

Wordt dit jouw droom[t]huis?



Overeindseweg 34 A

Nieuwegein

Gelegen in het groene buitengebied van Nieuwegein, met directe zichtlijnen op het Amsterdam-Rijnkanaal, vindt u deze volledig gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa.

[T]hui

REINERIE

GARANTIEMAKELAA

MAKELAARDIJ | HYPOTHEKEN | VERZEKERI

Een huis koop
je niet alleen

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

de makelaars van Reinerie
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Beleef het luxe buitenleven met veel rust en ruimte nabij de stad. Deze villa is werkelijk van alle gemakken voorzien: een verwarmd zwembad, jacuzzi, thuisbioscoop, royale oprit voor meer dan 20 auto's, een verhoogd terras met buitenhaard, een sfeervolle leefkuil met vuurplaats, en een weids uitzicht over het eigen weiland en het kanaal waar de boten rustig voorbijvaren.

Welkom aan de Overeindseweg 34A!

Vraagprijs € 1.625.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1956

Inhoud	997 m ³
Woonoppervlakte	289 m ²
Perceeloppervlakte	6832 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	6543 m ²

Energie label	A+
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6



Omschrijving van de woning

Beleef het luxe buitenleven met veel rust en ruimte nabij de stad. Gelegen in het groene buitengebied van Nieuwegein, met directe zichtlijnen op het Amsterdam-Rijnkanaal, vindt u deze volledig gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa. Deze villa is werkelijk van alle gemakken voorzien: een verwarmd zwembad, jacuzzi, thuisbioscoop, royale oprit voor meer dan 20 auto's, een verhoogd terras met buitenhaard, een sfeervolle leefkuil met vuurplaats, en een weids uitzicht over het eigen weiland en het kanaal waar de boten rustig voorbijvaren. Een woning waar luxe, comfort, privacy en duurzaamheid harmonieus samenkomen op een indrukwekkend perceel van 6.832 m² eigen grond.

Welkom aan de Overeindseweg 34A!

BEGANE GROND

Betreed de woning via een royale entree, fraai afgewerkt met een marmeren vloer die direct een gevoel van klasse en grandeur oproept. Vanuit deze stijlvolle hal is de bijzonder ruime toiletruimte toegankelijk, voorzien van een wandcloset, vrijstaand urinoir en een elegante wastafel – alles met oog voor detail en afwerking. Via dubbele stalen eyecatcher-deuren kom je in de sfeervolle woonkamer, waar luxe en comfort samenkomen. De grote gashaard vormt hier een warm middelpunt, ingebouwd in een stijlvolle cinewall die perfect is afgestemd op een high-end entertainmentbeleving. Dubbele openslaande deuren bieden directe toegang tot het ruime terras en zorgen voor een prachtige lichtinval.

De indrukwekkende SieMatic woonkeuken vormt het bruisende hart van deze verdieping. Deze exclusieve matzwarte keuken is volledig uitgerust met high-end zwarte inbouwapparatuur: een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoelkast, combimagnetron, stoomoven, volautomatisch koffieapparaat, vaatwasser én een Quooker. De riante schuifpui verbindt de keuken moeiteloos met het terras, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen – ideaal voor diners, borrels of gewoon ontspannen genieten.

De begane grond biedt tevens een royale slaapkamer. De tweede slaapkamer beschikt over een eigen moderne douche en een privéterras, perfect voor gasten of een inwonende. De master bedroom biedt ultieme rust en comfort – een plek om in alle privacy te ontspannen. Een lichte, separate kantoorruimte met openslaande deuren naar buiten maakt werken aan huis bijzonder aangenaam. Tot slot biedt de ruime bijkeuken volop functionaliteit, met een vaste kast voor wasmachine en droger, een keukenblok met spoelbak, onderkastjes en een ruim werkblad – praktisch en stijlvol geïntegreerd.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping van deze uitzonderlijke woning is volledig ingericht als een serene privé-oase, waar comfort en stijl samenkomen in een harmonieuze sfeer. De master bedroom is een waar toevluchtsoord, voorzien van een hoogwaardige Daikin airconditioning voor ultiem klimaatcomfort. Vanuit de kamer geniet je van een sfeervol uitzicht op de karakteristieke poort – een uniek detail dat bijdraagt aan het exclusieve gevoel van deze ruimte. Grenzend aan de slaapkamer bevindt zich een luxe badkamer die is ontworpen met een oog voor wellness en elegantie. Een vrijstaand bad vormt het middelpunt van de ruimte, terwijl de ruime inlooptdouche en dubbele wastafel met hoogwaardige afwerking het comfort en gebruiksgemak versterken. Een perfecte balans tussen ontspanning en design. Aangrenzend aan de badkamer bevindt en kledingkamer volledig ingericht met maatwerk kasten die niet alleen praktisch zijn, maar ook een stijlvol verlengstuk vormen van het interieur. Hier ervaar je elke dag het gevoel van een boutique dressing room. Op de overloop zorgt een glazen balustrade voor een open, luchtige uitstraling en laat het daglicht vrij spel.

Omschrijving van de woning

SOUTERRAIN

Het souterrain biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden, perfect ingedeeld voor zowel privégebruik als professionele doeleinden. Dankzij de hoogwaardige afwerking en slimme indeling voelt deze verdieping allesbehalve ondergronds aan. De ruime slaapkamer is voorzien van een inloopkast en biedt een comfortabel en rustig slaapvertrek – ideaal als gastenverblijf, tienerkamer of extra master suite. Daarnaast zijn er twee multifunctionele ruimtes, die momenteel dienstdoen als een privé thuissalon en een stijlvolle thuiswerkplek/kantoor. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende invullingen, van hobbyruimte tot gym, of zelfs praktijk aan huis. Het kantoor beschikt over een eigen entree, waardoor privacy en professionele ontvangst gegarandeerd zijn. Voorzien van een Daikin airco en een stijlvolle kitchenette met geïntegreerde vaatwasser en koelkast, is dit een zelfstandige en volledig uitgeruste werkomgeving binnen de woning. Een separaat toilet maakt het souterrain extra functioneel en geschikt voor dagelijks gebruik of ontvangst van klanten of gasten.

