



Graaf Walramhof 2, 3434 SE Nieuwegein

Koopsom € 395.000,00 kosten koper

Omschrijving

Heerlijk ruime en lichte eindwoning aan een rustig straatje met alleen bestemmingsverkeer in een rustige groene buurt (Fokkesteeg-Zuid). De speelse architectuur en de verbouwde garage en zolderkamer, zorgen voor een bijzonder ruime, speelse en praktisch ingedeelde woning. De woning is royaal met vijf slaapkamers, een grote en hoge woonkamer. Ideaal is de aangebouwde garage waarin een kantoor/werkruimte is gerealiseerd.

De mooie achtertuin op het westen heeft een fraaie aanleg met twee terrassen; je kan kiezen voor de zon of juist voor schaduw. De fietsenschuur is achterom bereikbaar. Het grote zijraam maakt de woonkamer extra licht. De open keuken is compleet uitgevoerd, heeft veel werk- en bergruimte en is in lichte kleuren uitgevoerd.

Indeling:

Entree, hal met toilet en meterkast, toegang naar de werk-/praktijkruimte van circa 14 m² aan de voorzijde. Deze ruimte is ook via de eigen entree te bereiken en heeft een bergruimte van circa 2 m² met de wasmachine-aansluiting en provisieruimte.

Toegang naar de woonkamer. De kamer is circa 50 m² groot en heeft een openhaard, de keuken is aan de voorzijde van de woning. De kamer is extra speels door de indeling, de extra hoogte en de mooie lichtinval via het zijraam.

Eerste verdieping:

overloop, drie slaapkamers van respectievelijk 10, 9 en 13 m². De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en een balkon met ochtendzon.

De badkamer is in 2018 vervangen en fraai uitgevoerd met lichte tegels, een ligbad, inloopdouche, wastafel en het tweede toilet.

Tweede verdieping:

overloop, twee slaapkamers van respectievelijk 9 en 12 m² groot. Door een slimme uitbouw heeft deze verdieping extra ruimte.

Bijzonderheden:

- goed onderhouden eindwoning;
- ruime woonkamer (50 m²) met een speelse indeling;
- aangebouwde garage is nu in gebruik als werk-/praktijkruimte;
- fraai aangelegde achtertuin met veel planten en twee terrassen;
- de tuin is gericht op het westen;
- vijf slaapkamers;
- luxe, complete badkamer;
- uitstekende bereikbaarheid per fiets (fietspaden), openbaar vervoer (sneltram) en auto (A2, A27, A12).
- energielabel C, met vloerisolatie (Tonzon) en overal dubbel glas.
- de woning is gasloos en wordt verwarmd door stadsverwarming.
- historisch schippersdorp Vreeswijk aan de Lek bereikbaar op loopafstand. Volop sportieve en culturele faciliteiten.

Oplevering: in overleg

Energielabel: 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	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1979

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Inhoud woning	550 m ³
Perceel oppervlakte	201 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²
Woonkamer	50 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, dubbel glas (behalve de voordeur)
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin en kleine voortuin
Tuin diepte (cm)	1.285
Tuin breedte (cm)	615
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

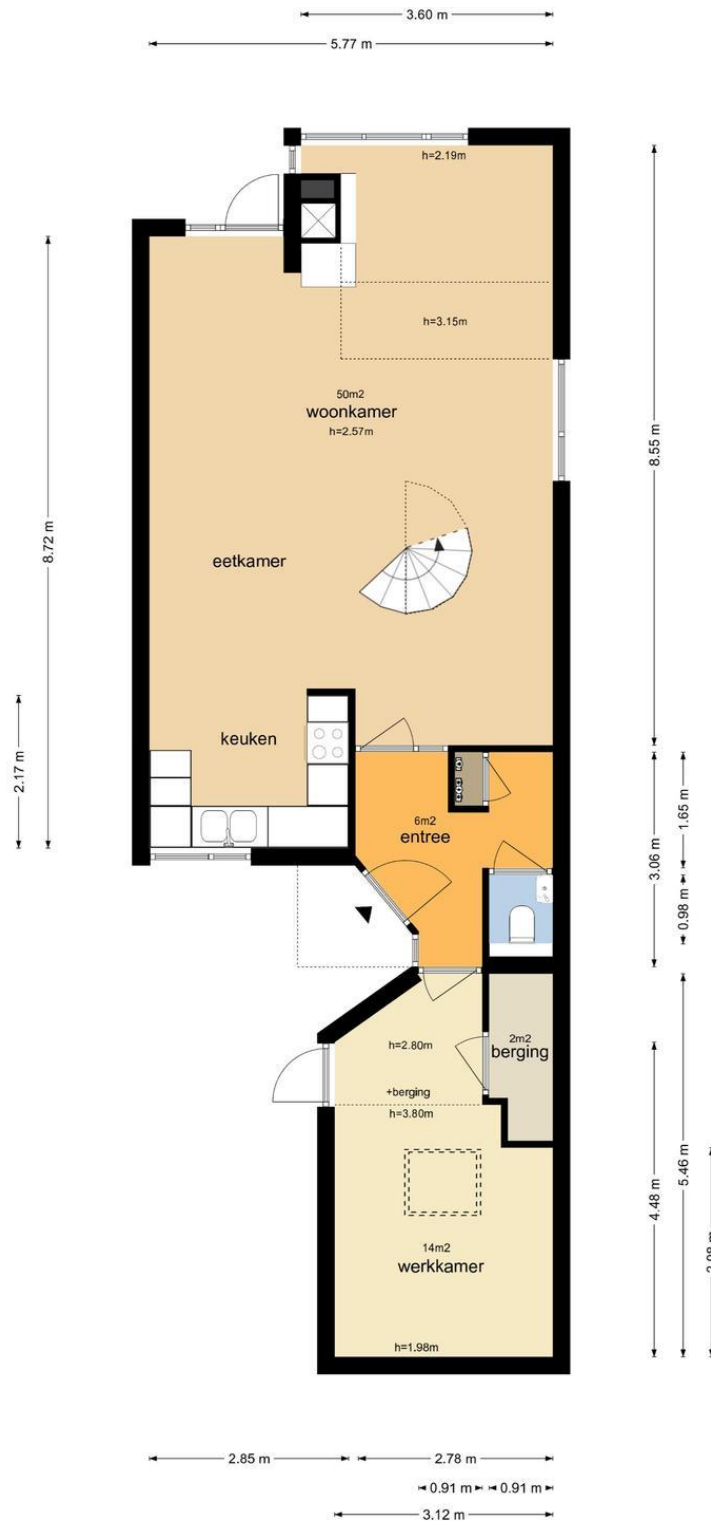


Foto's



Begane grond

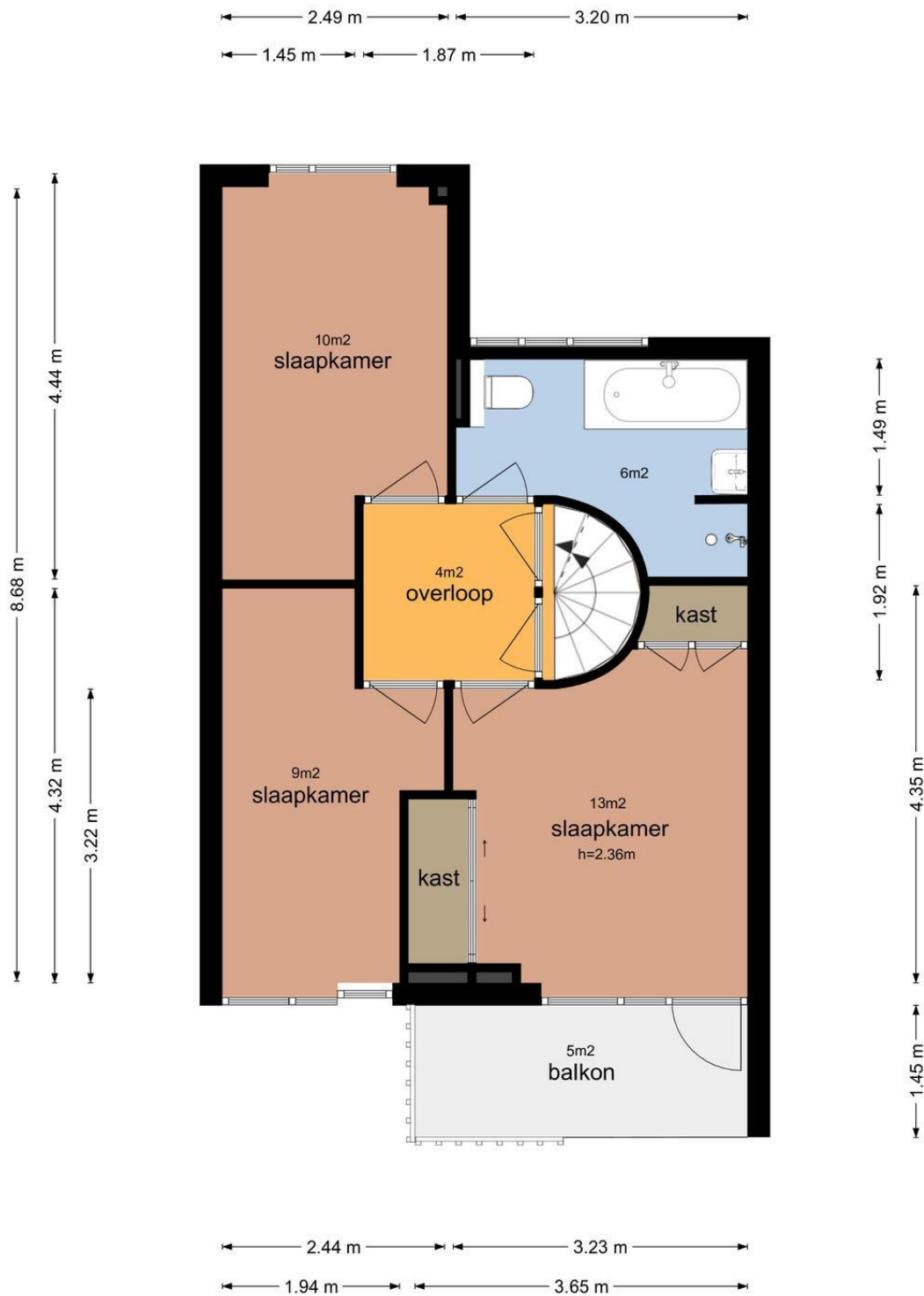
Graaf Walramhof 2 - Nieuwegein
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Eerste verdieping

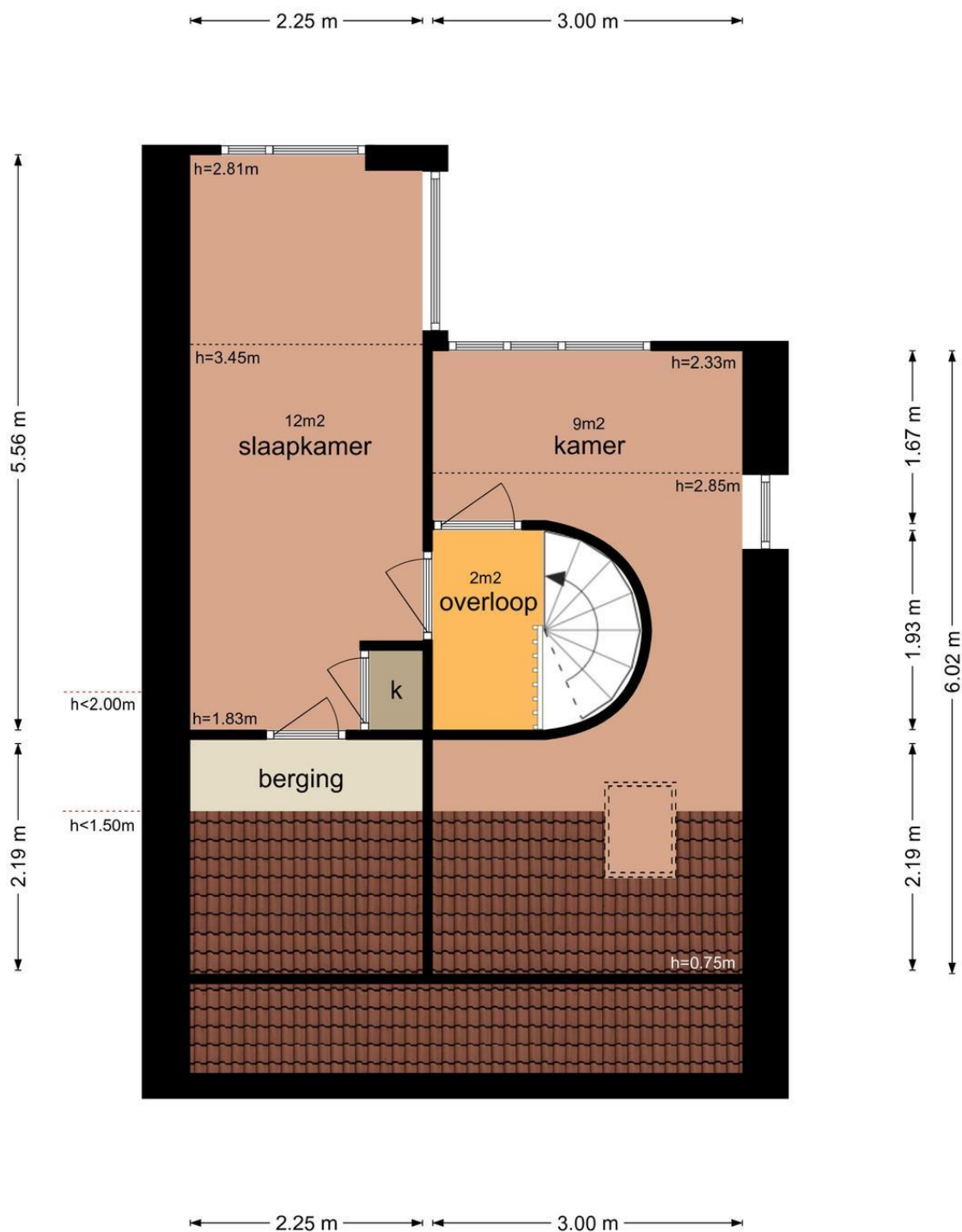
Graaf Walramhof 2 - Nieuwegein Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Tweede verdieping

