



**Graaf Arnoldlaan 7, 3434 SC Nieuwegein**

**Vraagprijs € 360.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Speelse, ruime eindwoning met maar liefst 5 grote slaapkamers, gelegen in de wijk Fokkesteeg, op loopafstand van het oude dorp Vreeswijk en stadspark Oudegein. De woning heeft een woonoppervlak van 142 m<sup>2</sup> en een tuin op het zonnige westen. De woonkamer is extra ruim door de uitbouw en is speels door de opstelling van de schoorsteen. De woning ligt in een rustige straat en voor de deur rijden geen auto's. Met de uitbouw, een dakkapel, een ruime, speelse woonkamer en een tuin op het westen is het hier heerlijk en ruim wonen.

### Indeling

**Begane grond:** de woning heeft zowel een ruime stenen berging (met vliering) van 9 m<sup>2</sup> als een ruime hal van nog eens 8 m<sup>2</sup>. Ideaal als je een woning zoekt met voldoende opbergruimte. In de hal bevindt zich het toilet. De uitgebouwde woonkamer is ruim 46 m<sup>2</sup> groot en heeft met de schoorsteen een leuk, speels element. De dakramen maken de woonkamer prettig licht. De keuken is halfopen en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een close-inn boiler. Via de achterdeur bereik je de zonnige tuin, gelegen op het westen en voorzien van houten schuur (met elektra).

**Eerste verdieping:** via de ruime overloop (ruim 6 m<sup>2</sup>) bereik je de drie ruime slaapkamers van 6, 8 en 12 m<sup>2</sup>. De gehele verdieping is voorzien van in 2022 vernieuwde pvc vloer. De badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en mooi en modern uitgevoerd. De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en is geheel betegeld.

**Tweede verdieping:** Twee slaapkamers allebei van ruim 10 m<sup>2</sup>, weer een ruime overloop (5 m<sup>2</sup>) en bergruimte. Ook deze verdieping is in 2022 voorzien van nieuwe pvc vloer.

### Bijzonderheden:

- Eindwoning met een woonoppervlak van 142 m<sup>2</sup> en een uitbouw;
- Maar liefst 5 ruime slaapkamers, op de tweede verdieping is een dakkapel geplaatst;
- Een mooie, moderne badkamer, vernieuwd in 2021;
- Een zonnige tuin op het westen;
- Op de eerste en tweede verdieping is in 2022 de vloer geheel opnieuw gelegd (pvc);
- Er is spouwmuurisolatie toegepast in 2022;
- Geen auto's direct voor de deur;
- Op 5 minuten afstand van de snelwegen A2 en A27, op loopafstand van het oude dorp Vreeswijk, stadspark Oudegein met kinderboerderij IJsselstee, winkelcentrum Hoogzandveld en stadscentrum CityPlaza is ook snel te bereiken.

**Oplevering:** in overleg

**Energie label:** C

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Nieuwegein zijn te vinden op Funda.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Bouwjaar</b>	1979

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	494 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	188 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	47 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	Stadsverwarming
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler huur, stadsverwarming

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	880
<b>Tuin breedte (cm)</b>	666
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	West
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's



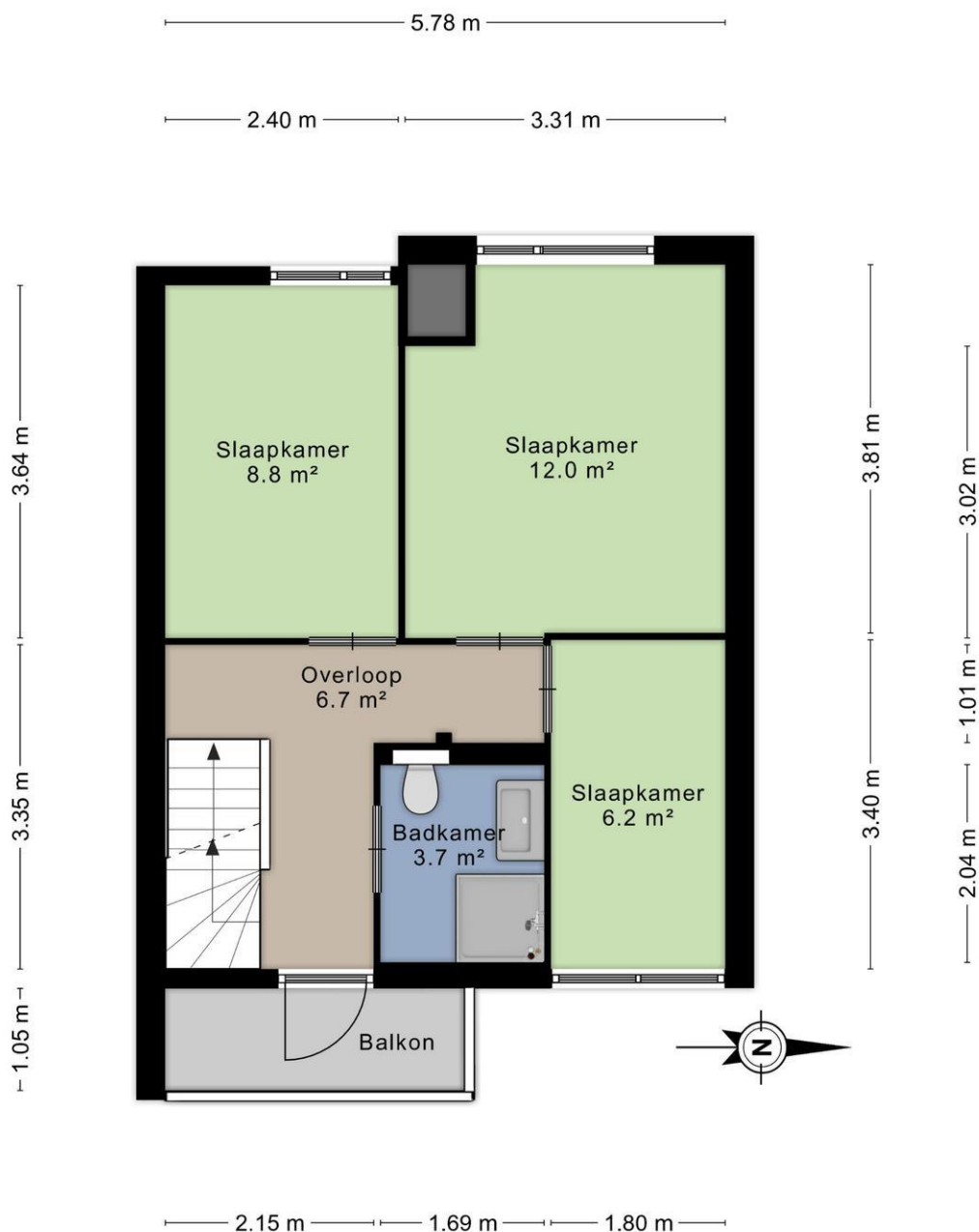
## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

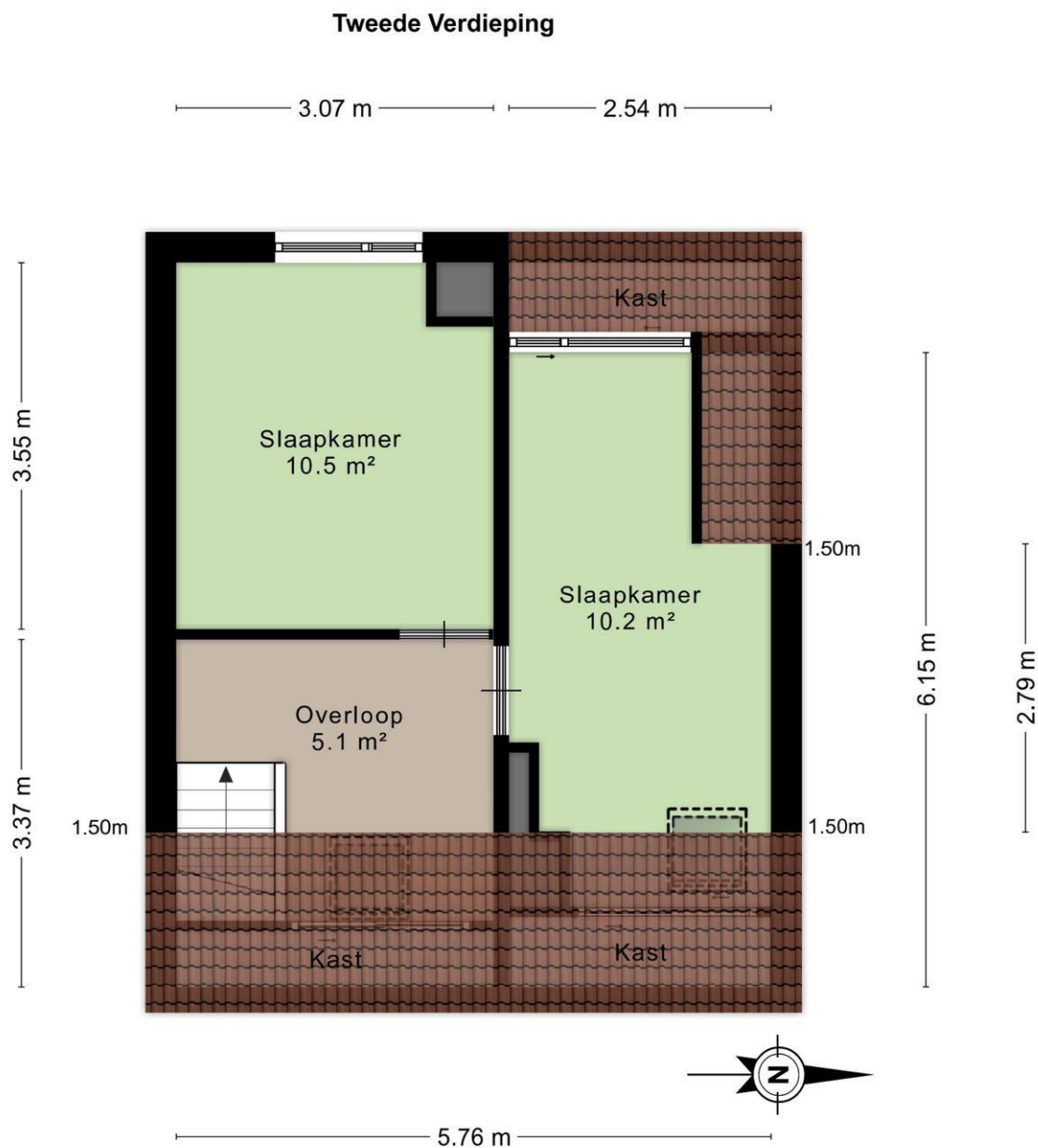
## Eerste verdieping

Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

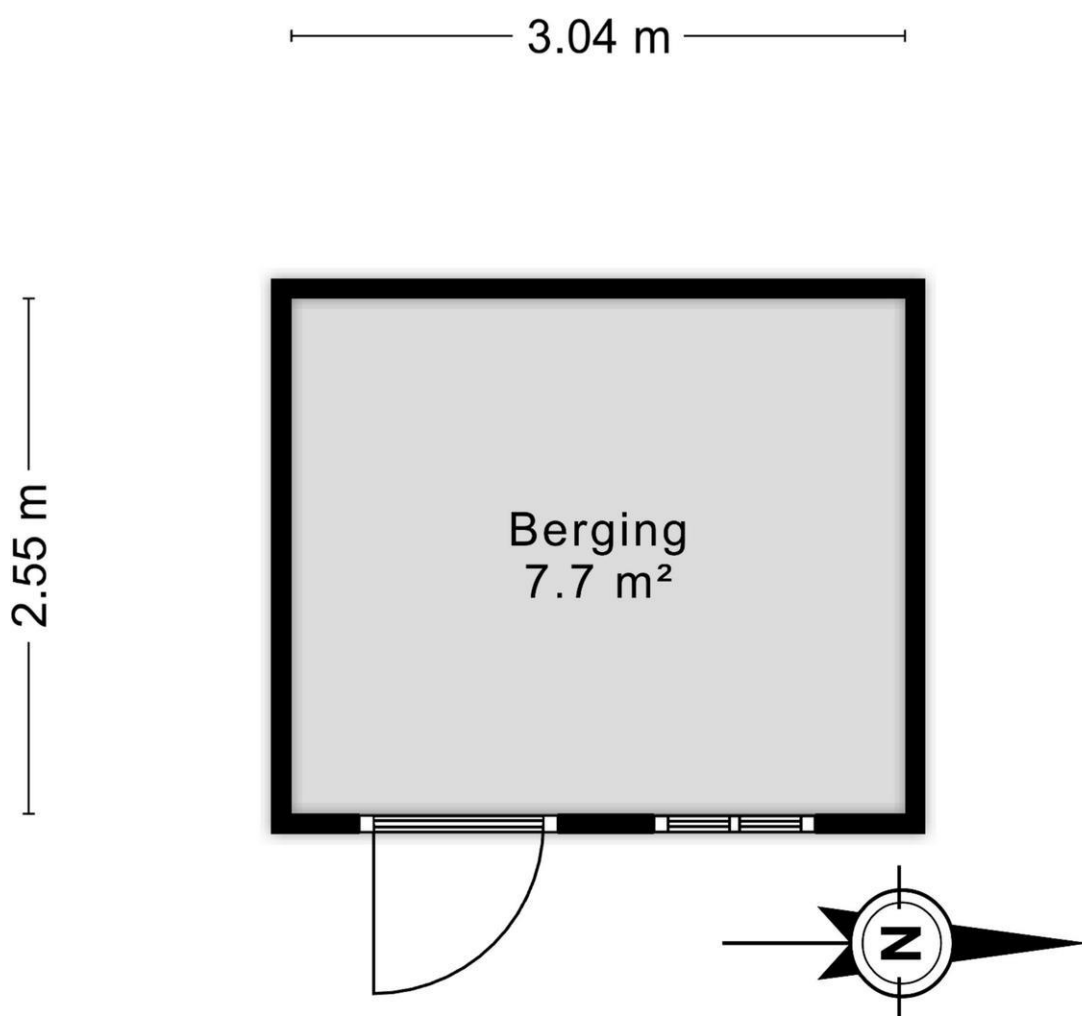
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Berging

### Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Perceel



## Kadastrale gegevens

Adres	Graaf Arnoldlaan 7
Postcode / Plaats	3434 SC Nieuwegein
Gemeente	Vreeswijk
Sectie / Perceel	A / 615
Oppervlakte	188 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JGfje



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2022</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Vreeswijk</p> <p>Sectie: A</p> <p>Perceel: 615</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	--



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Graaf Arnoldlaan 7
Postcode / plaats	3434 SC Nieuwegein
Provincie	Utrecht