OMSTREKEN & VOORZIENINGEN

- Heerlijk buitenterras op het zuiden, de hele dag zon, met jacuzzi, buitendouche en buitenhaard;
- Sfeervolle leefkuil in de tuin, ingericht met een vuurplaats;
- Verwarmd zwembad (8 x 4 meter) voorzien van een energiezuinige warmtepomp en solar dek;
- Verhoogd terras (100 m²) bereikbaar vanuit keuken, woonkamer, kantoor;
- Royale tuin rondom de woning met volautomatische beregening;
- Riant weiland met zicht vanaf het terras;
- Grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal;
- Schuur en technische ruimte met opslag voor zitmaaier, zwembadinstallatie en tuinvoorzieningen;
- Royale oprit met plaats voor meer dan 20 auto's.

ISOLEREN & ENERGIE BESPAREN

- Remeha cv-ketel met ingebouwde boiler;
- Propaaninstallatie aanwezig, maar ook nog aansluiting op aardgas (terugschakelen mogelijk);
- 3 Daikin airco's voor verwarming en koeling;
- 41 zonnepanelen;

- Vloerverwarming door de gehele woning, individueel regelbaar;
- Smart home-systeem voor verlichting, haard, poort, alarm en audio;
- Hoogwaardig beveiligingssysteem met camera's en sensoren;
- Nieuwe kozijnen met HR++-glas;
- Philips Hue verlichting door de gehele woning.

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging!

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 289 m²;
- Perceeloppervlakte: 6.832 m²;
- Uitbreidingsmogelijkheid - 150 m² Vergunningsvrij Bouwen;
- Oplevering in overleg.

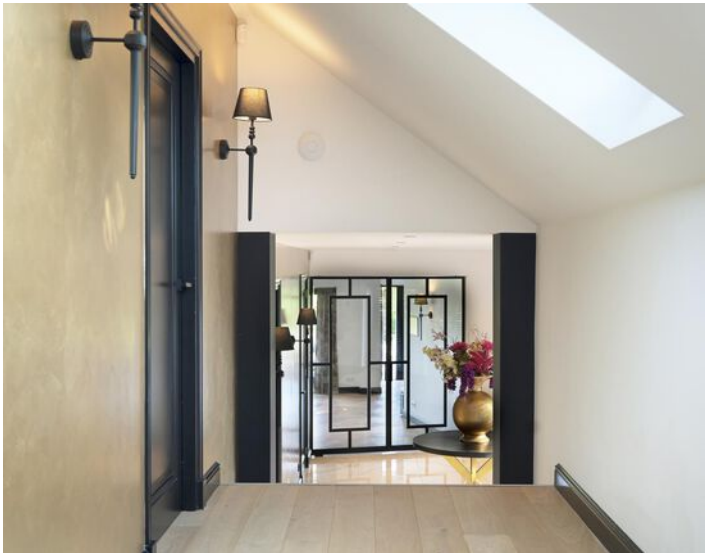
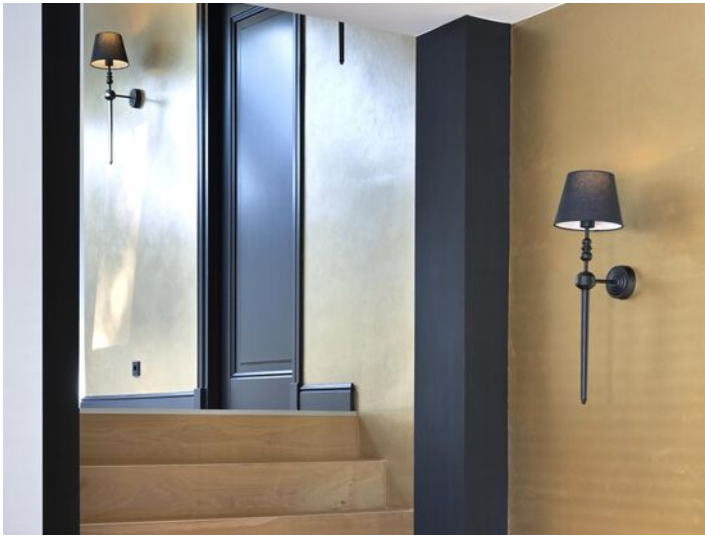
Doe jezelf een plezier en kom deze prachtige woning bekijken. Dit kan jouw volgende thuis zijn!

TIP! Wist je ook dat je een bezichtiging kan plannen of vraag kan stellen via onze Whatsapp? Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.

Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn of wil je graag hulp in de zoektocht naar jouw nieuwe [t]huis? Maak dan een afspraak met ons team!

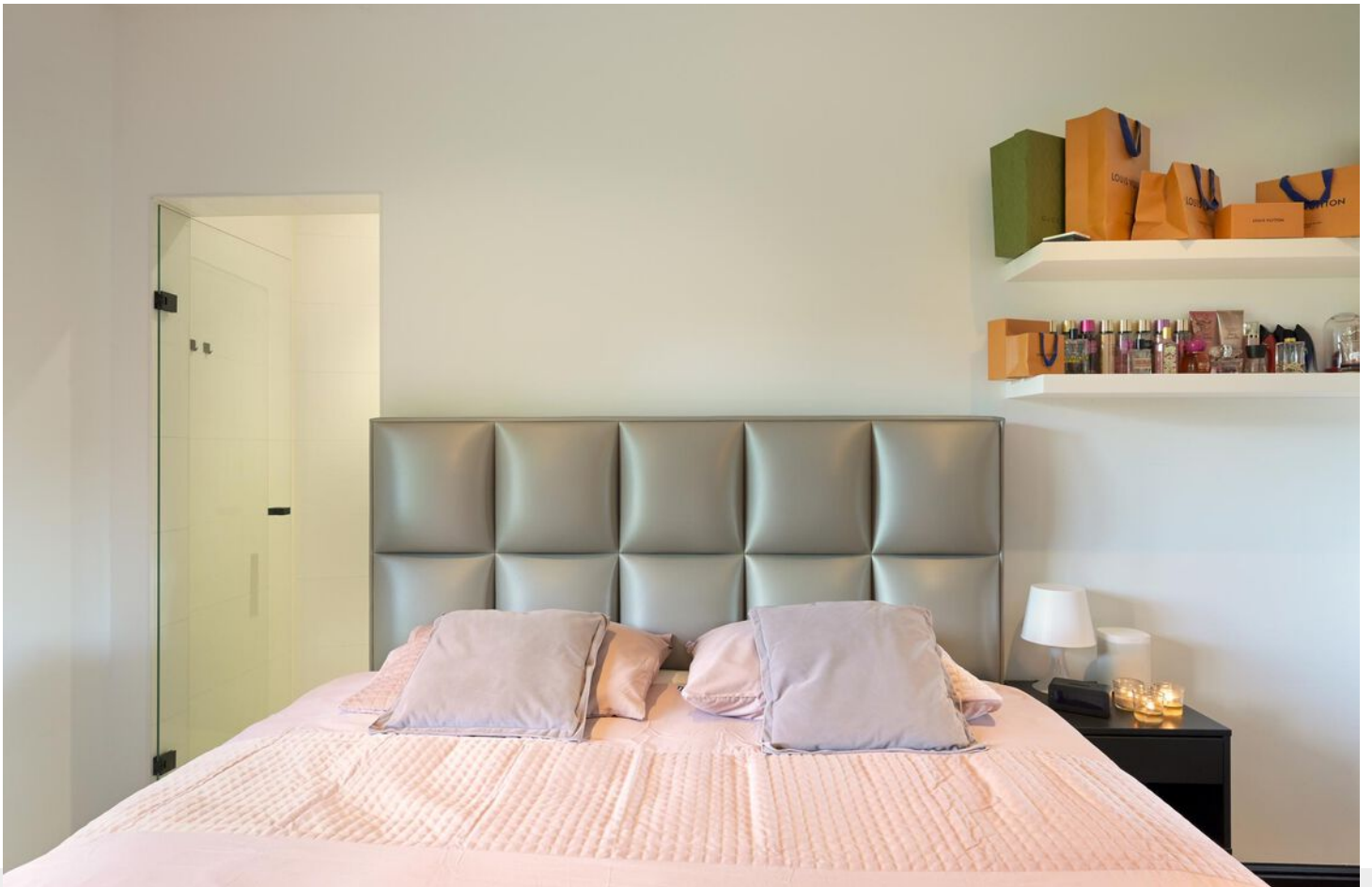
De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik 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.





























Site plan showing a building complex, parking lot, and surrounding green space. Dimensions are provided for various areas:

- Top left: 11.44 m
- Top right: 20.25 m
- Right side: 25.51 m
- Bottom right: 45.07 m
- Bottom right: 170.80 m
- Bottom left: 40.54 m
- Left side: 62.43 m

22

Plattegrond Souterrain



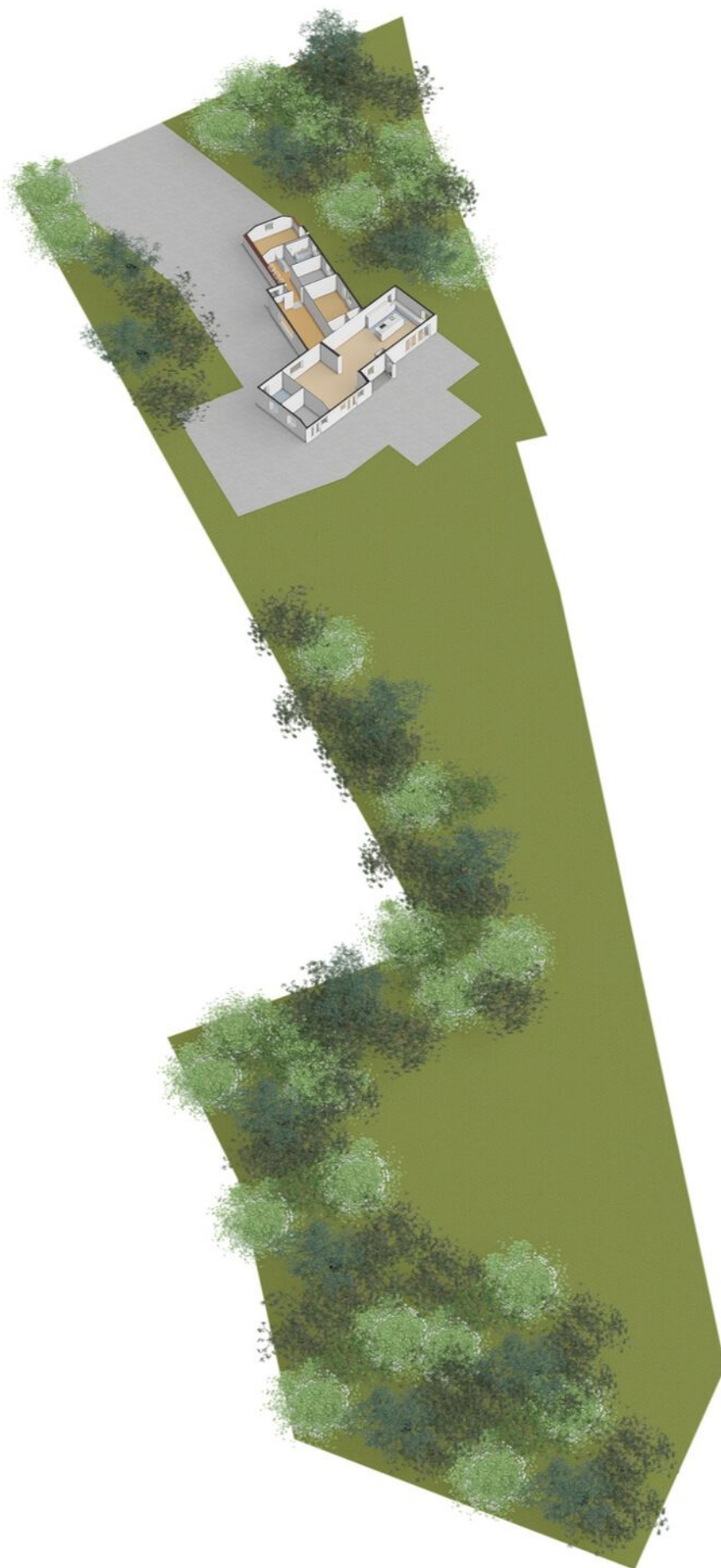
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

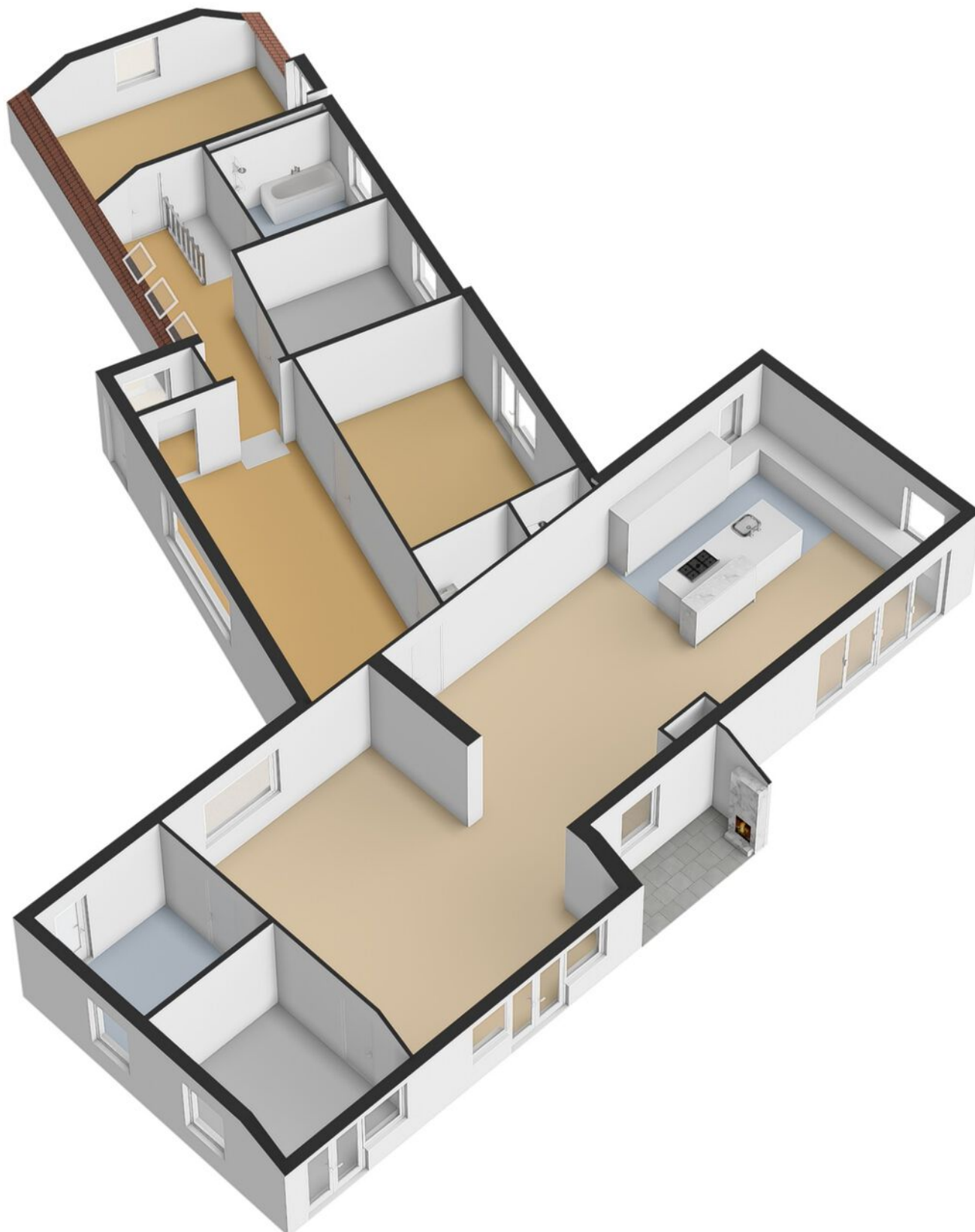
Plattegrond Situatie 3D



Plattegrond Souterrain 3D



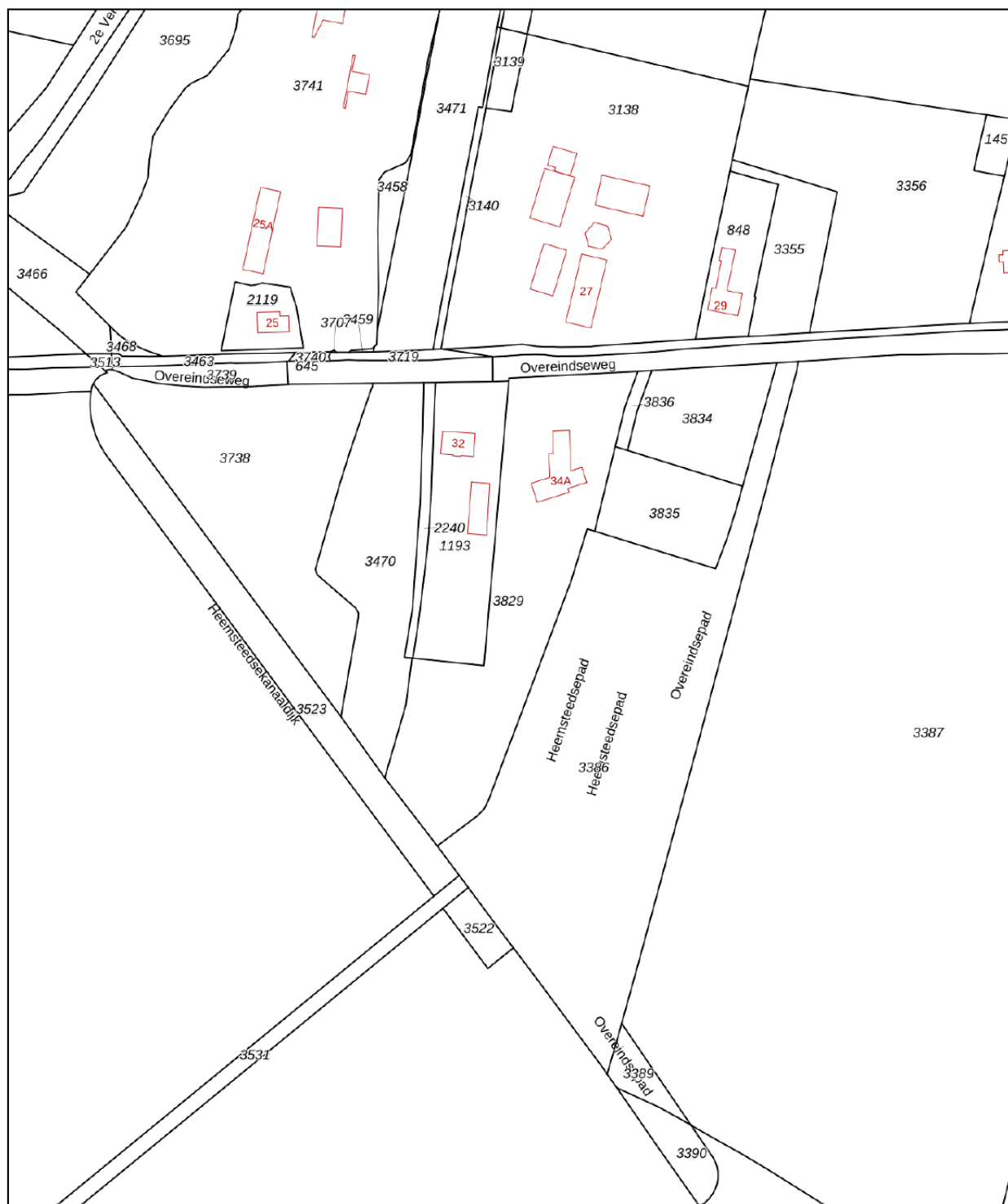
Plattegrond Begane grond 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 20 40 60 80 100m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie D

Perceel 3829

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.

kadaster



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	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
-				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
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
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			
– Wijnkoeler	X			
–				X
Keukenaccessoires, te weten				
–				X
–				X
–				X
–				X
–				X
–				X
–				X
–				X
Woning – Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				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

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
- 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			
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
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVER NAME	N.V.T
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin meubilair			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
Jacuzzi			X	
Zwembad				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Vragenlijst

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Vragenlijst

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

in het souterrain hebben wij in de corona tijd de verwarming niet aan gehad, doordat er een jaar heel veel regen is gevallen heeft hadden we wat vocht plekken. Inmiddels lekker aan het stoken, en nergens meer last van.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

enkele muren zijn met de verbouwing 5 jaar geleden van binnenuit geïsoleerd, ook hebben we alle kozijnen vervangen en deze voorzien van HR++ glas.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Deel van de buiten muren zijn niet geïsoleerd

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

afgespoten en geschilderd

Dak(en) 3 A.

Vragenlijst

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

-

Overige daken:

het dak is 5 jaar geleden geheel vernieuwd (latten, folie en dakpannen)

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

gehele dak, omdat we alles gerenoveerd hebben.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

gedeeltes van de daken zijn geïsoleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

deel boven woonkamer en keuken is het dak boven de vloering niet geïsoleerd maar op het plafond wel

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst
geschilderd?

onlangs

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Verburgt schilders

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin
doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het
glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

in het souterrain , zie mijn vorige antwoord

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

in het souterrain , zie mijn vorige antwoord

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

niet alle wanden, plafonds en vloeren zijn geïsoleerd, wel deels

Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Soms

Zo ja of soms, toelichting: het souterrain zoals beschreven

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? CV – Aircos – Houtkachel – Gaskachel
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Daikin aircos / Remeha CV / Element 4 gaskachel

Type(nummer) van de installatie(s): -

Installatiedatum van de installatie(s): 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? elk jaar

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? -

Installaties 7 B.

Vragenlijst

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Nee

warm water: Ja

overig, namelijk -

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? gehele woning

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? -

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Vragenlijst

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	41
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	385 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina Vertex S Mono 385 W Full black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Eneco
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022 – LIONTECH Solar
Installateur:	Jaco de leeuw
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2023 = 9963 2024 = 8472
Aantal kWh:	2023 = 9963 2024 = 8472
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	geen idee
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	vorig jaar
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	vorig jaar
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee

Vragenlijst

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? vorig jaar

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 4 jaar

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 4 jaar

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 4 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Vragenlijst

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2021

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 4 jaar

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1950

Diversen 9 B.

Vragenlijst

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

Vragenlijst

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of
zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in
kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn
van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook
andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of
om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

gehele woning is gerenoveerd

Zo ja, in welk jaartal?

2020

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

verschillende

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder
omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja

Zo ja, welke?

alles is binnen vergunningvrij
gebied gedaan

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Vragenlijst

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/
energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

637

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

797000

Peiljaar?

2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

519

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

592

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:

0

Elektra:

150

Water:

28

Stadsverwarming:

0

Anders:

-

Te weten:

180

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

propan gas - 1 tank 2000 ltr

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

10000

Water (m³):

180

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Vragenlijst

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden
aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

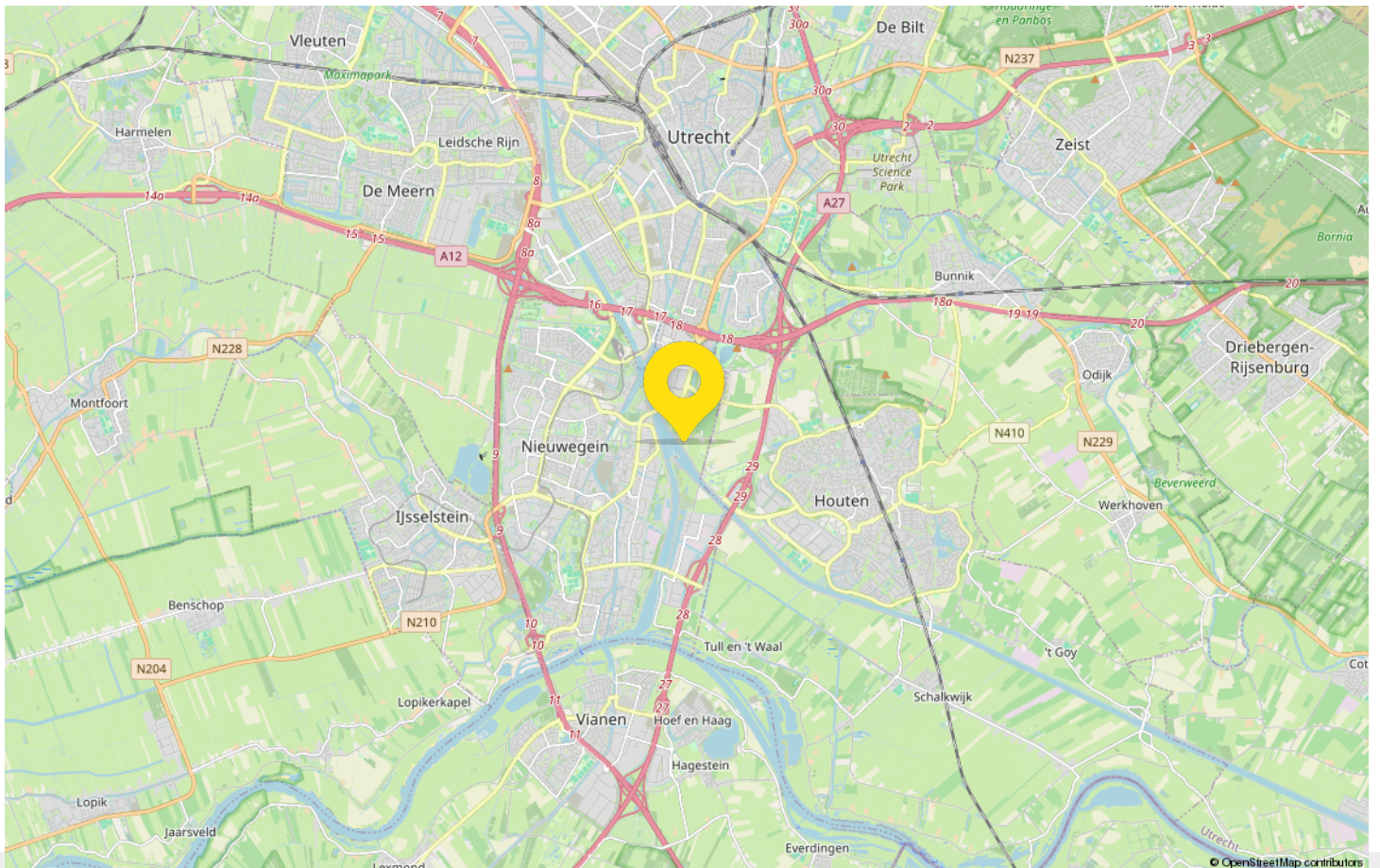
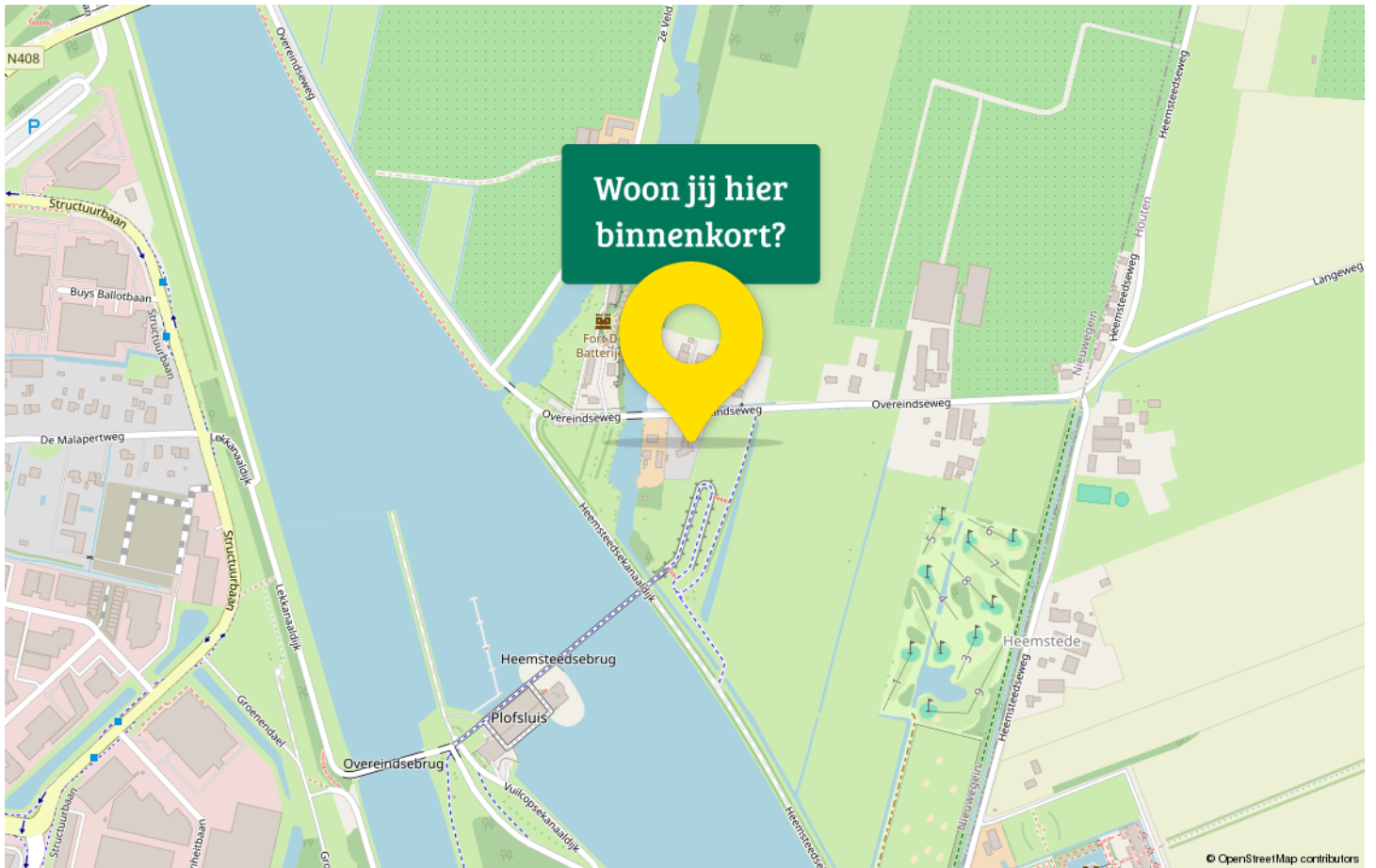
Vragenlijst

