

Graaf Woldemarlaan 34

Nieuwegein

Rien Treur Makelaardij



Welkom bij deze sfeervolle en goed onderhouden eengezinswoning, gelegen in het rustige autovrije hofje aan de Graaf Woldemarlaan 34 te Nieuwegein.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Fokkesteeg en biedt een ideale combinatie van comfort en rust in een groene woonomgeving, met de achtertuin grenzend aan een watergang. Bij de entree vindt u een aangebouwde berging en binnen treft u een royale woonkamer met een open keuken, een openhaard en directe toegang tot de zonnige achtertuin. Op de verdiepingen zijn drie ruime slaapkamers en een luxe uitgevoerde badkamer aanwezig, wat zorgt voor volop wooncomfort.

De woning is geheel gasloos en wordt verwarmd door stadverwarming. Parkeren kan eenvoudig op de nabijgelegen openbare parkeerplaatsen. Op loopafstand ligt het prachtige park 'Oudegein', perfect voor ontspanning en wandelingen. Daarnaast bevinden het oude dorp Vreeswijk, het uitgebreide winkelcentrum City plaza en het winkelcentrum Hoogzandveld, met tal van winkels, supermarkten en horecagelegenheden, zich in de directe omgeving. Ook scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn op korte afstand te vinden.

Bijzonderheden

- Voorzien van stadverwarming
- Mogelijkheid tot het realiseren van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning
- De vloer is na-geïsoleerd
- 11 zonnepanelen aanwezig (april 2023)
- Glaswerk vervangen voor HR++ glas en de kozijnen (m.u.v. de Velux ramen) zijn geschilderd (2022)
- Voorzien van elektrisch zonnescherm
- De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco
- Openhaard aanwezig in de woonkamer
- Gelegen nabij diverse voorzieningen
- Gelegen in groene omgeving op loopafstand van park 'Oudegein'
- Woning voorzien van een energielabel A.



ENTREE

Via de geheel betegelde voortuin loopt u langs de berging naar de entree, waar u de woning betreedt via de voordeur. Hier komt u binnen in de hal met toegang tot de berging, het toilet met fontein, een garderobe en toegang tot de open keuken met woonkamer.



KEUKEN & WOONKAMER

De open keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is geplaatst in een L-vorm en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De keuken wordt van de woonkamer gescheiden door een halve muur, terwijl de inbouwspots een warme en gezellige sfeer creëren.

De ruime, tuingerichte woonkamer biedt voldoende plek voor het inrichten van zowel een eethoek als een comfortabele zithoek. Centraal in de woonkamer is een sfeervolle open haard geplaatst, die niet alleen warmte maar ook een huiselijke ambiance toevoegt. Verder vindt u in de woonkamer een trapkast voor extra opbergruimte en toegang tot de meterkast, evenals een vaste trap naar de bovenverdieping.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer.

De royale masterbedroom, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en een prachtige lichtinval. Daarnaast beschikt deze kamer over een airco, wat bijdraagt aan een aangenaam klimaat. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, uitgerust met een vaste kast.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van alle gemakken: een douche, ligbad, wastafelmeubel met spiegel, toilet en een designradiator. Dankzij het raam profiteert u van natuurlijke ventilatie en een prettige hoeveelheid daglicht in deze ruimte.

TWEEDE VERDIEPING

Via een tweede vaste trap bereikt u de ruime voorzolder op de tweede verdieping. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de omvormer voor de 11 zonnepanelen. Het Velux-dakraam zorgt voor een natuurlijke lichtinval en creëert een prettige, heldere sfeer.

Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot de derde slaapkamer, die eveneens is voorzien van een Velux-dakraam, wat de kamer licht en uitnodigend maakt.





TUIN

De achtertuin, gelegen op het westen, is circa 8 meter diep en biedt een ideale plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is grotendeels betegeld, met aan de zijkanten en achterzijde diverse groene struiken en beplanting die zorgen voor een kleurrijke en sfeervolle uitstraling.

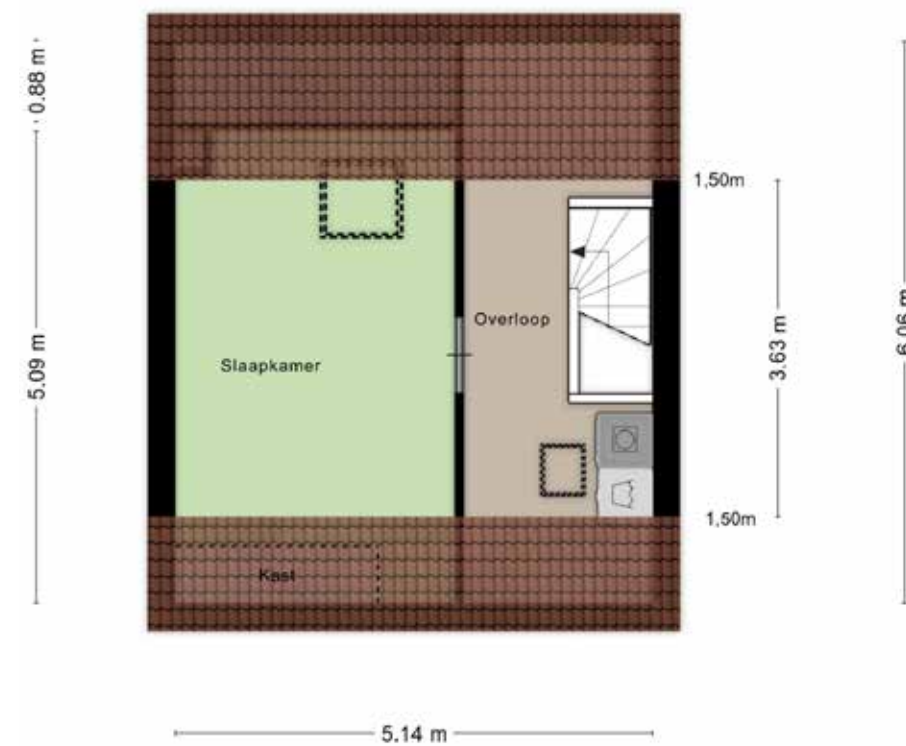
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een zonnescerm, waardoor u bij zonnig weer zowel van de zon als van schaduw kunt genieten. De indeling biedt verschillende mogelijkheden om gezellige zithoeken te creëren. Tegen de woning aan is een handige bergkast geplaatst, en de tuin grenst direct aan een watergang, wat zorgt voor een rustgevend uitzicht.



OVERZICHTSPLATTEGROND

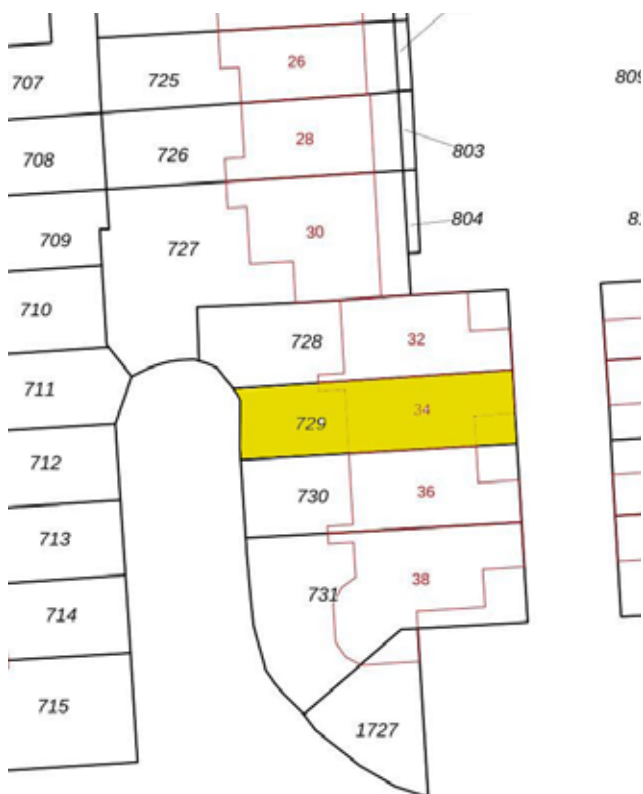


PLATTEGROND EERSTE & TWEEDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

Graaf Woldemarlaan 34 te Nieuwegein



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
Overige inpandige ruimte	5,60 m ²
Inhoud woning	399 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Vreeswijk
Sectie	A
Nummer	729
Groot	1 are en 7 centiare (107 m ²)
Eigendomssituatie	Volle eigendom

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

