

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



Vraagprijs €

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Reigersbek 10  
Nieuwegein



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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           | 1974               |
| Woonoppervlakte    | 132 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 228 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 469 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 4                  |
| Aantal slaapkamers | 3                  |
| Energie label      | C                  |



# INLEIDING *Woning*

Op zoek naar een fijne hoekwoning op een rustige en groene locatie? Dan is de Reigersbek 10 in Nieuwegein zeker het bekijken waard! Deze goed onderhouden woning is gelegen in de geliefde wijk Hoogzandveld, op korte afstand van het groen, de Lek en diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten.

Voor de natuurliefhebber ligt het IJsselbos en Park Oudegein letterlijk om de hoek. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de rust en ruimte. Ook de Lek bevindt zich op korte afstand. Tegelijkertijd woon je hier zeer centraal: winkelcentrum Hoogzandveld ligt op loopafstand, met onder andere een Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer richting Utrecht (tram en bus) en zijn zowel de A2 als A27 eenvoudig te bereiken.

Ook aan de woning zelf hoef je weinig te doen. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een cv-ketel uit 2020 en de begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Op de verdiepingen zijn kunststof kozijnen aanwezig. Kortom: een woning die comfort, ruimte en een prettige ligging op een fijne manier combineert.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot het separate toilet, de meterkast en de woonkamer.

De woonkamer heeft dankzij de hoekligging een speelse indeling en profiteert van veel natuurlijke lichtinval door de vele ramen. De huidige opstelling bestaat uit een ruime woonkamer en een aparte eetkamer, die door middel van schuifdeuren bij de haard van elkaar kunnen worden gescheiden. In de eetkamer bevindt zich bovendien een praktische inbouwkast.

De moderne tegelvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een verzorgde uitstraling. De sfeervolle gashaard vormt niet alleen een mooi middelpunt tussen woon- en eetkamer, maar kan ook als alternatieve warmtebron worden gebruikt. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.



“

Voor de natuurliefhebber ligt het IJsselbos en Park Oudegein letterlijk om de hoek.

# OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die in 2015 is geplaatst. De keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser (2022) en Quooker (2024). Een fijne plek voor het bereiden van zowel een snelle maaltijd als een uitgebreid diner.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vanaf de overloop twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De royale masterbedroom beschikt over een praktische inloopkast met volop ruimte voor kleding en persoonlijke spullen. Daarnaast is deze kamer eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling met twee aparte slaapkamers. De masterbedroom beschikt bovendien over een praktische inloopkast, waardoor er voldoende ruimte is voor kleding en persoonlijke spullen.

De badkamer is keurig onderhouden en heeft een moderne uitstraling. Hier beschik je over een dubbele wastafel met meubel, een ligbad met douche en een toilet.

## Tweede verdieping

Via de ruime overloop op de tweede verdieping bereik je de laatste slaapkamer. Op de overloop bevinden zich tevens de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

De slaapkamer is verrassend ruim en wordt dankzij de dakkapel aan de achterzijde nog eens extra vergroot. Hierdoor ontstaat een prettige ruimte die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“  
Ruime en lichte  
woonkamer met veel sfeer!”

## Woning

Tenslotte is er veel praktische bergruimte op de tweede verdieping aanwezig.

### Tuin

De ruime achtertuin is goed verzorgd en biedt volop mogelijkheden. Of je nu uitgebreid wilt tafelen met vrienden en familie, lekker wilt ontspannen of gewoon wilt genieten van het buitenleven: hier is voldoende ruimte voor.

De tuin is gelegen op het noorden, en dankzij de grootte is er gedurende de dag altijd wel een plek in de zon te vinden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische schuur met elektra. Een ideale plek voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.



**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

Open keuken met alle  
nodige inbouwapparatuur!

# BIJZONDERHEDEN

- Ruime hoekwoning in de groene wijk Hoogzandveld
- Gelegen nabij het IJsselbos, Park Oudegein en de Lek
- Scholen en sportfaciliteiten in de directe omgeving
- Winkelcentrum Hoogzandveld met Albert Heijn op loopafstand
- Goede bereikbaarheid via OV, A2 en A27
- Volledig geïsoleerd
- Cv-ketel uit 2020
- Vloerverwarming op de begane grond
- Kunststof kozijnen op de verdiepingen
- Open keuken uit 2015
- Drie ruime slaapkamers
- Masterbedroom gemakkelijk te veranderen naar 2 slaapkamers (zoals origineel)
- Dakkapel aan voorzijde is mogelijk (vergunning is al aanwezig)
- Masterbedroom met inloopkast
- Dakkapel op de tweede verdieping aan achterzijde
- Vaste kluis aanwezig op tweede verdieping
- Ruime en verzorgde achtertuin met schuur en elektra

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:

\*ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar.

\*asbestclausule; er is geen aanwezigheid van asbest bekend, maar gezien de leeftijd van de woning is het niet uit te sluiten.

Energie label: C

Oplevering in overleg.

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.

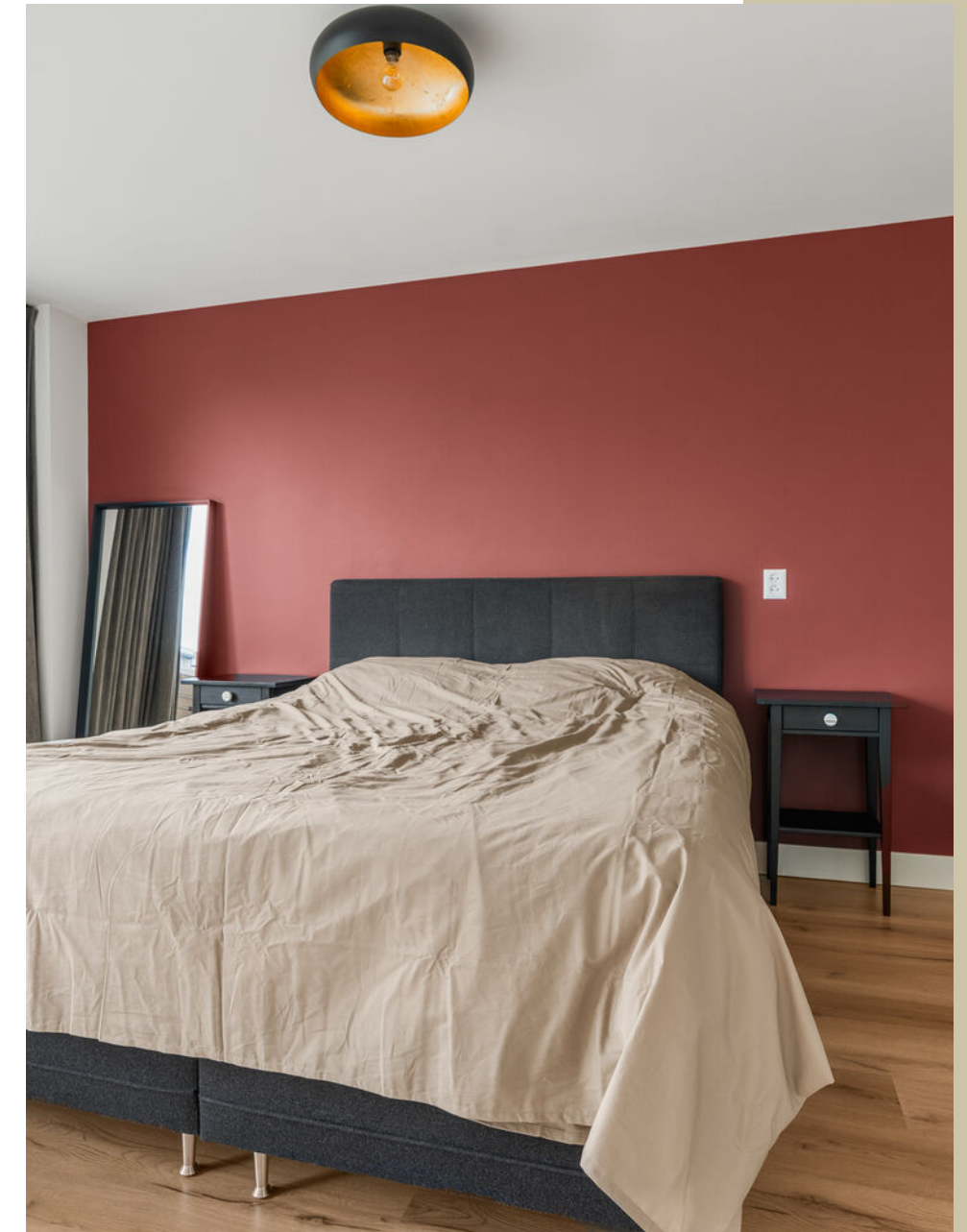
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Maarssen zijn te vinden op Funda.

