

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



Vraagprijs € 475.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Graaf Dudosingel 20
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	1979
Woonoppervlakte	117 m ²
Woonkamer	27 m ²
Perceeloppervlakte	123 m ²
Inhoud	415 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Energie label	B



OMSCHRIJVING

Woning

Geweldige eindwoning in de verkoop!

Inleiding

Op zoek naar een ruime eindwoning die door de jaren heen grondig is vernieuwd en waar je als gezin direct kunt wonen? Dan is de Graaf Dudosingel 20 in Nieuwegein absoluut het bekijken waard! Deze keurig afgewerkte woning is gelegen in de populaire en groene wijk Fokkesteeg en biedt volop ruimte, comfort en praktische voorzieningen.

De ligging is ideaal voor (startende) gezinnen. Diverse basisscholen, kinderopvang en een BSO bevinden zich op loopafstand, waardoor je nooit ver hoeft te reizen voor de dagelijkse school- en opvangmomenten. Ook de overige voorzieningen zijn dichtbij. Zo bevindt Albert Heijn zich op circa 10 minuten loopafstand en bereik je winkelcentrum Hoogzandveld binnen ongeveer 5 minuten met de auto. Hier kun je bovendien gratis parkeren. Ook de sneltram en bus bevinden zich op korte afstand en brengt je eenvoudig naar het centrum van Nieuwegein en Utrecht. Het gezellige Vreeswijk ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand.

Voor de natuurliefhebber is de ligging eveneens ideaal. Park Oudegein ligt om de hoek en biedt volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen, te sporten of te genieten van de groene omgeving. Parkeren kan direct bij de woning en ook in de wijk is voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig.

De woning zelf is door de huidige eigenaar in 2018 gerenoveerd en sindsdien goed onderhouden. Zo zijn de keuken, het grote kozijn in de woonkamer, de achterdeur en de schuurdeur in 2018 vernieuwd, gevolgd door de badkamer in 2019. Daarnaast beschikt de woning over onder andere een 3-faseaansluiting, een CV-ketel uit 2018 (eigendom), glasvezel, isolatie in de kruipruimte en dubbele beglazing. Daarnaast liggen er maar liefst 11 zonnepanelen op het dak en zijn er twee airconditionings aanwezig: één in de woonkamer en één in de grote slaapkamer. Het energielabel B dateert nog uit 2018 van vóór de vernieuwingen die zijn uitgevoerd.

En dan is er nog de voor- en achtertuin: deze zijn in 2025 volledig vernieuwd. De achtertuin ligt op het westen. Dankzij de ligging kun je hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon. Kortom: een ruime, complete en goed onderhouden eindwoning met een fijne ligging en volop wooncomfort!



“

De woning zelf is in 2018
gerenoveerd en sindsdien
goed onderhouden

INDELING *Woning*

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het vernieuwde en vergrootte toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is vernieuwd en voorzien van een 3-faseaansluiting.

De woonkamer is met circa 27 m² heerlijk ruim en is keurig afgewerkt met een nette laminaatvloer, die door de gehele woning is doorgelegd, en glad gestucte wanden. Dankzij de grote raampartijen en de lichte afwerking valt er veel daglicht naar binnen en is de woonkamer bijzonder licht. Overdag heb je hier dan ook nauwelijks verlichting nodig.

Aan de achterzijde bevindt zich een praktische werk-/kantoorruimte. Deze ruimte is afsluitbaar middels een schuifdeur en biedt daarmee de mogelijkheid om rustig thuis te werken zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte. Vanuit deze ruimte is tevens de achtertuin bereikbaar. Het dak van de kantoorruimte is in 2024 voorzien van nieuw bitumen.

De woonkamer beschikt daarnaast over een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. In combinatie met de aanwezige zonnepanelen biedt dit niet alleen extra comfort tijdens warme zomerdagen, maar kan de airco ook worden gebruikt voor het verwarmen van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken van circa 8,6 m². De keuken is in 2018 geplaatst en uitgevoerd in een moderne witte hoogglans afwerking met zwarte composietstenen werkbladen. De keuken is voorzien van alle apparatuur die je nodig hebt, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en inductiekookplaat. Hierbij is gebruikgemaakt van hoogwaardige apparatuur van onder andere Liebherr, Neff en Siemens.



“
De achtertuin ligt gunstig
op het westen

Eerste verdieping

Woning

Via de ruime overloop bereik je de twee slaapkamers en de badkamer.

De masterbedroom is met circa 18,5 m² bijzonder ruim en beschikt over een dakkapel, waardoor de kamer niet alleen extra ruimte maar ook veel licht biedt. Het dak en het loodwerk van de dakkapel zijn in 2024 vernieuwd. De slaapkamer is tevens voorzien van een eigen airconditioning.

De grootte van deze slaapkamer biedt bovendien de mogelijkheid om de ruimte relatief eenvoudig op te delen in twee slaapkamers. Daarmee kun je de woning indien gewenst voorzien van een extra slaapkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is circa 9,6 m² groot en daardoor uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

De badkamer is zonder twijfel één van de eyecatchers van de woning. Deze is in 2019 volledig vernieuwd en modern en praktisch ingericht. Zo beschikt de badkamer over maar liefst twee afzonderlijke stortdouches, waarbij dankzij de goede waterdruk nauwelijks drukverlies optreedt wanneer beide douches tegelijkertijd worden gebruikt. Daarnaast zijn er een dubbele wastafel met meubel en een toilet aanwezig. Een ideale badkamer voor een gezin, waarbij niemand lang hoeft te wachten!



“
De masterbedroom is
bijzonder ruim

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met de CV-ketel en toegang tot de wasruimte en de derde slaapkamer.

De separate wasruimte is voorzien van aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Doordat deze ruimte afsluitbaar is, kun je hier bovendien eenvoudig de was ophangen zonder dat dit in het zicht staat in de rest van de woning.

De derde slaapkamer is met circa 14,1 m² wederom verrassend ruim. Ook deze kamer biedt daardoor volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een ruime tienerkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Tuin

De voor- en achtertuin zijn in 2025 volledig vernieuwd. De achtertuin ligt gunstig op het westen. Dit betekent dat je hier gedurende de middag en avond heerlijk kunt genieten van de zon en de laatste zonnestralen van de dag.

Dankzij het ontbreken van directe bebouwing aan één zijde geniet je bovendien van extra privacy. De tuin is voorzien van nieuwe schuttingen en biedt voldoende ruimte om een fijne zithoek en een plek voor groen of speelruimte te creëren.

Naast de woning bevindt zich een aangebouwde stenen schuur. Daarnaast is in 2025 nog een extra aluminium schuur geplaatst, waardoor er volop bergruimte aanwezig is voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Er is op 3 punten mogelijkheid om stroompunten te creëren en/of tuinverlichting aan te sluiten

Een heerlijke, vernieuwde tuin waar je op lange zomeravonden optimaal kunt genieten van de rust, ruimte en avondzon.



“
De badkamer is zonder
twijfel de eyecatchers van
de woning.

BIJZONDERHEDEN

Woning

- Ruime eindwoning gelegen in de wijk Fokkesteeg;
- Gelegen nabij basisscholen, kinderopvang en BSO;
- Park Oudegein op korte afstand;
- Gratis parkeren bij de woning en in de omgeving;
- Woning gerenoveerd vanaf 2018;
- Keuken vernieuwd in 2018;
- Badkamer vernieuwd in 2019;
- CV-ketel uit 2018, eigendom;
- Vernieuwde meterkast met 3-faseaansluiting;
- Glasvezel aanwezig;
- Isolatie in kruipruimte;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- 11 zonnepanelen, gelegd in 2020 en beschikt over een capaciteit van 3600pW;
- Twee airconditionings, in de woonkamer en masterbedroom (2023 geplaatst);
- Dak en loodwerk dakkapel vernieuwd in 2024;
- Dak kantoorruimte voorzien van nieuw bitumen in 2024;
- Achtertuin volledig vernieuwd in 2025 en gelegen op het westen;
- Nieuwe schuttingen en extra aluminium berging;
- Drie ruime slaapkamers, met mogelijkheid om de masterbedroom te splitsen;
- Separate wasruimte;
- Ruime werk-/kantoorruimte op de begane grond.

