

De Koning makelaars presenteren

Instapklaar appartement met 3 slaapkamers en balkon



Woondromen waarmaken

Wattbaan 2 6, Nieuwegein

Vraagprijs € 420.000 k.k.

De Koning makelaars



Instapklaar 4-Kamerappartement in geliefd Groen Rijnhuizen

Luxe wonen in een modern, duurzaam appartement met drie slaapkamers, een ruim balkon met vrij uitzicht én volop comfort in het hart van het groene Rijnhuizen. Dit in 2021 opgeleverde complex combineert stijl en gemak met een gemeenschappelijke buitenruimte en ruime parkeermogelijkheden, perfect voor wie op zoek is naar een instapklaar thuis in een levendige, goed bereikbare wijk.

Het appartement zelf is gelegen op de eerste verdieping. Bij binnenkomst kom je in een nette entree die toegang geeft tot de slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde van de woning. Eén van deze kamers wordt momenteel gebruikt als kantoor, ideaal voor thuiswerken. De gang biedt toegang tot een los toilet en de volledig betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Tevens is er een separate wasruimte aanwezig. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer, naast de ruime woonkamer met open keuken. De keuken is modern en uitgerust met een koelkast, vriezer, 4-pits gaskookplaat, oven en een compacte vaatwasser, perfect voor dagelijks gemak. Via de schuifpui in de woonkamer stap je het balkon op, dat op het westen ligt. Hier geniet je van de middag- en avondzon met vrij uitzicht op het park, nabij het historische fort; een fijne plek om te ontspannen of te genieten van een kop koffie.

Rijnhuizen maakt een indrukwekkende transformatie door van voormalig bedrijventerrein naar een levendige woon- en werkomgeving. Historische plekken zoals Fort Jutphaas en Kasteel Rijnhuizen geven de buurt een unieke uitstraling. Tegelijkertijd profiteer je hier van alle moderne voorzieningen: winkels, supermarkten, eetgelegenheden en veel groen liggen op korte afstand. Voor recreatie zijn er volop mogelijkheden in de nabijgelegen parken. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid via de A2 en A12, én het goed geregeld openbaar vervoer met bus- en tramverbindingen, sta je binnen korte tijd in Utrecht of andere omliggende steden.

Alle feiten op een rij:

- Het appartement is voorzien van energielabel A++
- Verwarming middels combi cv-ketel
- Actieve VVE; de te betalen maandelijkse VVE bijdrage is €100,-
- Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds, waardoor het een frisse en moderne uitstraling heeft
- Op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten
- De snelwegen A2 en A12 zijn binnen enkele minuten te bereiken

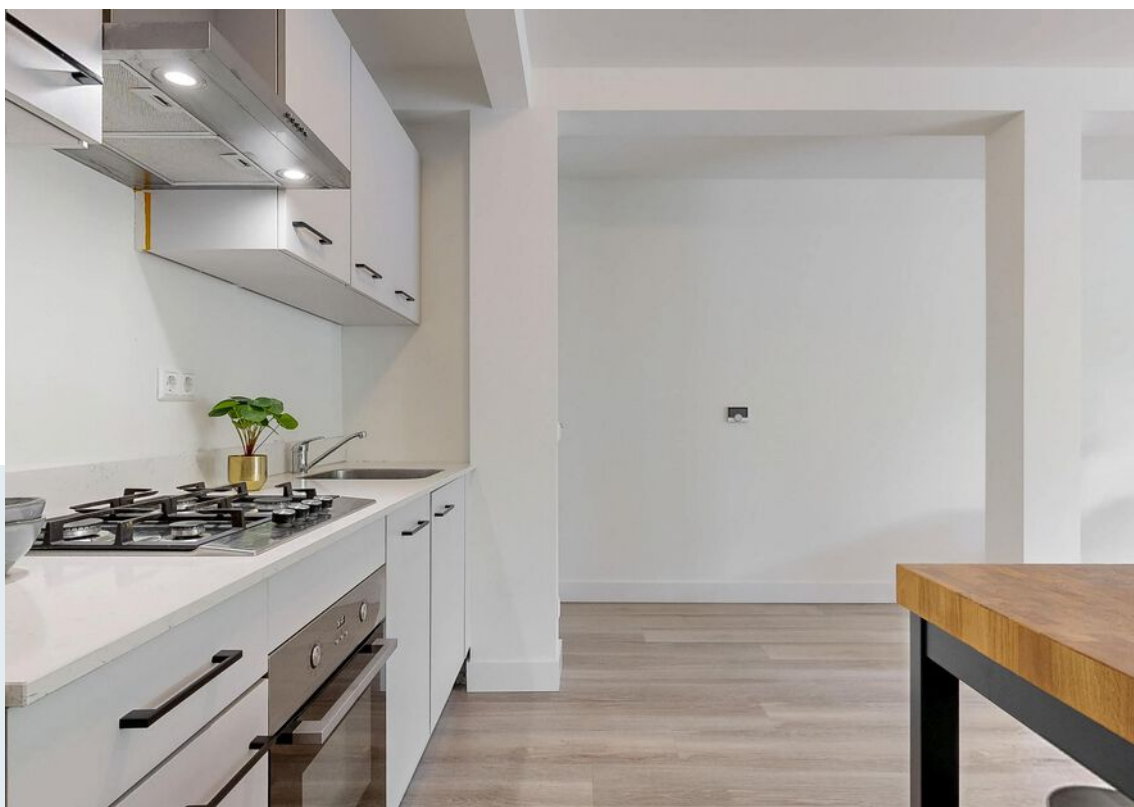


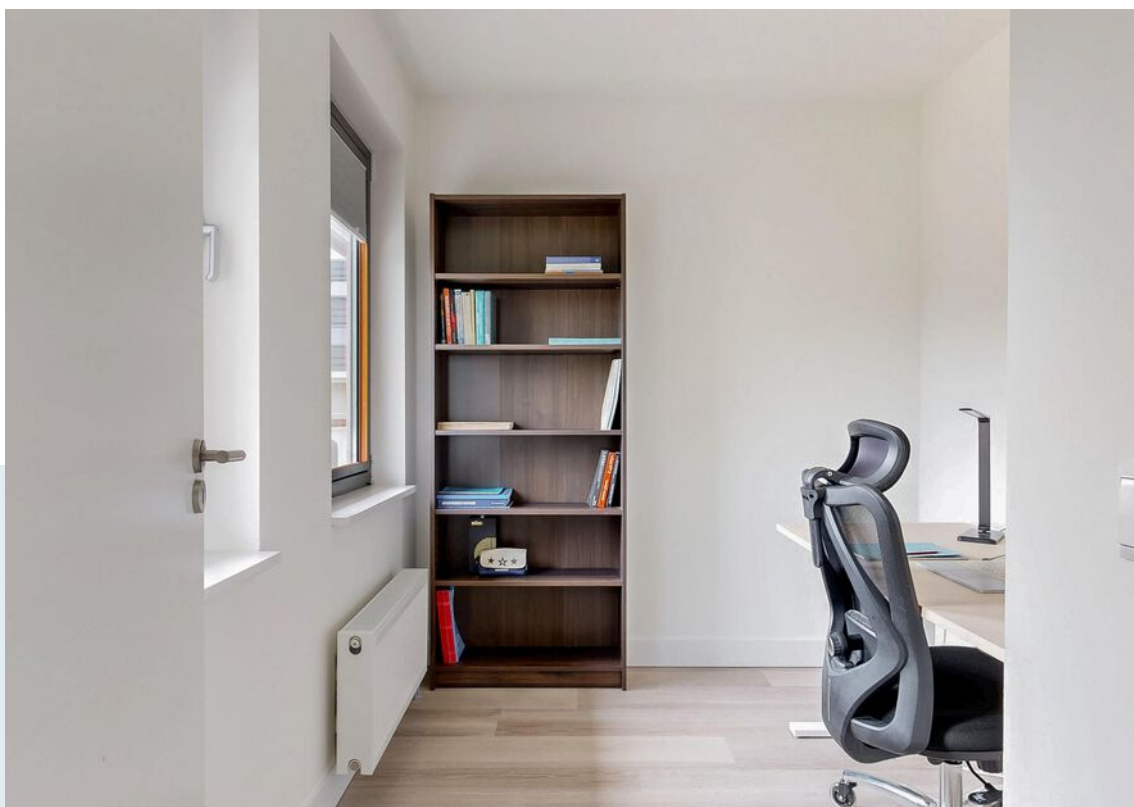


Wonen & Koken

- Vanuit de lichte en nette hal kom je in de ruime woonkamer met open keuken
- De moderne keuken is voorzien van koel-vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat oven en compacte vaatwasser
- Via de schuifpui in de woonkamer stap je het balkon op, gelegen op het westen









Slapen

- Het appartement beschikt over 3 slaapkamers, waarvan twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan: één momenteel ingericht als kantoor
- Dankzij de rustige ligging en de prettige lichtinval is dit een ideale werkplek, maar uiteraard kan de ruimte ook eenvoudig weer als slaapkamer worden ingericht
- De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement





Badkamer

- De moderne en lichte badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel
- In de hal bevindt zich een separaat toilet
- Tevens is er een separate was- en bergruimte aanwezig









Buitenleven

- Op het balkon geniet je van middag- en avondzon met vrij uitzicht op groen, vlakbij het historische fort
- De wijk Rijnhuizen transformeert van bedrijventerrein naar een levendige woon- en werkomgeving
- Winkels, supermarkten, horeca en veel groen vind je op loopafstand. A2, A12 en openbaar vervoer naar Utrecht tref je tevens nabij



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 420.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energielabel

Bestaande bouw
2021
volledig geïsoleerd
A++

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte

84 m²
260 m³
7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

1
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel
c.v.-ketel
Remeha
2021
eigendom

Tuin

Type
Ligging

balkon
westen

Parkeergelegenheid

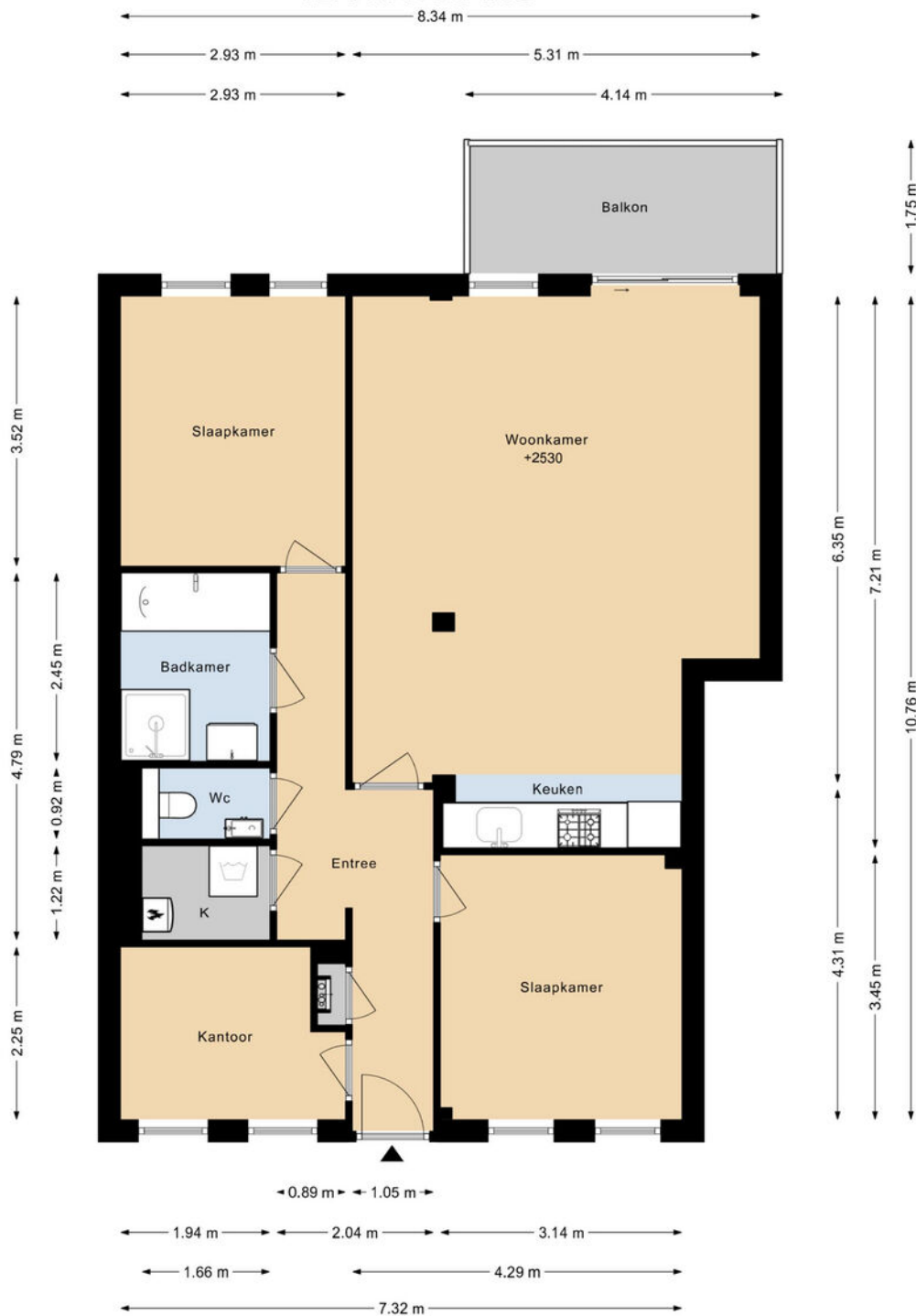
Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

Woondromen waarmaken

WATTBAAN 2-6 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZUN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- alle aanwezige kasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking			X	
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem	X			
- eettafel en stoelen			X	
- bureaus			X	
- bankstel, salontafel			X	
- overige meubilair			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron			X	
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- kookeiland			X	
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
Tuin - Inrichting				
Beplanting			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			



Welkom in Nieuwegein

Nieuwegein is gelegen ten zuiden van de stad Utrecht, aan de rivier de Lek. Door de centrale ligging is Nieuwegein een heerlijke plek om te wonen. Nieuwegein is in 1975 ontstaan doordat de dorpen Jutphaas en Vreeswijk werden samengevoegd. Het winkelcentrum van Nieuwegein is City Plaza. In dit winkel centrum bevinden zich ook een bioscoop en een theater genaamd 'De Kom'. Nieuwegein is centraal gelegen, met de auto rijdt u zo de snelweg A27, A2 en A12 op. Liever met het openbaar vervoer? De tram of de bus naar Utrecht hebben een directe verbinding. Een fijne woonomgeving met alle voorzieningen op korte afstand. Diverse speelveldjes, sportverenigingen, scholen, voortgezet onderwijs, kinderdagverblijven, een bioscoop en een zwembad.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningwonen.nl

W dekoningwonen.nl

f [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningmakelaarsdemeern)

@ [dekoningmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningmakelaarsdemeern)

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars