

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



Vraagprijs € 695.000

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Adriaen van Ostadehage 3  
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           | 1993               |
| Woonoppervlakte    | 136 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 324 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 532 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Energie label      | B                  |





# OMSCHRIJVING

*Woning*



Goed onderhouden en bijzonder smaakvol verbouwde twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage, gelegen op een zeer aantrekkelijke locatie in de gewilde wijk Galecop. De woning is ruim: 136 m<sup>2</sup> woonoppervlak en heeft een heerlijke tuin van 18 meter diep op het zuiden. De eigenaren hebben de woning op fraaie wijze aangepast: de begane grond heeft een mooie visgraat PVC vloer, de wanden zijn strak afgewerkt met stukwerk en de kleuren zijn prachtig op elkaar afgestemd. Ideaal is de inpandige garage (van binnenuit bereikbaar) met elektrische deur en de parkeerplek op eigen terrein. De vier ruime slaapkamers en het balkon op de tweede verdieping maken de woning zeer geschikt voor gezinnen. Mocht er nog meer ruimte nodig zijn kan op de garage een flinke kamer gemaakt worden.

De locatie is om meerdere redenen aantrekkelijk: winkels, openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn makkelijk en op korte afstand bereikbaar en de stad Utrecht is vlakbij!

In 2022 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst.

Begane grond:  
Entree, ruime hal, toilet, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping, doorgang de inpandige garage en toegang naar woonkamer.  
De kamer is in een praktische en speelse Z-vorm. De vorm van de kamer maakt dat de indeling en inrichting extra leuk is. De kamer heeft veel ramen aan de tuin zijde en daarmee veel contact met de tuin.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een luxe half open keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur.

1e verdieping:  
Ruime overloop, drie ruime slaapkamers van respectievelijk 11, 7 en 25 m<sup>2</sup>. De ruime badkamer heeft een ligbad, inloopdouche, 2e toilet en een wastafel met badkamermeubel.

2e verdieping:  
Overloop met wasmachine- en wasdrogeraansluiting, toegang naar de ruime slaapkamer. Deze kamer is erg leuk als slaapkamer maar kan ook prima gebruikt worden als werk- of hobbykamer. Deze kamer geeft toegang naar het ruime balkon op het zuiden van 11m<sup>2</sup>.

“  
Fijne lichte ruimte, met een speelse indeling.”





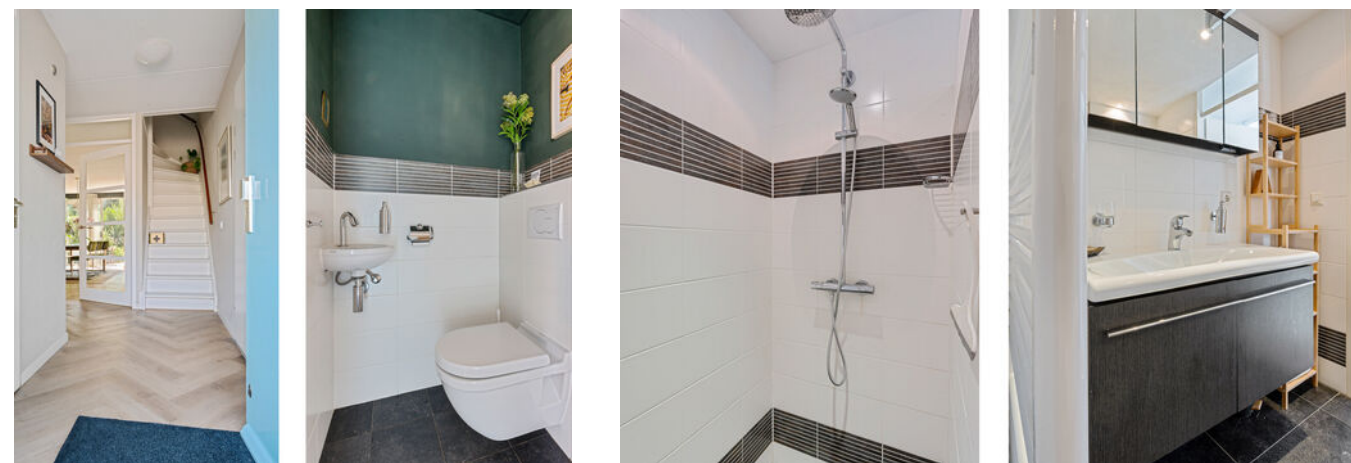
# BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Riante 2-onder-1kapwoning met prachtige diepe tuin op het zuiden;
- gelegen in Galecop;
- vier ruime slaapkamers;
- Inpandige garage met verwarming en elektrische garagedeur;
- parkeren op eigen terrein;
- de woning heeft een erg mooie afwerking van vloeren en wanden;
- voorzien van 9 zonnepanelen;
- geheel voorzien van isolatieglas, deels met HR++ glas;
- goed onderhouden;
- mooie luxe keuken met alle inbouwapparatuur;
- ideale locatie: vlakbij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- De stad Utrecht is vlakbij gelegen;
- gasloze woning;
- de tuin heeft veel privacy en is 18 meter diep;
- bijzonder leuke woonkamer: ruim, mooie afwerking en veel contact met de tuin;



**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.



“

Nette en strakke badkamer





# 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 | 10 m²                                                 |
| Ligging      | aan water, aan rustige weg, in woonwijk               |
| Garage       | aangebouwd steen                                      |
| Isolatie     | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Verwarming   | stadsverwarming                                       |





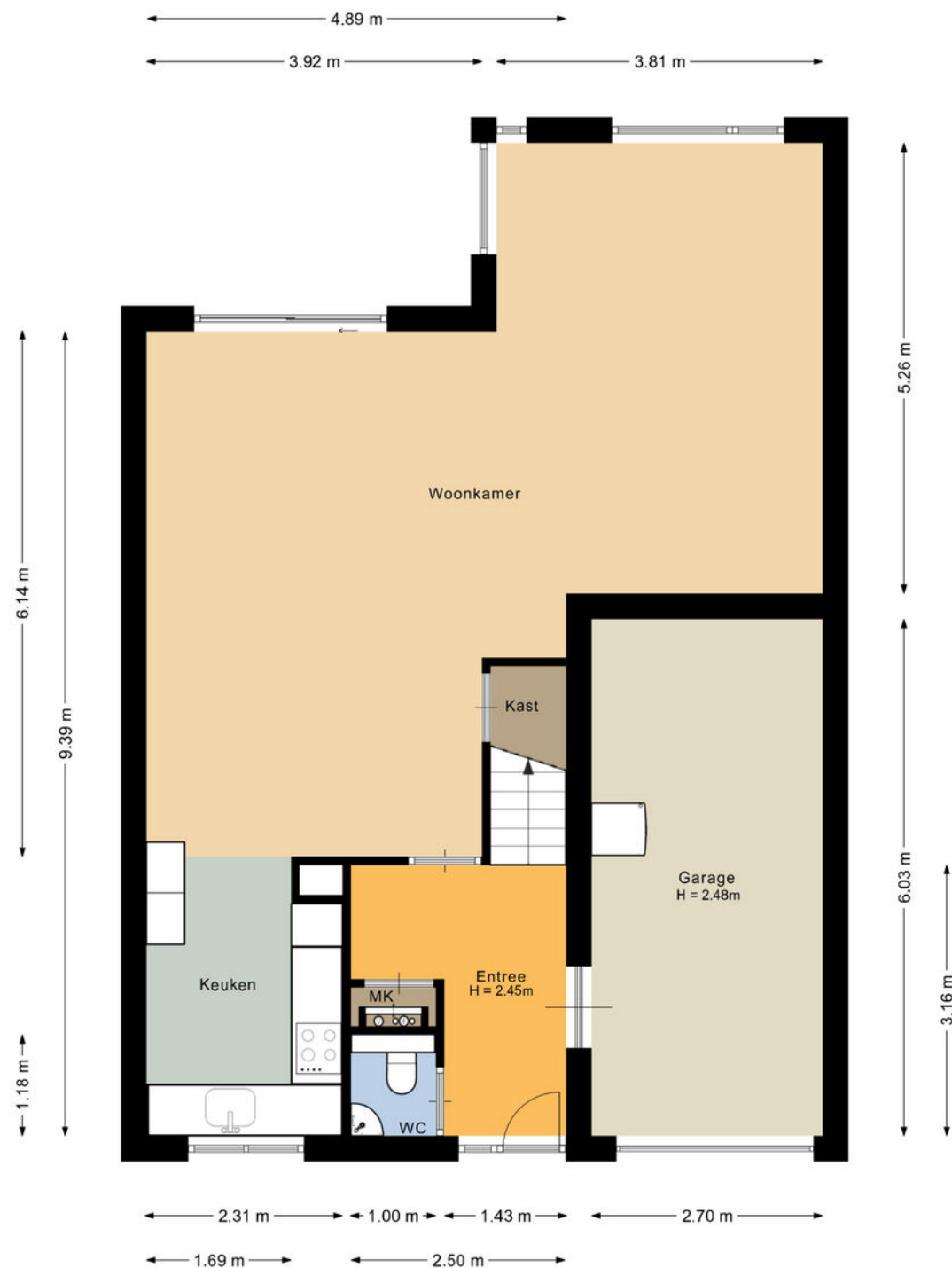




# PLATTEGROND

*Woning*

Adriaen van Ostadehage 3  
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*

Adriaen van Ostadehage 3  
Eerste verdieping



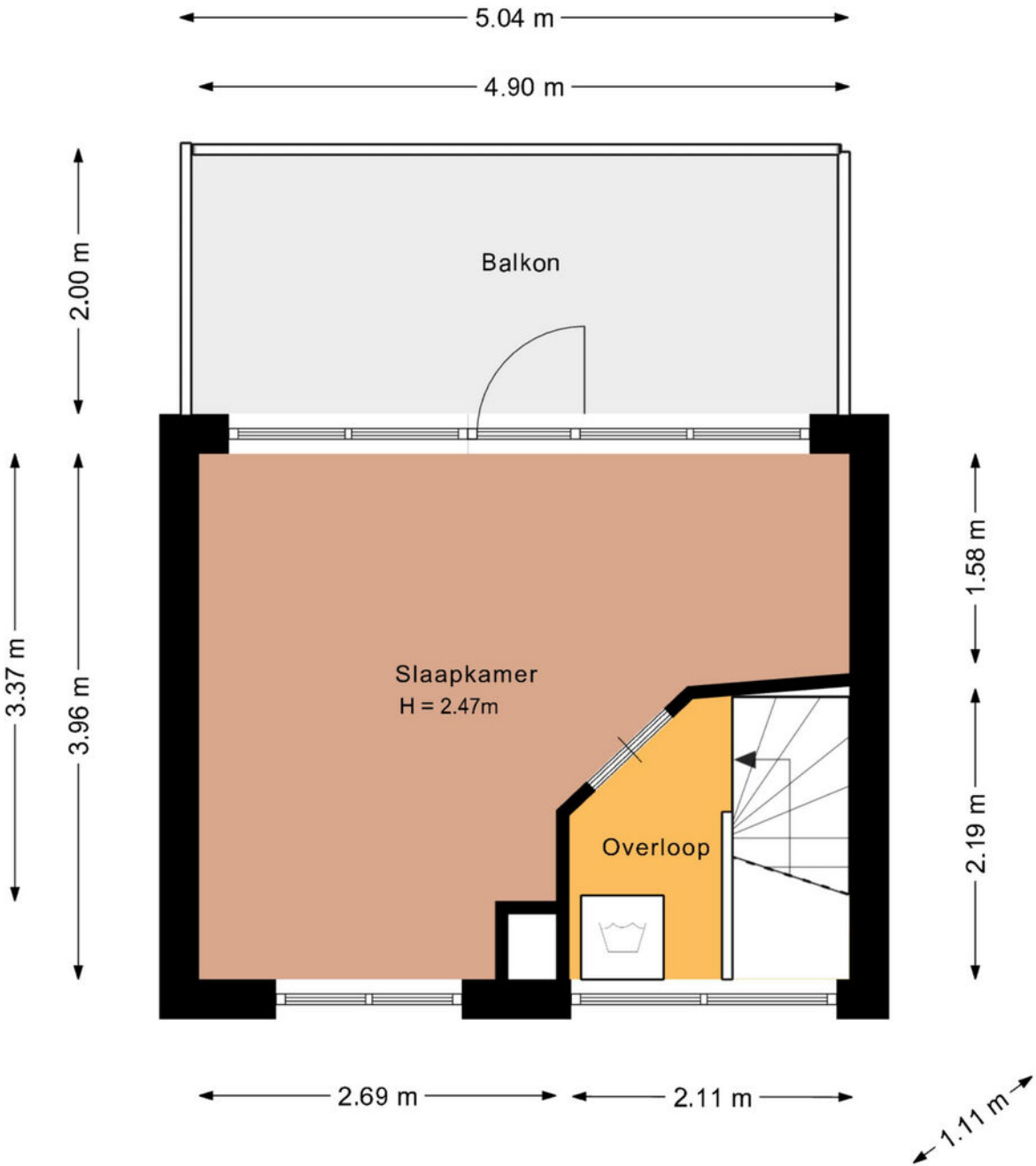
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

