

**WOON JIJ
BINNENKORT
OP NUMMER**

13

GRAAF WALRAMHOF

NIEUWEGEIN



WOONOPPERVLAKTE

134 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

152 M²

INHOUD

479 M³

BOUWJAAR

1979

VRAAGPRIJS

€ 289.000,-

KENMERKEN

- voorlopig energielabel C;
- maar liefst 3 badkamers;
- vier ruime slaapkamers;
- woning voorzien van rolluiken;
- alle benodigde voorzieningen in de nabije omgeving gelegen;
- de woning is voorzien van een Kwaaitaalvloer zonder schade. Verkoper heeft een inspectie hierop laten uitvoeren. Het rapport ligt op kantoor ter inzage.

OMSCHRIJVING

Welkom bij de woning aan de Graaf Walramhof 13 te Nieuwegein!

Een bijzondere woning op een rustige woonlocatie in de Nieuwegeinse woonwijk "Fokkesteeg zuid", kadastraal bekend gemeente Vreeswijk. Deze tussenwoning is voorzien van maar liefst 5 slaapkamers en 3 badkamers, waarvan één slaapkamer en één badkamer op de begane grond.

De slaapkamer op de begane grond is voorzien van een aparte ingang en is hierdoor geschikt voor eventueel een praktijkruimte aan huis of als kangaroewoning. Aan de achterzijde grenst de woning aan een waterpartij en biedt veel privacy. In de nabije omgeving zijn alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen gelegen.

Kortom; een woning met volop potentie, die jij daarom gezien moet hebben!

Interesse? Wij plannen graag een afspraak met je in!

Indeling:

Begane grond:

Entree en een ruime hal. Vanuit de hal heb je toegang tot diverse vertrekken in de woning, zoals de toiletruimte met fontein, woonkamer en de keuken. Ook heb je toegang tot de slaapkamer en de badkamer op de begane grond.

De woonkamer is speels in te delen en tuingericht. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. In het midden van de woonkamer bevindt zich een open haard.

De achtertuin is noord-gericht en gelegen aan een waterpartij, mede hierdoor beschik je over veel privacy. De slaapkamer en de badkamer op de begane grond zijn samen 14 m² groot. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. De slaapkamer is voorzien van een eigen deur naar buiten, mede hierdoor is het mogelijk om praktijkruimte aan huis te beginnen of geschikt als kangaroewoning of mantelzorgwoning. Alle ramen op de begane grond zijn voorzien van rolluiken en de gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop, toegang tot twee slaapkamers van 9 en 12 m², een tweede badkamer een toegang tot een dakterras en een bergruimte.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad,

wastafel en tweede toilet.

De overloop loopt in een U vorm, mede hierdoor is één zijde voorzien van voldoende kastenruimte. Het dakterras is gelegen op het zuiden.

Tweede verdieping:

Ruime overloop, toegang tot de vierde slaapkamer en de derde badkamer van de woning.

De vierde slaapkamer is 11 m² groot en voorzien van een dakraam. De ruime badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en een derde toilet.

Op deze verdieping is bergruimte gecreëerd door middel van bergschotten.



OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- voorlopig energielabel C;
- maar liefst 3 badkamers;
- vier ruime slaapkamers;
- woning voorzien van rolluiken;
- alle benodigde voorzieningen in de nabije omgeving gelegen;
- de woning is voorzien van een Kwaaitaalvloer zonder schade. Verkoper heeft een inspectie hierop laten uitvoeren. Het rapport ligt op kantoor ter inzage.

Oplevering: in overleg.

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.





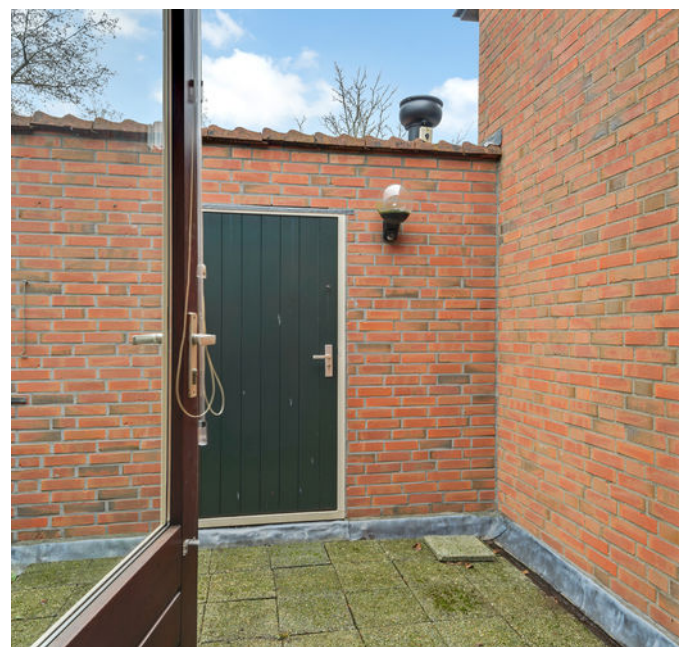
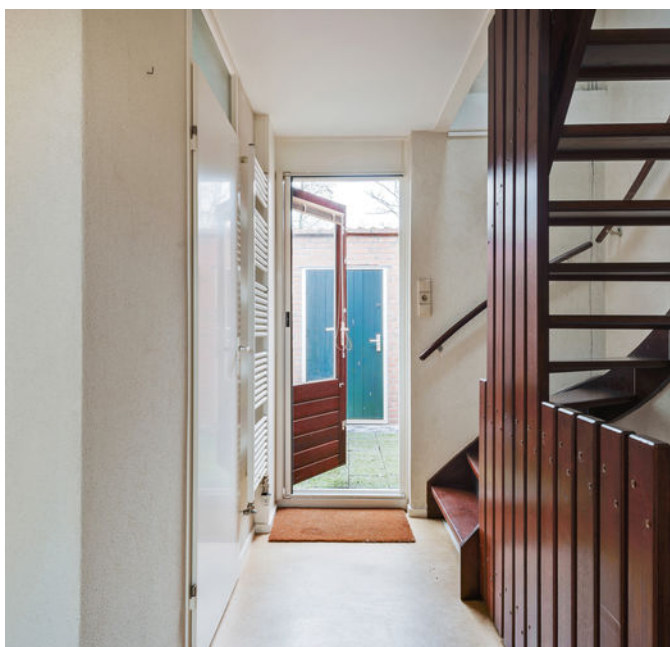












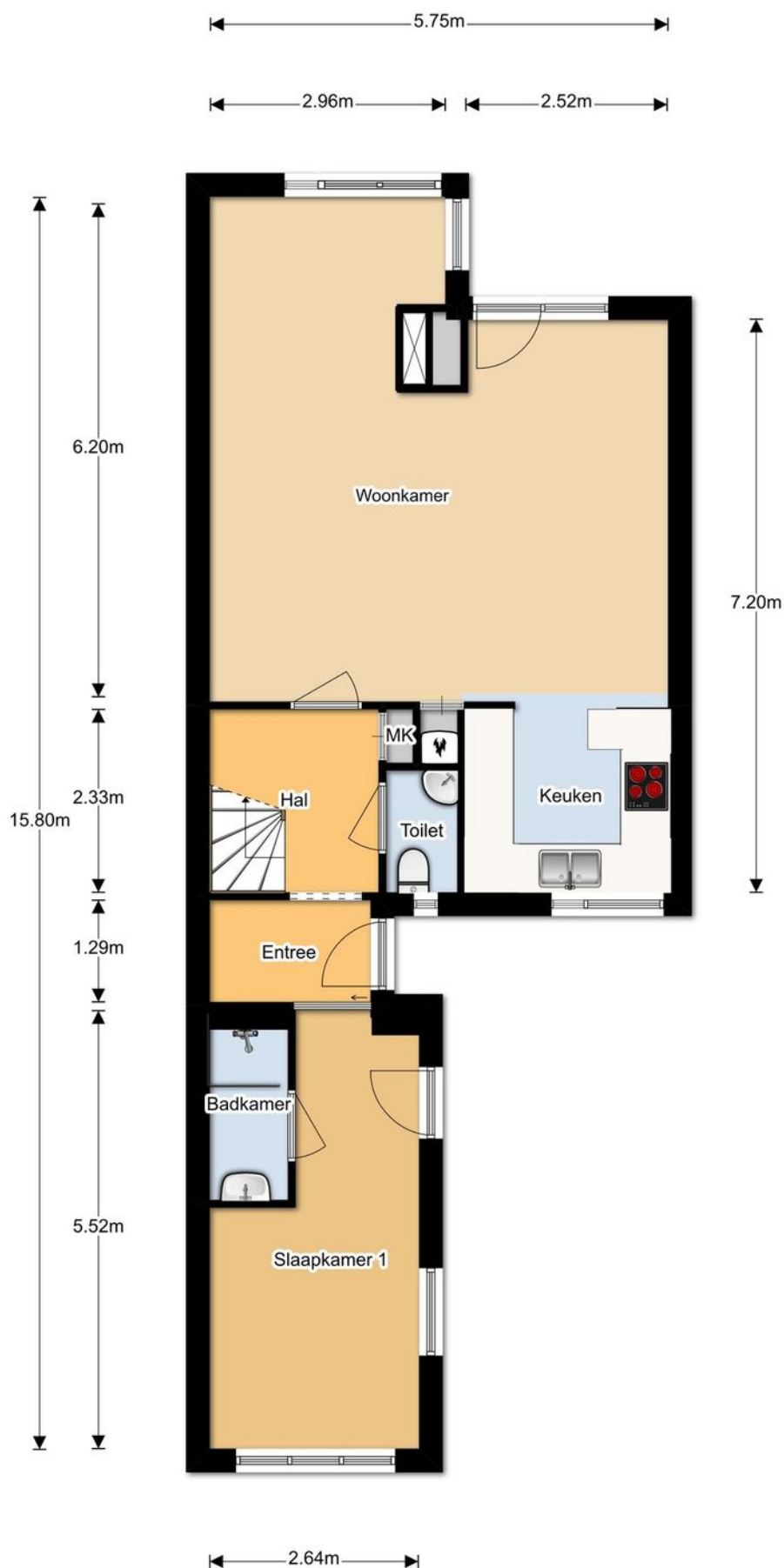




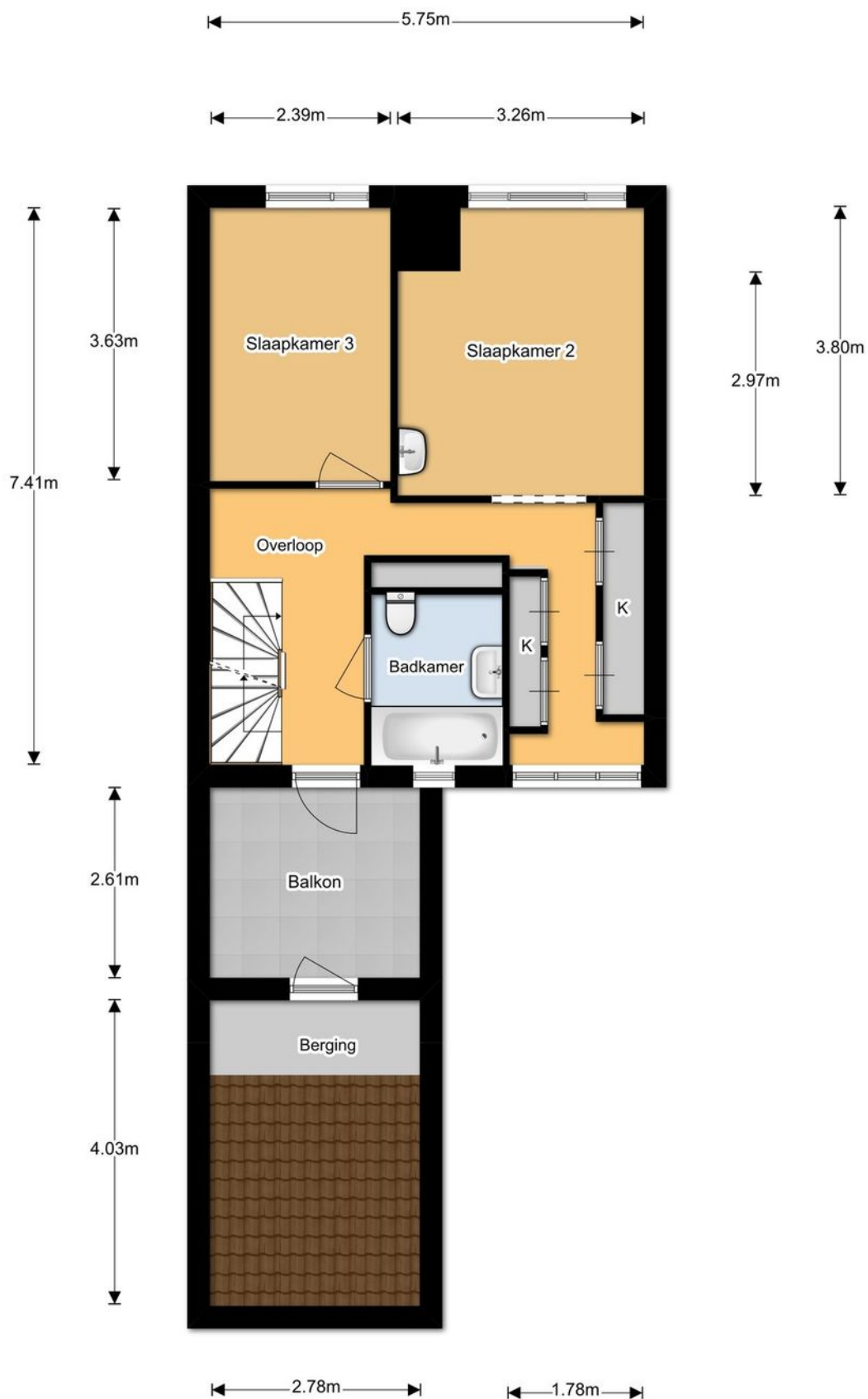




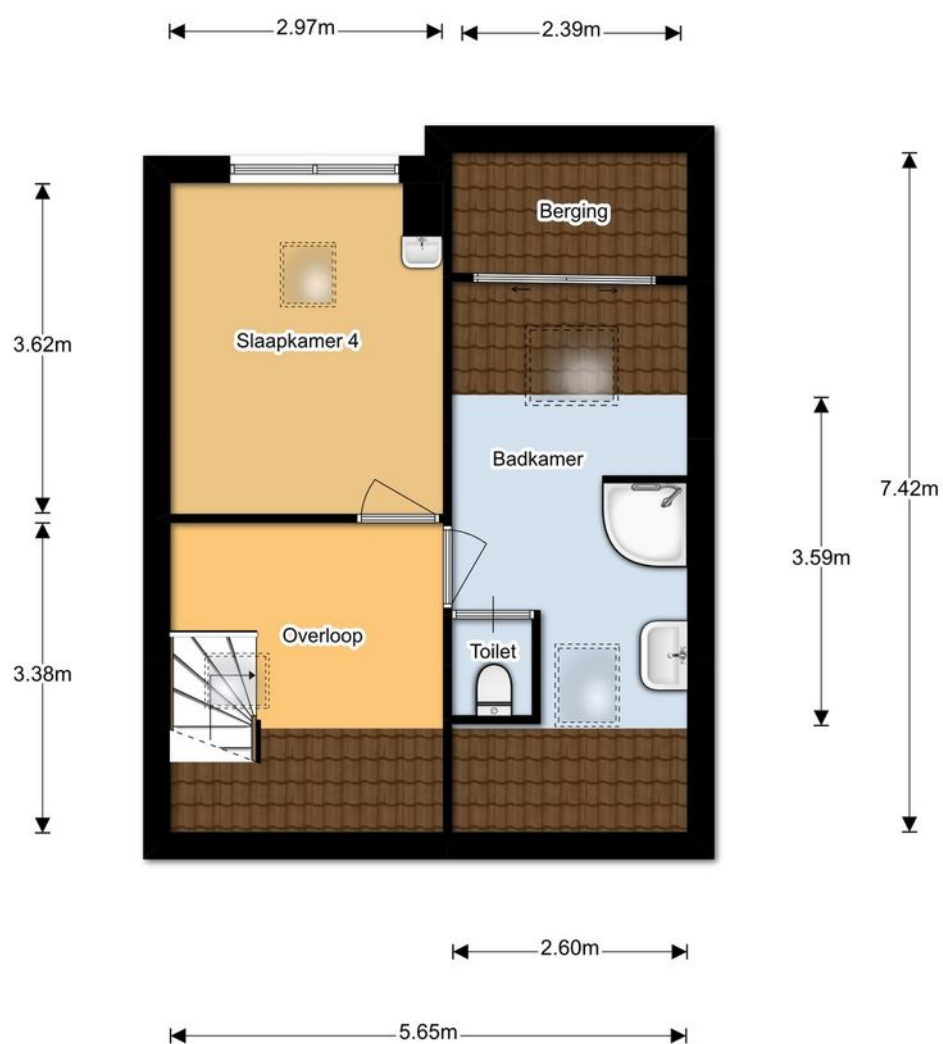
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



ZOLDER



LEUK [T]HUIS?



NEEM JE EIGEN NVM MAKELAAR MEE
VOOR BEGELEIDING BIJ DE AANKOOP
VAN JE NIEUWE [T]HUIS!

WELKOM BIJ GARANTIEMAKELAARS

Een Garantiemakelaar begrijpt dat jij als beste weet in wat voor huis je wilt wonen. Bij ons bepaal je zelf welke dienstverlening je wilt afnemen.

Wil je dat wij voor jou op zoek gaan en je tussentijds op de hoogte houden, of wil je liever zelf rondkijken?

En wat als je dat ene huis hebt gevonden? Je bent in gedachte jouw nieuwe woning al aan het inrichten, er komen echter belangrijke vraagstukken op je af:

- * Hoe reëel is de vraagprijs?
- * Waar moet je op letten bij een bezichtiging?
- * Hoe haal je het maximale uit de onderhandelingen?
- * Wie leest de kleine lettertjes in het koopcontract?

Een huis kopen doe je waarschijnlijk niet iedere dag. Wij nemen jou graag de zorgen uit handen en begeleiden je door het hele proces.

Mark en Owen kennen de lokale markt als geen ander.

Allebei zijn zij een ervaren onder- handelaar en gaan voor 100% tevreden klanten.

Interesse? Neem contact met ons op voor het maken van een gratis eerste gesprek.

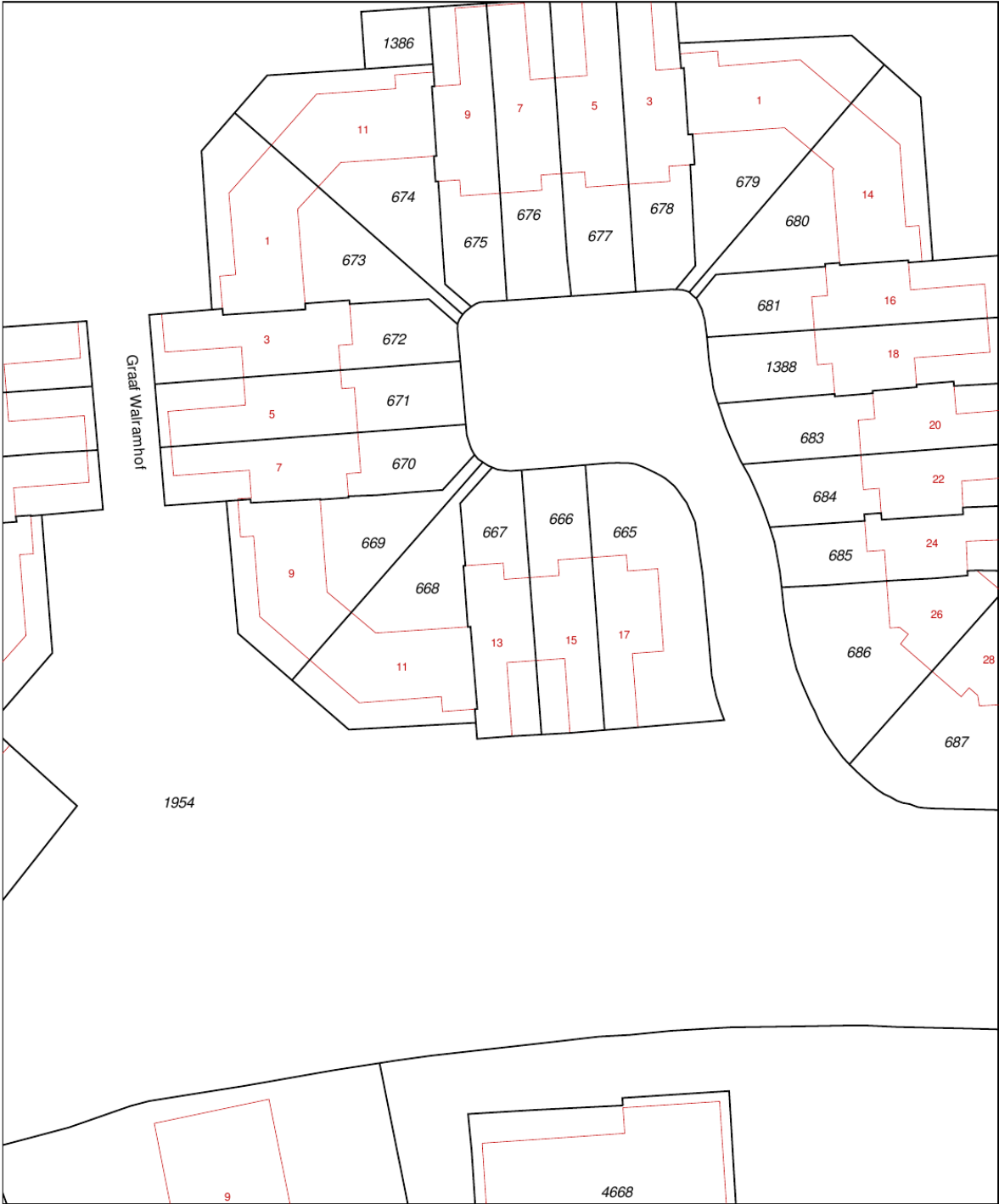
Wij informeren je graag over de ins & outs over het aankopen van je nieuwe [t]huis!

Tot snel!

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Graaf Walramhof13



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Y, 12 december 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Vreeswijk Sectie A Perceel 667 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.
---	---

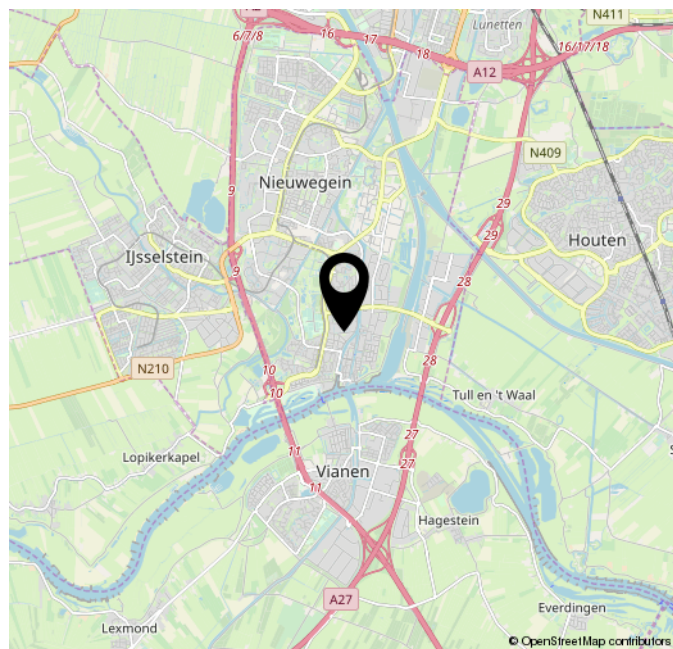
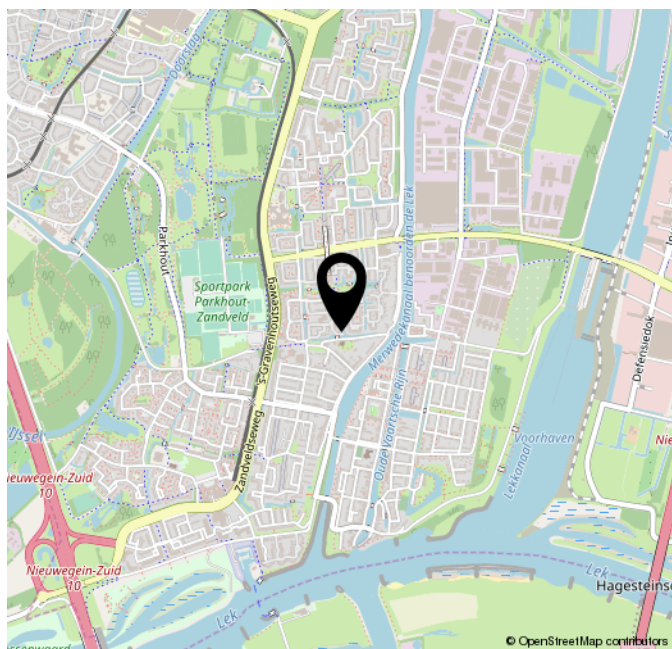
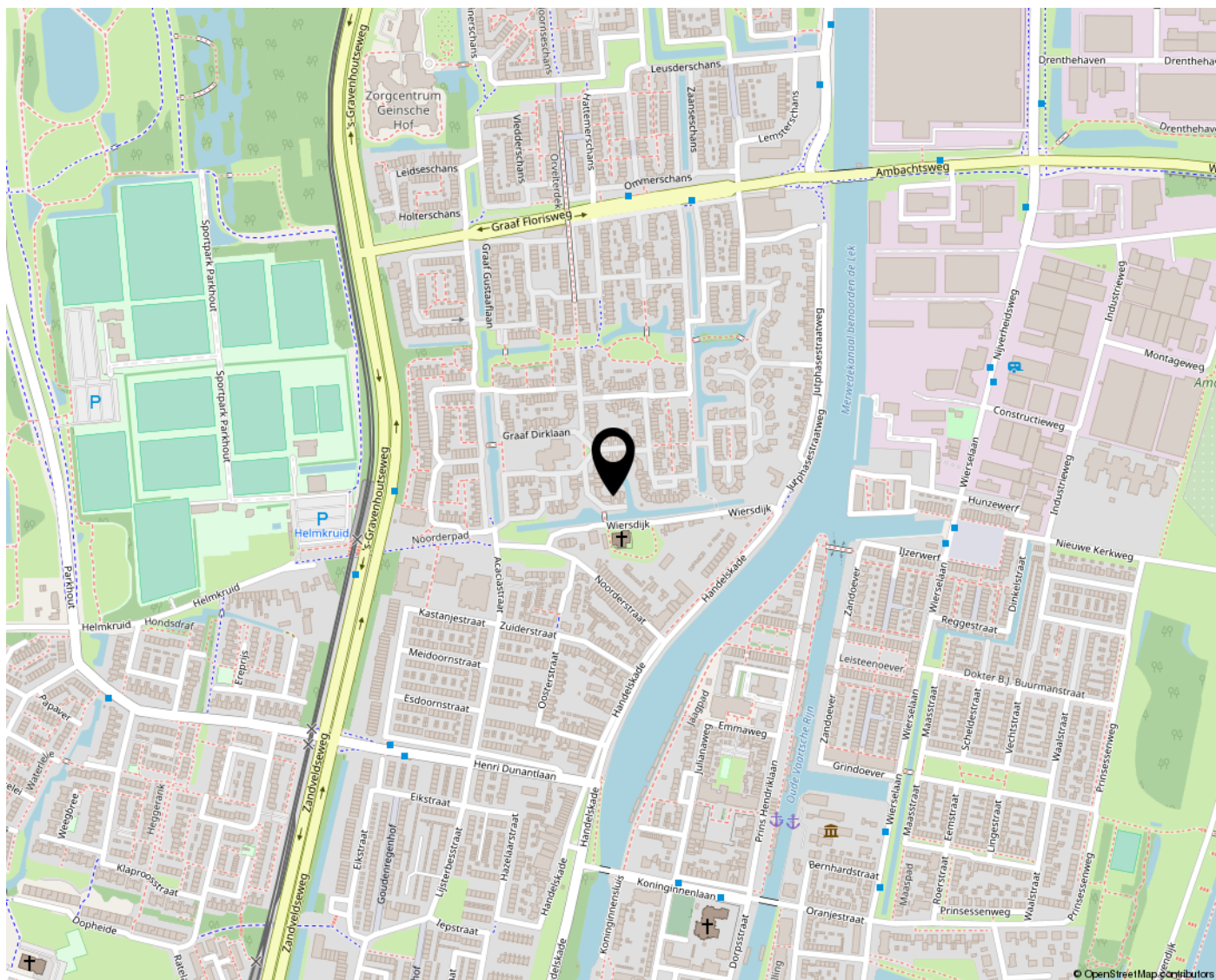
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren				X
(Klok)thermostaat				X
Mechanische ventilatie				X
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie				X
- boiler				X
- close-in boiler				X
- geiser				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
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 - Overig				
CV/geiser/boiler				X
Keuken/tuin/kozijnen				X
Intelligente thermostaten e.d.				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X

LOCATIE OP DE KAART





ONDERZOEKPLICHT KOPER

Volgens het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij of zij wenst.

BOUWKUNDIG

Wanneer je voornemens bent een woning aan te kopen is het aan te raden om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

VLOEREN

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren.

ASBEST

Wanneer een woning gebouwd is in de periode tussen 1965 en 1983 is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien verwijdering gewenst is, dienen maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

VOORWAARDEN

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Reinerie Garantie-makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en VEH. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan koper. In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van een overeenkomst, binnen 5 weken een waarborgsom van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de betreffende notaris.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor, de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

INFORMATIE

De verstrekte informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Voor de juistheid van gegevens aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze verkoop informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

BUURTINFORMATIE - NIEUWEGEIN / FOKKESTEEG

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 12%

25 - 44: 29%

45 - 64: 30%

65+: 12%

Koop / huur



Koop: 58%

Huur: 42%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 40%



51%



49%



0,9 per huishouden

SHOPPEN IN IJSSELSTEIN



ZUCCOTTO
Chocolade | Chocolatebar



BAARS
Bloembinders



SEVENTYTOO
Fashion | Jeans



TOON
Mode & Lifestyle



TOF!
Cadeaus | Woonaccessoires



MULDER
Schoenen



DE KEUKEN VAN TANTE CAKE
Taart | Olijfolie | Lunch



SCHANULLEKE
Kinderkleding | Accessoires



SNUISTERIJE
Speelgoed | Cadeaus

UIT IN IJSSELSTEIN



FULCO
Theater | Bioscoop



MARCUS
Koffie | Borrel | Lunch



BRASSERIE DE
KLOOSTERTUIN
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS
Lunch | Borrel | Diner



HEEREN VAN DE WIJN
Wijnwinkel | Proeverijen | Borrel



BRASSERIE 1560
Lunch | Diner | Terras



BITES & NIGHTS
Lunch | Diner



MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]
Exposities | Workshops



EDELWEISS
Duitse keuken

MEER WETEN?

REINERIE GARANTIEMAKELAARS

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.



TEAM REINERIE: OWEN, SAM, NICOLE, PAOLA, JORIS EN MARK.

Vragen? Wij zijn er voor je. Bel, mail, app of loop even bij ons binnen!



**BENSCHOPPERSTRAAT 37
3401 DG IJSSELSTEIN UT**

**030-6884455
IJSSELSTEIN@REINERIE.NL
WWW.REINERIEIJSSELSTEIN.NL**

