

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



Vraagprijs € 875.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

## Oude Sluis 1 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!



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Op een gezichtsbepalende historische locatie in Vreeswijk gelegen uniek monumentaal pand met een woonoppervlakte van circa 234 m<sup>2</sup>. Het monument ligt fantastisch op de hoek van de Oude Sluis en de Spuisluis, in het dorpse Vreeswijk, vlakbij de Lek. Het bijzonder sfeervolle herenhuis, is samengevoegd met de voormalige bakkerij, schuin achter het huis gelegen. Karakteristiek, sfeervol en vol met mogelijkheden met betrekking tot het gebruik van het grote aantal vierkante meters en kamers.

Indeling:

Begane grond:

Entree, woonkamer van circa 23 m<sup>2</sup> groot met grote raampartijen (door de hoekligging ook aan de zijkant van de kamer) waardoor er veel natuurlijk lichtinval is. Via de woonkamer wordt de hal bereikt met toegang tot een kamer van circa 13 m<sup>2</sup> groot. In de kamer bevinden zich twee vaste kasten. Via de hal is ook de gesloten keuken te bereiken van circa 17 m<sup>2</sup> groot. De keuken is licht van kleurstelling en net. Er is een toilet en een badkamer van circa 3 m<sup>2</sup> aanwezig op deze verdieping. De bijkeuken is nog eens 23 m<sup>2</sup> groot. Van de voormalige bakkerij is het dak geïsoleerd. Op deze verdieping zijn ontzettend veel mogelijkheden door de vele kamers.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is te bereiken via de bijkeuken en via de hal op de begane grond. De trappen in de woning zijn in 2010 keurig vernieuwd. De verdieping bestaat uit vier ruime slaapkamers van maar liefst 8, 12, 14 en 15 m<sup>2</sup>, een ruime zolder van circa 23 m<sup>2</sup> en een prachtige badkamer van nog eens 12 m<sup>2</sup> groot. Op deze verdieping voel je echt het oude karakter van de woning en van het dorp, zeker in de slaapkamer van 15 m<sup>2</sup> groot. Hier werp je een 360 graden blik op de Oude Sluis. Opvallend is de hoeveelheid licht in elke kamer, dat maakt het erg prettig wonen naast het grote aantal vierkante meters. De badkamer is bijzonder authentiek en karakteristiek. Er is een dakraam voor de nodige lichtinval en de badkamer is erg ruim: 12 m<sup>2</sup> groot. Er is een toilet, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een ligbad.

Tweede verdieping:

Een imposante geïsoleerde zolderverdieping, waar licht, ruimte (de hoogte!) en het oude karakter van de woning samenkomen. Een ruime studio met keuken, waar je moet zijn om te ervaren hoe bijzonder prettig de ruimte is. Hier is ook het dak geïsoleerd.

“

Bijzonder monumentaal herenhuis op de hoek van de Oude Sluis en Spuisluis.





## KENMERKEN

Ligging	aan rustige weg, aan vaarwater
Schuur/berging	in pandige geïsoleerde berging
Garage	geen garage
Buitenzonwering	markies
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel / HR-107 ketel
Warmwater	c.v.-ketel / combiketel





## KENMERKEN

Bouwjaar	1820
Woonoppervlakte	234 m <sup>2</sup>
Woonkamer	23 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	1086 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	C





# 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*



# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

Bijzonderheden:

- Bijzonder groot karakteristiek en sfeerful monumentaal herenhuis uit bouwjaar 1820;
- Een woonoppervlakte van 234 m<sup>2</sup>;
- Op een prachtige historische plek in Vreeswijk gelegen aan de Oude Sluis en de Spuisluis;
- Geïsoleerd met dak- en muurisolatie;
- Het betreft een gemeentelijk monument;
- Met duurzame materialen gerestaureerd;
- Voorzien van ruime slaapkamers, en veel bergruimte;
- Door de ligging op de hoek extra lichtinval vanwege zijramen;
- Veel mogelijkheden om naar eigen wens in te delen.

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.



**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.



“  
Het bijzonder sfeervolle herenhuis, is samengevoegd met de voormalige bakkerij.

