

OVEREINDSEWEG 38 + 38A, NIEUWEGEIN

# Vrij wonen nabij Utrecht!



voor 't  
*Leven*

**BUITEN  
STATE**

MAKELAARS



# De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar [mark@vanekerenkuiper.nl](mailto:mark@vanekerenkuiper.nl)

## Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



## Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht



## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.



© OpenStreetMap contributors



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website  
[vanekerenkuiper.nl/buitenstate](https://vanekerenkuiper.nl/buitenstate)

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram



voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | € 1.375.000 k.k.                                                          |
| Aanvaarding                        | in overleg                                                                |
| Soort                              | woonboerderij                                                             |
| Type woning                        | vrijstaande woning                                                        |
| Aantal kamers                      | 10 verdeeld over twee woningen                                            |
| Inhoud                             | 2.261 m <sup>3</sup>                                                      |
| Perceeloppervlakte                 | circa 5.083 m <sup>2</sup>                                                |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | 354 m <sup>2</sup>                                                        |
| Bouwjaar                           | tussen 1700 en 1800                                                       |
| Ligging                            | aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde<br>kom, landelijk gelegen |
| Tuin                               | circa 3.427 m <sup>2</sup>                                                |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?





## Omschrijving

Een verborgen parel verdeeld over twee woningen op een steenworp afstand van Utrecht!

- Wonen op een perceel van circa 5.083 m<sup>2</sup>
- Dubbele bewoning mogelijk. Het gaat namelijk om huisnummer 38 en 38a.
- Voorzien van 4 bijgebouwen met zeeën van ruimte en eindeloos mogelijkheden

Altijd al vrij willen wonen maar niet te ver van de stad? Grijp deze unieke kans! Op deze prachtige woonboerderij is het mogelijk! Het riet gedekte voorhuis is nog voorzien van authentieke details zoals bijvoorbeeld de oude schuiframen met glas-in-lood. Binnen word je verwelkomt door een karakteristieke waterpomp die in de centrale hal als pronkstuk dient. De hal biedt toegang tot twee slaapkamers, de opkamer, waar de badkamer zich bevindt en een knusse woonkamer voorzien van schouw met een uitzicht op de fraai aangelegde voortuin. Tevens tref je vanuit de hal toegang tot een grote leefkeuken welke toegang biedt tot de bijkeuken en voormalige deel. De voormalige deel biedt volop mogelijkheden met grote openslaande boerderijdeuren, stalraampjes en originele balken.

De grootste verrassing is de tweede woning die gerealiseerd is in de voormalige deel; de knusse, gemoderniseerde woning is te bereiken middels een dubbele boerderijdeur en een lichte hal die toegang biedt tot de woonkamer, wasruimte, 3 slaapkamers en badkamer. De lichte en knusse woonkamer is voorzien van een schouw en biedt toegang tot de praktische keuken, hier kijk je dan ook uit naar het voormalige deel welke nog in de originele staat is, fijn om de geschiedenis van de woning terug te zien!



De twee slaapkamers aan de zijkant van de woning kijken uit op de groene tuin en de moderne badkamer biedt luxe en comfort met een inloofdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Tevens tref je in de woning een bergzolder, bereikbaar middels vlizotrap.

Naast de twee woningen tref je verschillende bijgebouwen, die allemaal gebruikt kunnen worden voor diverse hobby's, zoals een werkplaats voor klussen, een atelier voor creatieve projecten, een tuinhuis voor ontspanning, of een opslagruimte voor tuin- en sportbenodigdheden. Elk bijgebouw biedt volop mogelijkheden om je vrije tijd in te vullen en je persoonlijke interesses uit te oefenen.

#### Globale indeling 38:

Begane grond: entree, ruime hal met waterpomp, toegang slaapkamer; slaapkamer met wastafel, zicht op tuin, inbouwkast; woonkamer met glas in lood ramen, marmeren schouw met gaskachel; 2e slaapkamer, inbouwkasten, kelder; opkamer welke als badkamer fungeert voorzien van ligbad, douche, wastafel, inbouwkast, dakraam; toilet met fonteintje; grote leefkeuken voorzien van 4-pits gasplaat, oven, afzuigkap, magnetron, dubbele spoelbak, koelkast, vaatwasser, toegang bijkeuken; bijkeuken voorzien van keukenunit met wastafel en toegang tot de deel; deel voorzien van originele balken en vliering.