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

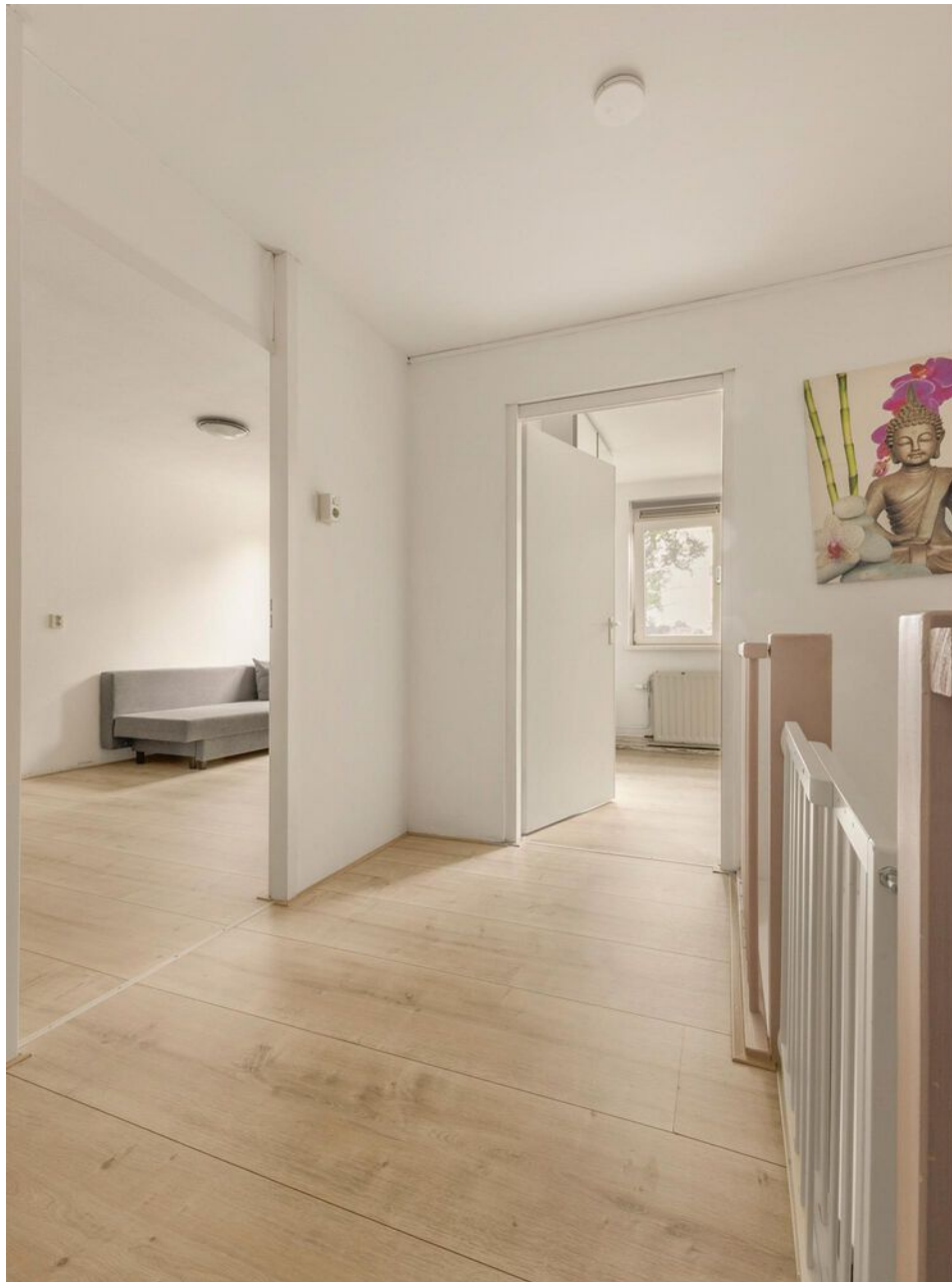
Energie label: B (dateert uit 2018, voor alle vernieuwingen)

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.



“

De woning beschikt over
ruime kamers



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*





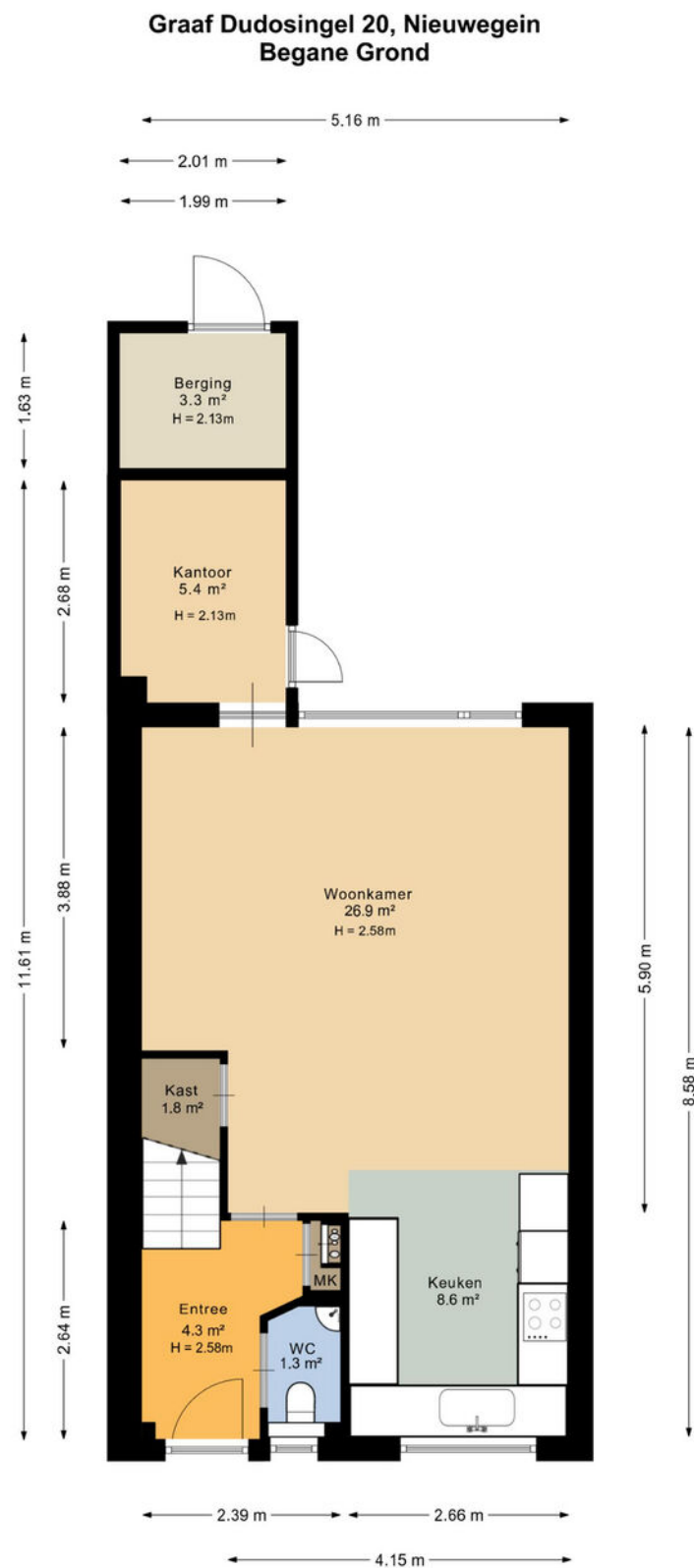
KENMERKEN

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



PLATTEGROND

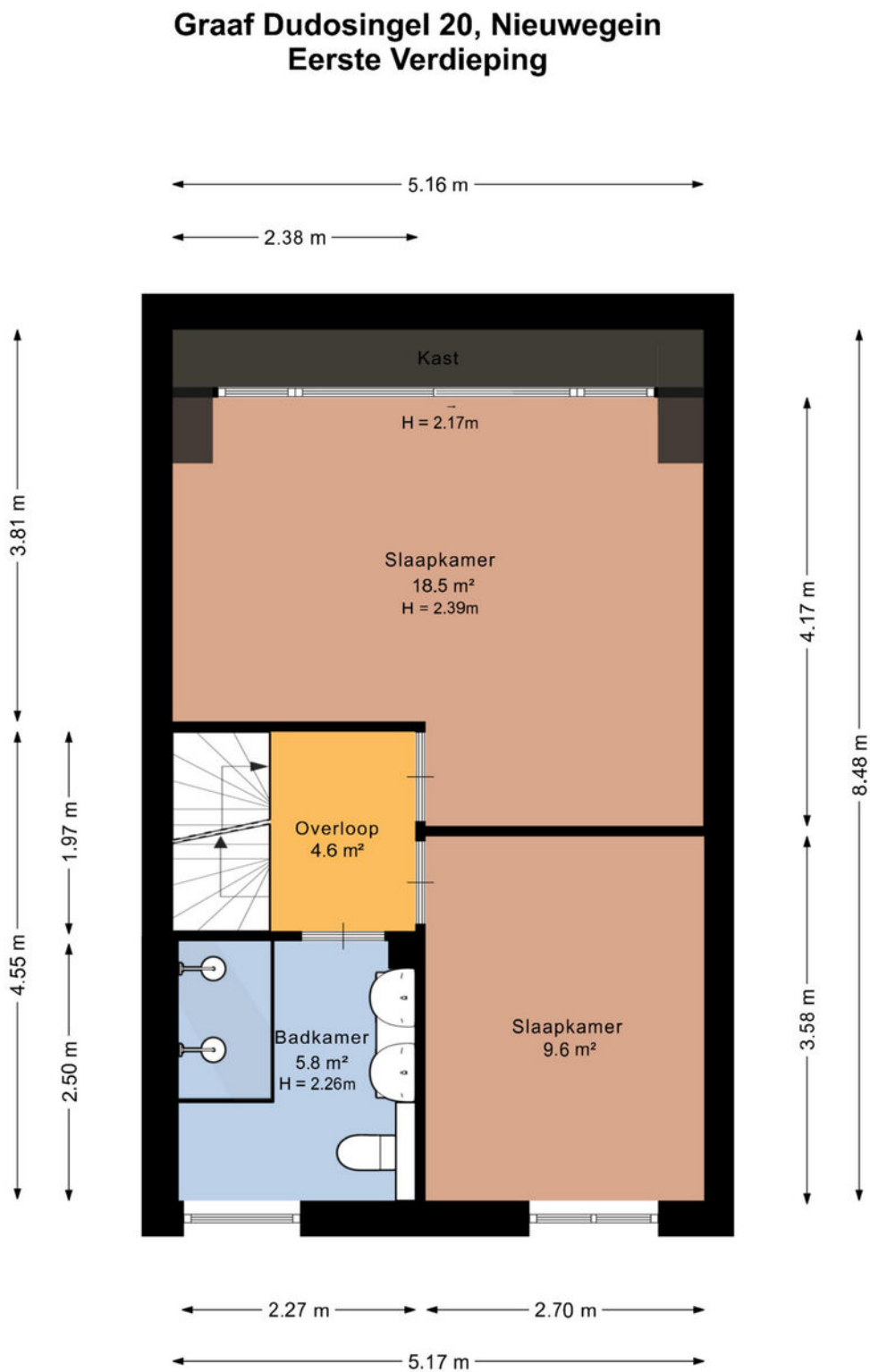
Woning



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

PLATTEGROND

Woning

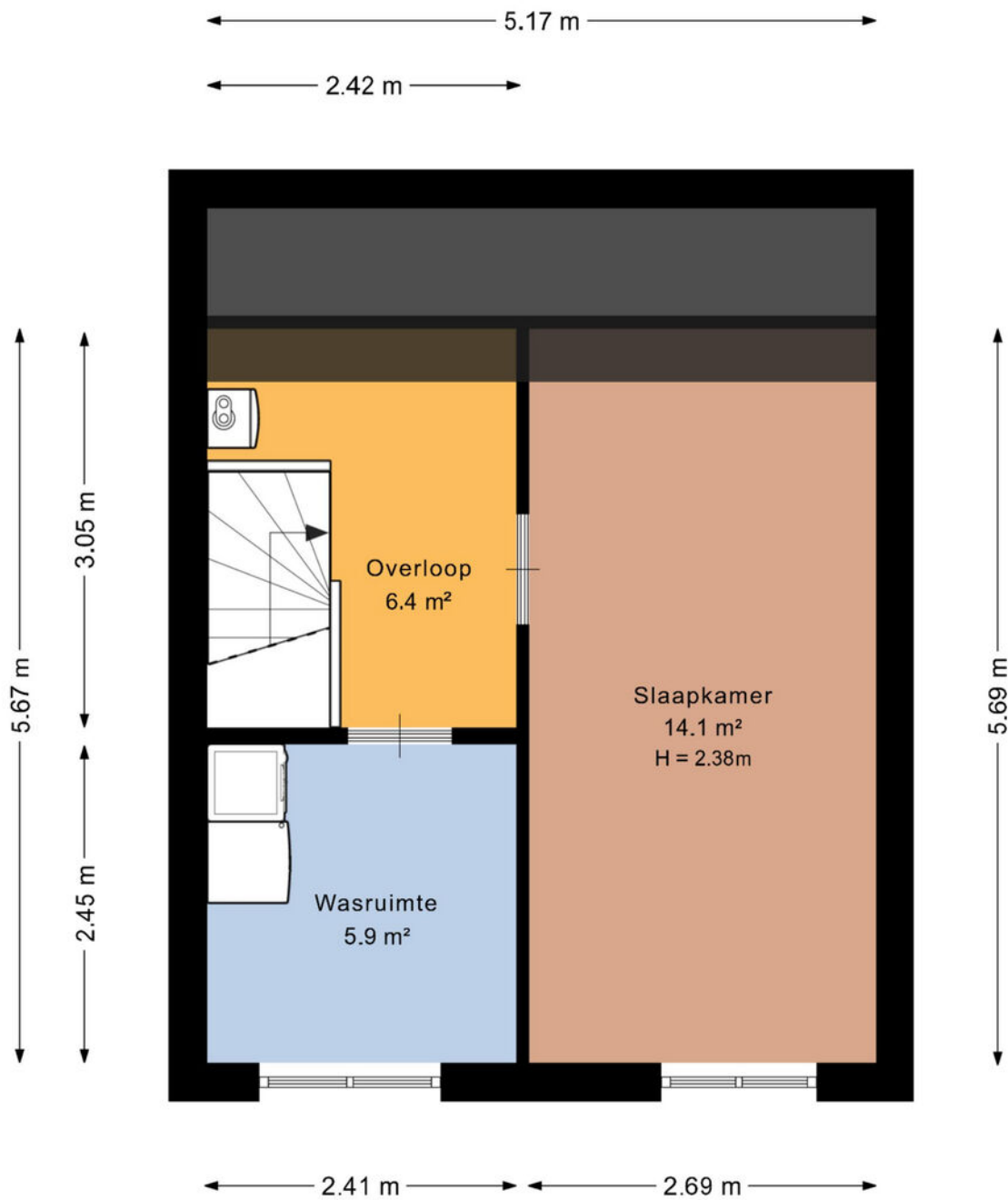


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Graaf Dudosingel 20, Nieuwegein Tweede Verdieping

