



Woondromen
waarmaken

Wijnesteijnstraat 35
Nieuwegein

€ 500.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1955
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie & HR ++ Glas
Energie label	B

KENMERKEN

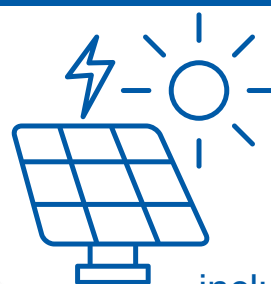
Woonoppervlakte	127 m²
Perceeloppervlakte	170 m²
Inhoud	449 m³
Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel, & Gedeeltelijke Vloerverwarming
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

Energie label

B



inclusief
12 zonnepanelen

Bijzonderheden

Instapklare en modern afgewerkte woning.

Ligging

Rustige en prettige woonlocatie in Nieuwegein!



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Moderne en instapklare woning met luxe badkamer en zonnige tuin!

Ben je op zoek naar een moderne en instapklare woning met volop ruimte en comfort? Dan is deze fraaie woning aan de Wijnesteijnstraat 35 in Nieuwegein zeker een bezichtiging waard. Met meerdere slaapkamers, een zonnige achtertuin met overkapping, 12 zonnepanelen en airconditioning biedt deze woning alles wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis.

De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met de keuken. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Dankzij de verzorgde aanleg en de overkapping kun je hier vrijwel het hele jaar door heerlijk genieten.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een zeer nette keuken, een moderne badkamer en een zonnige achtertuin met overkapping en berging. Dankzij de goede staat van onderhoud en de eigentijdse afwerking is dit een huis waar je direct kunt gaan wonen en genieten.

De woning is gebouwd in 1955 en heeft energielabel B. Daarnaast is de woning volledig voorzien van HR++ beglazing en zijn zowel de vloer als het dak geïsoleerd.

Verwarming en warm water worden verzorgd via een cv-combiketel (2022). Op de begane grond geniet je bovendien van comfortabele vloerverwarming en op de tweede verdieping bevindt zich een airco-unit voor extra comfort. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 127 m².

Kortom: een fijne, complete woning van royaal formaat op een rustige en prettige plek in Nieuwegein. Wanneer kom jij kijken?

Jouw unieke
makelaar

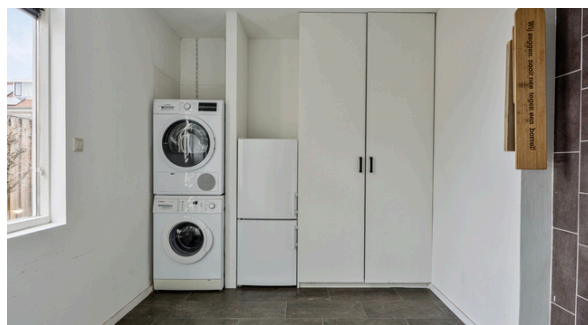
Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de lichte en sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er veel natuurlijk daglicht binnen en ontstaat er een prettige verbinding met de achtertuin. Via de openslaande deuren heb je direct toegang tot de tuin, ideaal voor wie graag binnen en buiten naadloos in elkaar laat overlopen. De woonkamer is verzorgd afgewerkt met strakke wanden en plafonds en een moderne visgraatvloer, wat zorgt voor een stijlvolle en eigentijdse uitstraling.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en kookplaat.

Aansluitend vind je een handige bijkeuken met extra bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte zorgt voor extra comfort en praktische indeling binnen de woning.



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Tuin

De achtertuin is modern en onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping die beschutting biedt tegen zowel zon als regen, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. Aansluitend vind je een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. De tuin is bovendien bereikbaar via een handige achterom.

Daarnaast beschikt de tuin over een verzorgd gazon en een fijne plek voor een tuintafel, perfect om op zonnige dagen te genieten van een kop koffie, een goed boek of gezellige momenten met familie en vrienden.



Jouw unieke
makelaar



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Eerste Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk netjes zijn afgewerkt en profiteren van veel natuurlijk daglicht. De hoofdslaapkamer is extra comfortabel dankzij de aanwezigheid van een praktische inloopkast en een airco-unit, wat zorgt voor zowel extra bergruimte als een aangenaam binnenklimaat.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, een recent geplaatste radiator en elektrische vloerverwarming. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

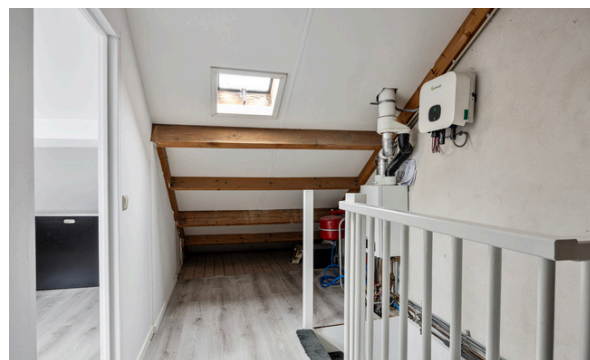




Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een royale vierde slaapkamer. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.



Jouw unieke
makelaar

Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	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			
Haard	x			

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten	x			
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x

WARMWATERVERVOEREN / CV:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren	x			
Zonneboiler				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Air conditioning	x			
Kokend waterkraan	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard				x
Allesbrander				x
Kachels	x			

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

Gordijnen	x			
Raamdecoratie	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat 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		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Boeken / Legplanken				x
Werkbank in schuur / garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x
Inloopkast	x			
Overige kasten		x		

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Blijft achter
Gaat 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
Telefoon installaties				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
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Begane grond



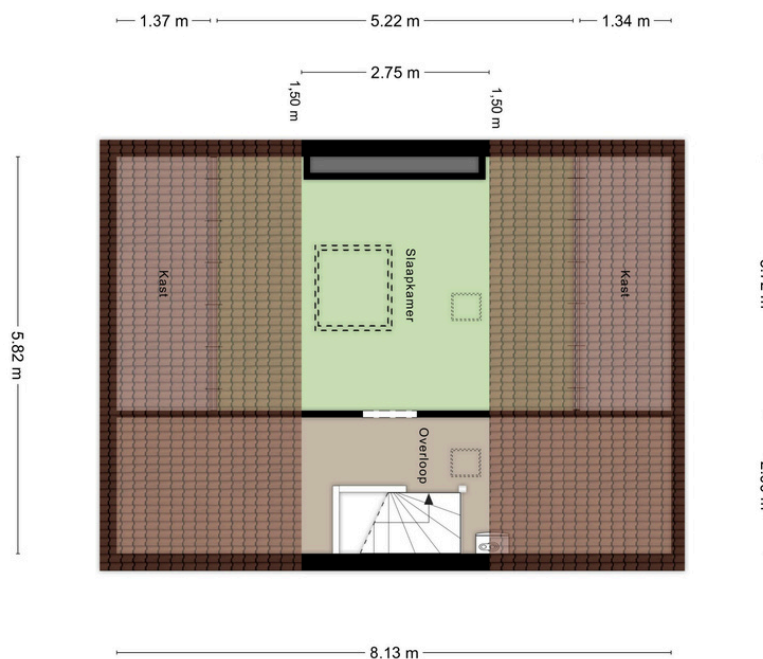


Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Wijnesteijnstraat 35, Nieuwegein

Bijzonderheden

- Instapklare en modern afgewerkte woning;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet;
- Vier ruime slaapkamers;
- Airconditioning aanwezig voor extra comfort;
- 12 zonnepanelen;
- Openslaande deuren naar de tuin;
- Zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en berging;
- Rustige en prettige woonlocatie in Nieuwegein!



Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Jouw unieke
makelaar

Uittreksel Kadastrale Kaart





Wijnesteijnstraat 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.



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/)

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!



David van Oord

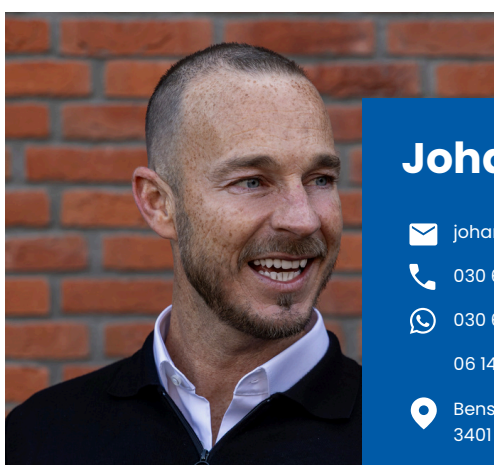
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 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

