

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Graaf Walramhof 15

Vraagprijs € 498.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Graaf Walramhof 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 Amber Morris



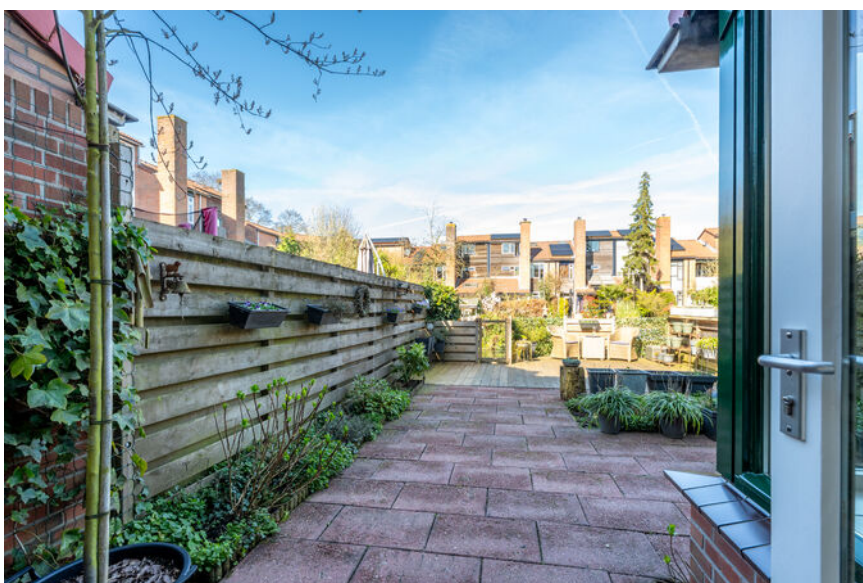
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



In de populaire woonwijk "Fokkesteeg-Zuid" staat deze sfeervolle ruime eengezinswoning met garage en fraai aangelegde achtertuin.

Een heerlijk huis op een prachtige plek, waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving perfect samenkomen.





Omschrijving

In de populaire woonwijk "Fokkesteeg-Zuid" staat deze sfeervolle en verrassend ruime eengezinswoning met garage en een fraai aangelegde achtertuin aan het water. Een heerlijk huis op een prachtige plek, waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving perfect samenkomen. Binnen word je verwelkomd door een lichte, tuingerichte woon-/eetkamer met een warme en gezellige uitstraling. De sfeervolle open haard maakt dit de ideale plek om te ontspannen. De moderne halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alles wat je nodig hebt om met plezier te koken. Verder beschikt de woning over maar liefst 3 ruime slaapkamers en een royale badkamer die je geheel naar eigen wens kunt afwerken. De woning is daarnaast uitstekend onderhouden en beschikt over energielabel A, 6 zonnepanelen uit 2024, wordt verwarmd via stadsverwarming (reeds gasloos). De ligging maakt het plaatje compleet. Deze woning bevindt zich in een autoluw hofje en ligt toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Daarnaast wandel je zo naar het gezellige oude dorp "Vreeswijk", gelegen aan de rivier "de Lek", waar je heerlijk kunt genieten van de sfeer en de omgeving. Zie volgende bladzijde.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
113 m² / 538 m³

Perceeloppervlakte:
155 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 498.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Ook stadspark "Oudegein" ligt om de hoek, met onder andere kinderboerderij "Jsselstee" een fijne extra voor jong en oud.

BEGANE GROND: Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van deze sfeervolle woning. De hal is voorzien van een meterkast, garderoberuimte en een nette toiletruimte met fontein. Vanuit de hal is tevens de inpandige garage bereikbaar van ca. 17,2 m² met vliering van ca. 7,3 m², ideaal voor extra bergruimte, het stallen van fietsen of het parkeren van een auto. De royale, tuingerichte woonkamer is zonder twijfel een van de absolute eyecatchers van het huis. De ruimte voelt heerlijk licht en open aan en wordt extra bijzonder door het speelse hoge plafond. De gezellige open haard zorgt voor sfeer en warmte, terwijl de indeling volop ruimte biedt voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Vanuit de woonkamer stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in, gelegen aan het water. De tuin biedt een fijne combinatie van terras, groen en privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

1e VERDIEPING: Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar van respectievelijk circa 14,2 m² en 8,8 m². Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een royale badkamer van circa 8,0 m². Deze ruimte is ruim van opzet en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden ingericht. Ook is er toegang tot het balkon, een prettige extra buitenruimte gesitueerd op het zonnige zuiden.