*Woning*

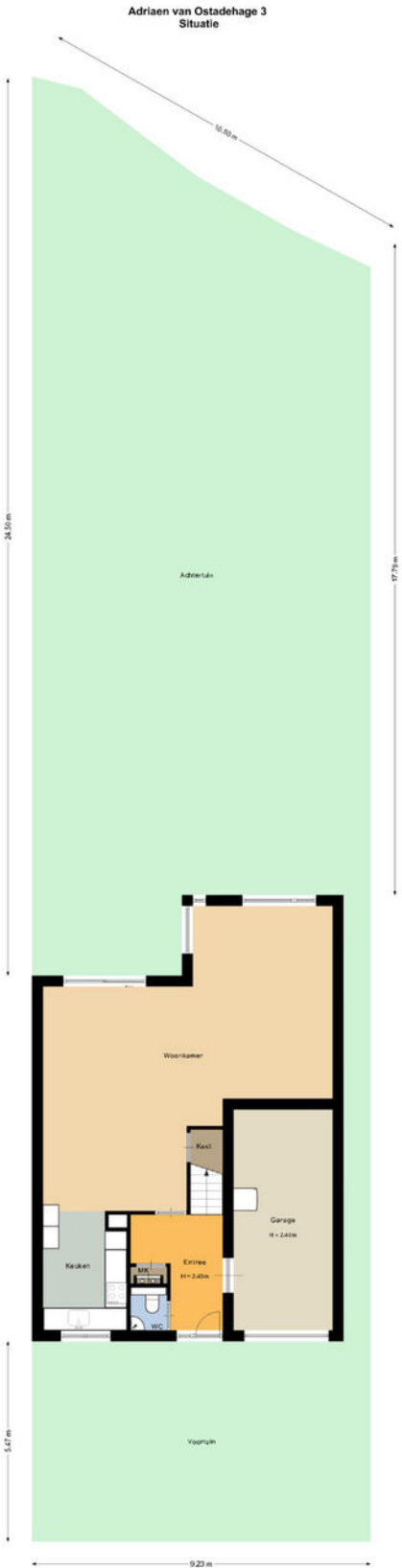
## Adriaen van Ostadehage 3 Tweede verdieping



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

# PLATTEGROND

*Woning*

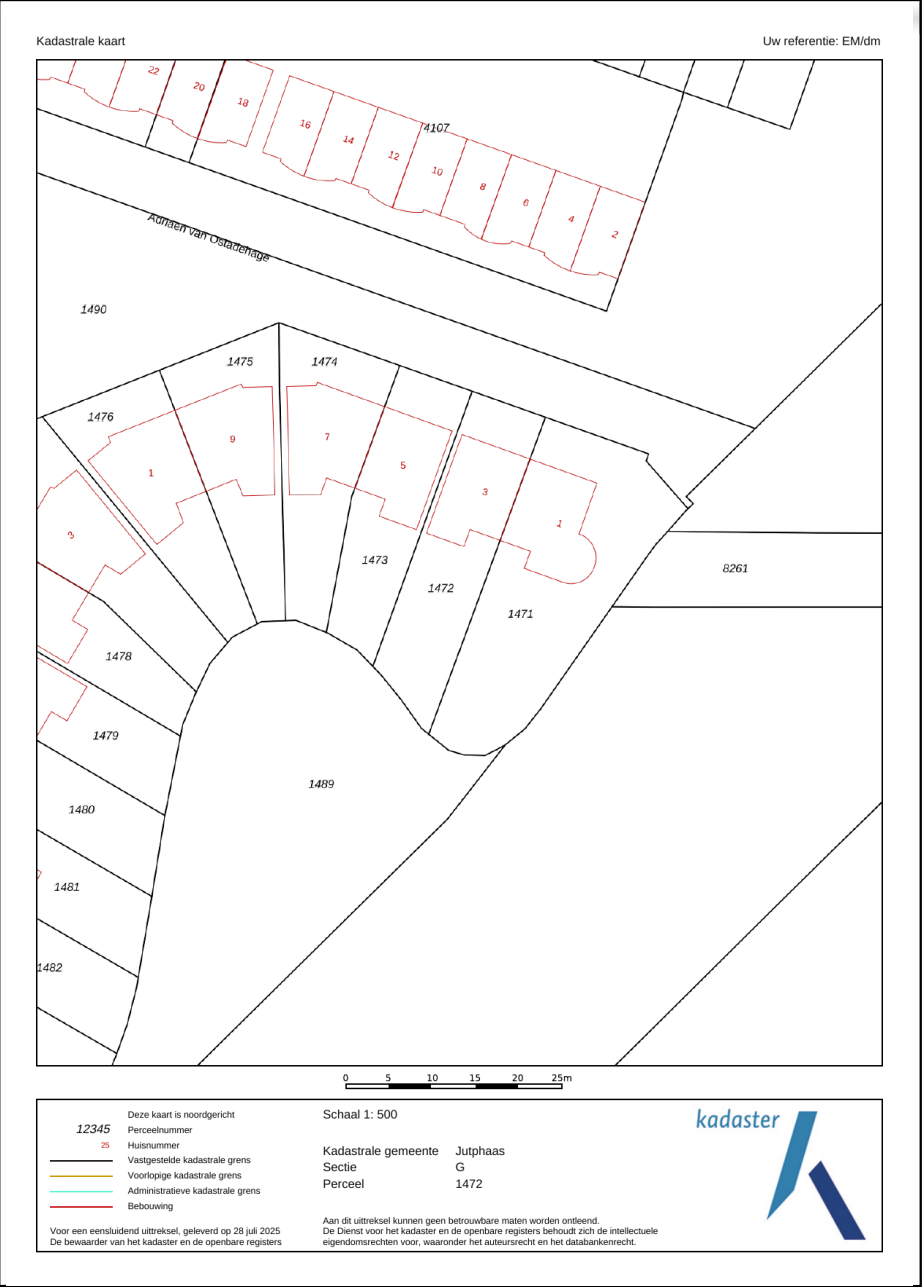


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# KADASTER

Woning



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Jutphaas  
G | 1472  
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://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.

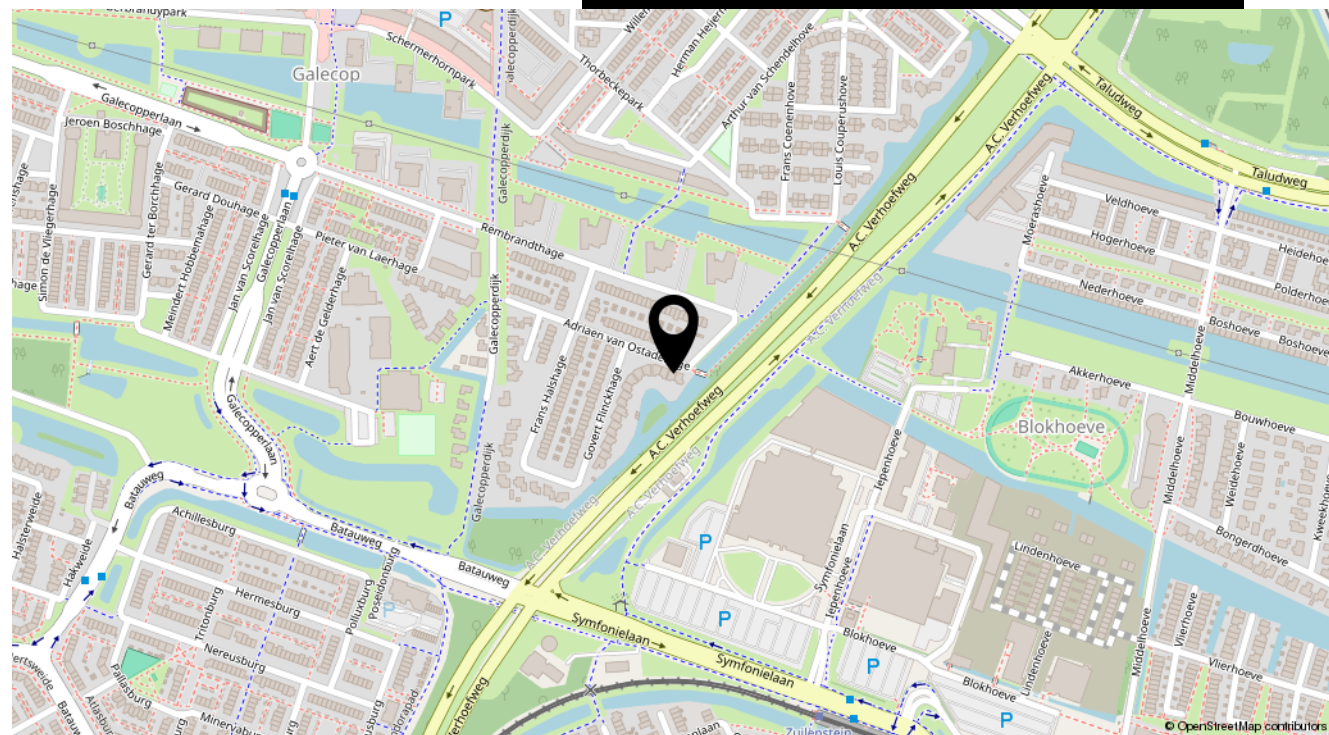
**Waarborgsom | Bankgarantie**  
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan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

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





# LOCATIE



## Over de buurt!

Galecop is vernoemd naar de Galecopperdijk, een dijk die loopt langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de wijk scheidt van het buitengebied. Een relatief jonge wijk, gebouwd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Het is een ruim opgezette wijk met veel groen en water. Er zijn diverse parken en waterpartijen te vinden, waaronder het Galecopperpark en het Galecoppermeer. In de wijk zijn verschillende voorzieningen te vinden. Zo is er een winkelcentrum en horecagelegenheden. Daarnaast zijn er diverse scholen en sportverenigingen gevestigd in de wijk. Galecop is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. De wijk ligt vlakbij de A2 en de A12, waardoor steden als Utrecht en Amsterdam goed te bereiken zijn. Ook zijn er diverse buslijnen en is er een tramverbinding richting Utrecht en IJsselstein.

## 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







# WIJ | DE KEIZER

## In 10 stappen naar je droomhuis



### 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 waardebepaling 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,

*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  
nieuwegin@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