



Woondromen
waarmaken

Waalstraat 35
Nieuwegein

€ 400.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Waalstraat 35, Nieuwegein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

KENMERKEN

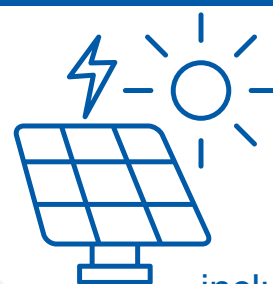
Woonoppervlakte	73 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	279 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Achter- & Voortuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

A



inclusief

8 zonnepanelen

Bijzonderheden

Goede balans tussen zon en schaduw in de tuin.

Ligging

Rustige ligging in een prettige woonstraat in Nieuwegein!



Waalstraat 35, Nieuwegein

Moderne eengezinswoning in het hart van Vreeswijk gelegen!

In het gezellige oude Vreeswijk gelegen ligt deze moderne eengezinswoning met diepe en zonnige achtertuin. De woning is in 2022 geheel gemoderniseerd en goed geïsoleerd waardoor er een comfortabel woonhuis is ontstaan.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met ruimte voor zowel een zit- als eethoek, een moderne keuken, drie slaapkamers en een mooie badkamer. Daarnaast is er een praktische zolderruimte aanwezig, ideaal als berging of multifunctionele ruimte. De leuk aangelegde achtertuin is circa 15 meter en is op het westen gelegen waardoor je tot in de avond uren van de zon kan genieten.

De woning is volledig geïsoleerd en heeft 8 zonnepanelen, de woning beschikt over energielabel A, wat zorgt voor een energiezuinig en comfortabel woonklimaat. Met een woonoppervlakte van circa 73 m², aangevuld met overige inpandige ruimte (de zolder) en externe bergingruimte, is dit een fijne woning voor starters of kleine gezinnen.

Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn uitvalswegen en andere voorzieningen in Nieuwegein snel en eenvoudig bereikbaar.

Wil jij comfortabel wonen op in het gezellige oude Vreeswijk? Dan is Waalstraat 35 absoluut een bezichtiging waard.

Jouw unieke
makelaar



Waalstraat 35, Nieuwegein

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, vernieuwede toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en trapkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is licht en prettig ingedeeld, met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van een aangename lichtinval en een leuk uitzicht op de achtertuin.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur; kookplaat, combi – oven, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie vloer en glad gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling.





Waalstraat 35, Nieuwegein

Tuin

Aan de voorzijde van de woning is een goede voortuin aanwezig. De leuk aangelegde achtertuin is circa 15 meter diep biedt een fijne plek om buiten te genieten.

Dankzij de open ligging is er een goede balans tussen zon en schaduw, waardoor de tuin op verschillende momenten van de dag comfortabel te gebruiken is.

Dit maakt het een prettige buitenruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. Bovendien draagt de ligging eraan bij dat het binnen ook tijdens warmere dagen aangenaam blijft.



Jouw unieke
makelaar

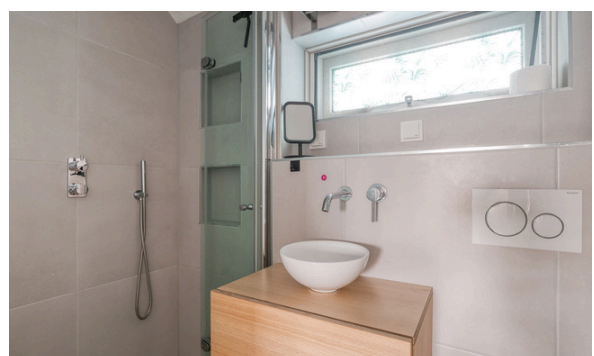


Waalstraat 35, Nieuwegein

Eerste Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen van een prettig formaat en veelzijdig in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. Dankzij de praktische indeling is deze verdieping geschikt voor verschillende woonwensen.

De moderne badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche en wastafel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet, wat extra comfort biedt voor dagelijks gebruik.





Waalstraat 35, Nieuwegein

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte beschikt over daglicht en wordt momenteel gebruikt als zolderruimte. Dankzij de veelzijdige indeling is deze verdieping uitstekend geschikt als extra bergruimte, werkplek of hobbyruimte.



Jouw unieke
makelaar



Waalstraat 35, Nieuwegein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN - BUITEN:

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/Buitenberging				x
Vijver				x
Broeikas				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen	x			
Speelhuisje	x			

ROERENDE ZAKEN - BINNEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Alarminstallatie				x
Brievenbus				x
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten				x
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x

WARMWATERVOORZIENING / CV:

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Close-in boiler				x
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie				x
Air conditioning				x
Kokend waterkraan				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken / zonwering	x			
Jaloezieën	x			
Siertralies kinderkamer voorzijde huis	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Waalstraat 35, Nieuwegein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		
Vriezer in de schuur		x		
Houten plank boven kraan		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting			x	
Lamp boven eettafel / zithoek		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)			x	
Boeken / Legplanken		x		
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Badkameraccessoires	x			
Wastafels	x			
Toiletaccessoires	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			x	
Waterslot wasautomaat			x	
Sauna				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN & OVERIGE TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen	x			

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaaf mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

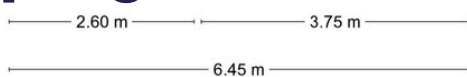


Waalstraat 35, Nieuwegein
Begane grond

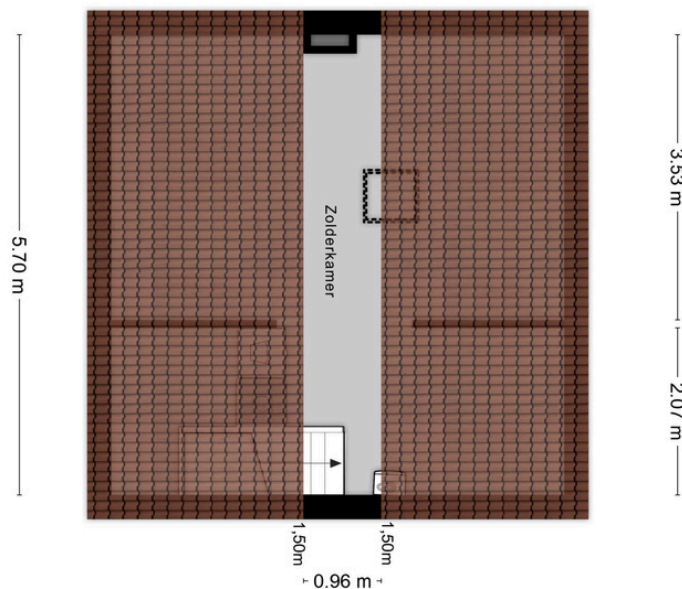




Waalstraat 35, Nieuwegein
Eerste verdieping



Tweede verdieping





Waalstraat 35, Nieuwegein

Bijzonderheden

- Rustige ligging in een prettige woonstraat in Nieuwegein;
- Goed onderhouden en praktisch ingedeelde eengezinswoning;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Lichte woonkamer met ruimte voor zit- en eethoek;
- Drie slaapkamers van goed formaat;
- Moderne badkamer;
- Praktische zolderruimte met daglicht;
- Verzorgde achtertuin met vrijstaande berging en achterom;
- Goede balans tussen zon en schaduw in de tuin;
- Nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen!



Jouw unieke
makelaar



Waalstraat 35, Nieuwegein

Over Nieuwegein

In het midden van het land, direct ten zuiden van Utrecht, ligt de veelzijdige woon- en werkgemeente Nieuwegein. De stad wordt gekenmerkt door haar ligging aan de rivier de Lek en het Amsterdam-Rijnkanaal en combineert een uitstekende bereikbaarheid met veel groen en water.



U kunt hier uitstekend winkelen, met een ruim aanbod aan winkels en diverse horecagelegenheden, met name in en rondom het moderne stadshart en de karakteristieke oude dorpskernen. De omgeving van Nieuwegein biedt een prettige afwisseling van groen, water en stedelijke voorzieningen, met parken, uiterwaarden langs de Lek en rustige fiets- en wandelroutes.

Nieuwegein beschikt over een uitstekende sneltramverbinding met Utrecht Centraal en goede busverbindingen naar omliggende plaatsen. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de snelweg, met directe toegang tot de belangrijkste uitvalswegen.

Kortom, een aantrekkelijke woon- en werkomgeving, centraal gelegen in Nederland, waar comfort, bereikbaarheid en leefkwaliteit samenkomen.

Nog niet uit gekeken?

Bekijk de **video**
van deze woning!





Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

David van Oord

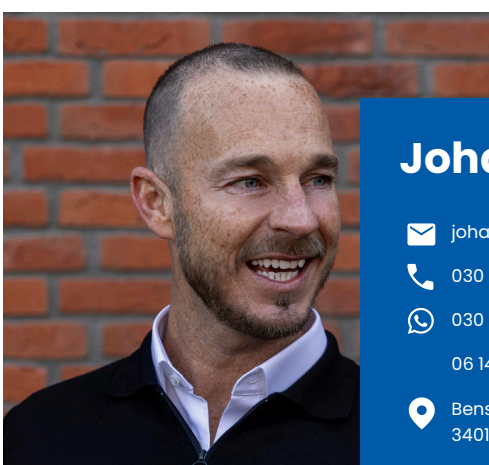
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link!](#)



Volg de stappen
via de QR-code!

