



woonin

Doctor Ariensstraat 11

3438AX Nieuwegein

€ 435.000 k.k. • Eengezinswoning • 69m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11

Beschrijving

Een kluswoning vol mogelijkheden op een centrale locatie in Nieuwegein
Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt verbouwen en moderniseren?
Dan biedt deze karakteristieke hoekwoning aan de Dr. Ariënsstraat 11 volop kansen!

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een dichte keuken met diverse indelingsmogelijkheden, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime bergvliering en zowel een voor- als achtertuin. In de royale achtertuin vind je bovendien een vrijstaande stenen berging en een praktische achterom.

Deze hoekwoning is gebouwd in 1953, heeft een woonoppervlakte van circa 68,8 m² en staat op een perceel eigen grond. Dankzij de praktische indeling en de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen. De woonkamer is prettig van formaat en eenvoudig naar eigen wens in te delen. Ook de keuken biedt volop mogelijkheden: plaats hier jouw droomkeuken of onderzoek de mogelijkheid om de keuken bij de woonkamer te betrekken en zo een ruimere leefruimte te creëren.

De woning ligt op een geliefde en centrale locatie in Nieuwegein. Diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder winkelcentrum Muntplein, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen.

Kortom: zoek je een woning die je van top tot teen kunt aanpassen aan jouw woonwensen? Kom dan de mogelijkheden van deze kluswoning aan de Dr. Ariënsstraat 11 zelf ontdekken!

Indeling

Begane grond

Entree met hal, toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer is uitgevoerd als doorzonwoonkamer en beschikt over een vaste kast. Vanuit de hal bereik je de dichte keuken. Hier is voldoende ruimte om een keukenopstelling geheel naar eigen smaak te realiseren. Ook bestaat de mogelijkheid om de muur tussen de keuken en woonkamer open te breken, waardoor een royale en open leefruimte kan ontstaan. Vanuit de keuken heb je toegang tot de ruime achtertuin, die op het noordoosten is gelegen.

Tuin

De royale achtertuin ligt op het noordoosten en biedt volop ruimte om verschillende zitplekken te creëren. Hier kun je vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon genieten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 7 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische

Beschrijving

achterom.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de badkamer en drie multifunctionele (slaap)kamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen zijn de kamers aangenaam licht en voor uiteenlopende doeleinden te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is momenteel voorzien van een douche en wastafel en biedt een mooie basis om een eigentijdse badkamer naar eigen smaak te realiseren.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergvliering, die volop extra opbergruimte biedt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1953;
- Woonoppervlak ca. 68,8 m²;
- Gelegen op een perceel grond van ca. 256 m²;
- Perceel in volle eigendom;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een CV-installatie;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: C;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- In de woning zijn de volgende zaken niet aanwezig: , Inbouwapparatuur in de keuken;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Woonin";
- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving

- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.

Oplevering in overleg.

Particularities:

- Buyer must occupy the home themselves;
- The seller chooses the notary's office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;
- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab "Explanation of additional provisions Woonin";
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The 'Non-occupancy' clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 435.000 kosten koper
Type	Eengezinswoning
Bouwjaar	1953
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	69 m ²
Woninginhoud	293 m ³