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

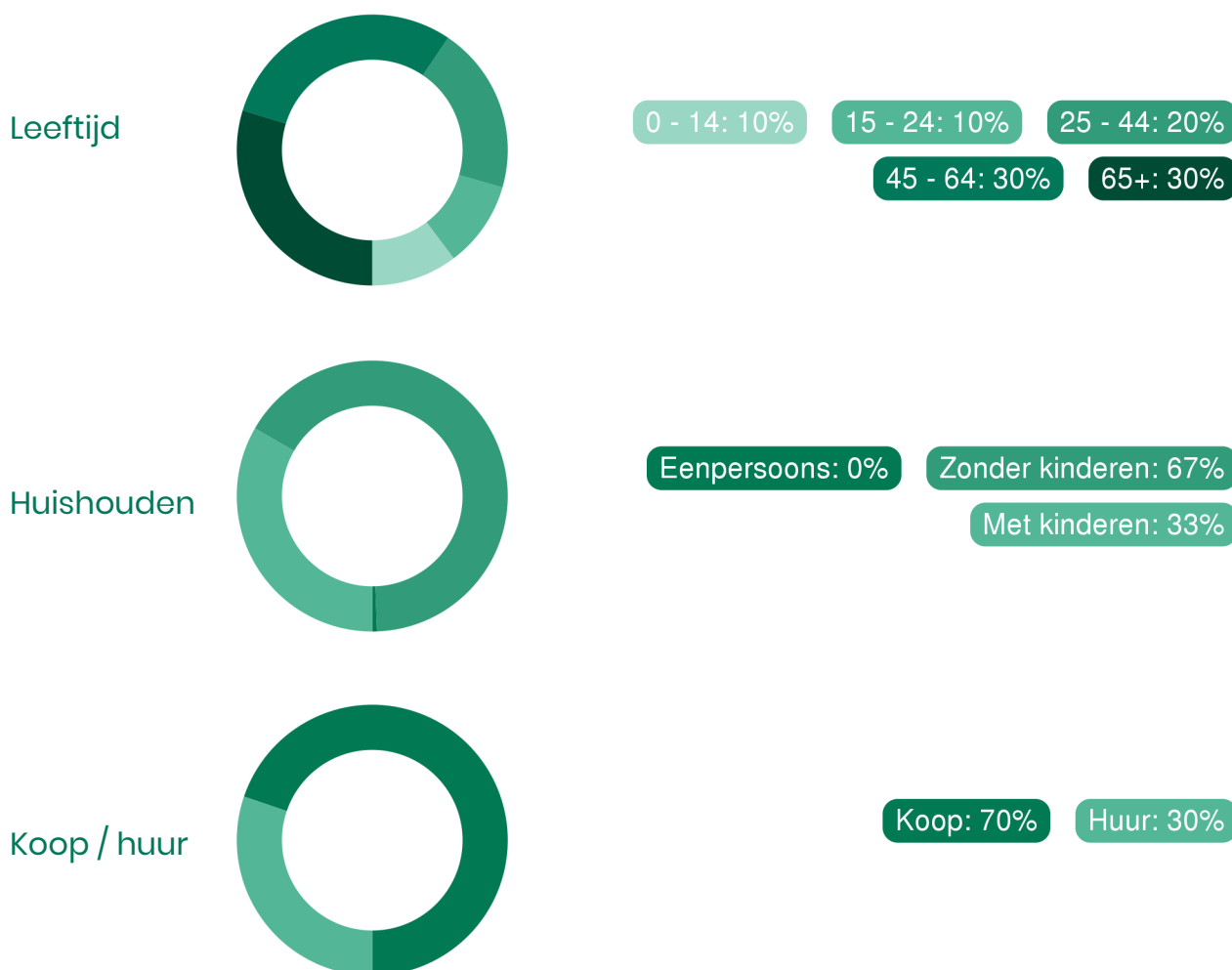
er mag nog 150 m2
vergunningsvrij worden
bijgebouwd
we hebben de aardgas
aansluiting nog wel, daar betalen
we voor , maar we gebruiken
propaan omdat dat voordeliger is
Tuin heeft beregenings installatie
verwarmd zwembad
alles is perfect onderhouden

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Nieuwegein / Buitengebied



44%
man

56%
vrouw



—

Gemiddelde woningwaarde:

—



Reinerie Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

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.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455
info@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen

[illegible]

Omschrijving van de woning

Beleef het luxe buitenleven met veel rust en ruimte nabij de stad. Gelegen in het groene buitengebied van Nieuwegein, met directe zichtlijnen op het Amsterdam-Rijnkanaal, vindt u deze volledig gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande villa. Deze villa is werkelijk van alle gemakken voorzien: een verwarmd zwembad, jacuzzi, thuisbioscoop, royale oprit voor meer dan 20 auto's, een verhoogd terras met buitenhaard, een sfeervolle leefkuil met vuurplaats, en een weids uitzicht over het eigen weiland en het kanaal waar de boten rustig voorbijvaren. Een woning waar luxe, comfort, privacy en duurzaamheid harmonieus samenkomen op een indrukwekkend perceel van 6.832 m² eigen grond.

Welkom aan de Overeindseweg 34A!

BEGANE GROND

Betreed de woning via een royale entree, fraai afgewerkt met een marmeren vloer die direct een gevoel van klasse en grandeur oproept. Vanuit deze stijlvolle hal is de bijzonder ruime toiletruimte toegankelijk, voorzien van een wandcloset, vrijstaand urinoir en een elegante wastafel – alles met oog voor detail en afwerking. Via dubbele stalen eyecatcher-deuren kom je in de sfeervolle woonkamer, waar luxe en comfort samenkomen. De grote gashaard vormt hier een warm middelpunt, ingebouwd in een stijlvolle cinewall die perfect is afgestemd op een high-end entertainmentbeleving. Dubbele openslaande deuren bieden directe toegang tot het ruime terras en zorgen voor een prachtige lichtinval.

De indrukwekkende SieMatic woonkeuken vormt het bruisende hart van deze verdieping. Deze exclusieve matzwarte keuken is volledig uitgerust met high-end zwarte inbouwapparatuur: een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoelkast, combimagnetron, stoomoven, volautomatisch koffieapparaat, vaatwasser én een Quooker. De riante schuifpui verbindt de keuken moeiteloos met het terras, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen – ideaal voor diners, borrels of gewoon ontspannen genieten.

De begane grond biedt tevens een royale slaapkamer. De tweede slaapkamer beschikt over een eigen moderne douche en een privéterras, perfect voor

gasten of een inwonende. De master bedroom biedt ultieme rust en comfort – een plek om in alle privacy te ontspannen. Een lichte, separate kantoorruimte met openslaande deuren naar buiten maakt werken aan huis bijzonder aangenaam. Tot slot biedt de ruime bijkeuken volop functionaliteit, met een vaste kast voor wasmachine en droger, een keukenblok met spoelbak, onderkastjes en een ruim werkblad – praktisch en stijlvol geïntegreerd.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping van deze uitzonderlijke woning is volledig ingericht als een serene privé-oase, waar comfort en stijl samenkomen in een harmonieuze sfeer. De master bedroom is een waar toevluchtsoord, voorzien van een hoogwaardige Daikin airconditioning voor ultiem klimaatcomfort. Vanuit de kamer geniet je van een sfeervol uitzicht op de karakteristieke poort – een uniek detail dat bijdraagt aan het exclusieve gevoel van deze ruimte. Grenzend aan de slaapkamer bevindt zich een luxe badkamer die is ontworpen met een oog voor wellness en elegantie. Een vrijstaand bad vormt het middelpunt van de ruimte, terwijl de ruime inloopdouche en dubbele wastafel met hoogwaardige afwerking het comfort en gebruiksgemak versterken. Een perfecte balans tussen ontspanning en design. Aangrenzend aan de badkamer bevindt en kledingkamer volledig ingericht met maatwerk kasten die niet alleen praktisch zijn, maar ook een stijlvol verlengstuk vormen van het interieur. Hier ervaar je elke dag het gevoel van een boutique dressing room. Op de overloop zorgt een glazen balustrade voor een open, luchtige uitstraling en laat het daglicht vrij spel.

SOUTERRAIN

Het souterrain biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden, perfect ingedeeld voor zowel privégebruik als professionele doeleinden. Dankzij de hoogwaardige afwerking en slimme indeling voelt deze verdieping allesbehalve ondergronds aan. De ruime slaapkamer is voorzien van een inloopkast en biedt een comfortabel en rustig slaapvertrek – ideaal als gastenverblijf, tienerkamer of extra master suite. Daarnaast zijn er twee multifunctionele ruimtes, die momenteel dienstdoen als een privé thuissalon en een stijlvolle thuiswerkplek/kantoor. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende invullingen,



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl