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

DE KEIZER
makelaarsgroep



Vraagprijs	€ 425.000
Aanvaarding	In overleg
Energielabel	C

Gruttostraat 3
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
Woning

Bouwjaar	1977
Woonoppervlakte	122 m²
Inhoud	429 m³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C





> Ruime hoekwoning met volop mogelijkheden.



OMSCHRIJVING *Woning*

NIEUW IN VERKOOP!

Inleiding
Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning met volop mogelijkheden, een fijne tuin en een centrale ligging? Dan is Gruttostraat 3 in Nieuwegein zeker een bezichtiging waard! Deze woning is gelegen in de populaire en groene wijk Doorslag en beschikt over maar liefst 122 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een balkon, een ruime achtertuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Bovendien is het volledige dak onlangs vernieuwd, inclusief het dak van de schuur.

De woning biedt volop potentie om geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren en in te richten. Daarmee is dit een mooie kans voor wie op zoek is naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie.

Ook de ligging is absoluut een pluspunt. In de wijk Doorslag woon je met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor een heerlijke wandeling, een rondje hardlopen of gewoon genieten van het groen ligt Park Oudegein direct tegen de wijk aan via de brug over de IJssel, ter hoogte van de Meerkoetsingel. Het uitgebreide winkelcentrum CityPlaza bevindt zich op korte fietsafstand. Daarnaast zijn er diverse tram- en bushaltes in de omgeving, waarmee je onder andere eenvoudig richting Utrecht Centraal en IJsselstein reist. Ook het Sint Antonius Ziekenhuis ligt op slechts enkele minuten afstand. Supermarkt de Lidl ligt aan de Buizerdlaan en Dirk op CityPlaza, dit is gemakkelijk te lopen.

Begane grond
Via de entree aan de voorzijde van de woning kom je in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, een toiletruimte en de doorgang naar de overige vertrekken.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer, met een oppervlakte van circa 27 m². Dankzij de prettige afmetingen zijn er verschillende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 8 m². Vanuit de woonkamer is er een directe verbinding met de achtertuin.

INDELING *Woning*

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 15 m². Vanuit deze slaapkamer heb je bovendien toegang tot het balkon, een fijne plek om je was uit te hangen.

Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer, met een oppervlakte van circa 5,8 m². Deze is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast zijn er op deze verdieping een praktische kast en een separate bergruimte aanwezig. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping
De tweede verdieping beschikt over maar liefst drie slaapkamers van circa 14,2 m², 9,2 m² en 9,0 m². Hiermee komt het totaal op vier slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor een gezin, maar ook mogelijkheden biedt voor het realiseren van een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast is er op deze verdieping een separate bergruimte aanwezig waar tevens de cv-ketel (2015) is opgesteld. Een praktische verdieping met volop mogelijkheden!

Tuin
Een ander groot pluspunt van deze woning is de buitenruimte. Als hoekwoning beschik je over een ruime achtertuin, waar je op verschillende plekken kunt genieten van het buitenleven. Of je nu graag een gezellige loungehoek creëert, uitgebreid wilt tafelen met familie en vrienden of ruimte zoekt voor spelende kinderen: hier kan het allemaal.

Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een voortuin van circa 24 m². Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Ook is er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.







"
Wonen in de groene wijk Doorslag.

BIJZONDERHEDEN

Woning

- Ruime hoekwoning gelegen in de wijk Doorslag;
- Woonoppervlakte circa 122 m²;
- Vier slaapkamers;
- Voortuin van circa 24 m²;
- Balkon op de eerste verdieping, waar je gemakkelijk de was kan ophangen;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Vrijstaande stenen berging van circa 8 m²;
- Het volledige dak is onlangs vervangen, inclusief het dak van de schuur;
- Cv-ketel uit 2015 + elektrische boiler;
- Glasvezelinternet aanwezig;
- Lidl aan de Buizerdlaan of Dirk op CityPlaza op korte afstand van de woning;
- Gelegen nabij het Sint Antonius Ziekenhuis, openbaar vervoer en Park Oudegein en tennisvereniging Oudegein;
- De woning biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

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.

Energielabel: 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 Nieuwegein zijn te vinden op Funda.

Deze 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 hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon.

