



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN REENTMEESTERS

NIEUWEGEIN, KONINGINNENLAAN 28

Villa Hoog Sandveld met meerdere garages

WWW.DRIEKLOMP.NL

An aerial photograph of a residential neighborhood in Nieuwegein, The Netherlands. The image is split vertically. The left side shows a dense residential area with a church spire and a street. The right side shows a canal with a bridge, a road, and more houses. Wind turbines are visible in the background.

WORDT DIT UW DROOMHUIS?

Welkom bij Villa Hoog Sandveld, op de hoek van de Koninginnenlaan en het Jaagpad in Nieuwegein. Deze historische woning is een juweeltje uit het verleden, gebouwd in 1904 door Rijkswaterstaat als opzichterswoning voor de Koninginnensluis. De villa biedt een unieke kans om, met de juiste visie en inspanning, een stukje geschiedenis te transformeren tot droomhuis.

RIJKSMONUMENT VILLA HOOG SANDVELD

Een schat aan details zijn bewaard gebleven, waaronder prachtige groen-witte tegelmozaïek boogvelden, Louvre luiken voor de vensters en een indrukwekkende voordeur met smeedijzeren deurroosters. Natuurlijk ontbreken diverse glas-in-loodramen hier niet. Niet voor niets is deze opzichterswoning, samen met de Koninginnensluis en een zevental dienstwoningen, gewaardeerd als Rijksmonument.

Met een woonoppervlakte van ca. 279 m² biedt deze villa volop ruimte voor uw ideeën en wensen. Of u nu droomt van een modern gezinsverblijf met alle voorzieningen van vandaag, of een historische residentie met een vleugje nostalgie, Villa Hoog Sandveld biedt eindeloze mogelijkheden.

De Koninginnenlaan is gelegen in Vreeswijk, de historische dorpskern van Nieuwegein. Nabij de Dorpsstraat en de Vaartse Rijn met haar prachtige oude schepen en de Museumwerf. De vele waterwegen zorgen voor een gezellige sfeer. Restaurantjes, terrassen, winkels, openbaar vervoer: het is allemaal aanwezig in de directe omgeving. Met slechts 5 autominuten bereikt u de A2 of A27, zo zijn onder andere Utrecht (20 minuten) en Amsterdam (40 minuten) zeer goed bereikbaar.



KENMERKEN

Bouwjaar	1904
Woonoppervlakte	ca. 279 m ²
Inhoud	ca. 1223
Externe bergruimte	ca. 215 m ²
Perceeloppervlakte	1.838 m ²



Vraagprijs € 1.195.000 K.K.

BEGANE GROND

Binnen in de woning heeft de tijd stilgestaan. Ruim 60 jaar is er weinig tot niets aan het interieur veranderd, iets wat u tegenwoordig niet vaak meer tegen komt! Vrijwel alle ramen in de woning hebben charmante Louvre luiken en klassieke, enkelglas schuifvensters. Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer met prachtige ensuite deuren naar de zitkamer. De schuifdeuren zijn voorzien van opvallend hang- en sluitwerk, waarop onder andere gekruiste sleutels en een klimmende leeuw zijn aangebracht. Aangrenzend een royale serre met dubbele schuifdeuren naar de tuin. Verder aan de voorzijde van het huis nog een werk/ speelkamer met houtkachel en ingebouwde boekenkasten.

De hal is betegeld met gekleurde plavuizen welke volledige doorgelegd zijn tot de achterdeur naar de tuin. De hal met achterdeur heeft een toilet en inbouwkast met boiler.

De keuken is eenvoudig met vierpits gasfornuis, wasbak, oven en koelkast. Daarnaast nog vaste kasten aan weerszijde van de kachel. Vanuit de keuken is er via een kleine hal toegang tot de tuin. Verder nog het oude personeelstoilet en een berging.

De kelder op stahoogte biedt veel bergruimte.















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig en een eenvoudige badkamer met douche, wastafel en toilet. De eerste slaapkamer is in gebruik geweest als bibliotheek, zodoende zijn hier vaste boekenkasten aanwezig welke reiken tot aan het plafond (ca. 3.45 m hoog). De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten, een gaskachel en openslaande deuren naar het balkon met uitzicht op het water. De derde slaapkamer heeft een kachel en de vierde slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, heeft inbouwkasten en een wastafel.







ZOLDER

De zolder is bereikbaar middels een vaste trap en bestaat momenteel uit een grote, open ruimte met een separate berging/slaapkamer, vroeger de dienstbodekamer. Daarnaast nog een ruime vliering.

De zolder kan nog volledig naar eigen wens ingericht en gebruikt worden. Wellicht heeft u behoefte aan meer slaapkamers? Maar ook een prachtig atelier of een grote werkkamer zijn hier denkbaar.





TUIN EN BIJGEBOUWEN

Naast de woning ligt de dubbele garage met elektrische deuren. Aan de achterzijde van de garage is nog een berging/werkplaats en een schuurtje voor tuingereedschap.

De tuin is beschut en aangelegd met diverse bloemen en planten, onder andere met meerdere rozenstruiken en er is een moestuin aanwezig.

Via de tuindeur aan de achterzijde van het perceel is de achtergelegen straat, de Christineweg, bereikbaar. Aan de Christineweg liggen negen garageboxen die behoren bij de villa. De boxen zijn allen ongeveer even groot en voorzien van elektra. De boxen worden in verhuurde staat opgeleverd.





BIJZONDERHEDEN

- Unieke kans om een karakteristieke villa te transformeren tot gemoderniseerd droomhuis
- De 9 aanwezige garageboxen worden in verhuurde staat opgeleverd. Aankoop van enkel de villa, zonder de garageboxen, is bespreekbaar.
- De woning betreft een Rijksmonument. Hiervoor zijn diverse subsidies aan te vragen, mogelijk komt u in aanmerking voor een lening tegen gunstige voorwaarden. Meer informatie kan gevonden worden op de website van Stichting Nationaal Restauratiefonds;
- In de koopovereenkomst zal een "as is, where is" clause worden opgenomen voor het verkochte;
- Er is geen lijst van zaken en NVM-vragenlijst aanwezig;
- De notariskeuze voor de levering wordt voorbehouden aan de verkoper.





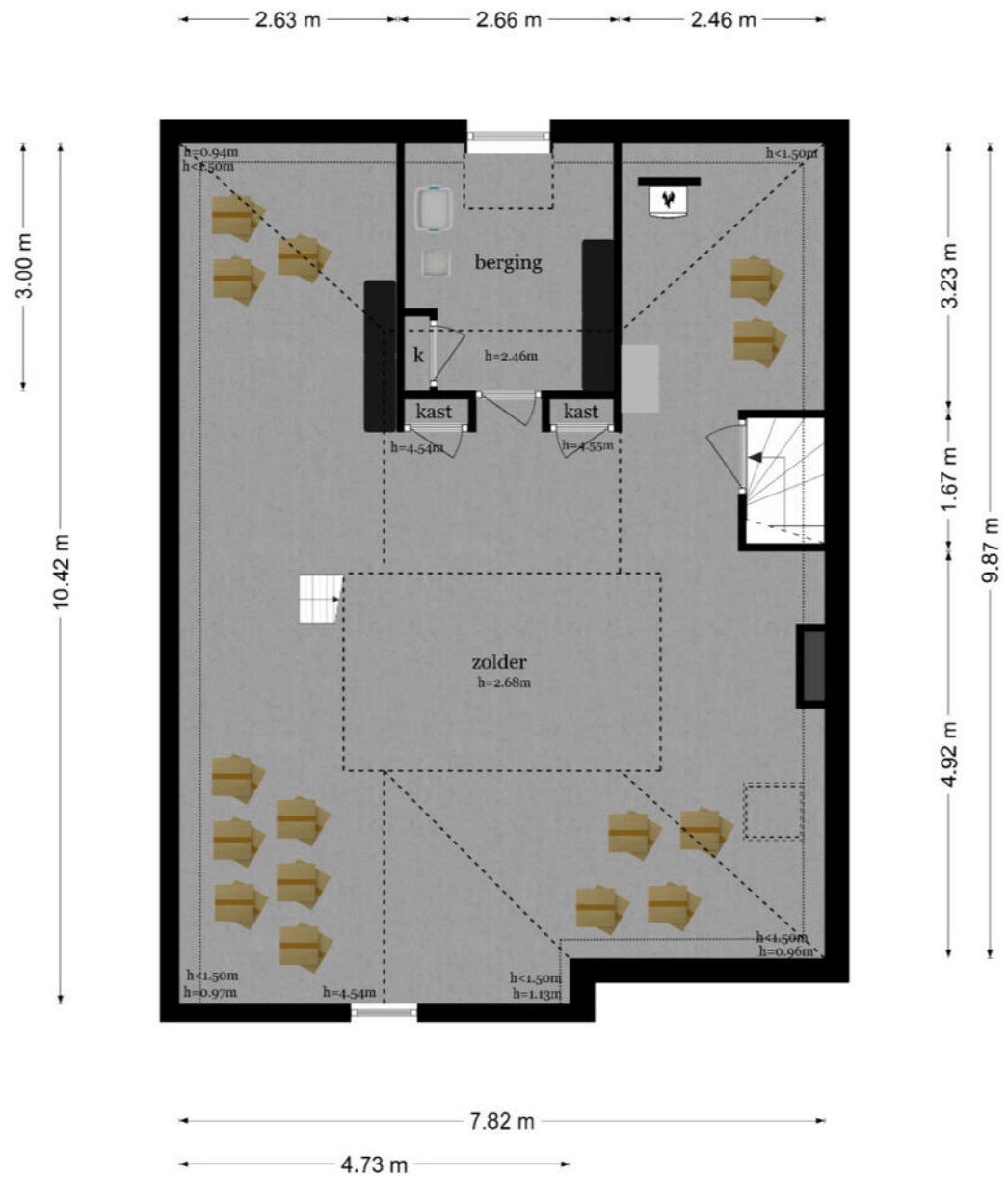
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

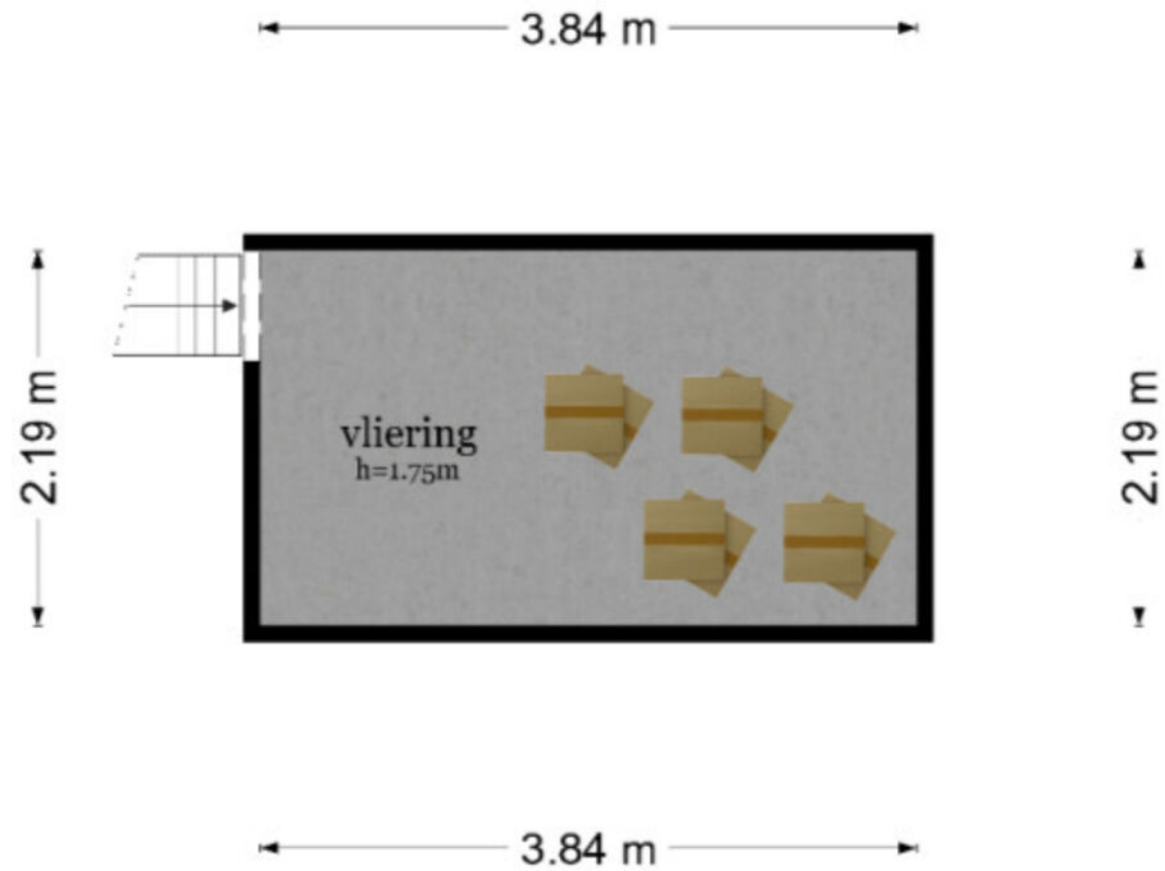


ZOLDER



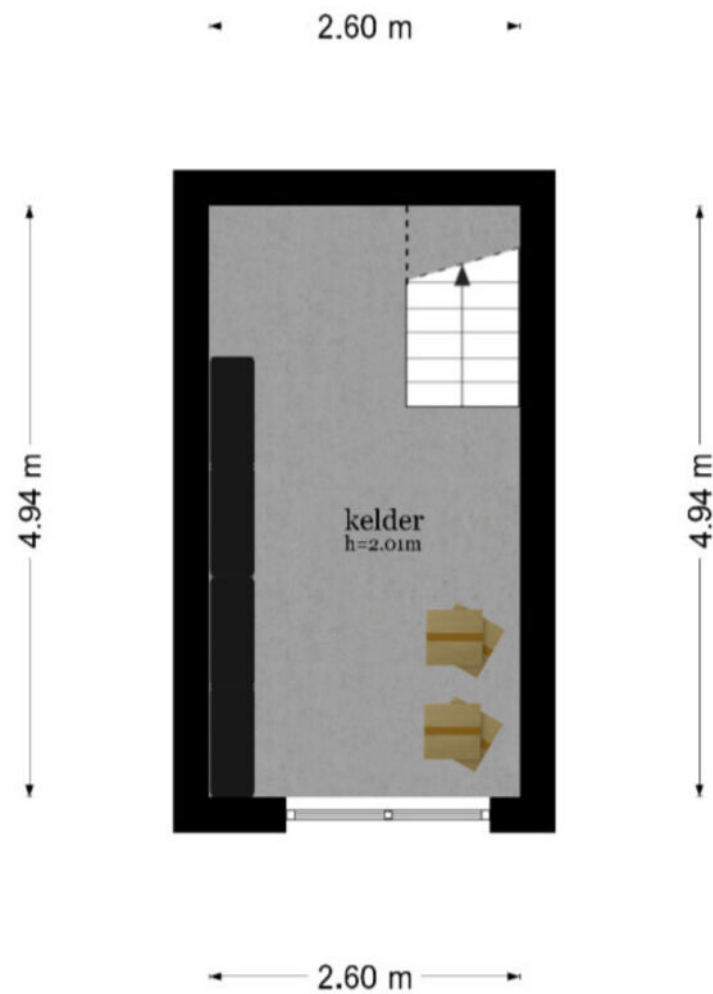
VLIERING

Koninginnenlaan 28 - Nieuwegein Derde Verdieping



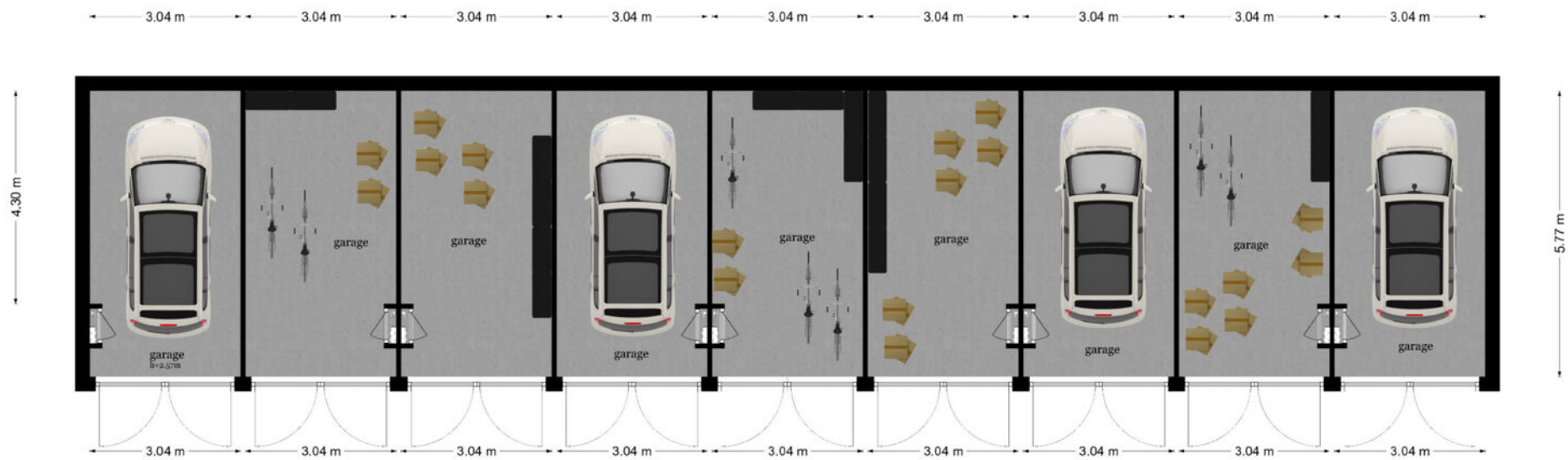
KELDER

Koninginnenlaan 28 - Nieuwegein Kelder



GARAGEBOXEN

Koninginnenlaan 28 - Nieuwegein
Garage



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

OVERZICHT PERCEEL




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vreeswijk	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1752	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023
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.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

ONDERHANDELEN WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL