

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Graaf Arnoldlaan 9

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Graaf Arnoldlaan 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



**Welkom in deze
speelse en
ruime twee-
onder-een-
kapwoning met
een woon-
oppervlakte van
maar liefst 212
m2!**

**Duurzaam en
energiezuinig
dankzij: 26
zonnepanelen,
Spekstenen
houtkachel,
Pelletkachel en
zonneboiler.**





Omschrijving

Welkom in deze speelse en ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 212 m²! Gelegen in de rustige, kindvriendelijke wijk "Fokkesteek-Zuid", op een steenworp afstand van het historische centrum van "Vreeswijk", is dit een droomhuis voor iedereen die houdt van ruimte in een lichte en fijne leefomgeving.

Binnen geniet je van een ruime en lichte woonkamer met zicht over beide tuinen, een open keuken met praktische bijkeuken, maar liefst zes slaapkamers en een royale badkamer. De multifunctionele inpandige garage biedt talloze mogelijkheden van hobbyruimte tot praktijk aan huis. De zonnige tuin nodigt uit tot ontspannen buitenleven, terwijl de woning over diverse duurzame voorzieningen beschikt, zoals 26 zonnepanelen, een spekstenen houtkachel, pelletkachel, zonneboiler en glasvezel. Hiermee is de woning niet alleen comfortabel maar ook energiezuinig. De ligging is perfect: op loopafstand vind je openbaar vervoer, scholen, park "Oudegein" met kinderboerderij "IJsselstee". Ook winkelcentrum "Hoog-Zandveld" en Cityplaza liggen in de directe omgeving. Bovendien ben je met de sneltram zo in Utrecht-stad, het Universiteits Centrum en zijn diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Kortom, dit is echt een plek om verliefd op te worden!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
212 m² / 771 m³

Perceeloppervlakte:
247 m²

Kamers:
7

Slaapkamers:
6

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

BEGANE GROND: Ruime entree met toegang tot de meterkast, toilet met fontein, garderobe, open trap naar de eerste verdieping en toegangsdeur naar de woon-/eetkamer met open keuken, waar ook de sfeervolle spekstenen houtkachel staat. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken waar de pelletkachel staat en de inpandige garage van ca. 16,5 m². De gehele begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming. Via de woonkamer en de bijkeuken is de achtertuin op het westen te bereiken. De tuin is voorzien van veel groen, tegels en achterom. Hier kunt u optimaal genieten van vrijheid, privacy en de zon. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale voortuin met beplanting.

1E VERDIEPING: De ruime overloop biedt toegang tot een viertal goed bemeten slaapkamers van ca. 17,0 m², 14,7 m², 10,9 m² en 10,1 m², alsmede de badkamer met ligbad, douche-cabine, dubbele wastafel en designradiator. Ook is er een separate toiletruimte. De twee grootste slaapkamers beschikken daarnaast over een sfeervol eigen balkon (gesitueerd op het westen en het noordoosten).

2E VERDIEPING: Via de vaste zoldertrap bereik je de royale zolder met slaapkamer van ca. 42,4 m² en 17,7 m² te bereiken. Hier is eenvoudig een zesde en zevende slaapkamer te realiseren. Momenteel bevindt zich hier ook de zonneboiler.

BIJZONDERHEDEN:

- Royale speelse twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van ca. 212 m².
- Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Fokkesteeg-Zuid", nabij het historische centrum van Vreeswijk.
- Lichte woonkamer met uitzicht over zowel de voor- als achtertuin.
- Open keuken met praktische bijkeuken.
- Maar liefst zes (mogelijk zeven) slaapkamers.
- Ruime badkamer.
- Multifunctionele garage.
- Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy.
- Duurzaam en energiezuinig dankzij: 26 zonnepanelen, Spekstenen houtkachel, Pelletkachel en zonneboiler.
- De woning is voorzien van stadsverwarming (reeds gasloos).
- Twee balkons op de eerste verdieping (west- en noordoostzijde).
- Op loopafstand van openbaar vervoer, scholen, park Oudegein met kinderboerderij "IJsselstee", en winkelcentrum Hoog-Zandveld.
- Uitstekende bereikbaarheid van Utrecht-stad en Universiteitscentrum via sneltram en nabijgelegen uitvalswegen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **212 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m²**

Overige inpandige ruimte: **17 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **247 m²**

Inhoud: **771 m³**

Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **6**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, ligbad, dubbele wastafel, designradiator**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Dakraam, tv kabel, rookkanaal, glasvezel, zonnepanelen, zonneboiler, natuurlijke ventilatie**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2035-08-14)**

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

Verwarming: **Pelletkachel (centrale verwarming), speksteenkachel**

Warm water: **Zonneboiler**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1979**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **2 balkons**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **eventueel werk/praktijk ruimte**

Voorzieningen: **Met elektrische deur**

BEGANE GROND **woonkamer**





1STE VERDIEPING **slaapkamers en badkamer**







Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk "Fokkesteeg-Zuid", nabij het historische centrum van Vreeswijk. Zonnige achtertuin op het westen met veel privacy.

PLATTEGROND



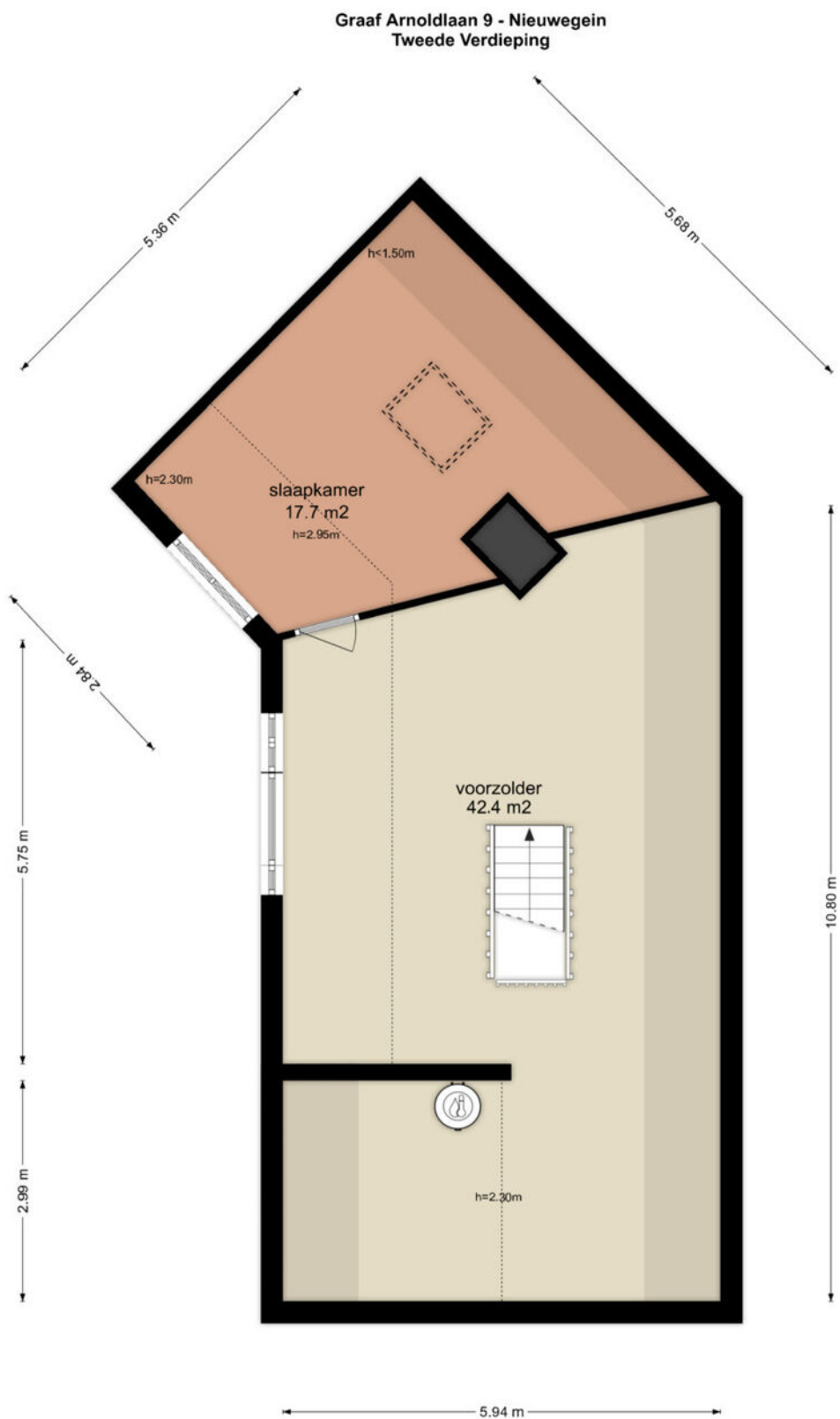
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie A

Perceel 613

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

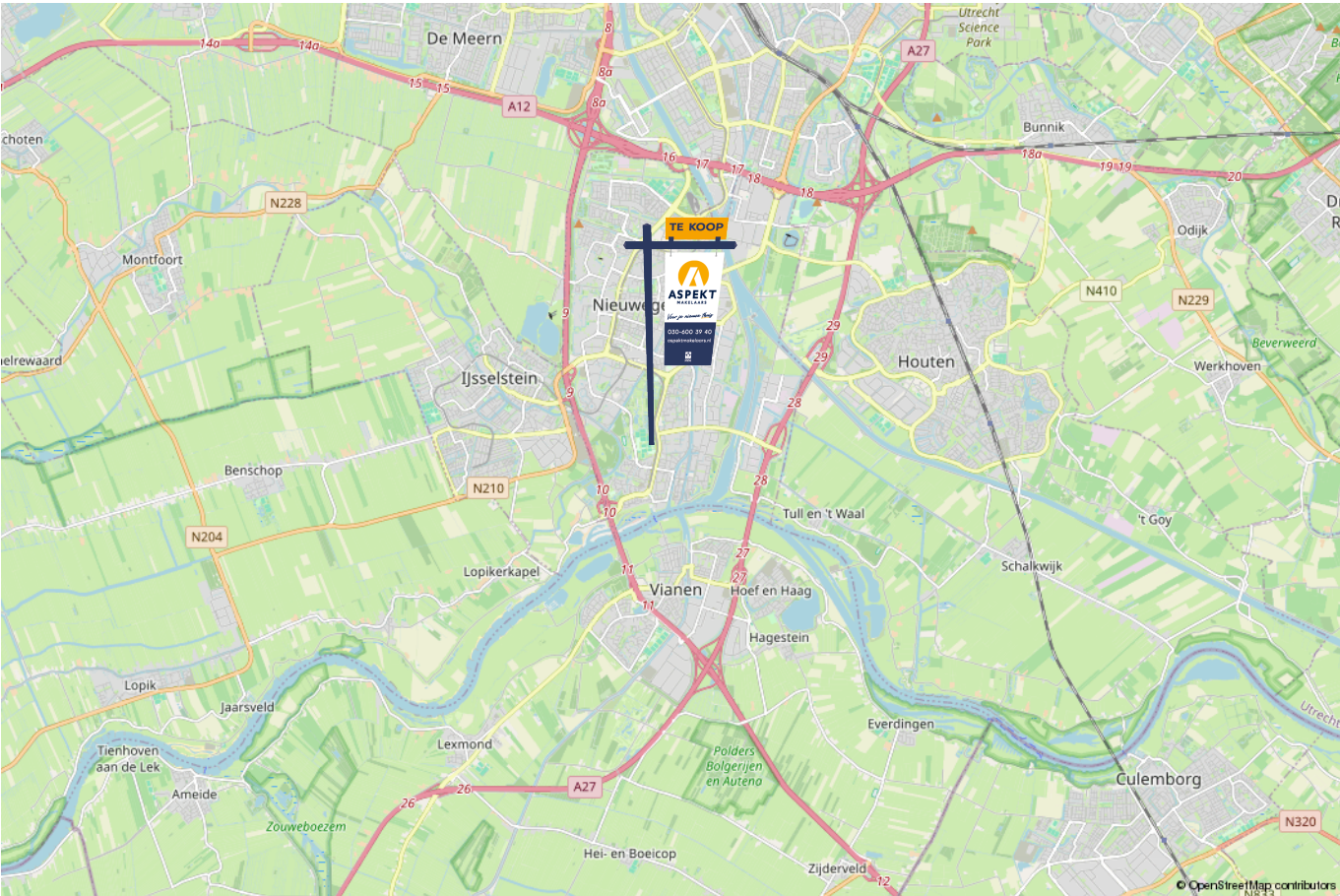
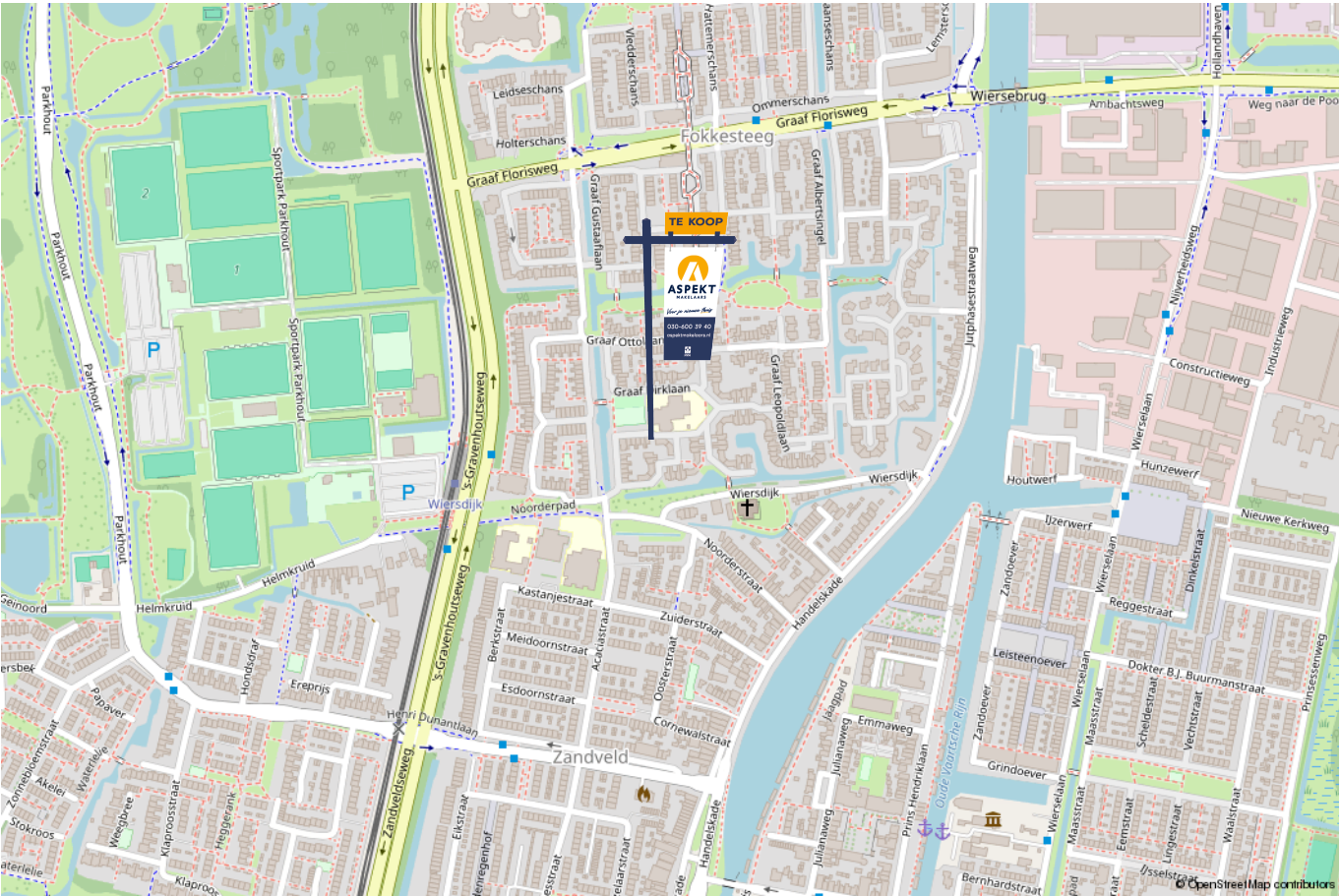
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.
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				
-				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