**D**eze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uitsluitend informatief van aard. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie de gedetailleerde plattegrond. Verkoper behoudt zich het recht voor om in de koopovereenkomst aanvullende bepalingen op te nemen, waaronder gebruikelijke of object-specifieke clausules, zoals een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en overige relevante bepalingen.



“

Zeer royale tuin gelegen op het noorden!



# 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

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Ligging        | aan rustige weg, in woonwijk                          |
| Schuur/berging | aangebouwd steen                                      |
| Isolatie       | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming     | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk              |
| Warmwater      | c.v.-ketel                                            |



# PLATTEGROND

*Woning*

Reigersbek 10, Nieuwegein  
Begane grond

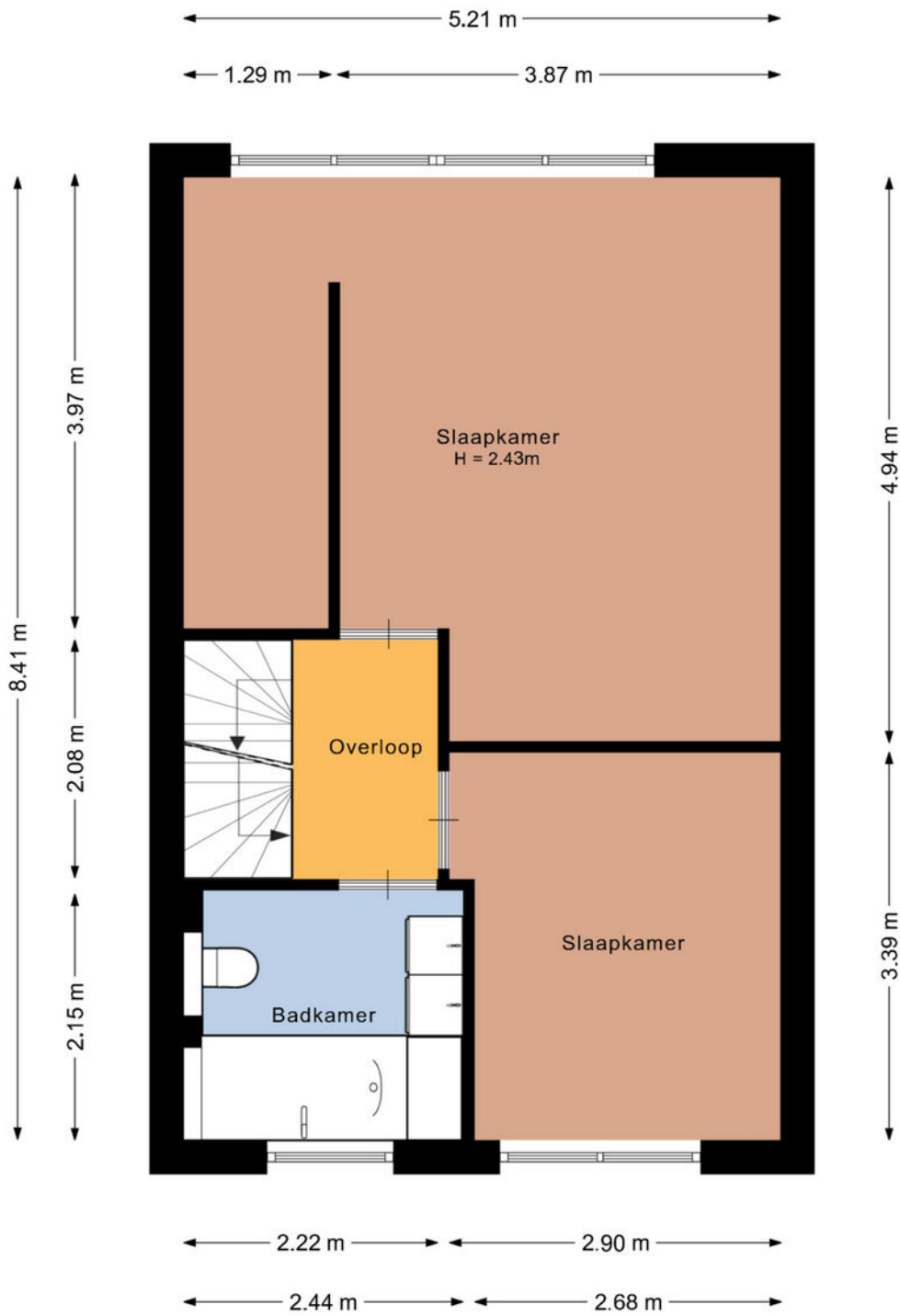


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

Reigersbek 10, Nieuwegein  
Eerste verdieping

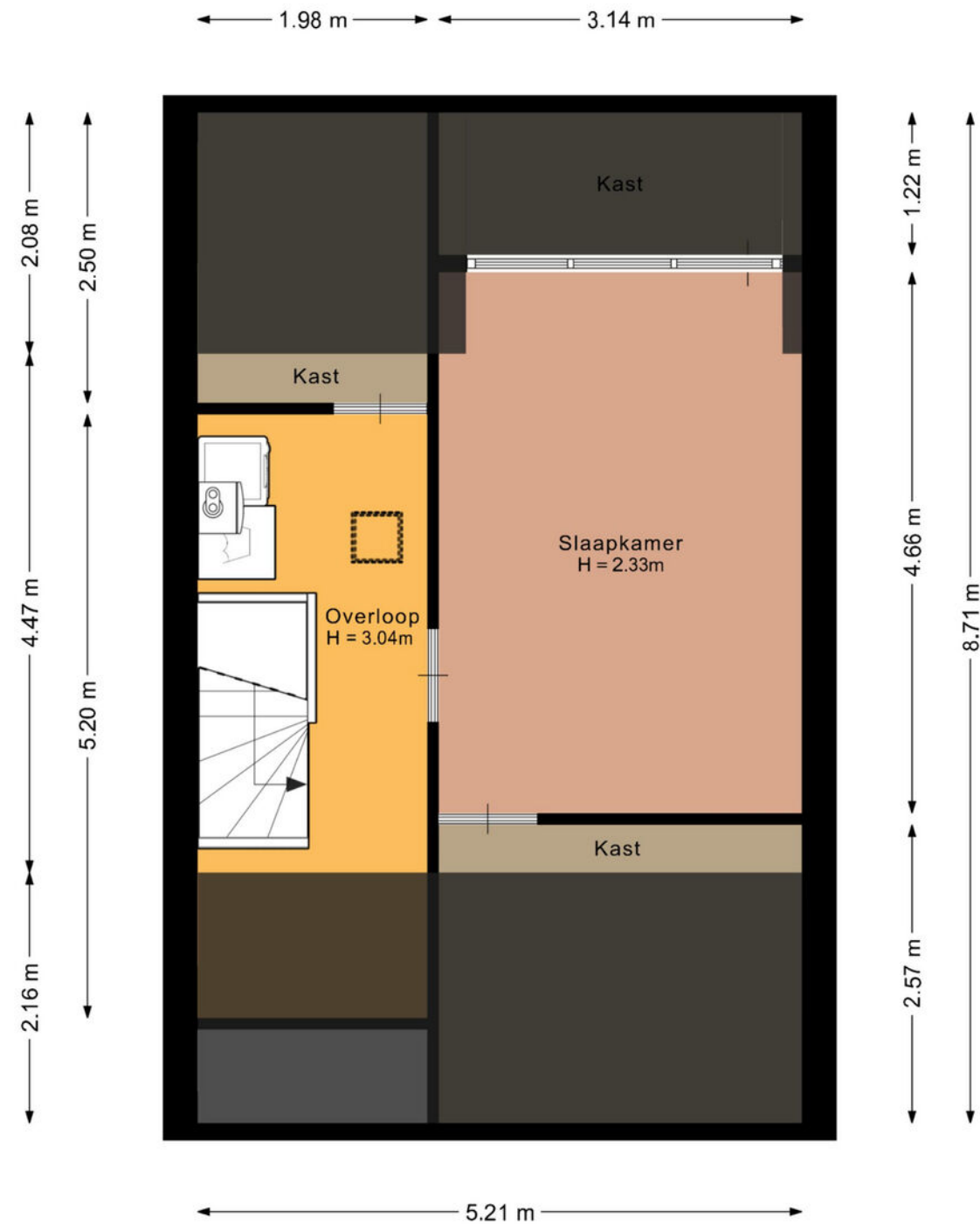


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

*Woning*

## Reigersbek 10, Nieuwegein Tweede verdieping



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

# PLATTEGROND

*Woning*

## Reigersbek 10, Nieuwegein Situatie



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



### 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://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.

Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Vreeswijk  
B | 4417  
Volle eigendom

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





# 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.

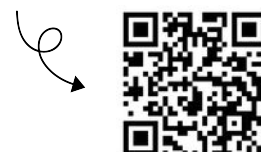
*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

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



## 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](mailto: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,

*Tijn Harlaar*



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](https://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code



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