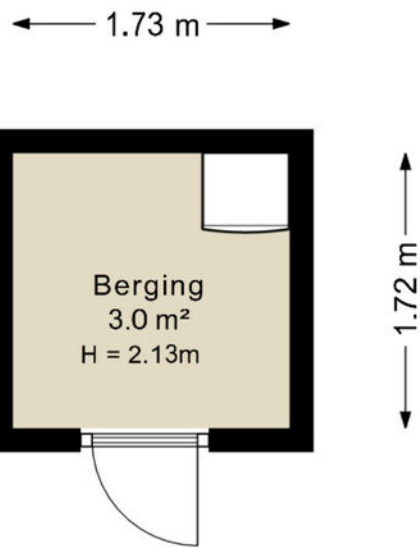


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

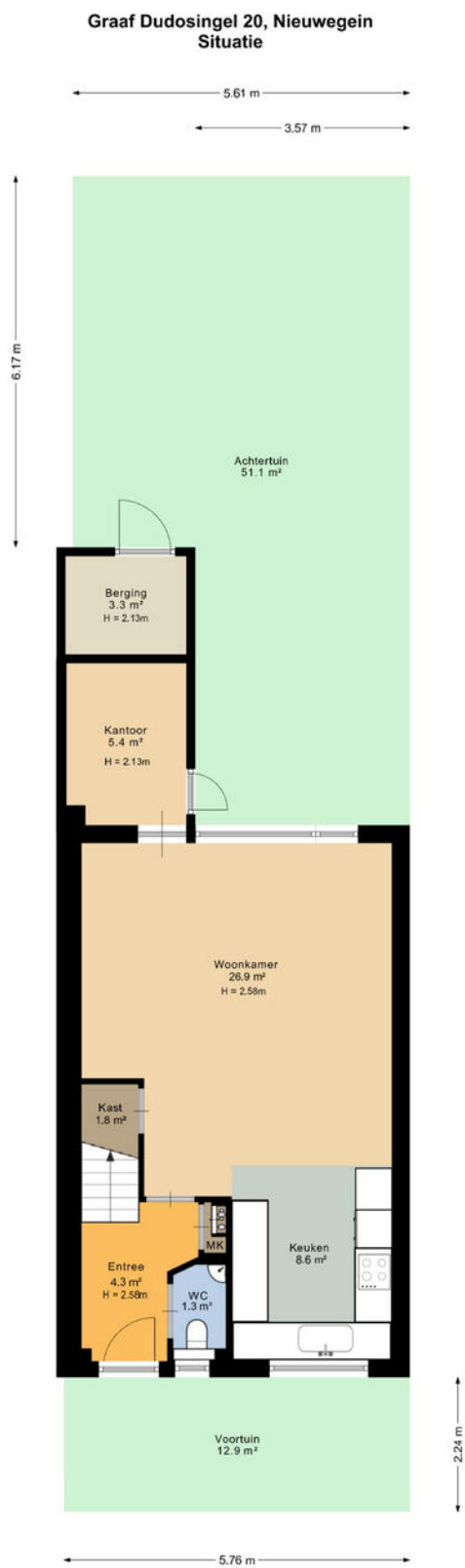
Graaf Dudosingel 20, Nieuwegein Berging



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

Vreeswijk
A | 582
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.

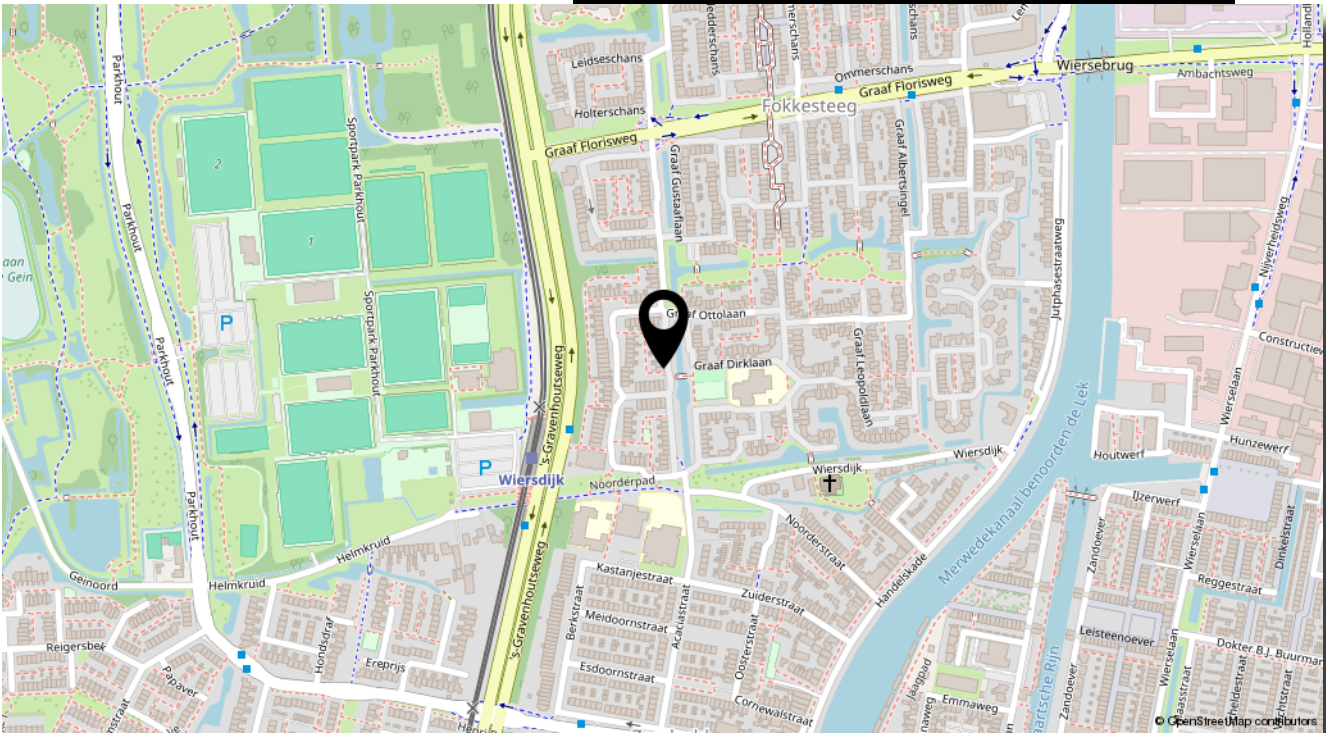
Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Fokkesteeg is gebouwd in de jaren 70 en is een groene en rustige woonwijk. De wijk kenmerkt zich door de vele groenvoorzieningen en parken. Zo zijn er diverse speeltuinen en een groot park in het hart van de wijk, waar mensen kunnen genieten van de rust en de natuur. Daarnaast zijn er diverse wandel- en fietsroutes door de wijk en langs de oevers van het Merwedekanaal. Ook zijn er diverse voorzieningen in de wijk, waaronder een winkelcentrum en horecagelegenheden, een gezondheidscentrum en een bibliotheek. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen gevestigd in de wijk. Fokkesteeg is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. De wijk ligt vlakbij de A27, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam goed te bereiken zijn. Er zijn diverse buslijnen en een tramverbinding richting Utrecht.



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,

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 | 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