

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



Vraagprijs € 715.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A+++

Zandoever 4 Nieuwegein



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. 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	2005
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	178 m ²
Inhoud	604 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	A+++



OMSCHRIJVING

Woning

Unieke, royale kade-woning van 178 m² met dakterras en prachtig uitzicht aan de Vaartse Rijn

Welkom bij Zandoever 4 – een bijzonder fraai gelegen en verrassend ruime woning aan het water. Deze moderne kade-woning (bouwjaar 2005) biedt maar liefst 178 m² woonoppervlak, verdeeld over drie woonlagen én een royaal dakterras van 33 m². De ligging aan de schilderachtige Vaartse Rijn, met zicht op de Museumwerf en het historische Vreeswijk, maakt dit een unieke plek om te wonen.

In de afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet om de woning te verduurzamen. In 2023 is het glas volledig vervangen door isolatieglas met een zonwerende coating. Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat, minder warmteverlies in de winter en minder opwarming in de zomer.

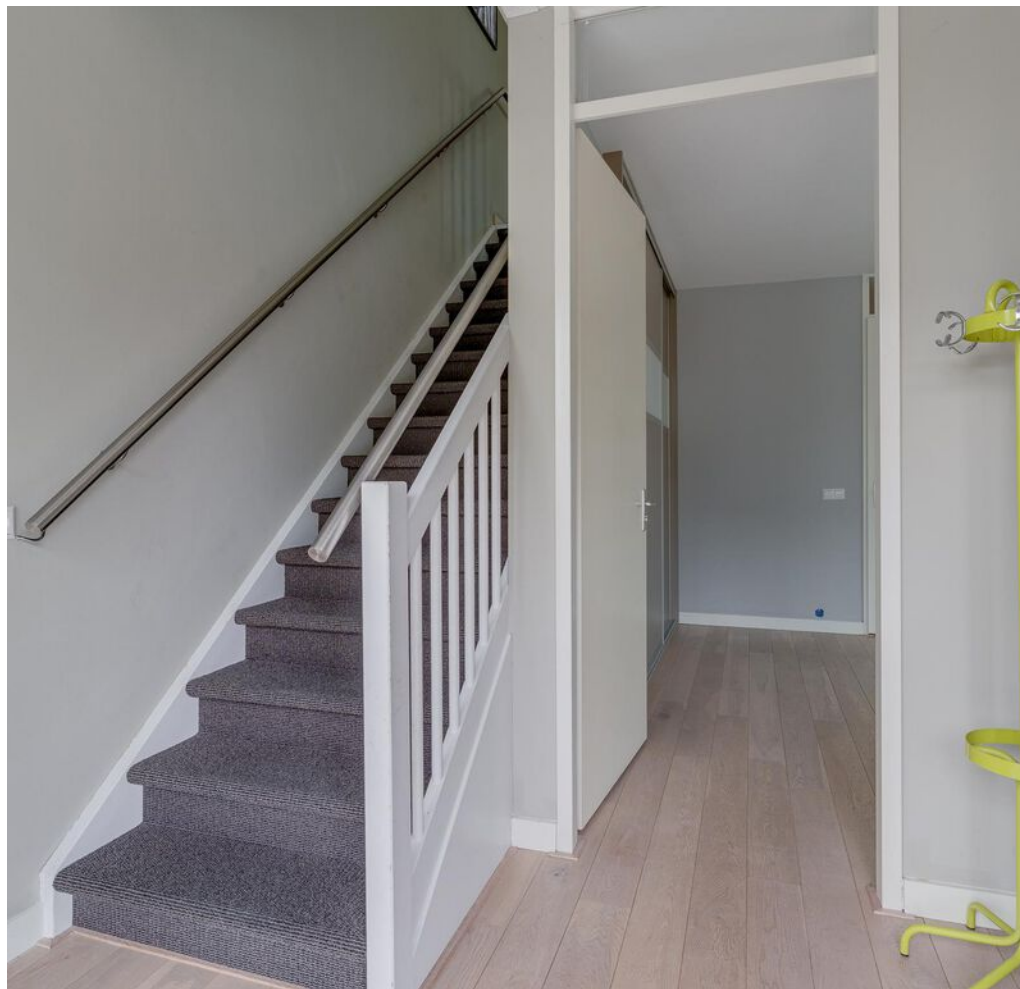
Tevens is een warmtepomp geplaatst, die op een energiezuinige manier zorgt voor verwarming (en in sommige gevallen ook koeling). Dit vermindert het gasverbruik en draagt bij aan een lagere energierekening. In juni 2025 is de gevelbekleding vernieuwd. Er is gekozen voor vezelcement, een duurzaam en onderhoudsarm materiaal met een lange levensduur en een moderne uitstraling.

Deze verbeteringen dragen bij aan een energiezuinige, comfortabele en toekomstbestendige woning.

Bijzonderheden

- Woning afgelopen jaren verduurzaamd;
- Energielabel A +++
- Woonoppervlakte: 178 m²
- Woonkamer van 77 m²
- Dakterras van 33 m²
- 3 slaapkamers + multifunctionele kamer op begane grond
- Luxe badkamer en keuken
- Zeer goed onderhouden
- Bouwjaar 2005 – uitstekend geïsoleerd
- Prachtige ligging aan het water met uitzicht op de Museumwerf en Vreeswijk
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage én een plek op straat

Zandoever 4 is geen standaard woning. De speelse indeling, de royale leefruimtes, het geweldige lichtinval en de unieke ligging aan de Vaartse Rijn maken dit een huis dat zelden beschikbaar komt. Ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, rust, comfort én karakter.



“
Unieke, royale kade-
woning!



INDELING *Woning*

Begane grond

Via de entree aan de straat- of terraszijde betreedt u de ruime hal met trapopgang. Op deze verdieping bevindt zich een multifunctionele kamer van ca. 18 m² – ideaal als werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. Deze ruimte heeft een vaste kast en grenst aan een gang met toegang tot het toilet. Aan de achterzijde is een praktische wasruimte/berging van ca. 12 m², bereikbaar via een aparte buitendeur. Door de aanwezigheid van een eigen entree en toilet is deze verdieping ook uitermate geschikt voor werken aan huis.

Eerste verdieping

Een royale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk 6 m², 9 m² en 13 m². De grootste slaapkamer beschikt over een inbouwkast; de andere twee liggen aan de westzijde en bieden een prachtig uitzicht over het water. De luxe badkamer is compleet uitgerust met een douchecabine, ligbad, dubbele wastafel met meubel en fraai tegelwerk. Daarnaast is er een separaat toilet op deze verdieping.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich het absolute hart van de woning: een indrukwekkende woonkamer van maar liefst 77 m². Dankzij de vele ramen aan de zuid- en westzijde is deze ruimte bijzonder licht en sfeervol. Vanuit de zithoek is het uitzicht over het water en de historische omgeving werkelijk adembenemend.

De open keuken is stijlvol uitgevoerd in neutrale tinten en beschikt over een royaal kook-/spoeleiland en alle moderne inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een bijkeuken/technische ruimte met de CV-combiketel en de warmtepomp geplaatst in 2023 en warmte-terugwininstallatie.

Dakterras

Via een trap in de woonkamer is het zonnige dakterras van 33 m² bereikbaar. Het elektrische schuifluik biedt toegang tot dit heerlijke privéterras met volop zon, privacy en een panoramisch uitzicht over de omgeving.

Hoewel 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.



“

Prachtige ligging aan het water met uitzicht!



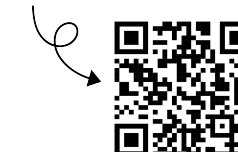
GELDXPERT

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*





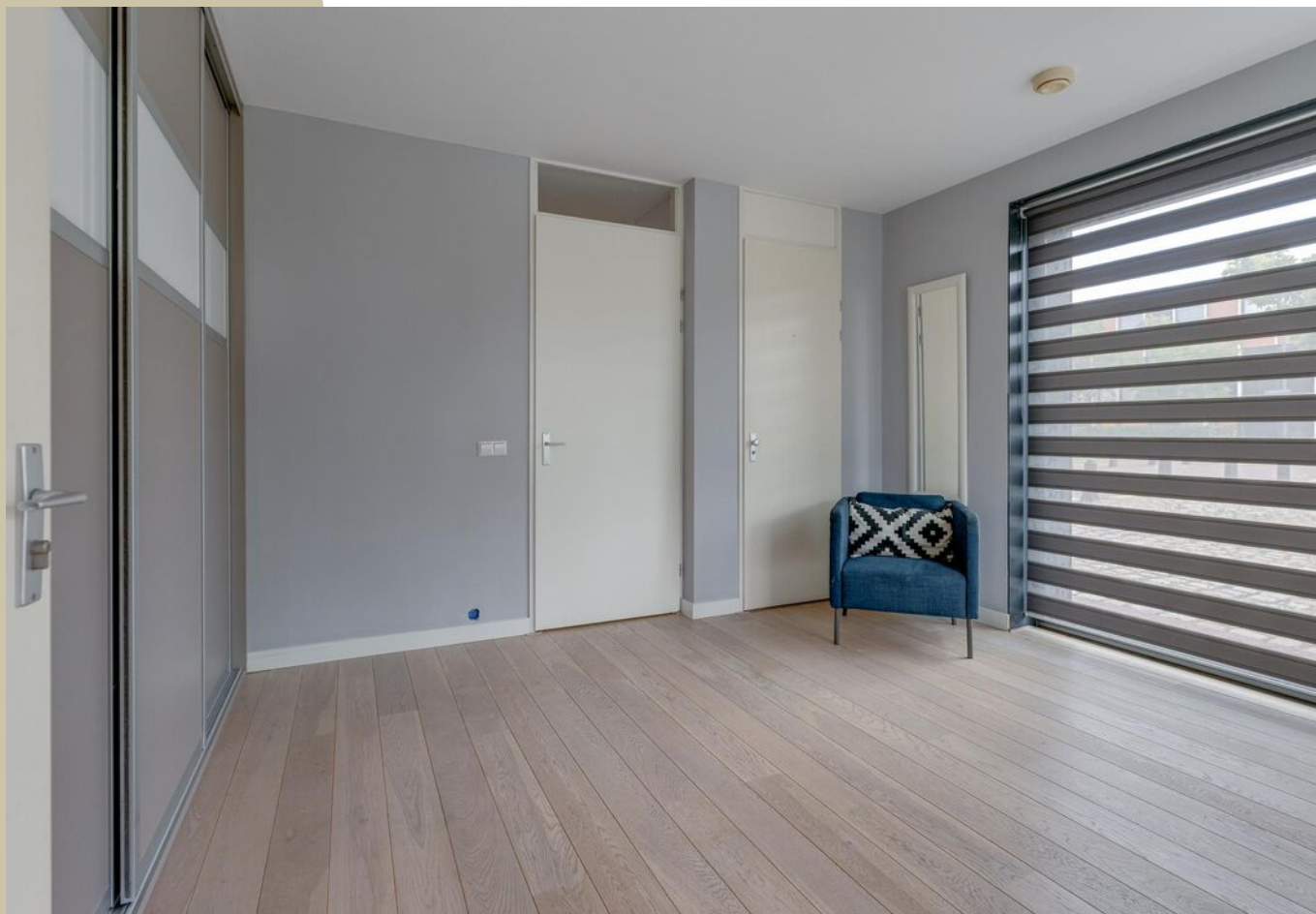
KENMERKEN

Buitenruimte	33 m ²
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Garage	parkeerkelder
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	c.v.-ketel









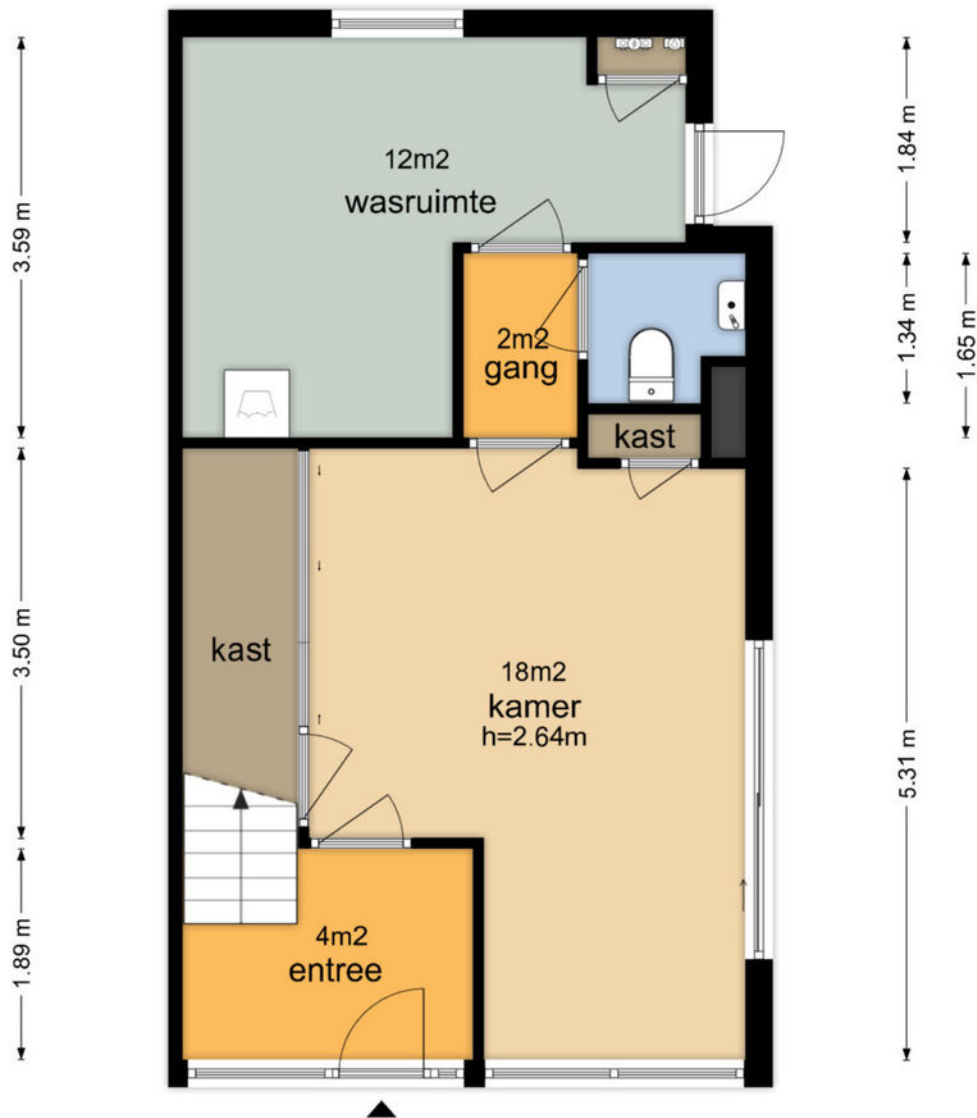
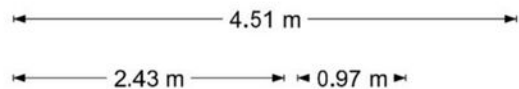




PLATTEGROND

Woning

Zandoever 4 - Nieuwegein
Begane Grond

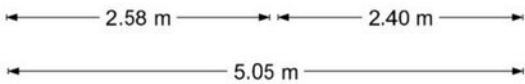
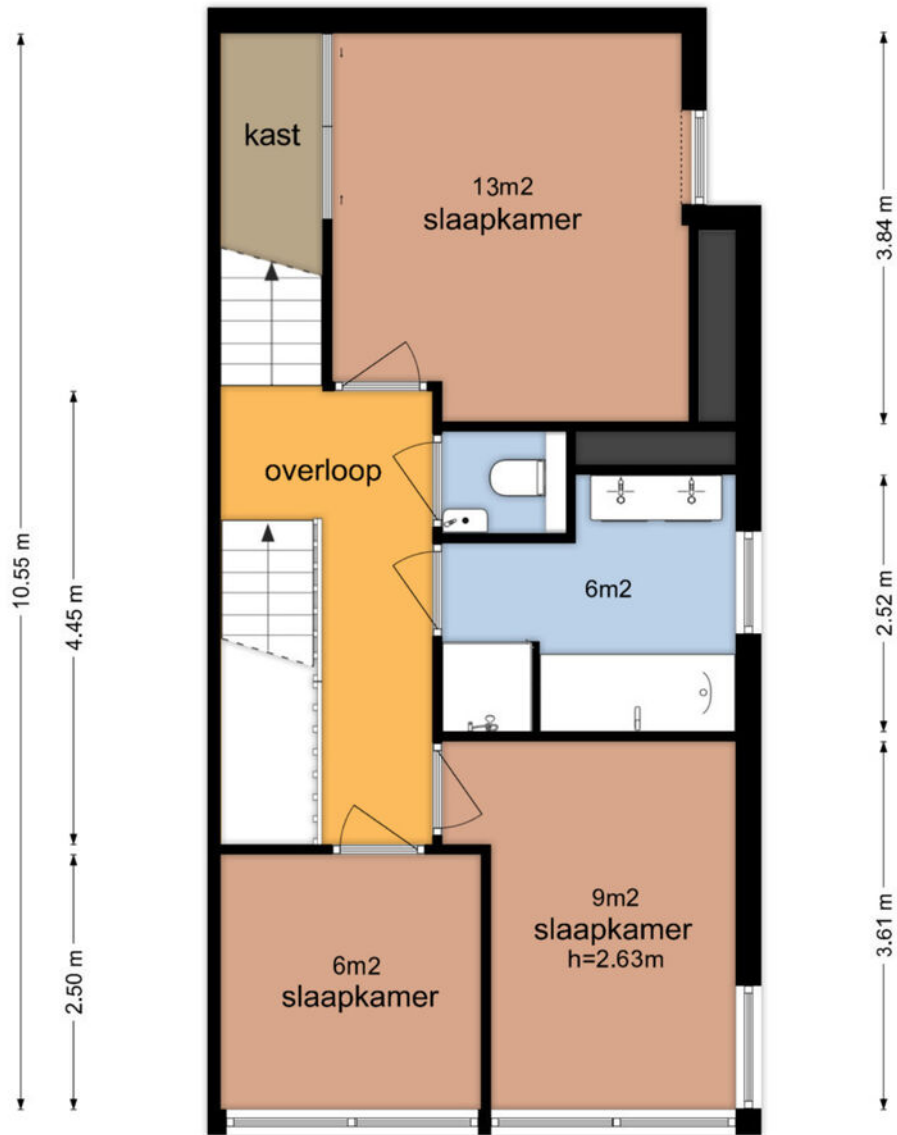
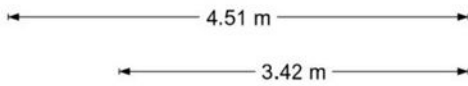


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

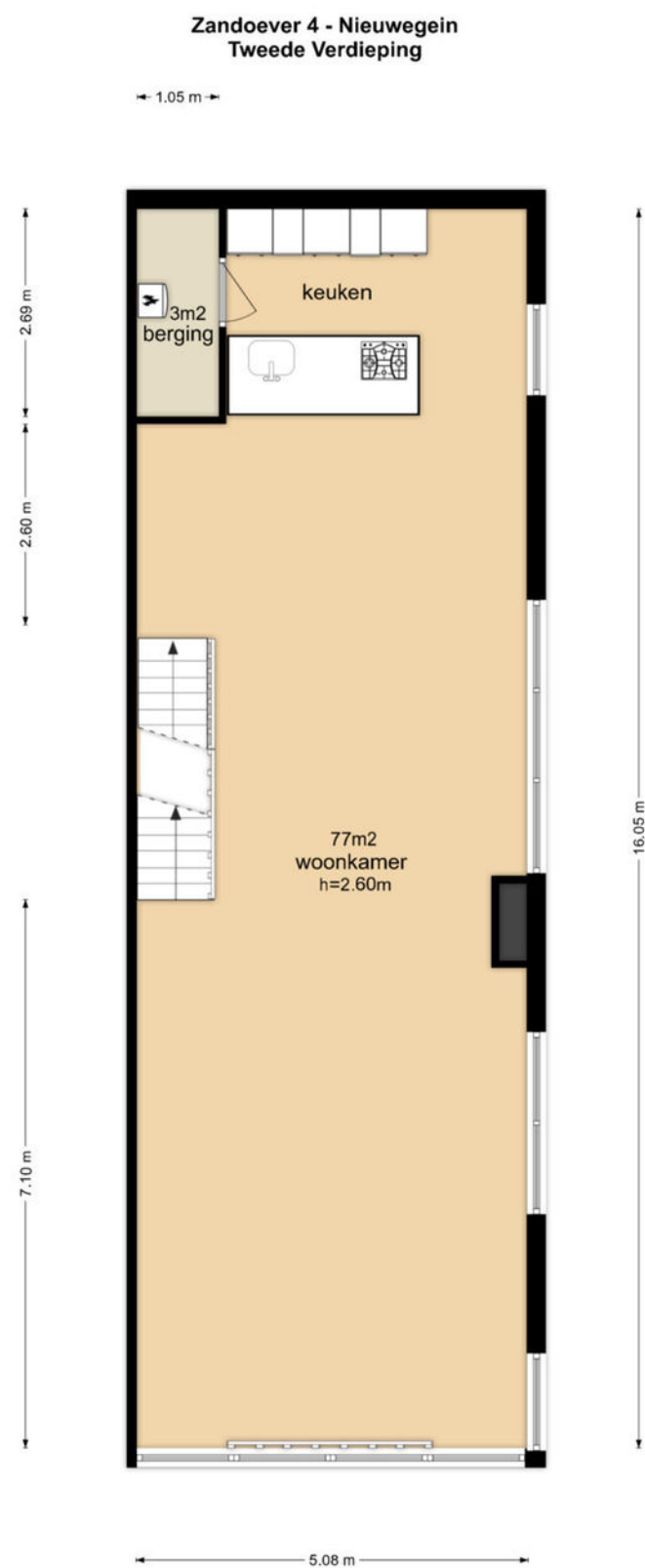
Zandoever 4 - Nieuwegein
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

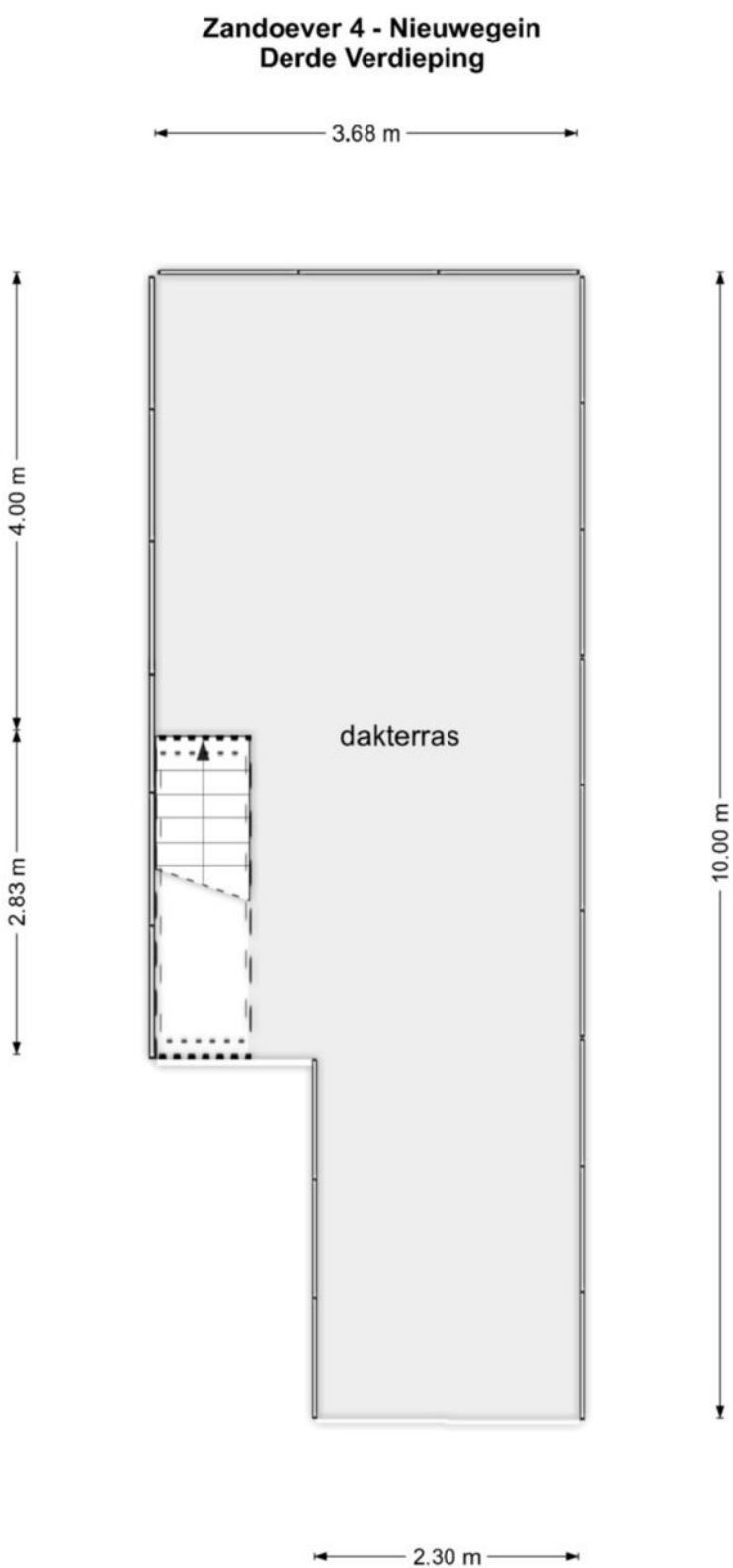
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

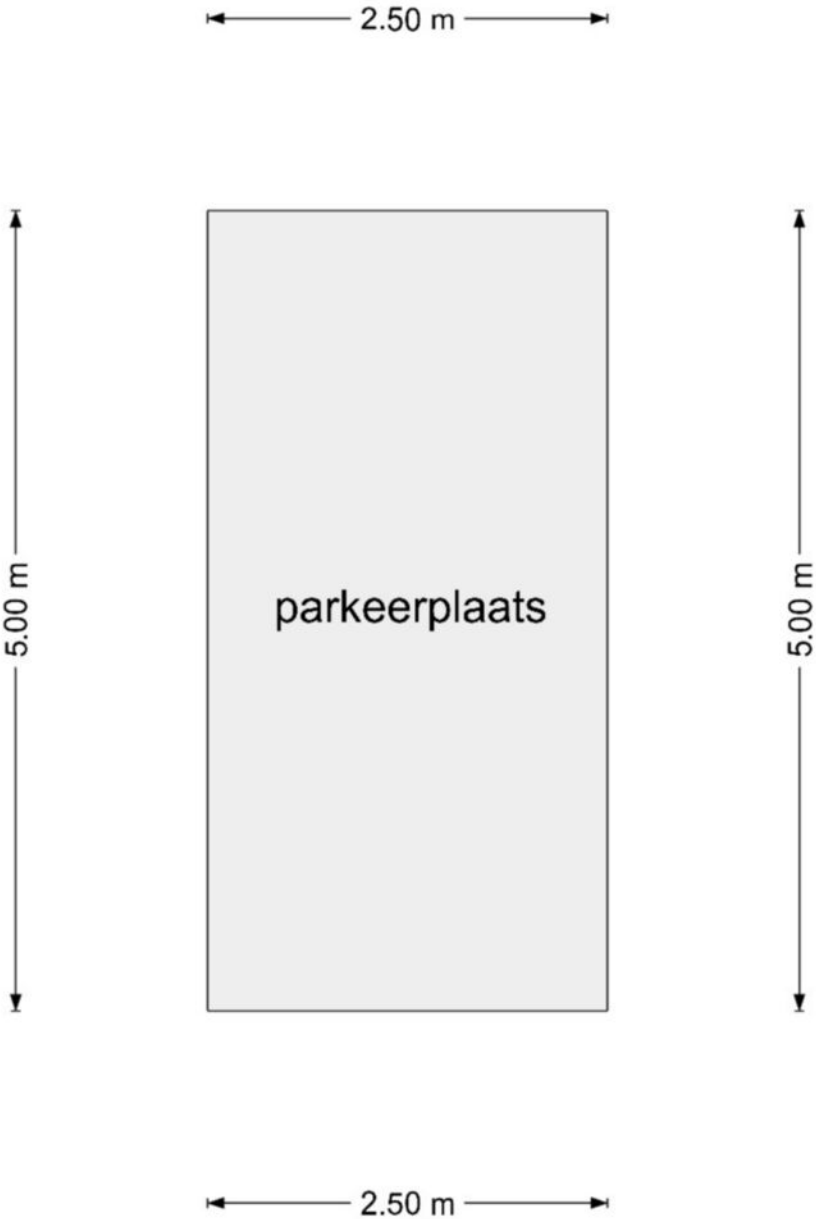


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

**Zandoever 4 - Nieuwegein
Parkeerplaats - Begane Grond**

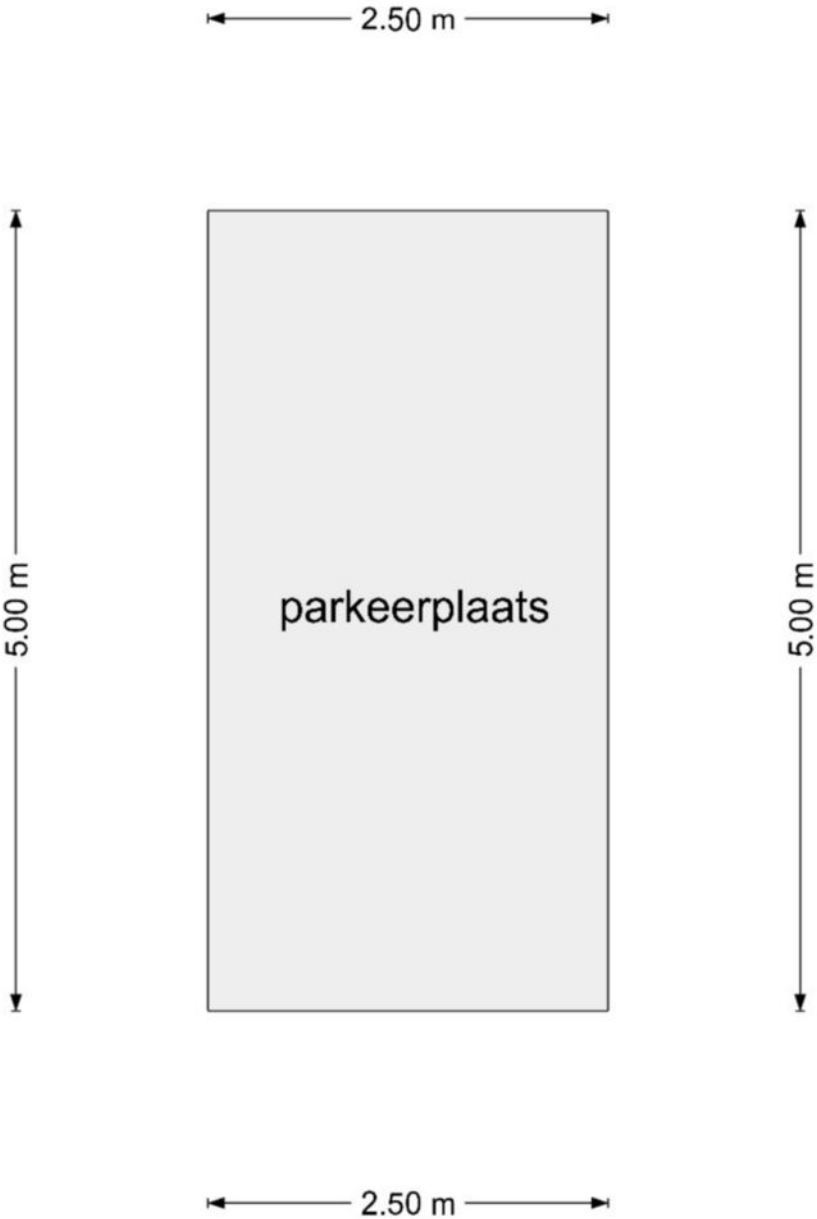


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

**Zandoever 4 - Nieuwegein
Parkeerplaats - Garage**



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

PLATTEGROND

Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente Vreeswijk
Sectie | Perceel B | 6400
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 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'.

Bedenktime

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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

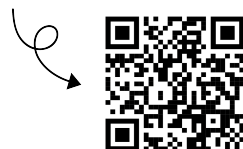
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

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.

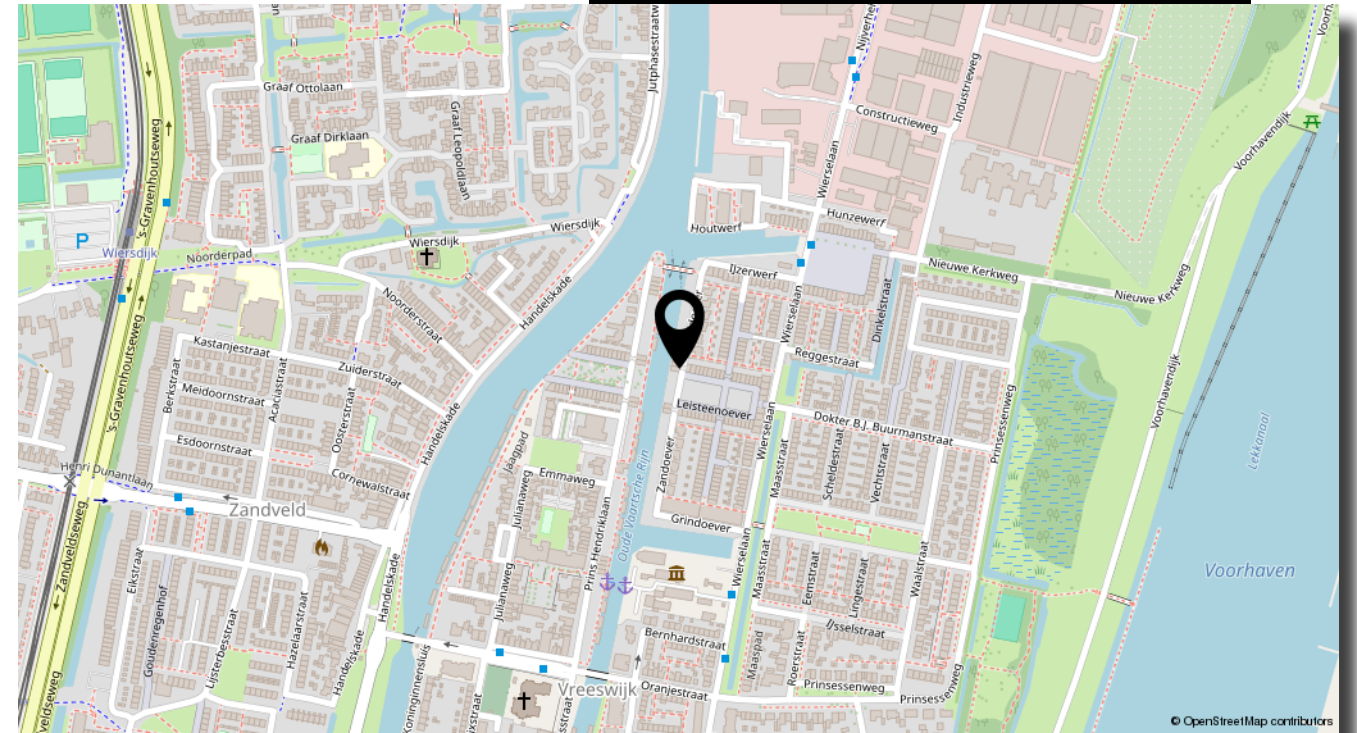
Nog vragen?

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 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

De 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



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

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.

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

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.

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 | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code



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