# PLATTEGROND

*Woning*



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

# PLATTEGROND

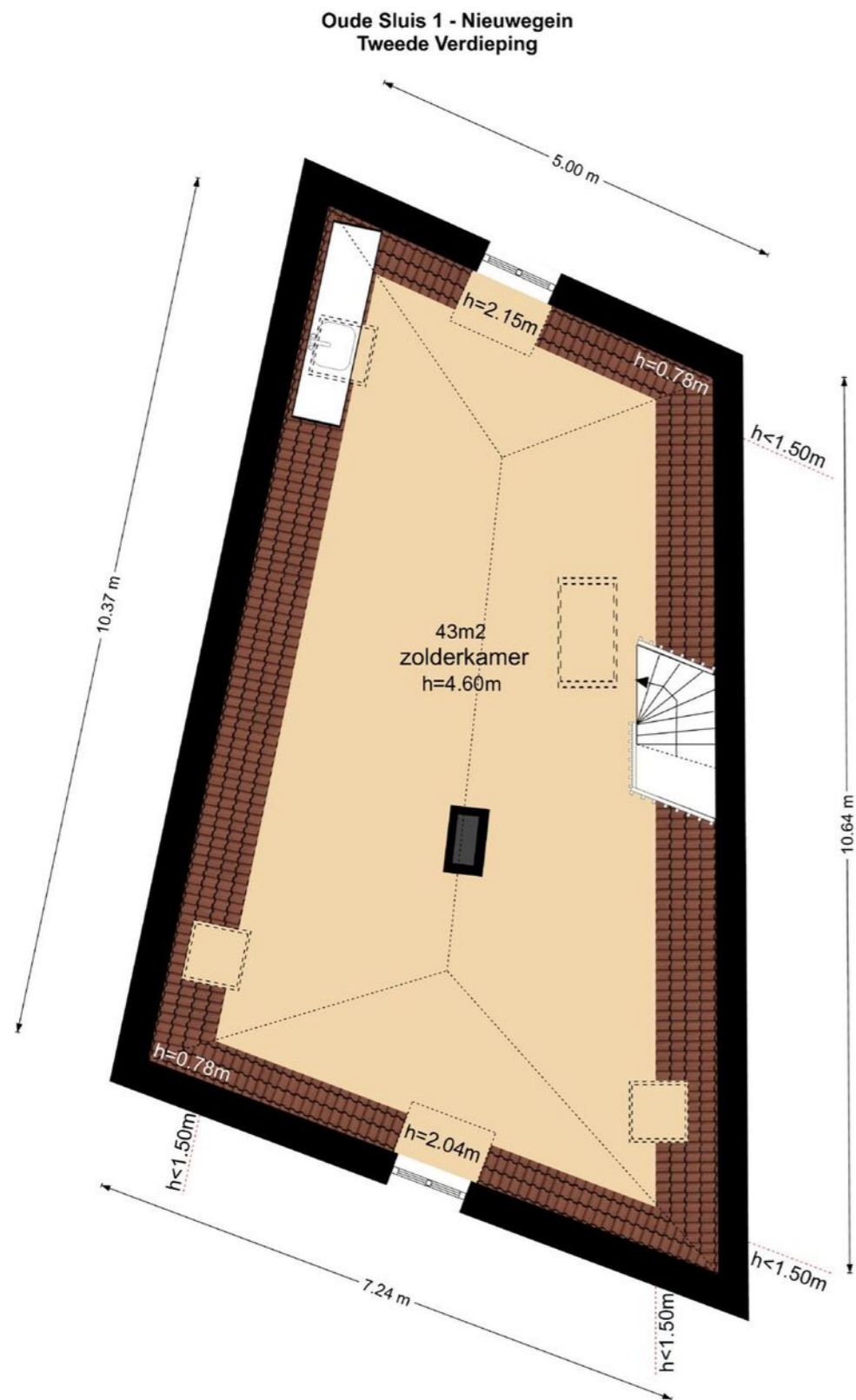
*Woning*



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

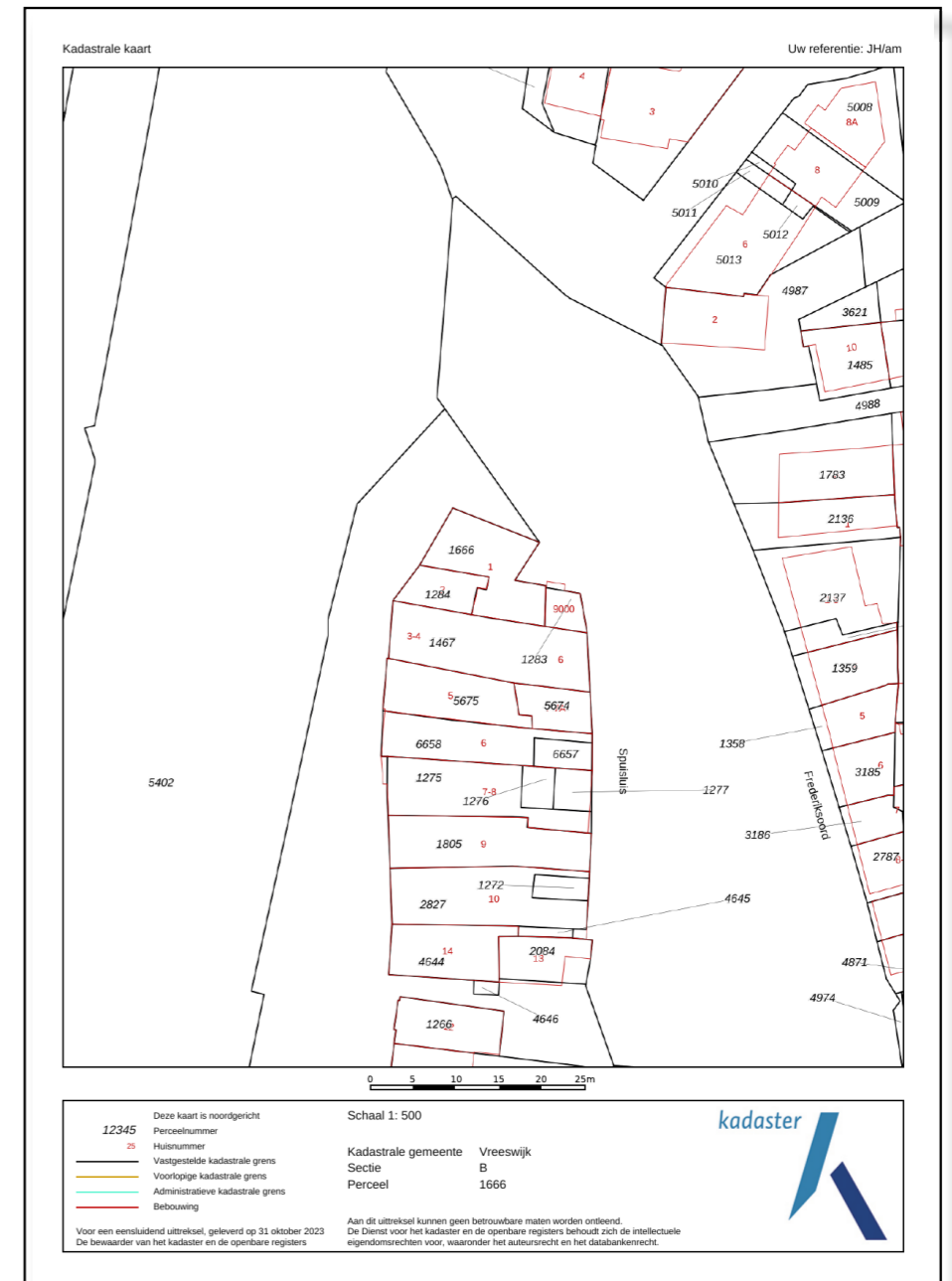


# PLATTEGROND *Woning*



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

# KADASTER *Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Vreeswijk  
B | 1666  
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 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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten 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

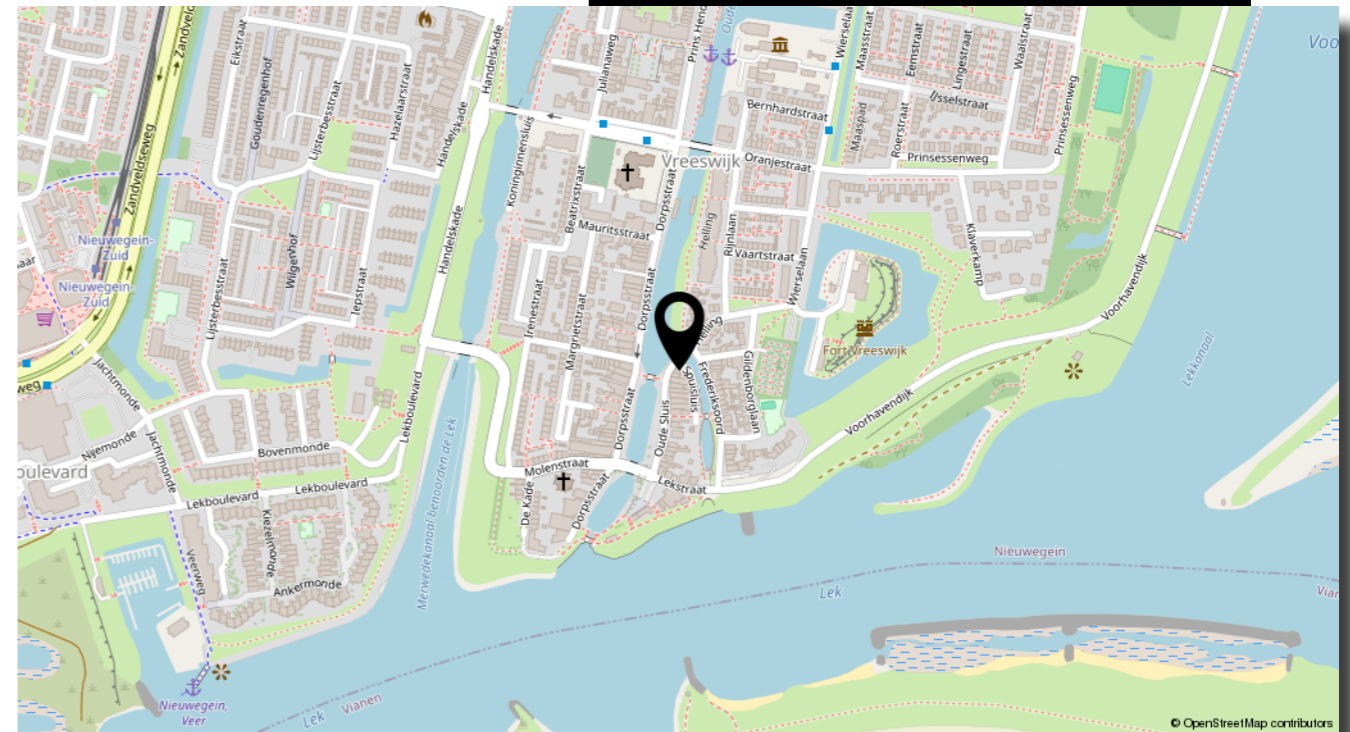
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



# LOCATIE *Woning*



## *Over de buurt!*

Vreeswijk was vroeger een zelfstandig dorp, maar is later opgegaan in de gemeente Nieuwegein. Vreeswijk is een wijk met een rijke geschiedenis en heeft nog steeds een eigen karakter. De huizen in Vreeswijk zijn overwegend oude panden, die veelal gebouwd zijn in de 19e en begin 20e eeuw. Het is een karakteristieke wijk met veel monumentale panden, smalle straatjes en grachten. In Vreeswijk zijn diverse gezellige restaurantjes en cafés te vinden die bijdragen aan de sfeer van de wijk. Vreeswijk heeft diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, een basisschool, een kinderopvanglocatie en diverse sportverenigingen. Ook zijn er diverse evenementen die georganiseerd worden in de wijk, zoals de jaarlijkse Vreeswijkse Dag, waarbij de geschiedenis en cultuur van de wijk centraal staat. Het is een aantrekkelijke wijk voor mensen die houden van de charme van een oud dorp, maar toch willen profiteren van de voordelen van een moderne stad.



# 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,  
*Jolynn Geerts*



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