Graaf Walramhof 2 - Nieuwegein Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Perceel

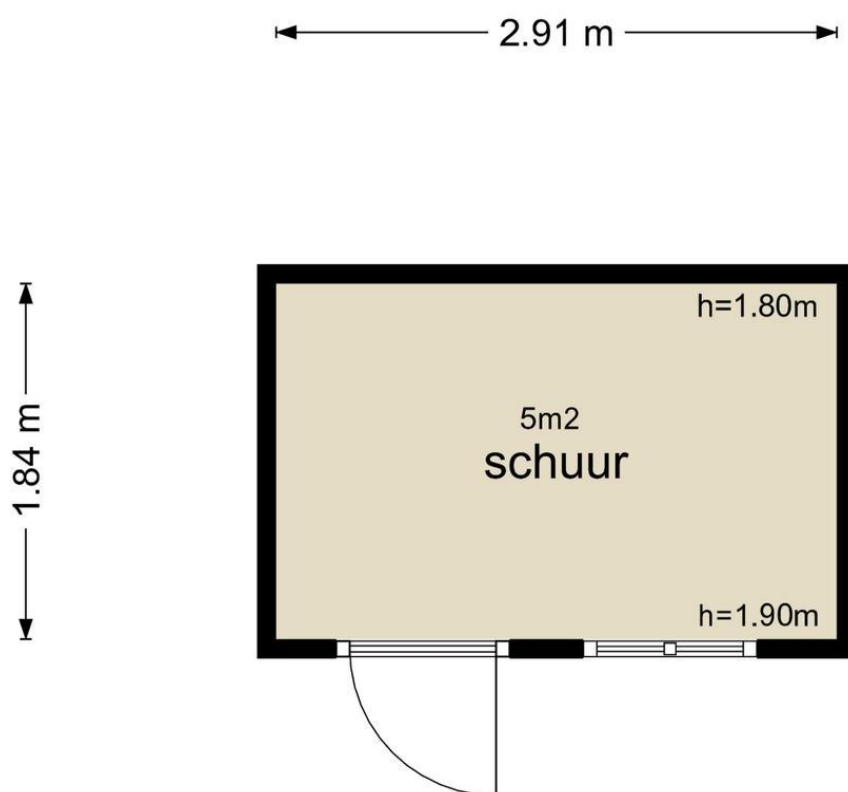
Graaf Walramhof 2 - Nieuwegein Perceel



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

Schuur

Graaf Walramhof 2 - Nieuwegein Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.vistaview.nl

Kadastrale gegevens


Adres	Graaf Walramhof 2
Postcode / Plaats	3434 SE Nieuwegein
Gemeente	Vreeswijk
Sectie / Perceel	A / 664
Oppervlakte	201 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: EM/je



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Vreeswijk	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 664	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Graaf Walramhof 2
Postcode / plaats	3434 SE Nieuwegein
Provincie	Utrecht