2E VERDIEPING: De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer van circa 10,1 m². Daarnaast vind je hier een bijzonder royale bergruimte van circa 19,1 m². Welke eenvoudig is te veranderen naar een slaapkamer. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als opslagruimte, hobbyruimte of werkplek aan huis en biedt volop mogelijkheden voor wie extra ruimte zoekt. Momenteel is hier de verzorgd ingerichte tijdelijke doucheruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in de populaire woonwijk "Fokkesteege-Zuid"
- Rustig gelegen in een autoluw hofje.
- Eengezinswoning met inpandige garage.
- Fraai aangelegde achtertuin aan het water.
- Lichte woonkamer met hoog plafond en open haard.
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur.
- 4 slaapkamers mogelijk.
- Energielabel A en volledig gasloos.
- Nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.
- Op loopafstand van "Vreeswijk" en stadspark "Oudegein"
- Na-geïsoleerde vloer.
- Buitenschilderwerk uit 2024.
- 6 zonnepanelen uit 2024.
- Nieuwe dakpannen uit 2023.
- Wasmachine aansluiting aanwezig in garage.
- Elektrische installatie is geheel vernieuwd volgens de huidige voorschriften.
- De groepenkast heeft 12 groepen.
- De woning is in 1999 opnieuw gevoegd.
- Mogelijkheid om op de begane grond te wonen, indien garage wordt getransformeerd naar slaapkamer en badkamer.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **113 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **8 m²**

Overige inpandige ruimte: **21 m²**

Externe bergruimte: **2 m²**

Perceeloppervlakte: **155 m²**

Inhoud: **538 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Wastafel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam, ziggo aansluiting, glasvezel kabel kpn aanwezig, rookkanaal**

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2034-09-03)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas.**

Verwarming: **Stadsverwarming, open haard**

Warm water: **Elektrische boiler eigendom**

Cv-ketel: **- (-,)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1979**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging**

Tuin: **Achtertuint, voortuint**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig in woning**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

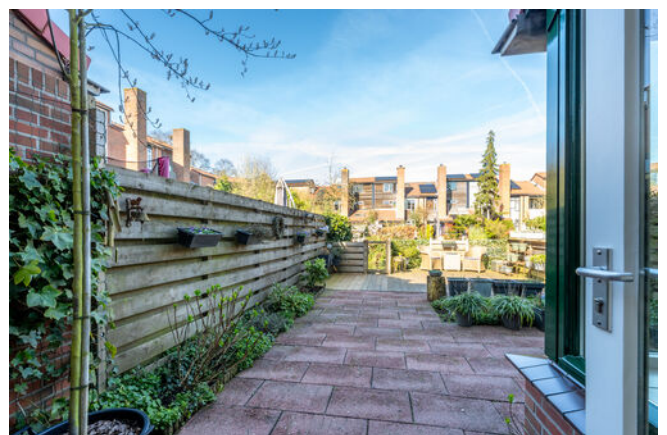
Garage

Soort garage: **Inpandig**

Capaciteit: **1 auto**

Voorzieningen: **Voorzien van elektra, met vliering**

Binnen word je verwelkomd door een lichte, tuingerichte woon-/eetkamer met een warme en gezellige uitstraling. De sfeervolle open haard maakt dit de ideale plek om te ontspannen.





De moderne halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alles wat je nodig hebt om met plezier te koken.

Halfopen lichte keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over voldoende kastruimte.







Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar van respectievelijk circa 14,2 m² en 8,8 m².



Daarnaast
bevindt zich op
deze verdieping
een royale
badkamer van
circa 8,0 m².

Deze ruimte is
ruim van opzet
en biedt volop
mogelijkheden
om geheel naar
eigen smaak te
worden
ingericht.



1E VERDIEPING **badkamer**





De tweede verdieping beschikt over een derde slaapkamer van circa 10,1 m². Daarnaast vind je hier een bijzonder royale bergruimte van circa 19,1 m². Welke eenvoudig is te veranderen naar een slaapkamer.





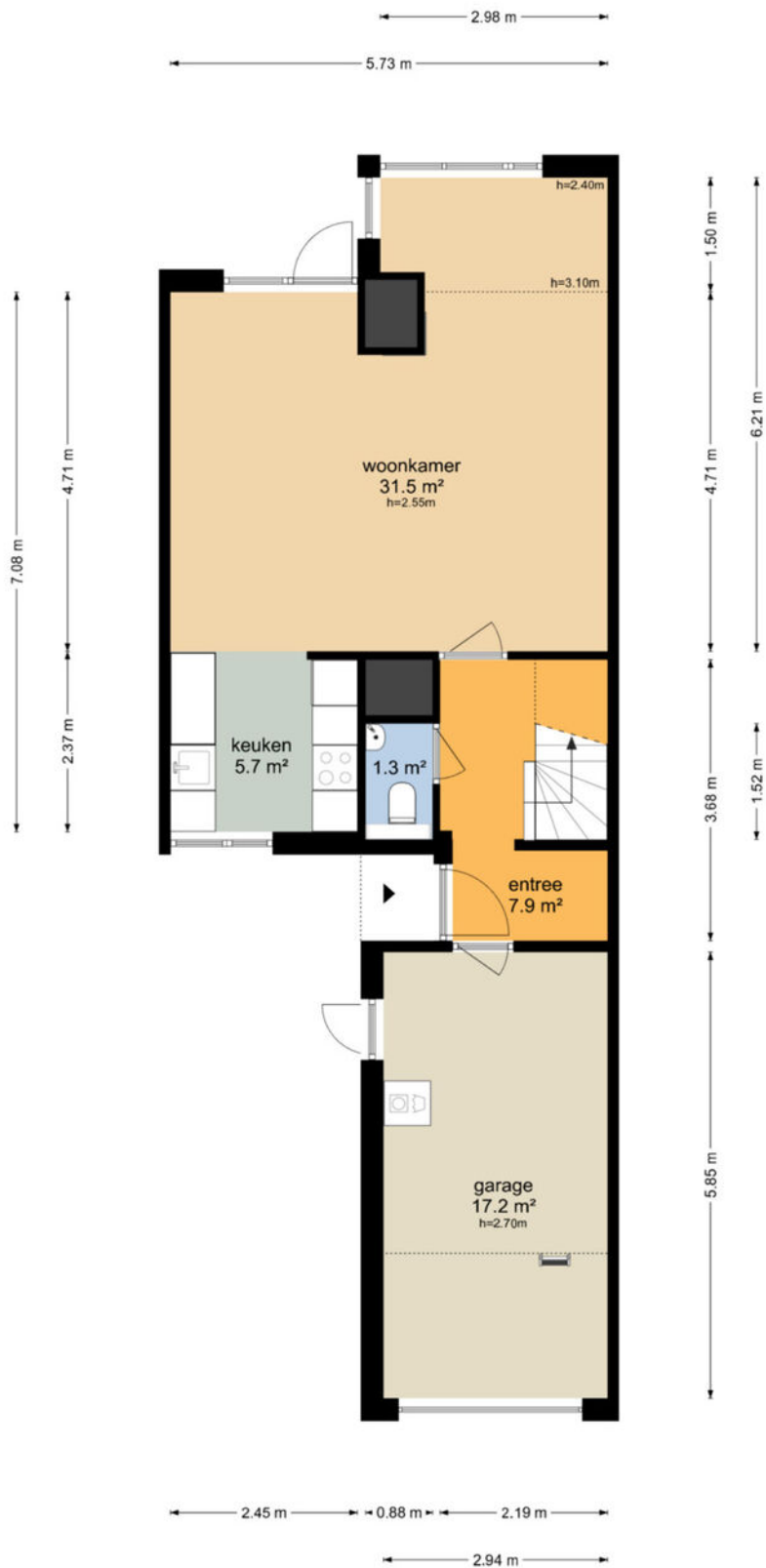


Vanuit de woonkamer stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in, gelegen aan het water. De tuin biedt een fijne combinatie van terras, groen en privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.



PLATTEGROND

Graaf Walramhof 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

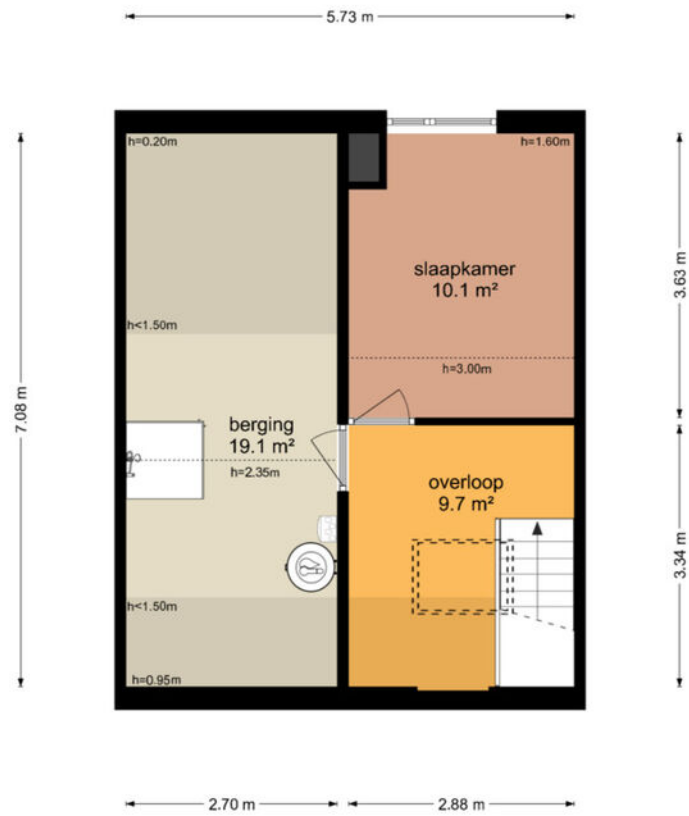
PLATTEGROND

Graaf Walramhof 15 - Nieuwegein Eerste Verdieping



PLATTEGROND

Graaf Walramhof 15 - 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

Graaf Walramhof 15 - Nieuwegein Perceel

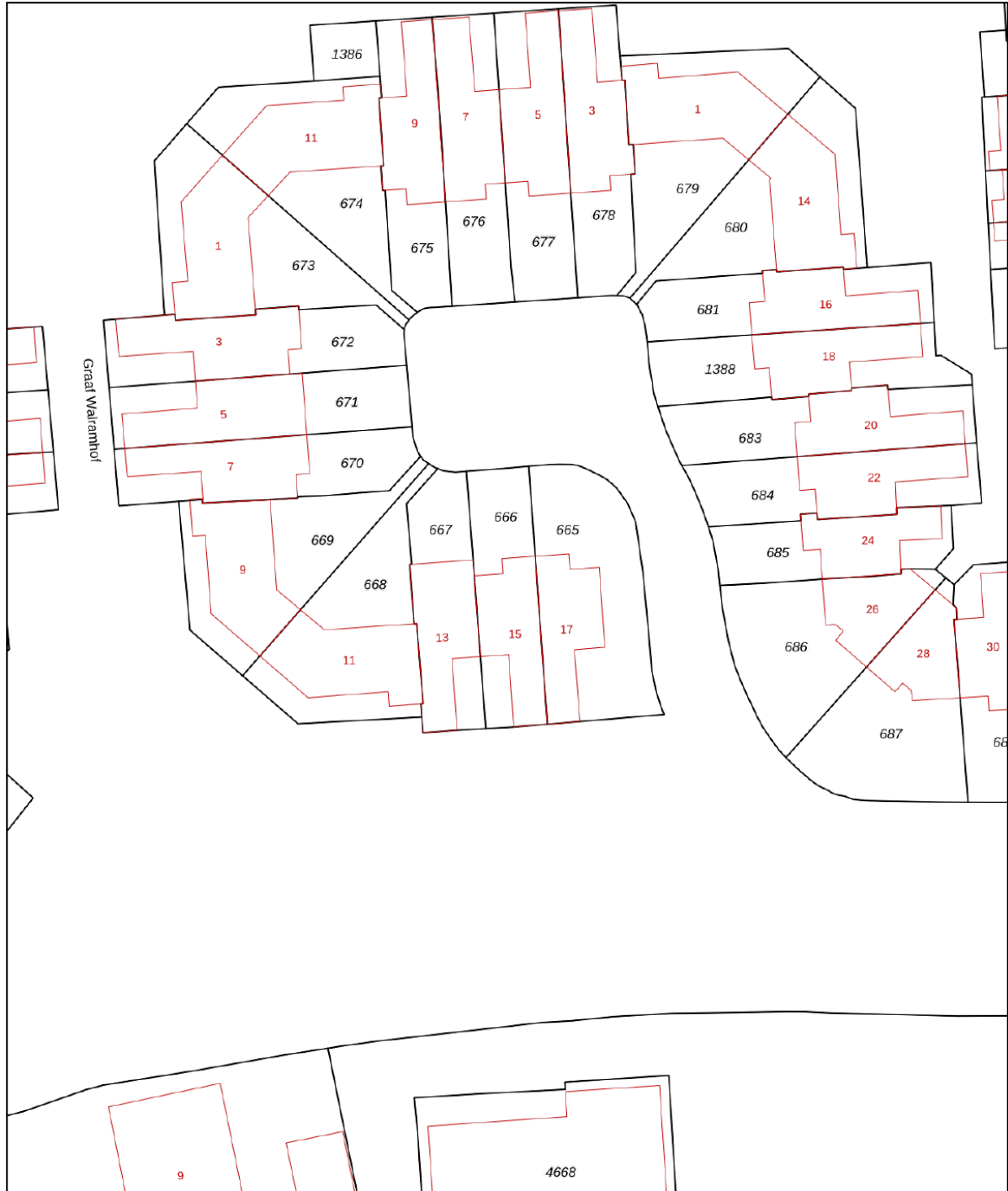



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 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 A</p> <p>Perceel 666</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
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.

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
- plafondlampen in hal, plafondspot in keuken, verlichting zolderkamer, voorzolder en de bergruimteverlichting	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kast in hal met spiegels	X			
- alle kasten in garage	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
- In garage Alle kasten en vriezer	X			
- Garage: aansluiting wasmachine	X			
- Inzetopenhaard	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				
- plank boven aanrechtblad	X			
- close- in boiler met kraan	X			
- afvalbak met deksel in keukenkast	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
badkamermeubel, planchet en spiegel in grote slaapkamer	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
- douchecabine op zolder	X			
- infrarood douchelamp op zolder tbv douche	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
glasvezelkabel kpn ligt voor garage op rol	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- thermostatische radiatorcranken	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- buisisolatie aanvoer- en retourleidingen cv installatie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
stenen behorend bij het huis (liggen onder de vlonder achtertuin)	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
stopcontacten in achtertuin	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
- hakblok openhaardhoud, 2 vogelhuisjes aan schutting,	X			
- Planten in bakken en potten en metalen kikker(slangenhaspel), zinken vuilnisemmer		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
De planten in volle grond blijven aanwezig	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 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

aspektmakelaars.nl

