

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



Vraagprijs € 569.500,- k.k.

Aanvaarding Per direct

Energie label A++++ (voorlopig)

Ratelaar 96  
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	2026
Woonoppervlakte	121
Woonkamer	45 m <sup>2</sup>
Buitenruimte	28 m <sup>2</sup>
Inhoud	425 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3 (+ studeerkamer)
Energie label	A++++ (voorlopig)



# OMSCHRIJVING



IN AANBOUW - RUIME EENGEZINSWONING - OPLEVERING  
MIDIO 1e KWARTAAL 2026

In de populaire en groene wijk Hoog Zandveld is onlangs de bouw gestart van deze verrassend ruime en speels ingedeelde eengezinswoning. De geplande oplevering is in medio het 1e kwartaal van 2026. Geen lange wachttijd én de vrijheid om de woning geheel naar eigen smaak af te werken. Klinkt dit goed? We nemen je graag mee door de woning en de omgeving!

De wijk Hoog Zandveld in Nieuwegein biedt een perfecte combinatie van comfort, groen en moderne voorzieningen! Ideaal voor wie rust zoekt zonder in te leveren op bereikbaarheid en faciliteiten in de omgeving. Supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en gezondheidszorg zijn allemaal op loopafstand. De locatie is zeer centraal met uitstekende verbindingen naar de A2, A12 en de A27.

Met een woonoppervlakte van circa 121 m<sup>2</sup> en een zonnig terras, gelegen op het westen, is er aan ruimte in en om deze woning geen gebrek. Het terras grenst aan een gemeenschappelijke daktuin, vanuit de woning is hier vrij zicht op. De woning is voorzien van 1 privé parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. Daarnaast is deze woning voorzien van enkele meerwerkopties, waaronder dubbele deuren naar het terras, een vaste opstelling voor de keuken en compleet afgewerkte badkamer en toilet. De gekozen meerwerkopties zijn op te vragen bij de makelaar.

## BEGANE GROND

De entree geeft toegang tot het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is voorzien van modern sanitair en tegelwerk. Daarnaast is er op de begane grond een studie ruimte. Deze is multifunctioneel te gebruiken als thuiswerk kantoor, speelkamer voor de kinderen of extra slaapkamer. De keuze is aan jou! Vanuit de studie ruimte is er toegang tot de parkeergarage. In de parkeergarage is 1 privé parkeerplaats en privé berging voor de opslag van spullen. De VvE bijdrage hiervoor staat onder "terras en parkeren".

## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is volledig benut voor de woonkamer en de keuken. De keuken is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een wandopstelling met kookeiland. De opstelling is niet te wijzigen maar de afwerking van de keuken is nog geheel naar eigen wens aan te passen.

“

De wijk Hoog Zandveld in Nieuwegein biedt een perfecte combinatie van comfort, groen en moderne voorzieningen!



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

In de koopsom is een keukencheque t.w.v. € 6.600,- opgenomen, te besteden bij Keuken Design in Nijmegen. Door de grote raampartijen aan de voorzijde is er veel natuurlijk lichtinval. Aan de achterzijde ligt de ruime woonkamer met dubbel openslaande deuren naar het terras. Het groen van de gemeenschappelijke daktuin en de terrasafscheidingsen is niet te missen!

## TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping tref je 3 royale slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte. De badkamer wordt eveneens voorzien van modern sanitair en tegelwerk. De badkamer heeft ook een raampartij voor daglicht en ventilatie. De trappen worden met stootborden opgeleverd en naar eigen wens af te werken. Alle slaapkamers hebben een aparte thermostaat voor de vloerverwarming- en koeling. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de WTW ventilatie unit en de bodemwarmtepomp. Door de toepassing van de warmtepomp is de woning volledig gasloos en energiezuinig (voorlopig energielabel A++++!).

## TERRAS EN PARKEREN

Het terras grenst aan de woonkamer en ligt op het dak van de parkeergarage. Het terras grenst aan de gemeenschappelijke daktuin waar groen centraal staat. De VvE bijdrage hiervoor staat onder de bijzonderheden. Het terras heeft groene afscheidingsen en is grotendeels voorzien van tegels en naar eigen wens aan te passen. Het terras ligt op het westen waardoor er de hele middag en avond van de zon genoten kan worden.

In de parkeergarage is 1 privé parkeerplaats bestemd voor deze woning alsmede een privé berging. Een eventuele tweede auto kan in de wijk geparkeerd worden. De verwachte VvE bijdrage voor de onderhoud van de parkeergarage, berging en het groen van de daktuin / aan de gevel zal ca. € 100,- per maand te bedragen. De onderhoud voor de woning komt voor eigen rekening.

**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.



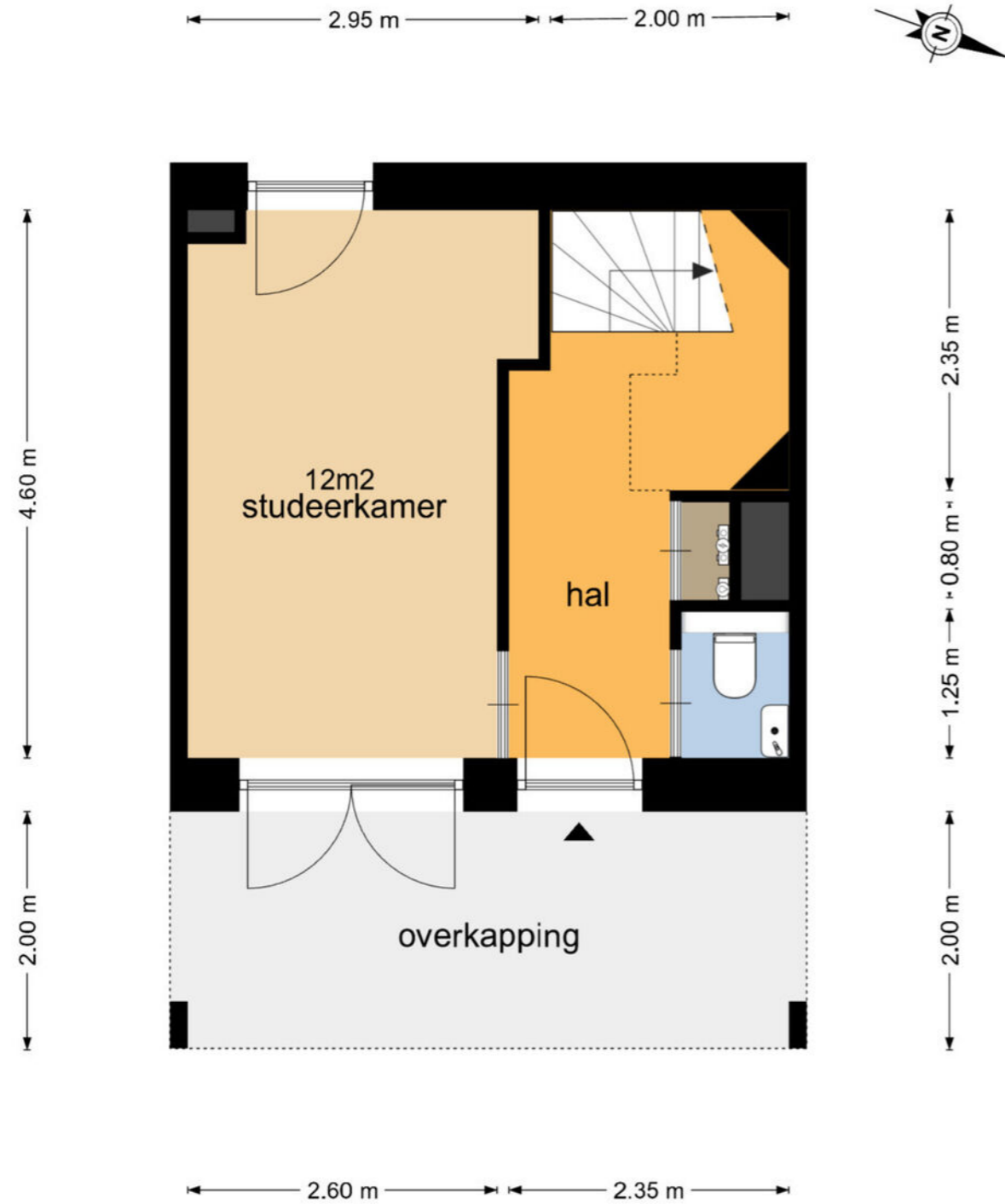
“

Ideaal voor wie rust zoekt  
zonder in te leveren op  
bereikbaarheid en  
faciliteiten in de omgeving.

# PLATTEGROND

*Woning*

Ratelaar 96 - Nieuwegein  
Begane Grond

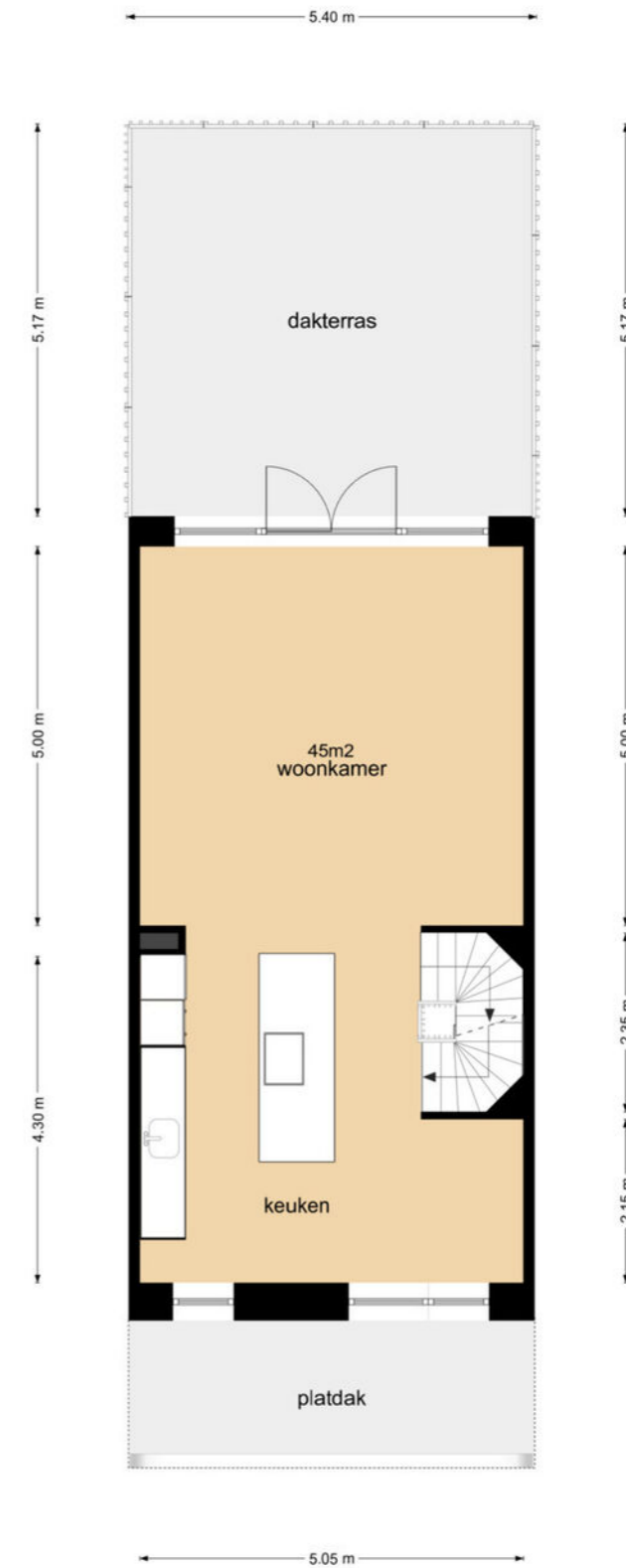


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

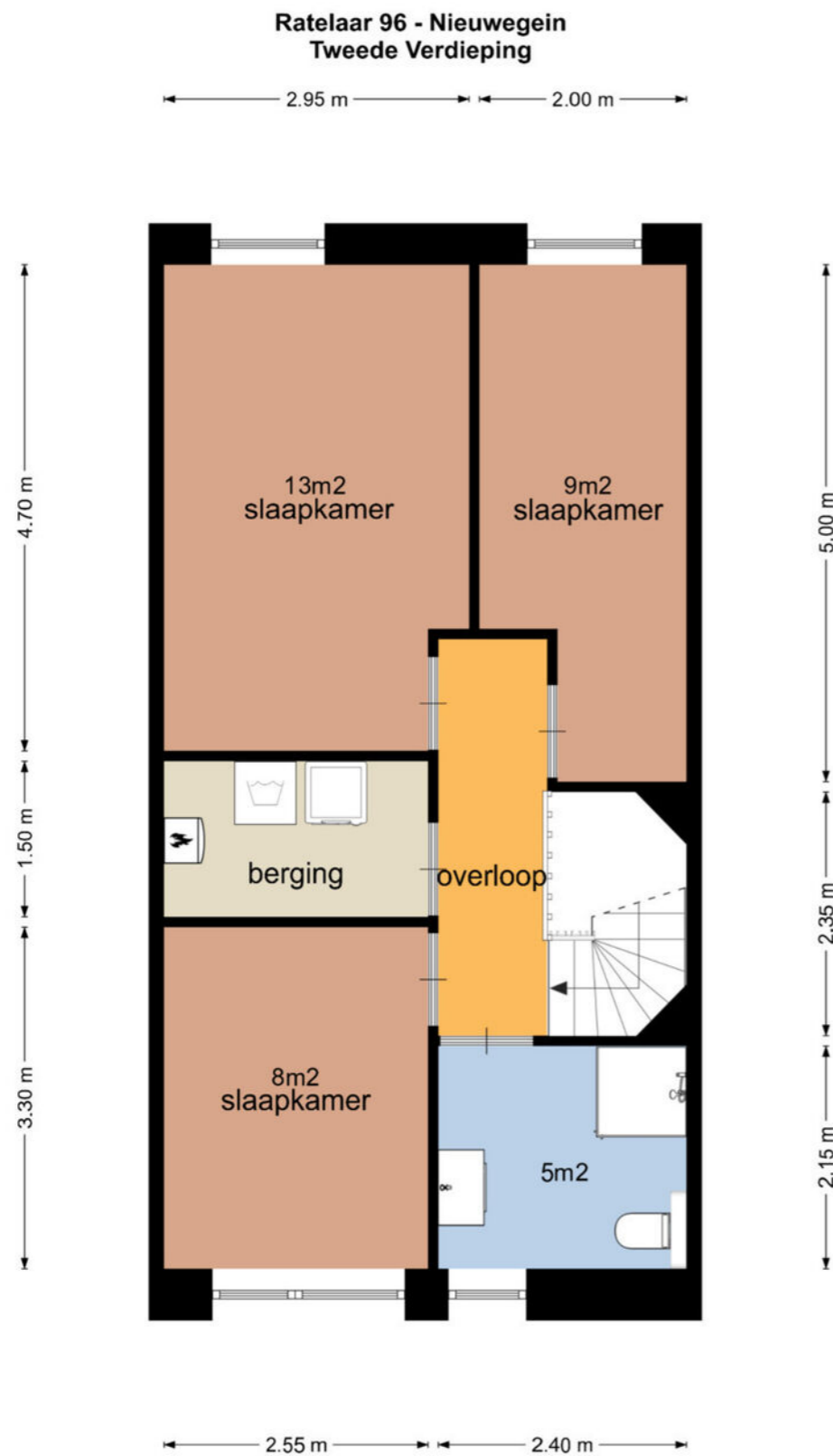
Ratelaar 96 - Nieuwegein  
Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

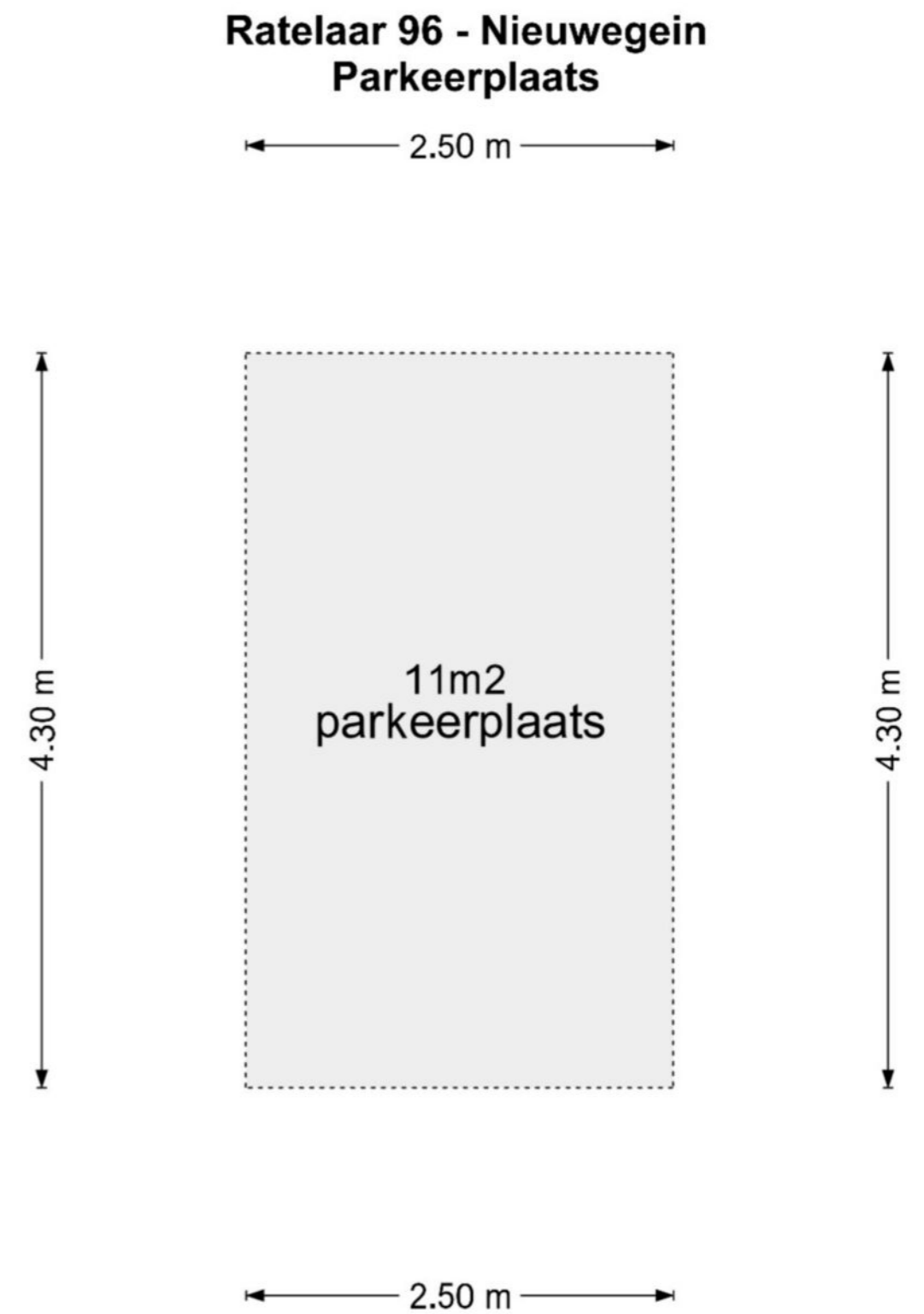
Woning



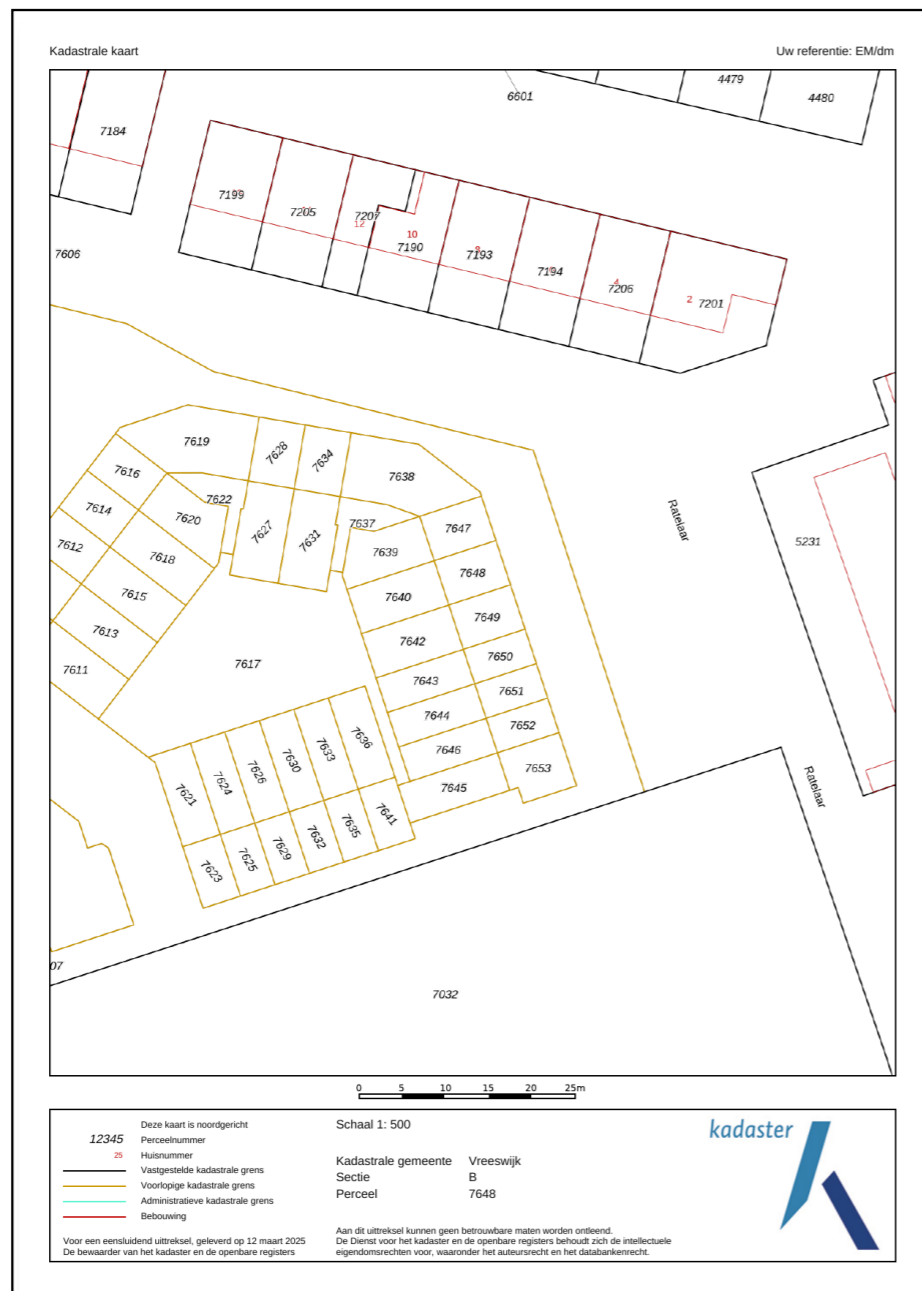
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning



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



Gemeente Vreeswijk  
 Sectie | Perceel B | 7648  
 Eigendom Volle eigendom

**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](http://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'.

**Bedenktijd**  
 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 hypotheekverstrekkende instelling 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.

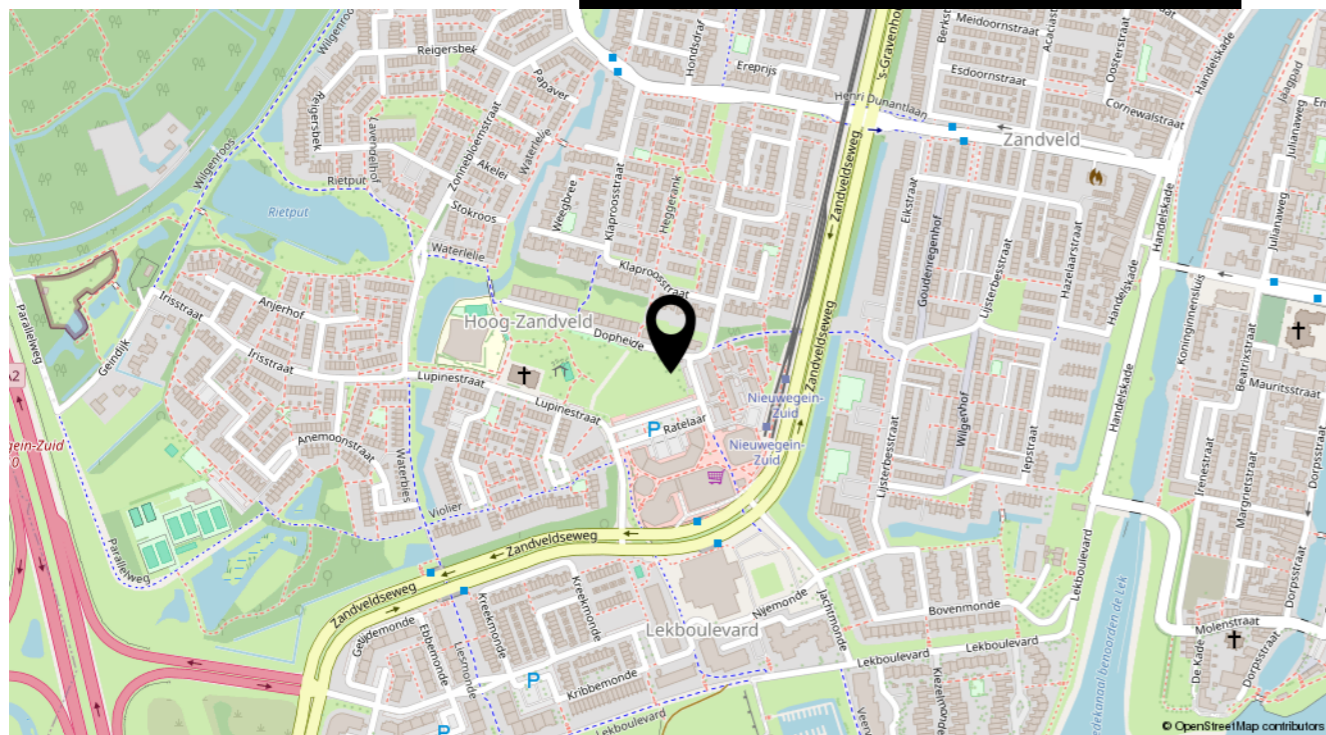
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

**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.

**Nog vragen?**  
 Scan de QR code voor onze FAQ







## *Over de buurt!*

Zandveld is een wijk gelegen in het zuidoosten van Nieuwegein en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, appartementencomplexen en een aantal bedrijventerreinen. De wijk heeft een diverse bevolkingssamenstelling, met zowel jonge gezinnen als ouderen en migranten. Er zijn diverse voorzieningen in de wijk, zoals een winkelcentrum en diverse scholen. Ook is er veel groen in de wijk te vinden, zoals het park Oudegein en het Natuurkwartier, waar een kinderboerderij en een educatief centrum gevestigd zijn. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen en speelveldjes voor kinderen. Zandveld is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De wijk heeft de laatste jaren een aantal veranderingen ondergaan, waaronder de renovatie van de flats aan de Ratelaar en de bouw van nieuwe woningen aan de rand van de wijk. Ook zijn er plannen om het winkelcentrum te vernieuwen en uit te breiden.



## 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 waardebepaling 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 waardebepaling?  
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





# WIJ | DE KEIZER

*50 Jaar*

## In 10 stappen naar je droomhuis



### *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,  
*Mark*



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, 3431 AK Nieuwegein  
nieuwbouw@dekeizer.nl | 030 600 82 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur