

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 950.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+

Randijk 4  
Nieuwegein



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





## KENMERKEN

Bouwjaar	1916
Woonoppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	765 m <sup>2</sup>
Inhoud	1118 m <sup>3</sup>
Energie label	A+



# OMSCHRIJVING



Deze fantastische woning is in 1916 gebouwd als een eenvoudige helft van een dubbel woonhuis. Bescheiden van afmeting en gelegen aan de Randijk, in het midden van een polder. Niemand wist toen dat rondom deze plek in de volgende eeuw een bruisende en vernieuwende stad zou ontstaan. Door de jaren heen is de woning meerdere keren verbouwd en uitgebreid. Een belangrijke verbouwing is uitgevoerd toen het oorspronkelijke huis(je) twee keer zo breed werd. Dat gaf natuurlijk extra ruimte, zowel beneden als boven.

De huidige eigenaren hebben van die ruime woning een nog veel prachtiger geheel gemaakt. Niet alleen hebben ze met veel gevoel smaak en stijl de woning nog groter gemaakt, maar ze hebben zoveel duurzame kwaliteit aangebracht dat de woning nu een A+ label heeft. Dat betekent niet alleen een gunstig energiegebruik maar ook heel veel leef comfort.

De verbouwingen en aanpassingen die de laatste jaren zijn gedaan zijn met veel kwaliteit uitgevoerd en in een stijl die past bij het oorspronkelijke bouwjaar: mooi kozijnwerk, prachtige aanbouw met potdeksel gevelbekleding en erg fraai kleurgebruik.

De tuin geeft veel rust en kan je nagenoeg helemaal overzien vanuit de bijzonder lichte woonkamer. De tuin is op het westen gericht en geeft door de aanleg en begroeiing veel privacy, erg bijzonder in het hartje van de stad. Aan de achterzijde van het perceel kan je makkelijk met de auto het terrein oprijden, de bereikbaarheid is optimaal. Aan de voorzijde kan je wandelend over de prachtige Randijk de voordeur bereiken. De auto's kan je in de dubbele garage plaatsen maar op het ruime terrein is plek genoeg om op eigen terrein te parkeren, zonder dat je rust in de tuin verstoord.

Bijzonder is dat je de rustige, bijna ouderwetse sfeer zo optimaal kan beleven op het omsloten terrein, terwijl de woning echt in het hart van Nieuwegein is gelegen. Vlak bij het stadscentrum, het openbaar vervoer, uitvalswegen en het ziekenhuis.



Ruime woonkamer!

# OMSCHRIJVING *Woning*

Midden entree, hal en toegang naar het eerste deel van de woonkamer. Deze ruimte is 38 m<sup>2</sup> groot en staan in open verbinding met het tweede deel van de kamer. Dit tweede deel is circa 37 m<sup>2</sup> groot. door deze opdeling is de kamer niet té groot en zijn er twee ruimtes van zeer behaaglijk formaat. De kamers zijn hoog en door de grote ramen erg licht. De bewoners gebruiken het ene deel als eetkamer en het andere deel als salon.

vanuit een kastdeur is de kelder bereikbaar, deze is 19 m<sup>2</sup> groot en 1,75 m hoog.

Aan de achterzijde van de kamers is over de hele breedte van de woning (bijna 10 meter) een nieuwe woonkeuken gerealiseerd. voorzien van echt alle luxe, vloerverwarming en prachtige op maat gemaakt kasten. Met de drie daklichten is ook deze ruimte licht, het zicht op de tuin is erg fraai.

Vanuit de keuken is een tweede hal/bijkeuken gemaakt met het toilet en toegang naar de studio.

De studio van 28 m<sup>2</sup> is nu in gebruik als werkatelier, maar de ruimte is voorbereid om ook als werkkamer of zelfs als wooneenheid ingericht te worden. De isolatie en bouwkwaliteit is optimaal. Het is een aantrekkelijke ruimte met veel ramen en openslaande deuren naar de tuin.

Als laatste is er een dubbele garage aangebouwd met royaal ruimte voor twee auto's. De deur is elektrisch bedienbaar en ook hier is gebouwd met veel kwaliteit. De garage is optisch in eenheid met de rest van de woning. Bij de garage is ruim parkeerplek op eigen terrein.

Eerste verdieping:

Centrale overloop met toegang naar de vier slaapkamers. De slaapkamers zijn respectievelijk 19, 17, 19 en 8 m<sup>2</sup> groot. de ruimste kamer aan de achterzijde van de woning heeft een erg sfeervolle entresol.

**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“  
Super fijne woonkeuken!

# BIJZONDERHEDEN

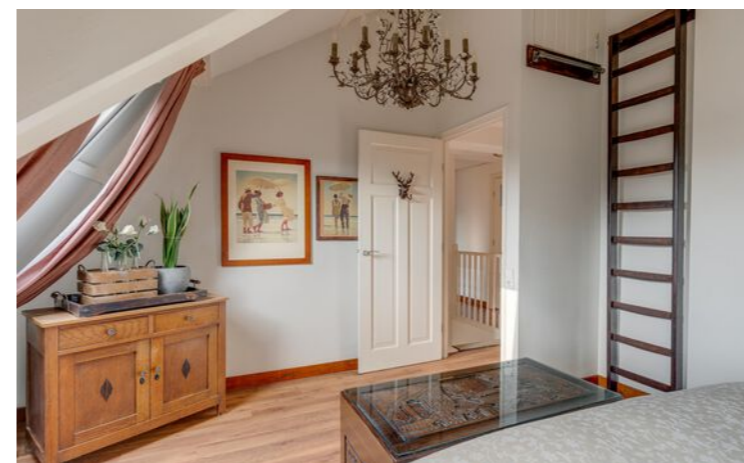
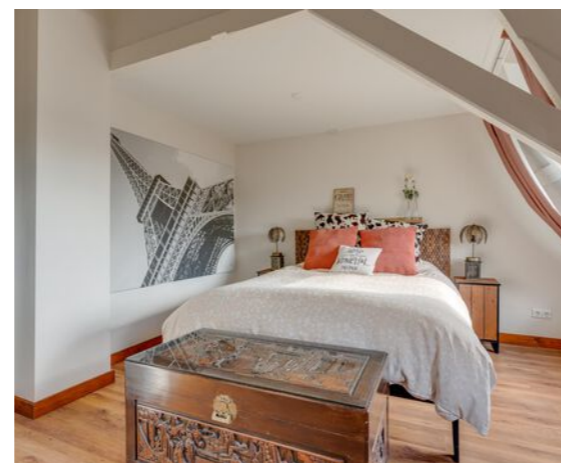
*Woning*

De badkamer is circa 8 m<sup>2</sup> groot en beschikt over een ligbad, douche wastafel met meubel en het tweede toilet.

Over de hele breedte van de woning is een bergzolder gerealiseerd, bereikbaar via een vlizotrap aan de overloop.

Bijzonderheden:

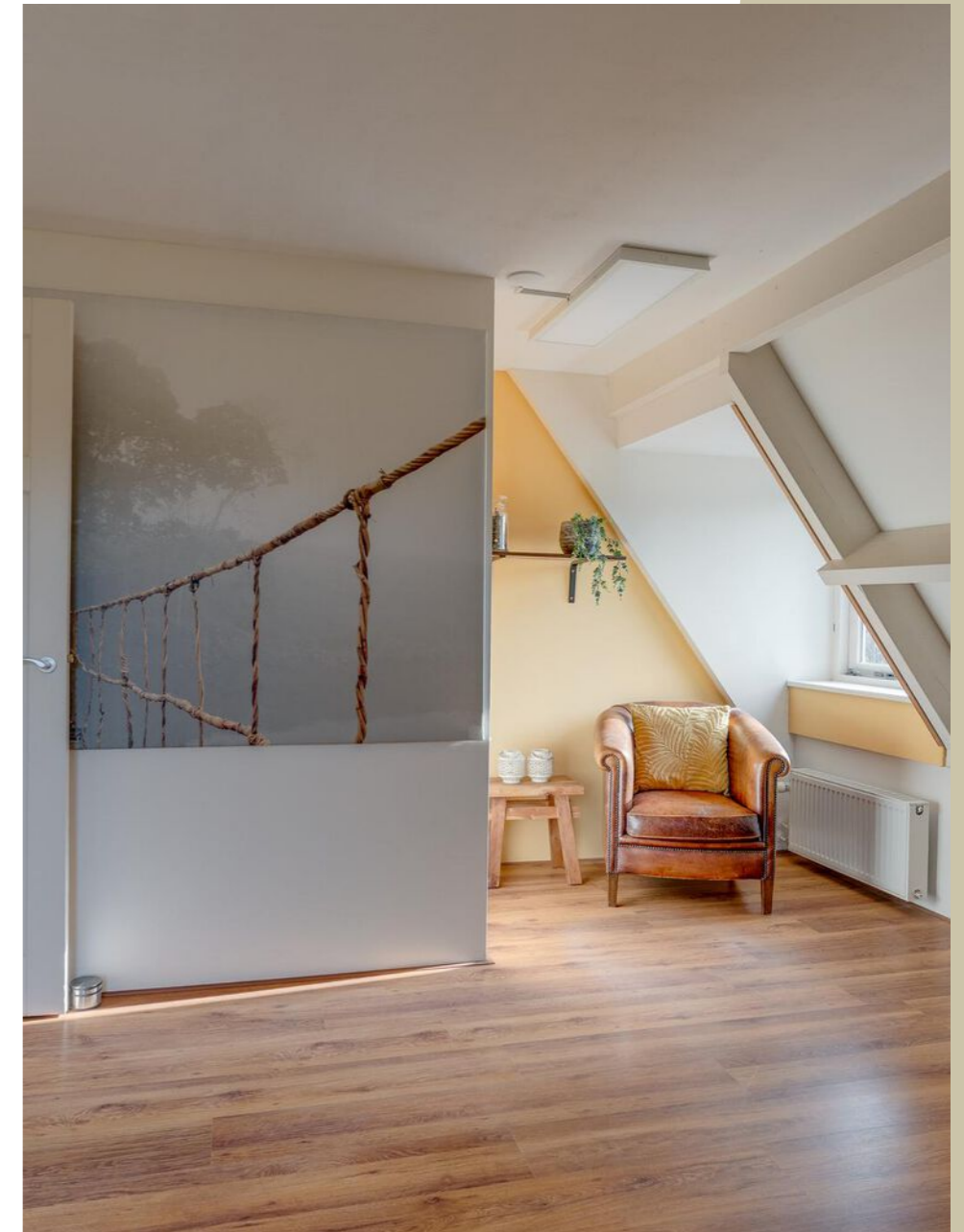
- extra ruime woning;
- bijzonder grote woonkamer;
- door de indeling van de woonkamer in twee ruimtes is de indeling leuk en speels;
- grote en praktische aanbouw;
- en daarmee een prachtige indeling van de begane grond;
- bijzonder prettige ruimte op eigen terrein;
- luxe, nieuwe, uitgebreide keuken, erg smaakvol;
- met de gepotdekselde buitenzijde bijzonder stijlvol;
- ruime badkamer, niet nieuw maar wel solide en smaakvol;
- vier slaapkamers, allemaal van goed formaat;
- de grootste slaapkamer is extra aantrekkelijk met de entresol;
- fantastische plek: rustig, groen en een ruime omgeving;
- goede ligging ten opzichte van Utrecht;
- veel privacy;
- prachtige tuin, veel zon;
- ruim parkeerplek op eigen terrein én in de dubbele garage met laadpaal voor elektrische auto;
- grote werkplaats/kantoor/woonunit/atelier
- zeer goed en zorgvuldig onderhouden en bewoond;
- bijzonder plekje: buiten het terrein maak je deel uit van het stadse leven, op het terrein ervaar je rust en ruimte
- goed geïsoleerd en met 28 zonnepanelen.
- de ouderdomsclausule zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst



**H**oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“

Master bedroom met veel ruimte en mogelijkheden!



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

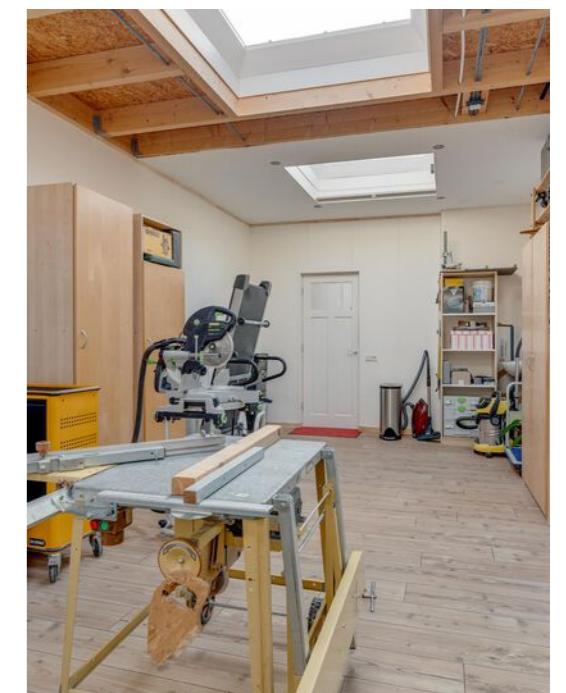
*Op het hypotheekadvies van  
GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

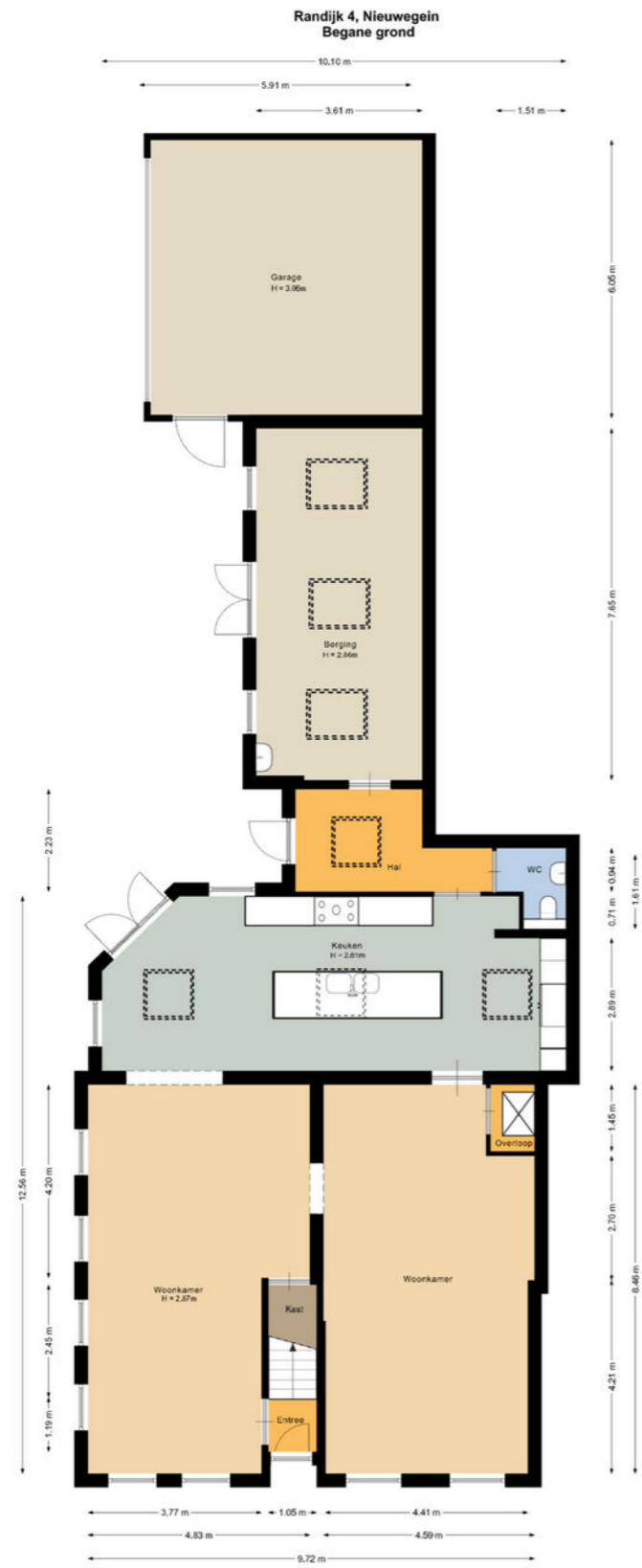
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	inpandig
Garage	inpandig, parkeerplaats
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel





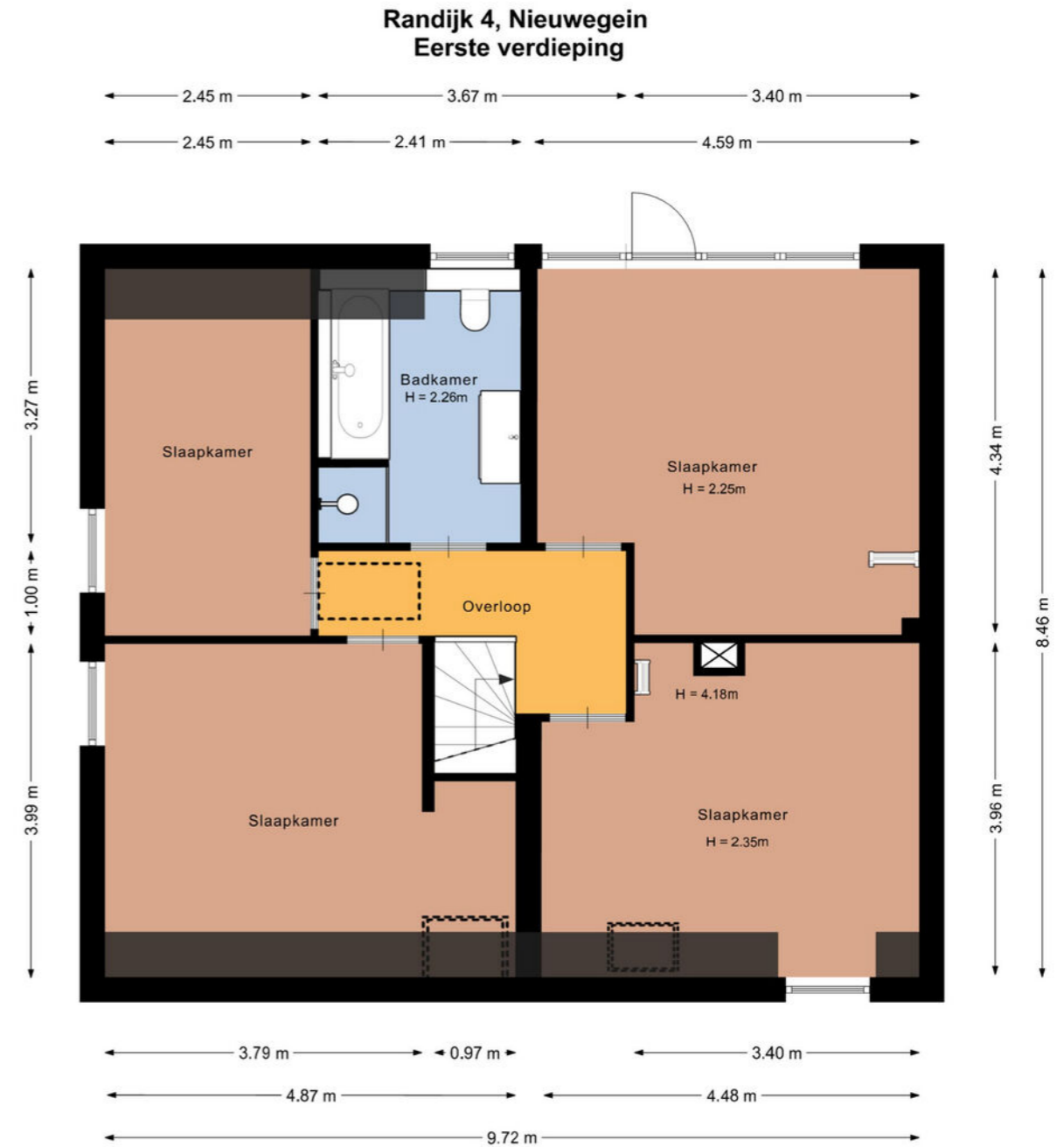


# PLATTEGROND *Woning*



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

# PLATTEGROND *Woning*

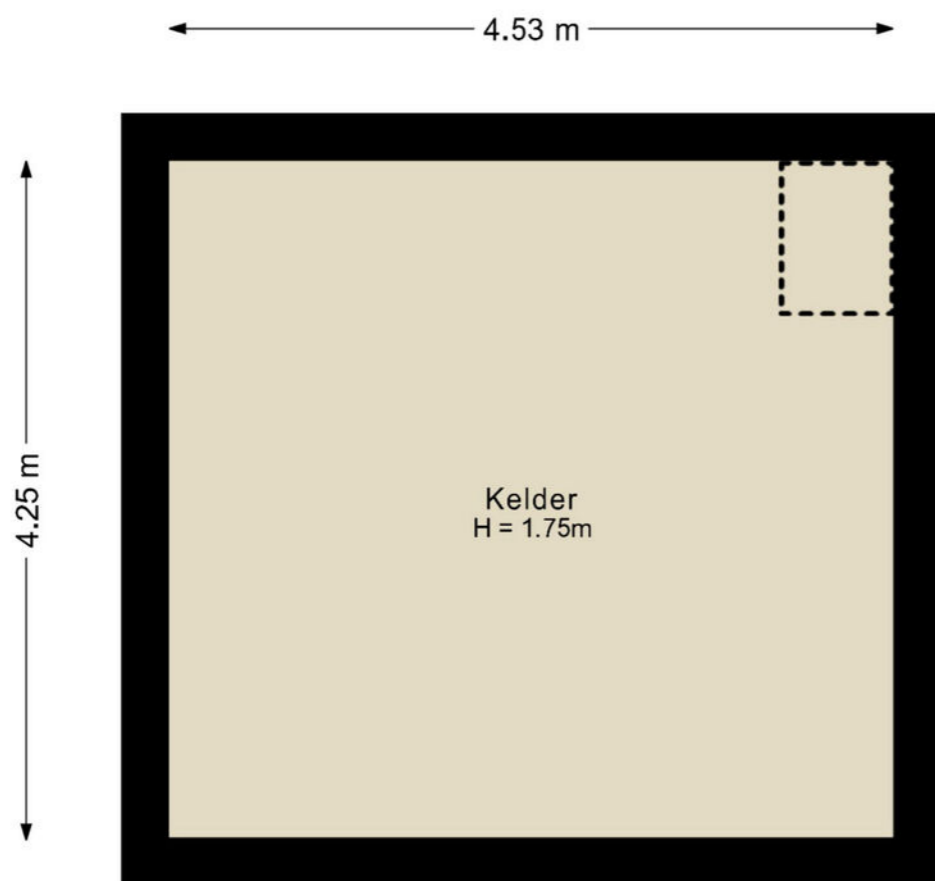


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Randijk 4, Nieuwegein Kelder



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

© www.vistaview.nl

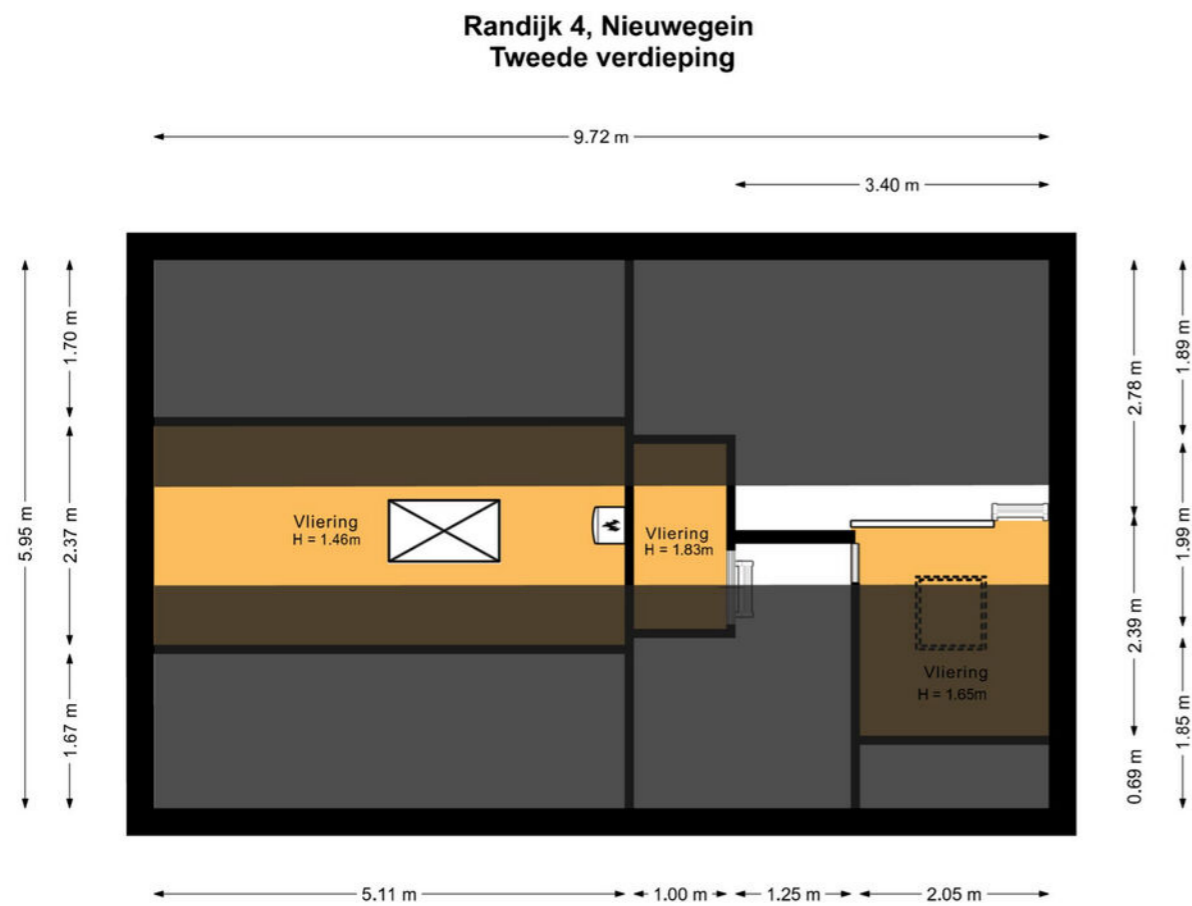
# PLATTEGROND

*Woning*



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

# PLATTEGROND *Woning*



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente Jutphaas  
 Sectie | Perceel C | 2077  
 Eigendom Volle eigendom



# AANVULLENDE *Informatie*

## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

## Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

## Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

## Voorbehoud Bouwkundige keuring

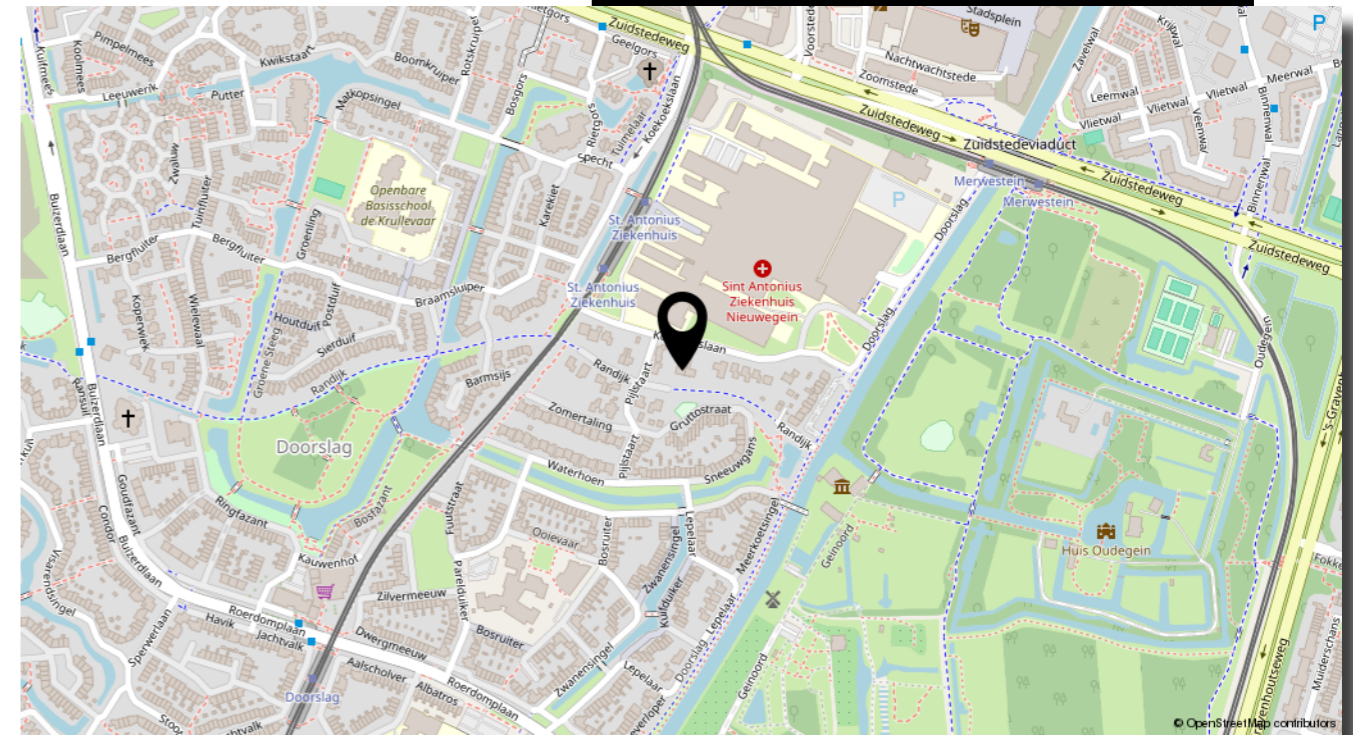
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

# LOCATIE *Woning*



## *Over de buurt!*

Doorslag is gelegen tussen het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal en is een veelzijdige wijk met diverse voorzieningen en activiteiten. In de wijk zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een winkelcentrum en horecagelegenheden. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen gevestigd. De wijk is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Ook zijn er diverse buslijnen die door de wijk rijden en is er een tramverbinding richting Utrecht en IJsselstein. De wijk Doorslag staat bekend om haar groene karakter. Er zijn diverse parken te vinden zoals het Park Oudegein. Hierdoor is het een populaire wijk onder gezinnen met kinderen en mensen die van de natuur houden. Doorslag heeft ook een cultureel centrum genaamd "De Kom" waar diverse activiteiten plaatsvinden, zoals voorstellingen, concerten en workshops. Hierdoor is er altijd iets te doen in de wijk en is het een levendige en gezellige buurt.

## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





# LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebeoordeling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebeoordeling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



## In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

## Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

## Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | [klanten@geldxpert.nl](mailto:klanten@geldxpert.nl)

Interesse?  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,  
*Erik Moen*

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein  
[nieuwegein@dekeizer.nl](mailto:nieuwegein@dekeizer.nl) | 030 603 13 00 | [dekeizer.nl](http://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code

