



NIEUWEGEIN
Graaf Johanlaan 11

Royaal herenhuis

Op een rustige locatie in Fokkelsteeg-Zuid

**be
umer.**

030-6776000 | info@beumer.nl
www.beumer.nl

Kenmerken & specificaties

Inhoud woning:
782 m³

Woonoppervlakte:
210 m²

Perceeloppervlakte:
278 m²

Bouwjaar:
1980

- ✓ Inpandige garage;
- ✓ Eigen oprit (mogelijkheid tot plaatsen laadpaal);
- ✓ Uitermate goed geïsoleerd;
- ✓ Gehele woning is voorzien van HR++ glas;
- ✓ Achtertuin op het zuiden, gelegen aan het water;
- ✓ Balkon aan de voor- en achterzijde;
- ✓ 6 goed bemeten slaapkamers;
- ✓ Vloerverwarming, pelletkachel en airconditioning op de begane grond;
- ✓ Warmteboiler en close-in boiler aanwezig (eigendom);





Keurig onderhouden

Dit royale herenhuis van maar liefst 210 m² is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in Fokkesteeg-Zuid. De woning is uitermate goed geïsoleerd, perfect onderhouden en grenst aan de achterzijde aan het water. De woning is onder andere voorzien van zes slaapkamers, een ruime woonkamer, inpandige garage, twee badkamers, achtertuin op het zuiden, riante voor- en achtertuin, 17 zonnepanelen, pelletkachel, airconditioning en vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over veel privacy en rust. De woning is gebouwd in 1980, wordt verwarmd middels elektrische warmtepomp en pelletkachel. Stadsverwarming aanwezig.

In de directe omgeving bevinden zich vele voorzieningen, waaronder het oude dorp Vreeswijk, basisschool, winkelcentrum CityPlaza, winkelcentrum Hoogzandveld, openbaar vervoer (tram en bus), park Oudegein en de uitvalswegen A2/A12/A27. Utrecht stad is eveneens snel te bereiken.



De hal/entree biedt toegang tot de royale woonkamer, meterkast en het toilet met fontein. De woonkamer beschikt over een nette open inbouwkeuken, tegelvloer met vloerverwarming, pelletkachel en airconditioning.







Aansluitend bevindt zich de bijkeuken en inpandige garage met elektrische deur, wateraansluiting, 240V en krachtstroom.





Via de woonkamer en de bijkeuken is de verzorgde achtertuin op het zuiden te bereiken. De tuin is voorzien van veel groen, tegels, zonwering en een steiger aan de achtergelegen waterpartij. Hier kunt u optimaal genieten van vrijheid, privacy en de zon. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale voortuin met veel beplanting en de eigen oprit.

De overloop biedt toegang tot een viertal goed bemeten slaapkamers van ca. 17,5 m², 16 m², 11 m² en 8 m², alsmede de moderne badkamer met ligbad en wastafel. De twee grootste slaapkamers beschikken daarnaast over een eigen balkon (gesitueerd op het zuiden en noordwesten).

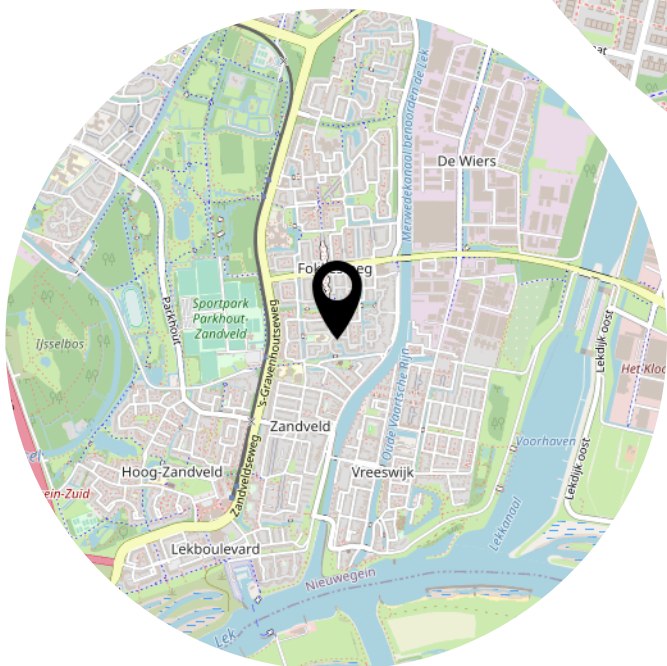
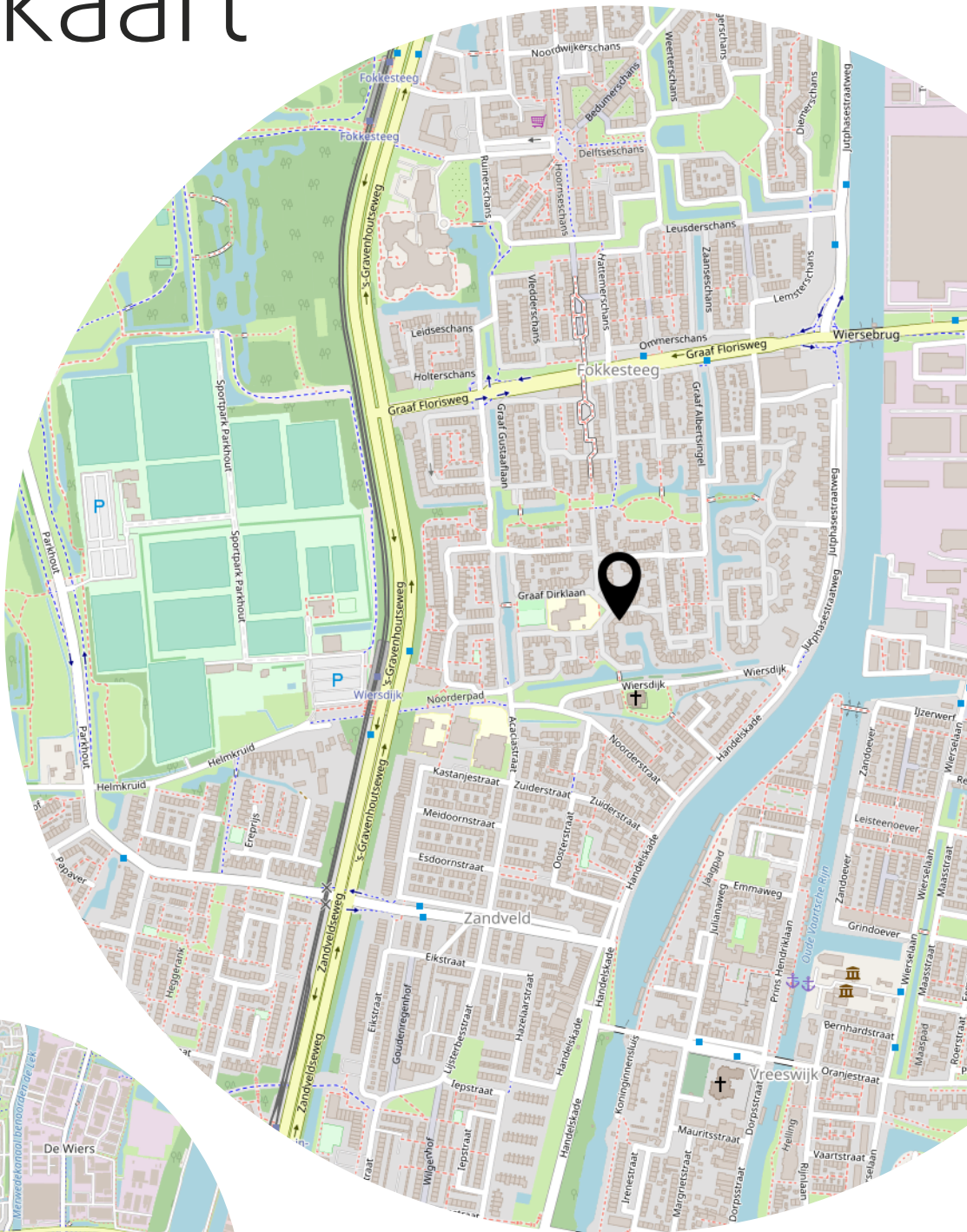




Via de overloop zijn nog een tweetal slaapkamers van ca. 15 m² en 12 m² te bereiken, alsmede de aparte wasruimte/hobby ruimte, veel bergruimte en de tweede badkamer met infraroodverwarming, douche en wastafel.



Locatie op de kaart



Plattegrond



Plattegrond



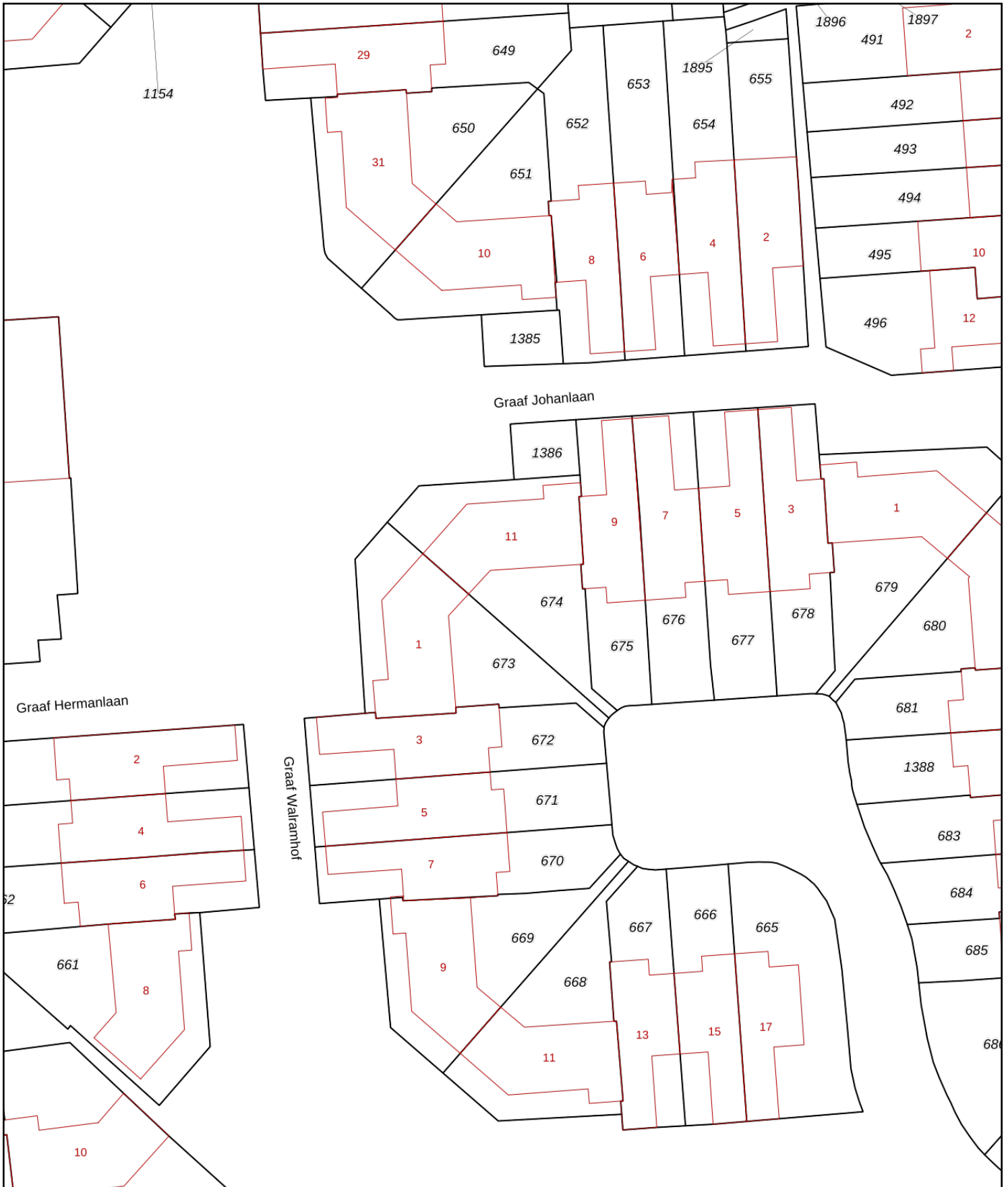
Plattegrond




Plattegrond



2e Verdieing, Graaf Johanlaan 11 te Nieuwegein
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vreeswijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 674</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 2022
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.

Adres: Graaf Johanlaan 11
 Woonplaats: Nieuwegein
 Postcode: 3434SG

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping	Begane grond			Totaal m ² :
Gebruiksoppervlakte wonen	64.2	83.3	62.2	0	0	0	209.7
Overige in pandige ruimte	16.46	0	0	0	0	0	16.46
Gebouwgebonden buitenruimte	0	11.35	0	0	0	0	11.35
	0	0	0		0	0	

	Begane grond	1e Verdieping	2e Verdieping				Totaal m ³ :
Brutto inhoud m ³ (wonen + overige)	308	246	228				782
Inhoud bijgebouw m ³							

Getekend door:
 Josephine Dekkers



Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branchebrede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op achterzolder en zolderkamer blijven achter	X		
- Ouderslaapkamer kast blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

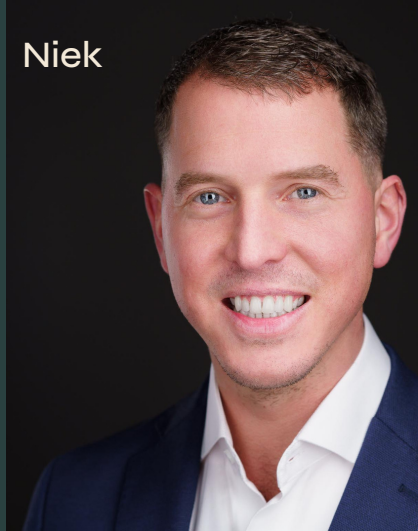
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Het team van Beumer De Meern

Joyce



Niek



Kim



Erik



Manon



Xander



Sandra



Bart



BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN



Het team van Beumer Hypotheken

Jeroen



Roland



Bianca



Reinier



Laura



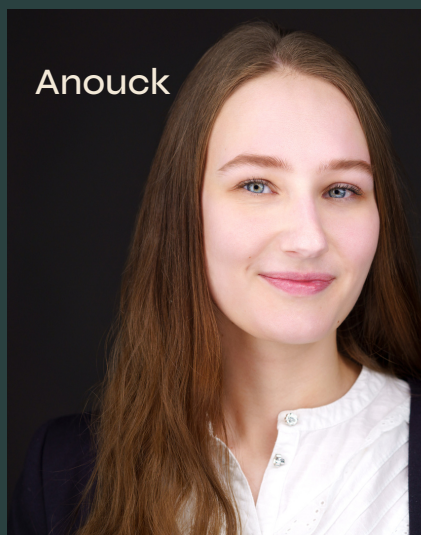
Vivian



Maurice



Anouck





Zet je huis bij ons in de verkoop en slaap in het BUNK hotel!

Je bent eruit, je gaat je huis verkopen! Natuurlijk ben je enorm blij als er veel bezichtigingen gepland staan bij jouw huis maar het kan ook de nodige stress veroorzaken. Je durft amper iets aan te raken want je wilt je huis zo opgeruimd mogelijk houden.

Wij hebben een oplossing! Wij voeren de bezichtigingen uit terwijl jij slaapt en ontbijt in het BUNK hotel midden in Utrecht. Het enige wat jij hoeft te doen is zorgen dat je huis spic en span is voordat je de deur dichttrekt. Wij regelen de rest.

Heb je
interesse?

**be
umer.**

Meerndijk 7
3454 HM De Meern

030-6776000
info@beumer.nl
www.beumer.nl