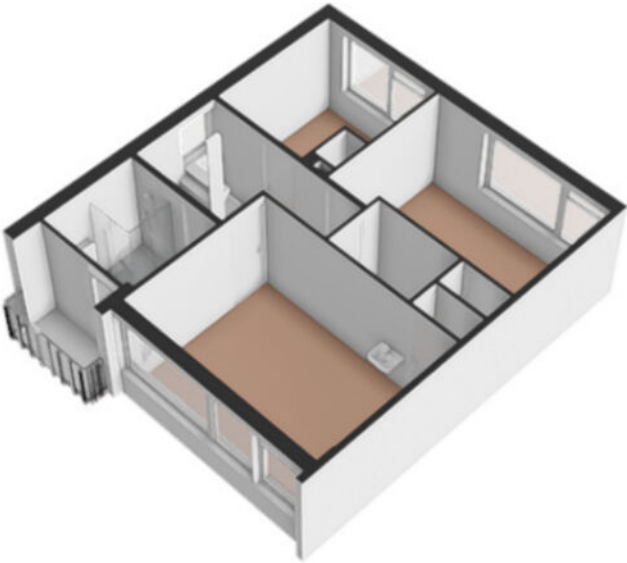


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

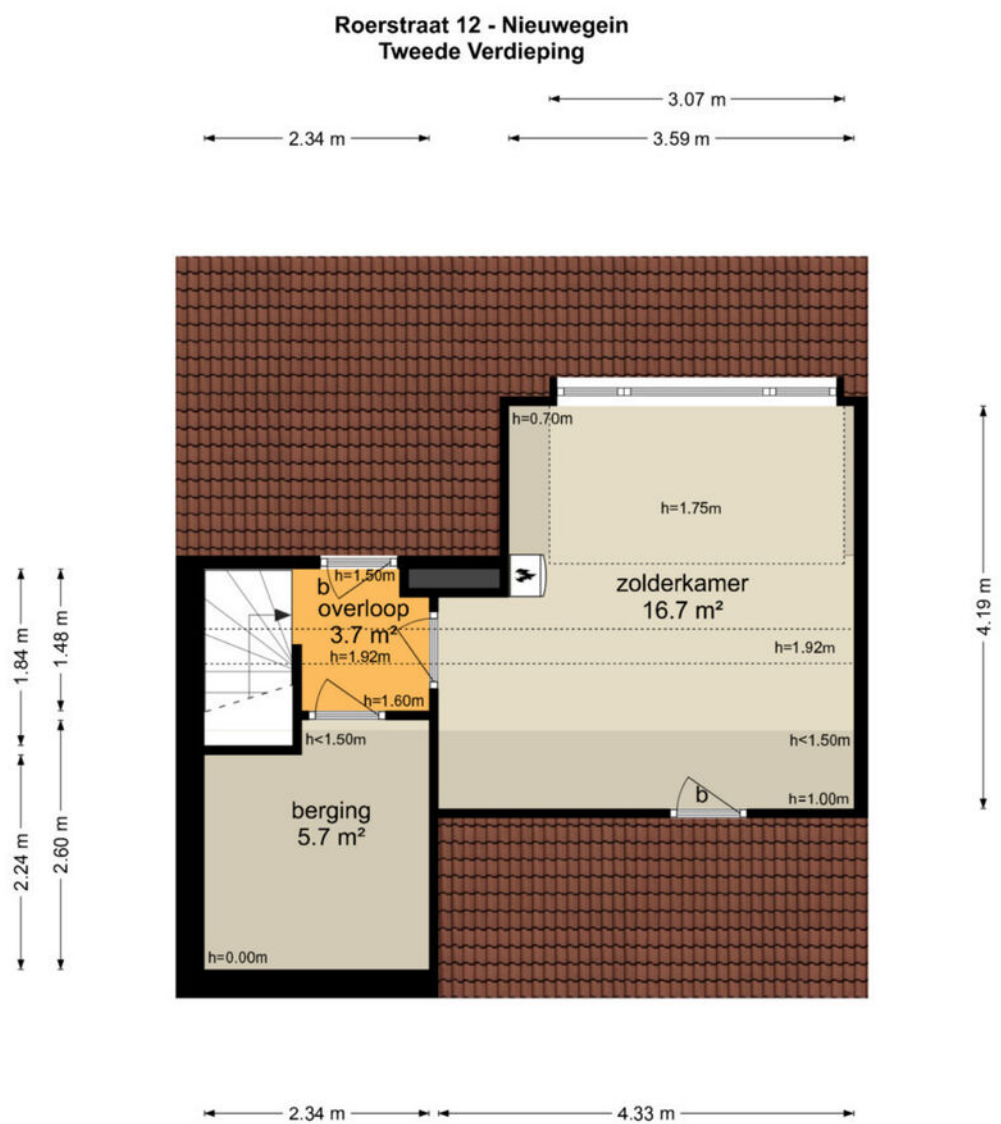
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

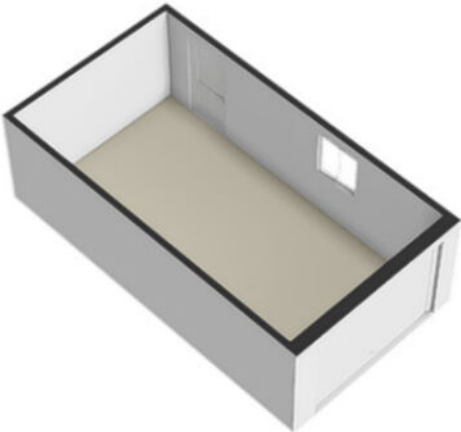
PLATTEGROND



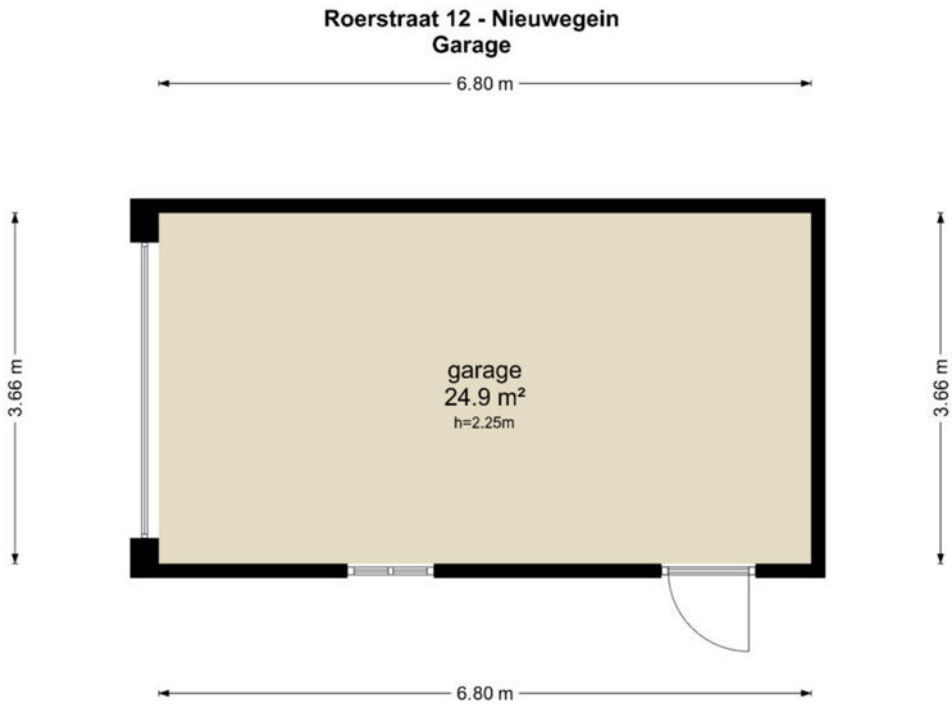
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



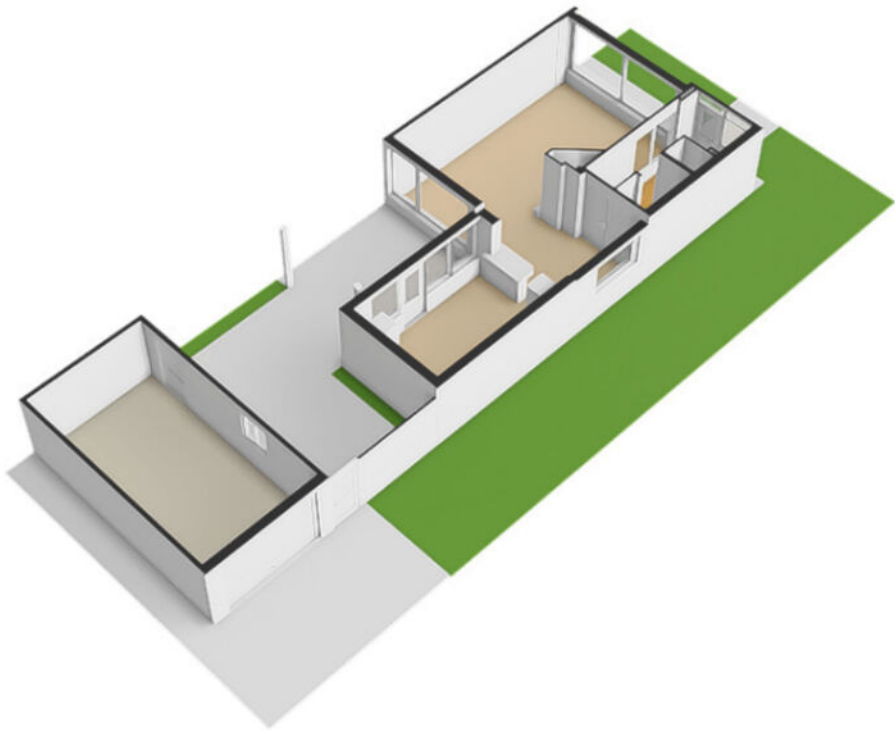
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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 2974

kadaster

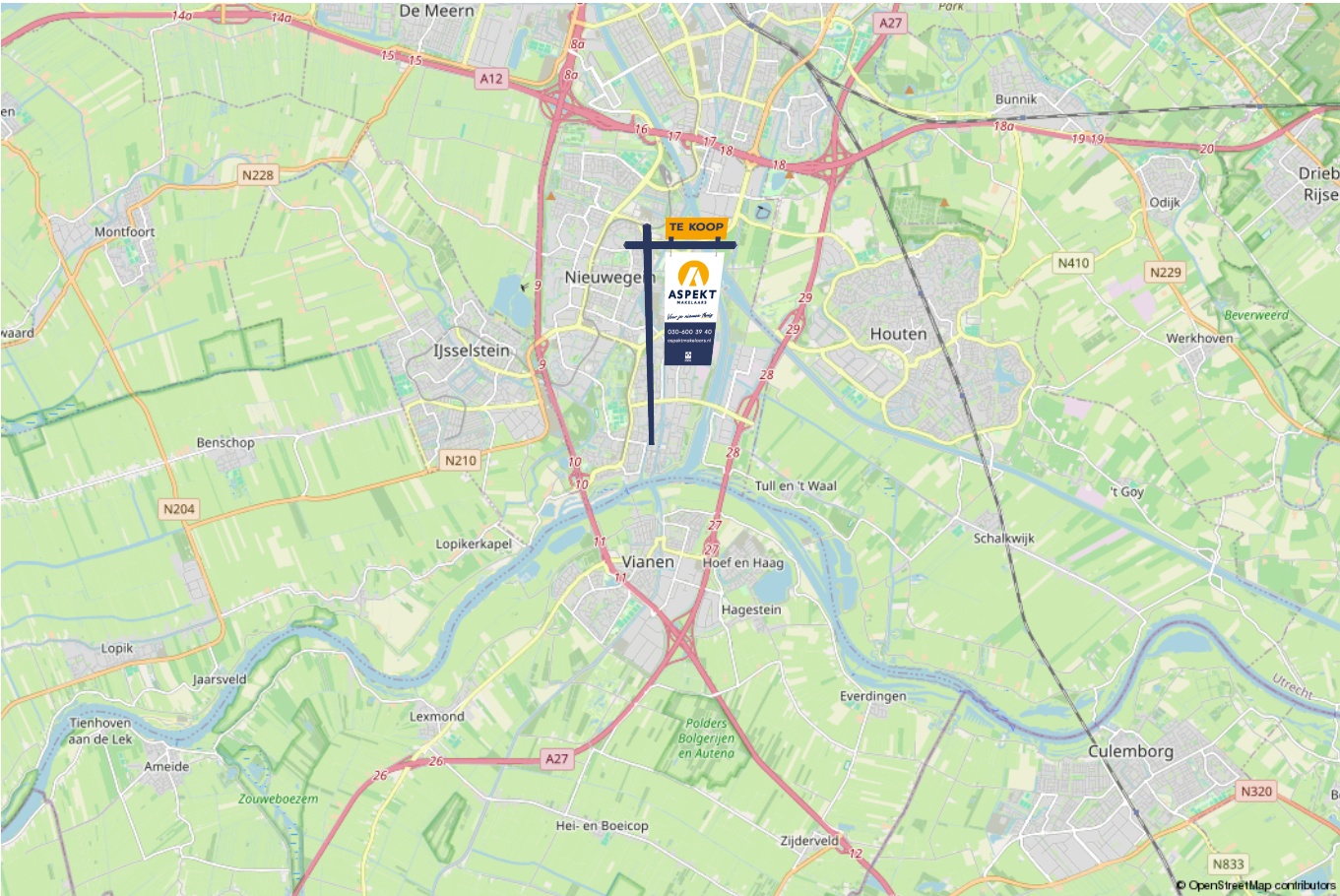
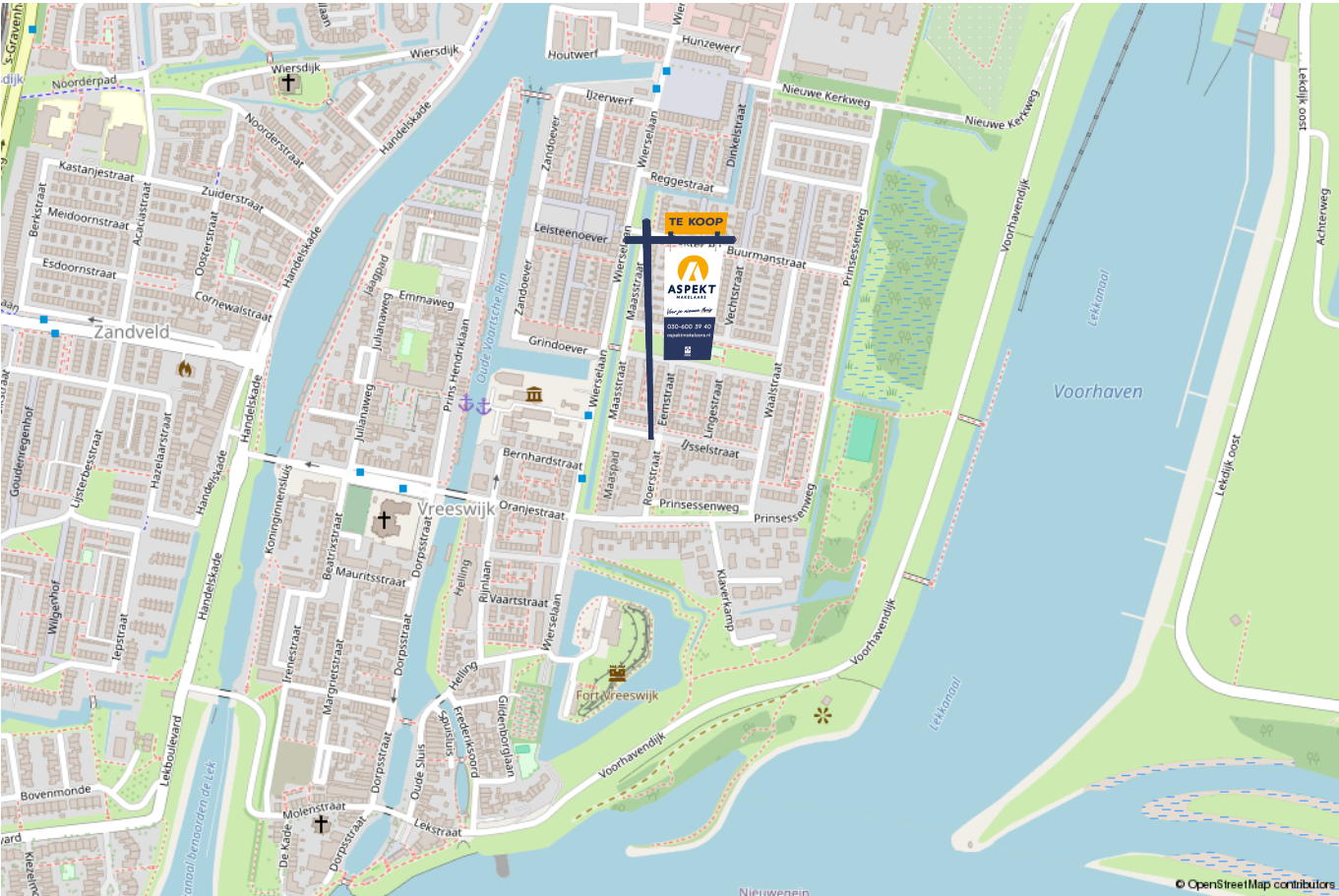
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025

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				
- kast in grote slaapkamer en voorraadkast en legplanken in garage	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			
- Lightline rolgordijnen inclusief motor	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.
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				
- spotjes onder keukenkasten	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/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



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





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