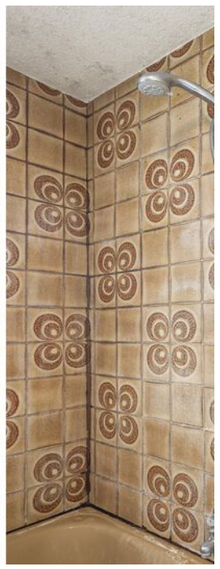












GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op

Scan de QR code

Op het hypotheekadvies van Geld Xpert kun je bouwen





KENMERKEN
Woning

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Schuur/berging	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	elektrische boiler eigendom



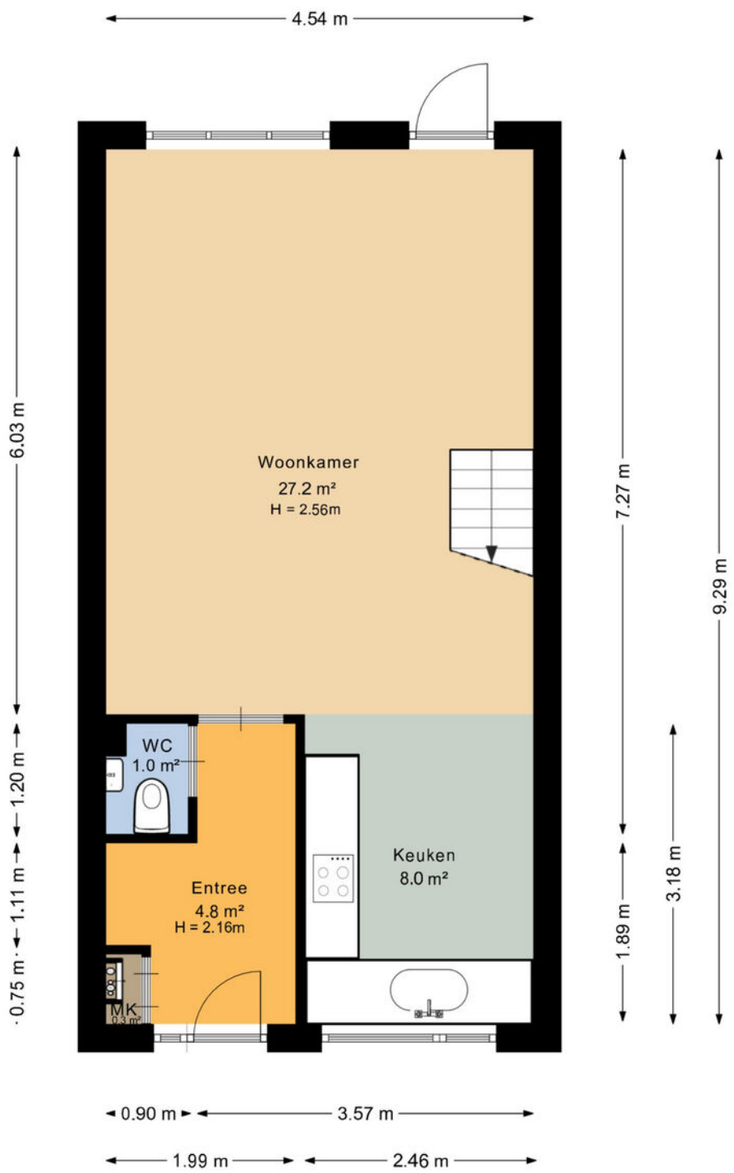




PLATTEGROND

Woning

Gruttostraat 3, Nieuwegein
Begane grond

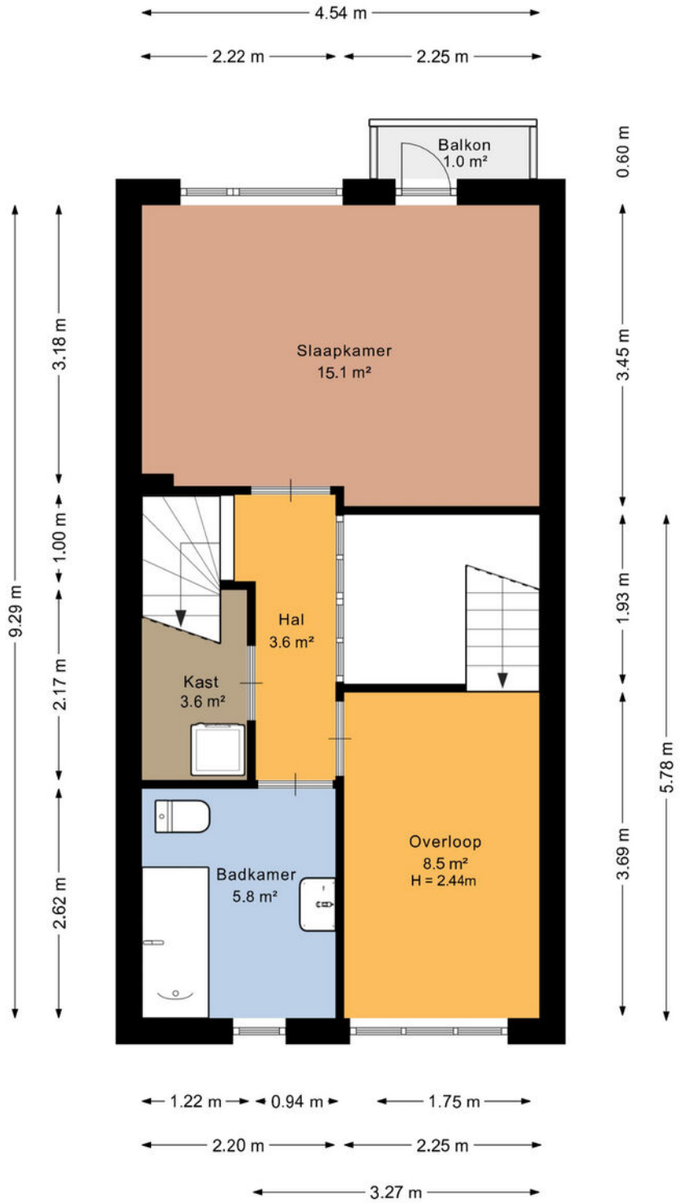


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

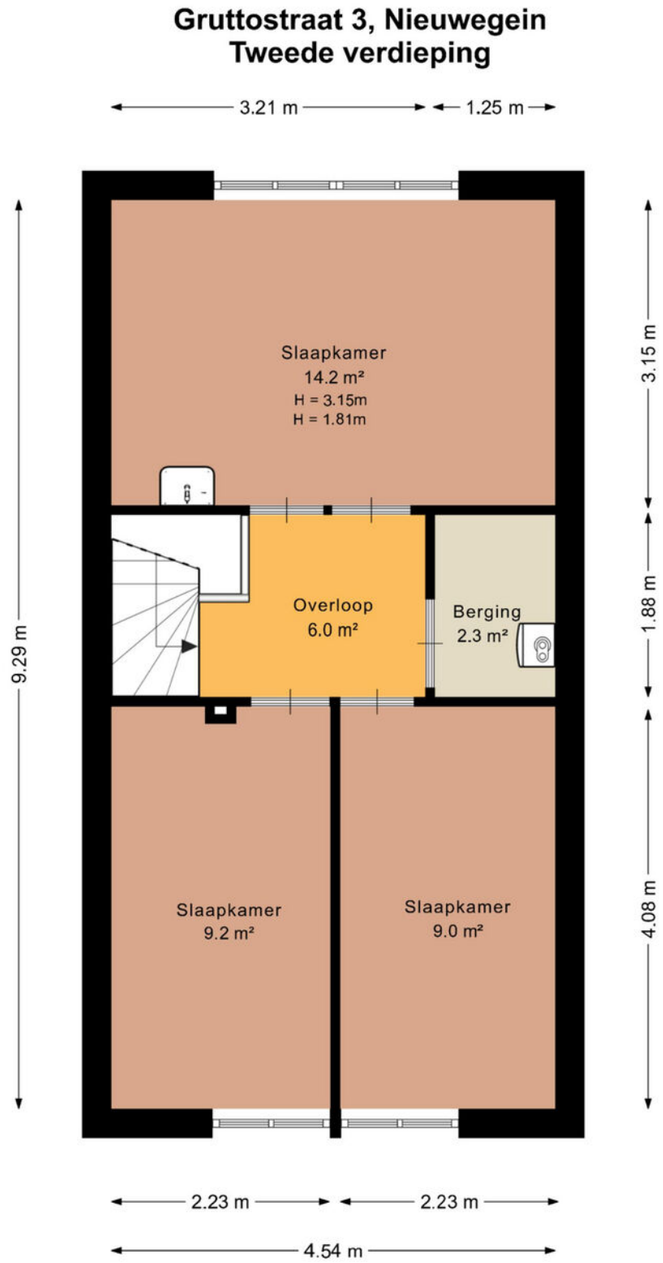
Gruttostraat 3, Nieuwegein
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

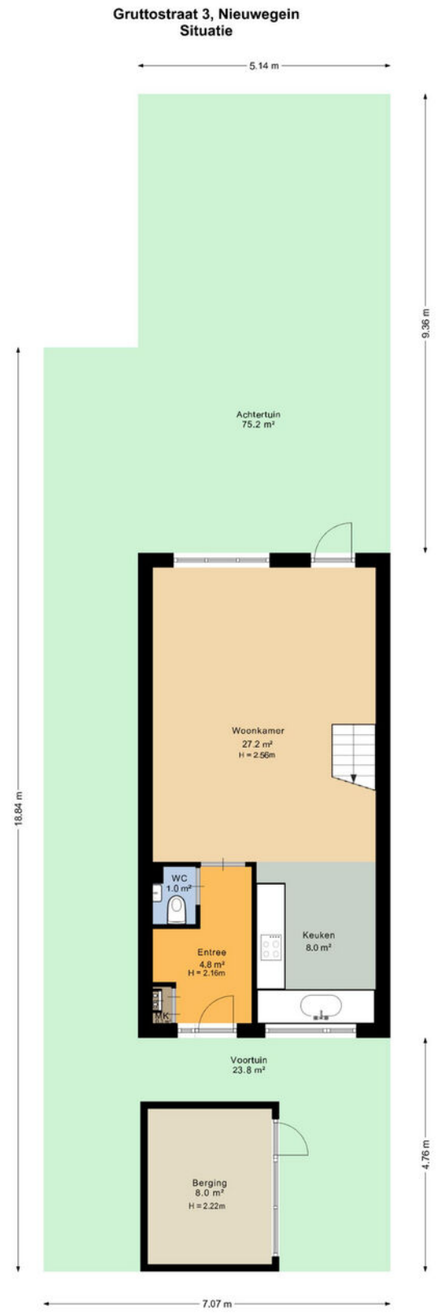
Woning



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

PLATTEGROND

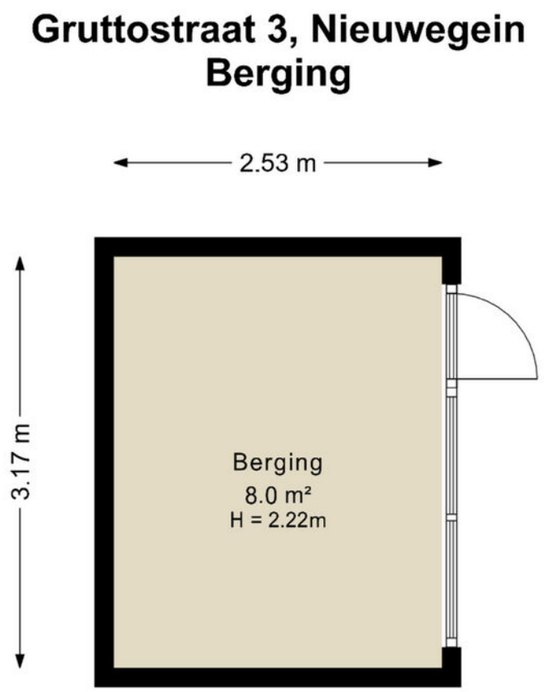
Woning



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

PLATTEGROND

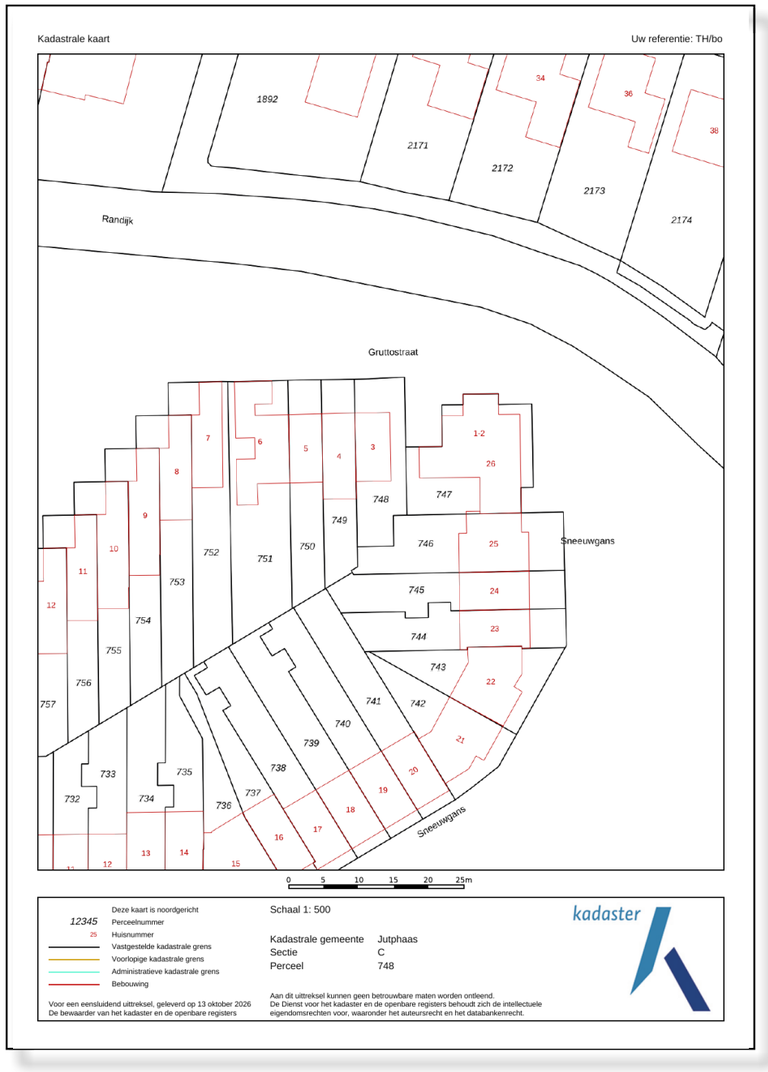
Woning



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

KADASTER

Woning



Gemeente	Jutphaas
Sectie | Perceel	C | 748
Eigendom	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'.

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 inroepen 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.

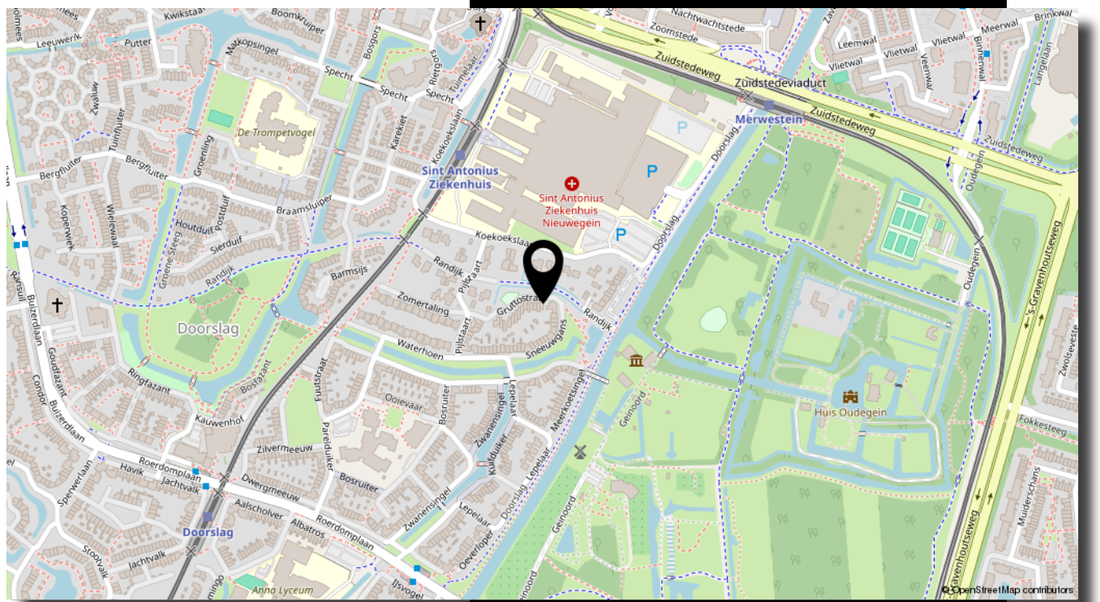
Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je 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 *Woning*



Over de buurt!

Doorslag is gelegen tussen het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal en is een veelzijdige wijk met diverse voorzieningen en activiteiten. In de wijk zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals een winkelcentrum en horecagelegenheden. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen gevestigd. De wijk is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Ook zijn er diverse buslijnen die door de wijk rijden en is er een tramverbinding richting Utrecht en IJsselstein. De wijk Doorslag staat bekend om haar groene karakter. Er zijn diverse parken te vinden zoals het Park Oudegein. Hierdoor is het een populaire wijk onder gezinnen met kinderen en mensen die van de natuur houden. Doorslag heeft ook een cultureel centrum genaamd "De Kom" waar diverse activiteiten plaatsvinden, zoals voorstellingen, concerten en workshops. Hierdoor is er altijd iets te doen in de wijk en is het een levendige en gezellige buurt.



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

STAP 1  Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod  **STAP 2**

STAP 3  Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis  **STAP 4**

STAP 5  Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken  **STAP 6**

STAP 7  Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport opmaken voor de hypotheekverstrekker  **STAP 8**

STAP 9  Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering  **STAP 10**

WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

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.

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code

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



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



NVM

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

DE KEIZER
makelaarsgroep

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur