

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Margrietstraat 15

Vraagprijs € 845.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Margrietstraat 15 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



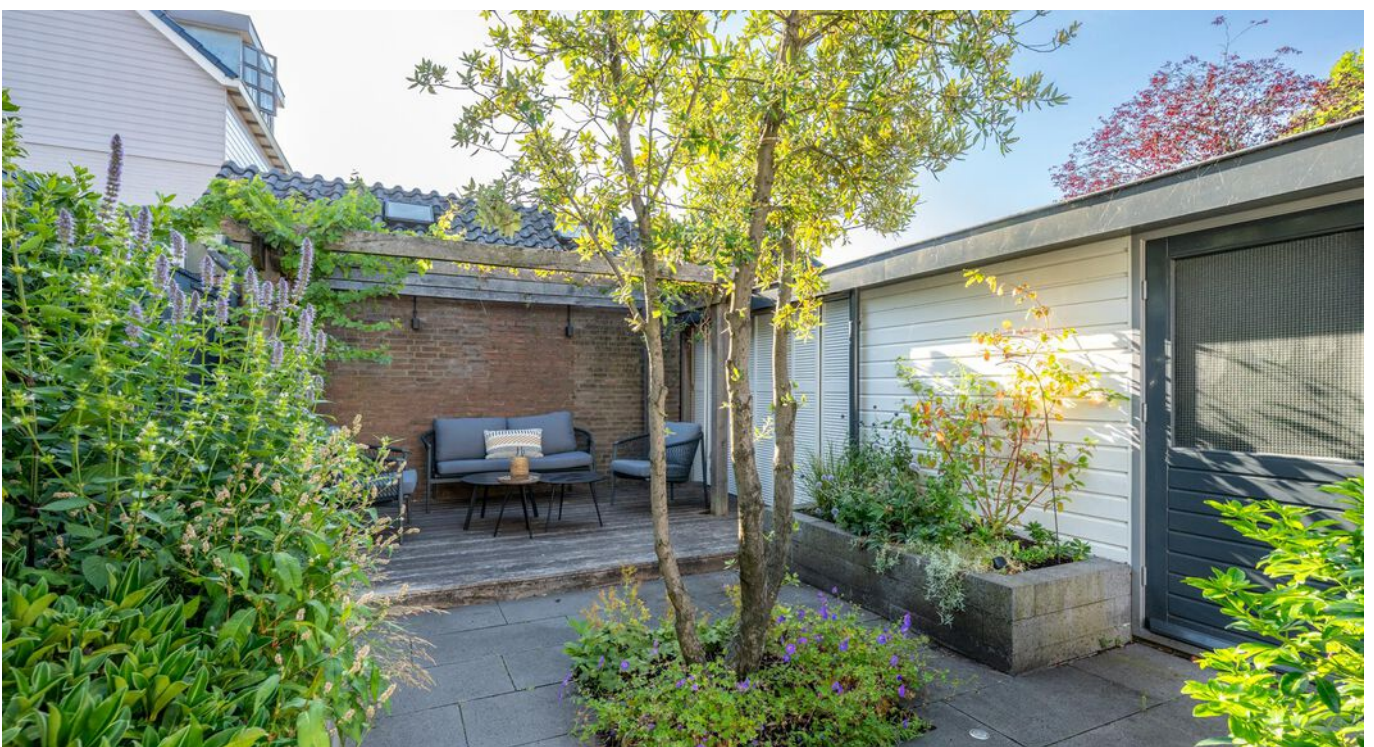
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Gelegen in het voormalige politiebureau van Oud-Vreeswijk in Nieuwegein, dat is omgetoverd tot een sfeervolle unieke woonlocatie.

Bieden wij deze fraaie vrijstaande semi-bungalow aan met een woonoppervlakte van maar liefst 172 m².





Omschrijving

Gelegen in het voormalige politiebureau van Oud-Vreeswijk in Nieuwegein, dat is omgetoverd tot een sfeervolle unieke woonlocatie, bieden wij deze fraaie vrijstaande levensloopbestendige woning aan met een woonoppervlakte van maar liefst 172 m² vol sfeer, licht en wooncomfort. Deze vrijstaande woning is verrassend ruim en charmant ingedeeld. Denk aan een prachtige, lichte woon-/eetkamer met een royale plafondhoogte van 2,85 meter, een sfeervolle gashaard, een stijlvolle open keuken en slapen en baden op de begane grond. Op de eerste verdieping vind je nog drie slaapkamers perfect voor logees, kinderen of hobby's en buiten wacht een zonnige, gezellige tuin. Ook is de woning verduurzaamd met dak-, bodemisolatie, dubbelglas en 20 zonnepanelen. Parkeren? Geen stress: je hebt twee parkeerplekken op eigen terrein. En de stad Utrecht? Die bereik je moeiteloos met de sneltram, bus, op de fiets of met de auto. Ook ben je in een mum van tijd op de A2, A12 en A27. Dankzij deze gunstige ligging zijn ook steden als Amsterdam snel en eenvoudig te bereiken. Kortom, de perfecte plek in de randstad. Ook is de woning verduurzaamd met dak-, bodemisolatie, dubbelglas en 20 zonnepanelen. Je woont hier in het hart van het karaktervolle Oude Vreeswijk, een dorp in een stad.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
172 m² / 653 m³

Perceeloppervlakte:
339 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 845.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Op steenworp afstand van de Dorpsstraat, vol leuke winkels, horeca, een ijssalon en elke week een markt. Van Koningsdag tot 'Vreeswijk bij kaarslicht', dit dorp bruist precies op de goede momenten. En voor wie houdt van rust en natuur: De Lek ligt om de hoek voor een avondwandeling over de dijk.

Ben jij ook al enthousiast over deze unieke woning, neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging zodat jij dit alles kunt ervaren.

BEGANE GROND: Via de royale hal bereik je de meterkast, een separate toiletruimte met fontein en een praktische berging, momenteel in gebruik als wasruimte, voorzien van vaste kasten. De royale, lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en biedt volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eettafel. De ruimte wordt goed benadrukt door de grote raampartijen met charmante shutters en de plafondhoogte van maar liefst 2,85 meter. De woonkamer en eetkamer wordt gescheiden door een sfeervolle gashaard. De stijlvolle open keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, voldoende werk- en kastruimte. Een fijne plek voor wie van koken houdt. Vanuit de eetkamer leidt een tussenhal je naar de slaapkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 18,9 m². De voormalige politiecel is nu omgetoverd tot een complete badkamer die uitgerust is met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, designradiator en vloerverwarming. De besloten achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden en biedt met meerdere zitjes de ideale plek voor ontspanning. Er bevindt zich een gezellige overkapping, vlonder, nette bestrating, plantenborders en een ruime schuur. Daarnaast is er ook een achterom met toegang tot de twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de voorzijde van de woning zijn ook nog diverse zitjes.

1E VERDIEPING: Overloop met dakramen en toegang tot de drie ruime slaapkamers, alle voorzien van dakkapel en vaste kasten. Dit zorgt voor veel lichtinval en praktische opbergruimte. Daarnaast zijn er extra knieschotten op de overloop aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Unieke vrijstaande levensloopbestendige woning in Oud-Vreeswijk.
- Voormalig politiebureau.
- Woonoppervlakte van maar liefst 172 m².
- Ruime, lichte woon-/eetkamer met grote raampartijen en plafondhoogte van 2,85 meter.
- Stijlvolle open keuken.
- Gelijkvloers wonen, slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Vier ruime slaapkamers, waarvan 3 voorzien van dakkapel.
- Besloten gezellige achtertuin gesitueerd op het zonnige zuiden.
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Energielabel C, dak-, bodemisolatie, dubbelglas en 20 zonnepanelen uit 2020 en 2022.
- C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2023.
- Gelegen in het karakteristieke centrum van Oud-Vreeswijk op loopafstand van winkels, horeca, markt en de Lek.
- Goede bereikbaarheid richting Utrecht met sneltram, bus, fiets en auto.
- Volop sfeer, historie en comfort: een woning met een verhaal.
- Volledige brochure te downloaden middels onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **172 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **18 m²**

Perceeloppervlakte: **339 m²**

Inhoud: **653 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **wastafelmeubel, toilet,**

inloopdouche, designradiator, ligbad,

vloerverwarming

Aantal woonlagen: **2**

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

glasvezel kabel

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2035-07-09)**

Isolatie: **Dakisolatie, bodemisolatie, dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Remeha Tzerra ACE 2023 (2023,**

eigendom)

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1974**

Dak: **zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In centrum**

Tuin: **Achtertuin, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **entree**



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



De royale, lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en biedt volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een ruime eettafel. De ruimte wordt goed benadrukt door de grote raampartijen en shutters.



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



**Stijlvolle open keuken,
voorzien van diverse
inbouwapparatuur.**



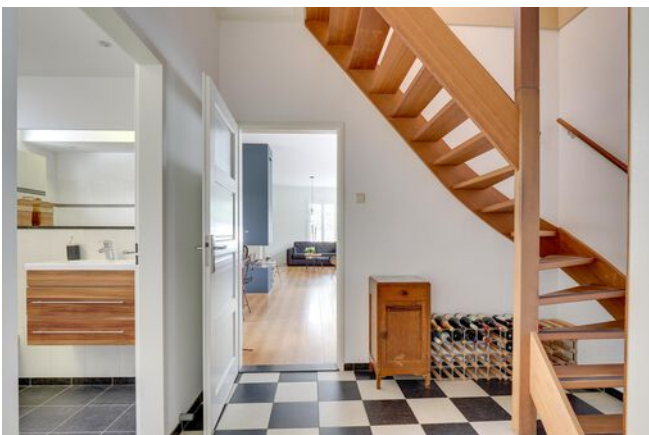
De woonkamer
en eetkamer
wordt
gescheiden
door een
sfeervolle
gashaard..

De stijlvolle
open keuken is
uitgevoerd in
een L-opstelling
en is voorzien
van diverse
inbouw-
apparatuur,
voldoende
werk- en



BEGANE GROND **was- en toiletruimte**





**Vanuit de eetkamer leidt een
tussenhal je naar de royale
slaapkamer op de begane
grond.**

BEGANE GROND **badkamer**





Overloop met dakramen en toegang tot de drie ruime slaapkamers, alle voorzien van dakkapel en vaste kasten.

Dit zorgt voor veel lichtinval en praktische opbergruimte. Daarnaast zijn er extra knieschotten op de overloop aanwezig.



1E VERDIEPING slaapkamer







De besloten achtertuin
is gesitueerd op het
zonnige zuiden.

Er bevindt zich een gezellige overkapping, vlonder, nette bestrating, plantenborders en een ruime schuur. Daarnaast is er ook een achterom met toegang tot de twee parkeerplaatsen op eigen terrein.





**Volop sfeer, historie en
comfort: een woning
met een verhaal.**



BEGANE GROND **zijtuin**







Op steenworp afstand van de Dorpsstraat, vol leuke winkels, horeca, een ijssalon en elke week een markt. Van Koningsdag tot 'Vreeswijk bij kaarslicht', dit dorp bruist precies op de goede momenten.

PLATTEGROND

Margrietstraat 15 - Nieuwegein Begane Grond



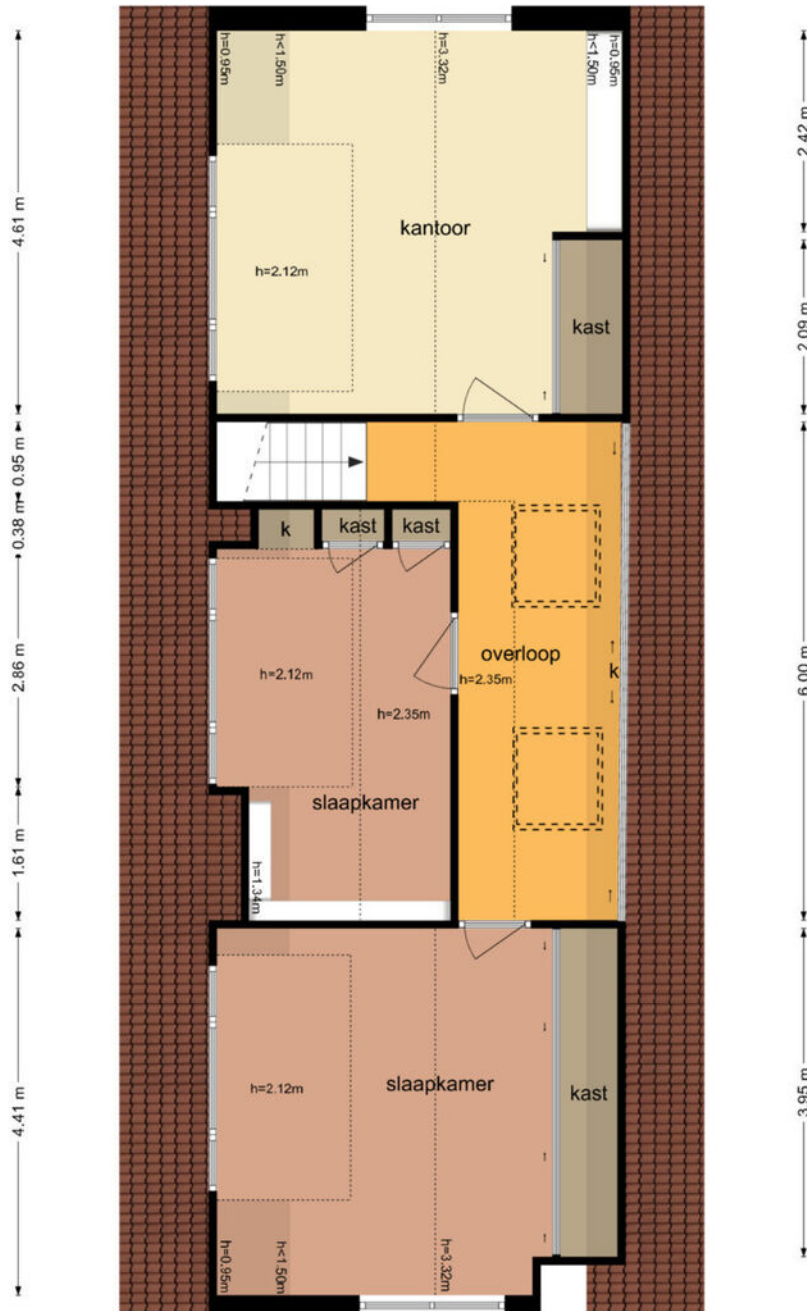
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

Margrietstraat 15 - Nieuwegein Eerste Verdieping

0.66 m · 0.75 m · 0.70 m · 0.74 m ·

2.63 m 2.25 m



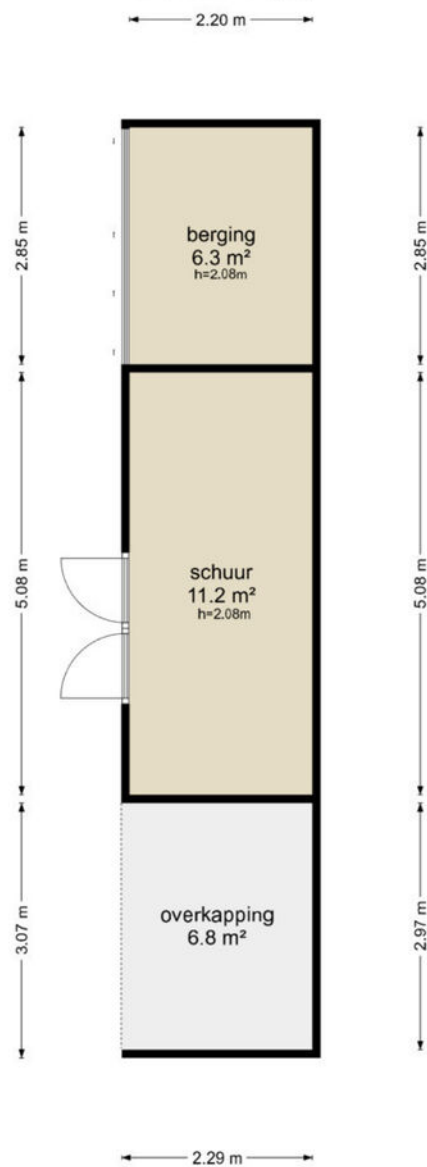
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Margrietstraat 15 - Nieuwegein Schuur en Berging




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

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

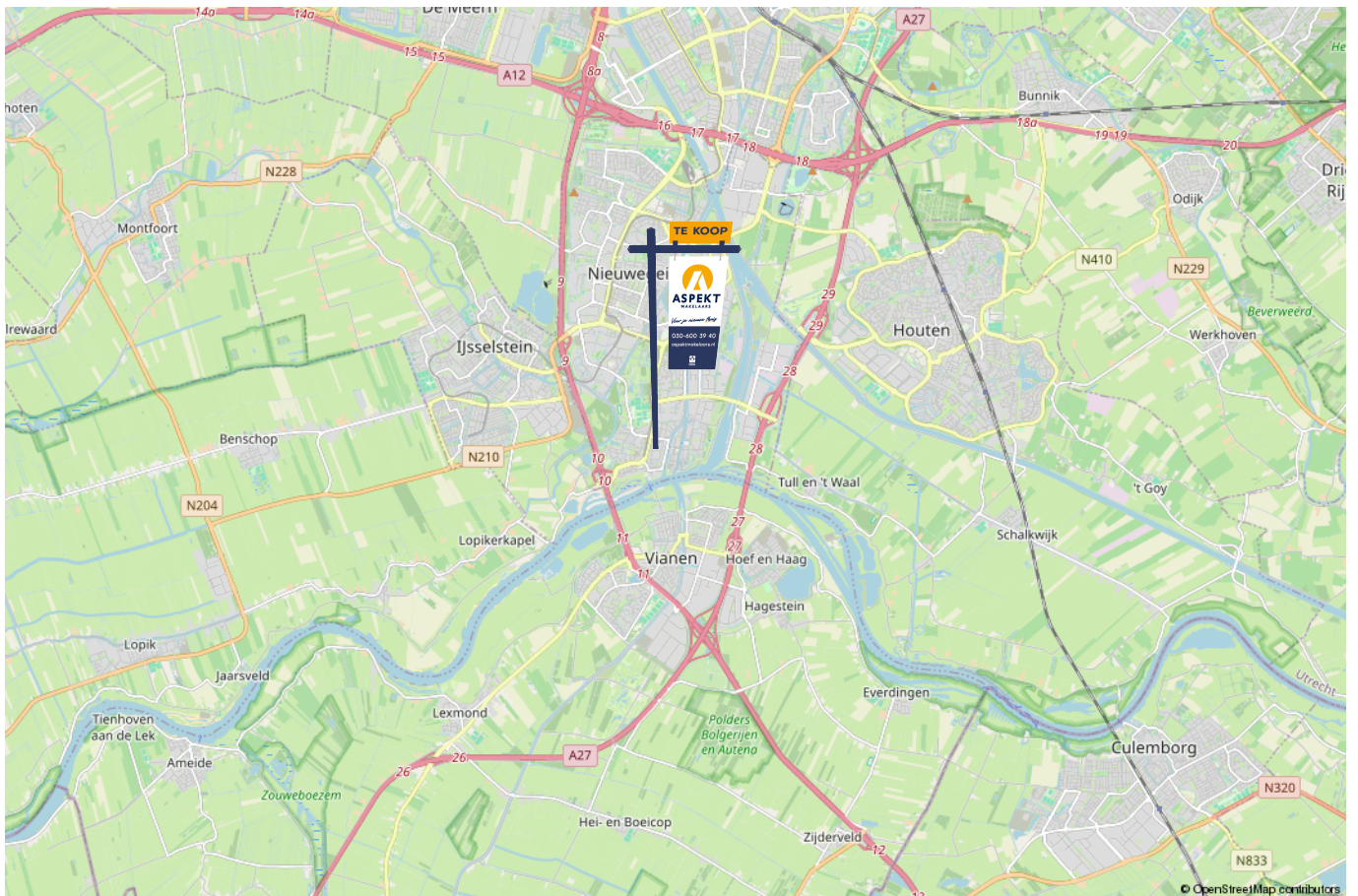
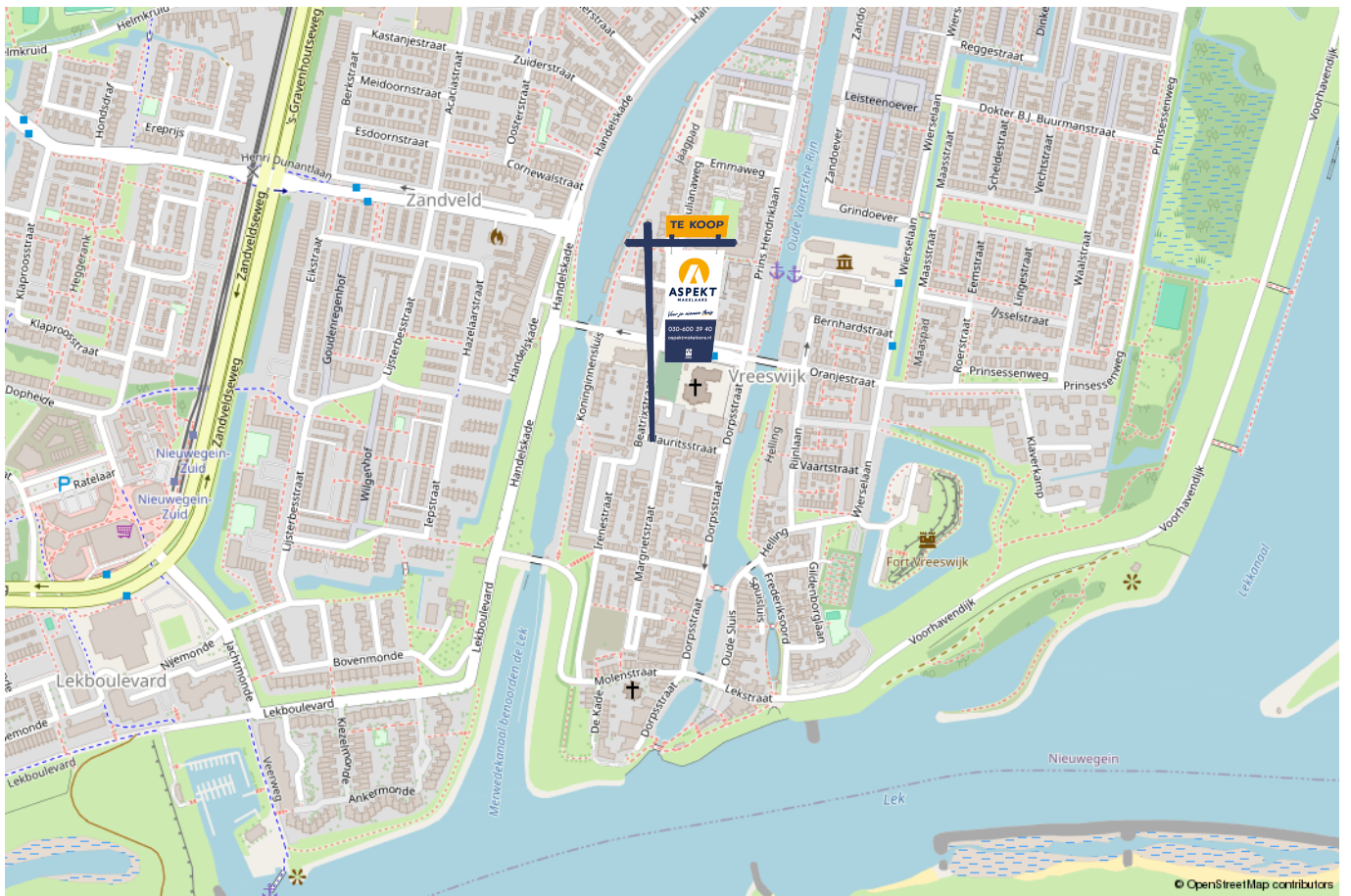


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5726</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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		
- Boekenkast in huiskamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 Slaapkamerkasten hang/leg	X			
- 2 Schuur legkasten	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
- Shutters	X			
- Verduistering tuimel dakramen	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			
-				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



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 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