Eerste verdieping: overloop voorzien van cv ketel en berging achter schotten; tussenkamer met opbergruimte en toegang kantoor; slaapkamer met inbouwkasten.

#### Globale indeling 38 a:

Begane grond: entree door middel van tweedelige boerderijdeur; bijkeuken voorzien van cv installatie, witgoed aansluiting en toegang tot de woonkamer; de woonkamer is voorzien van glas in lood ramen, schouw en toegang tot de keuken; de keuken voorzien van vaatwasser, spoelbak, magnetron, oven en toegang werkkamer; slaapkamer voorzien van 2 inbouwkasten en dakraam; toilet met fonteintje; badkamer voorzien van dubbele spoelbak, toilet, inloofdouche; slaapkamer 2 zicht op tuin; de master bedroom biedt zicht op de tuin; vliering bereikbaar middels vlizotrap.



#### Tuin:

- Toegang via stalen hek en grindpad
- Gezellige terrasjes
- Leuke paden tussen de beplanting
- Verschillende bomen, struiken, bloemen en planten
- Grasveld met terras
- Parkeergelegenheid voor voldoende auto's

#### Bijgebouwen:

- Schuur 1: Grote stenen loods verdeeld in drie ruimtes allen voorzien is van dubbele deuren en wastafel, een tweede voorzien van openslaande deuren en zolder met keukenblok.
- Garage 1: Stenen garage verdeeld in drie ruimtes waarvan één voorzien is van openslaande deuren en elektra, een tweede voorzien is van water en elektra en een de derde ruimte ook weer voorzien is van openslaande deuren en elektra.
- Garage 2: Gesplitst in twee ruimtes waarvan beide voorzien zijn van elektra en waarvan één voorzien is van openslaande deuren, een toilet en een keukenblok met dubbele spoelbak.
- Berging: Houten schuur voorzien van elektra.

#### Goed om te weten:

- Betreft een gemeentelijk monument
- De woning is gelegen aan een fietsstraat
- De rietenkap is toe aan vervanging
- Het weiland naast de woning is te huur voor de kopers
- Een aantal bijgebouwen zijn gebouwd met asbesthoudende materialen
- Dubbele bewoning mogelijk
- De woning is gelegen binnen 5 minuten rijden van op- en afritten van de A12 en A27



#### Ligging:

De Overeindseweg in Nieuwegein is een weg die zich uitstrekt door een gebied met een mix van landelijk en stedelijk karakter. Dit gebied ligt in het noordoosten van Nieuwegein op de grens van Nieuwegein en Houten. Langs de Overeindseweg zijn diverse woningen, boerderijen, en enkele bedrijven te vinden. De weg heeft goede verbinding naar het centrum van Nieuwegein en Houten door middel van een fietsbrug en fietsstraat. Parken en recreatiegebieden zoals de Laagravense Plas, waar bewoners kunnen genieten van wandelingen, fietstochten en watersport, bevinden zich nabij. De woning ligt zelfs aan de golfbaan van De Utrechtse.

De combinatie van rustige, landelijke sfeer met de nabijheid van stedelijke faciliteiten maakt de Overeindseweg aantrekkelijk voor mensen die graag in een groene omgeving willen wonen zonder de stadse gemakken te hoeven missen.

Nieuwegein is een moderne stad in de provincie Utrecht, gelegen nabij de stad Utrecht zelf. Oorspronkelijk ontstaan in de jaren 70 om het woningtekort in Utrecht op te vangen, is Nieuwegein inmiddels uitgegroeid tot een volwaardige stad met tal van voorzieningen. Het beschikt over diverse winkelcentra zoals Cityplaza, uitstekende openbaar vervoersverbindingen, en een mix van nieuwbouw- en oudere wijken, die allemaal bijdragen aan een gevarieerd woonaanbod.































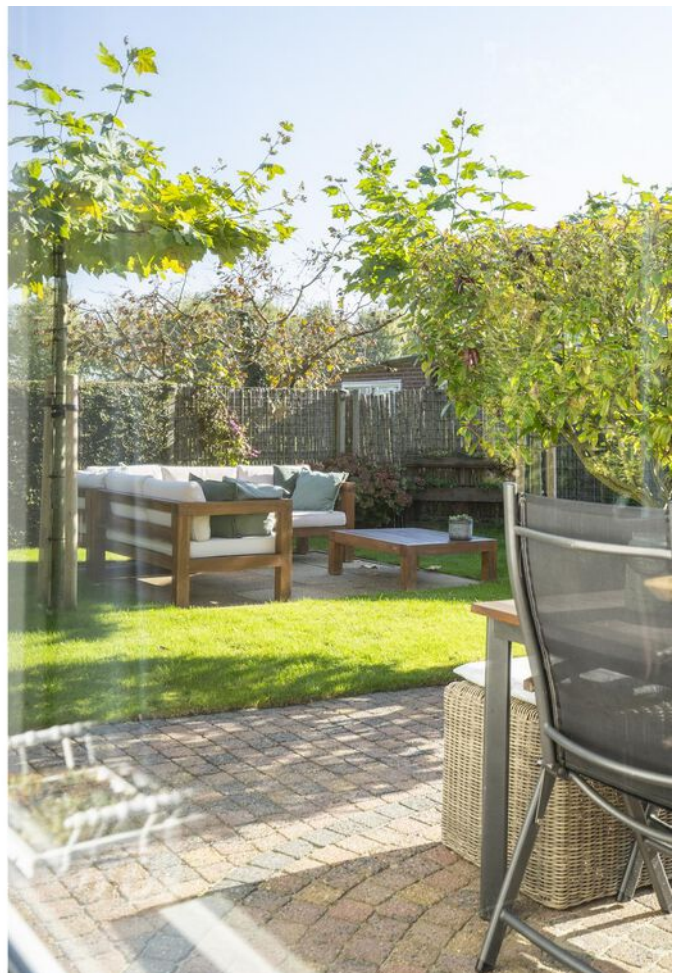




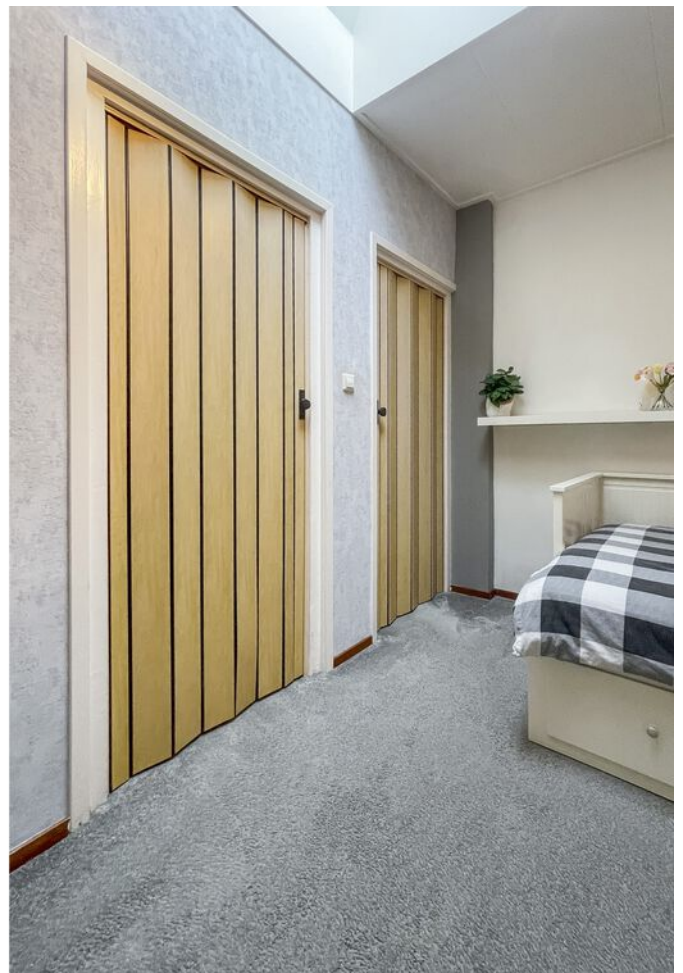


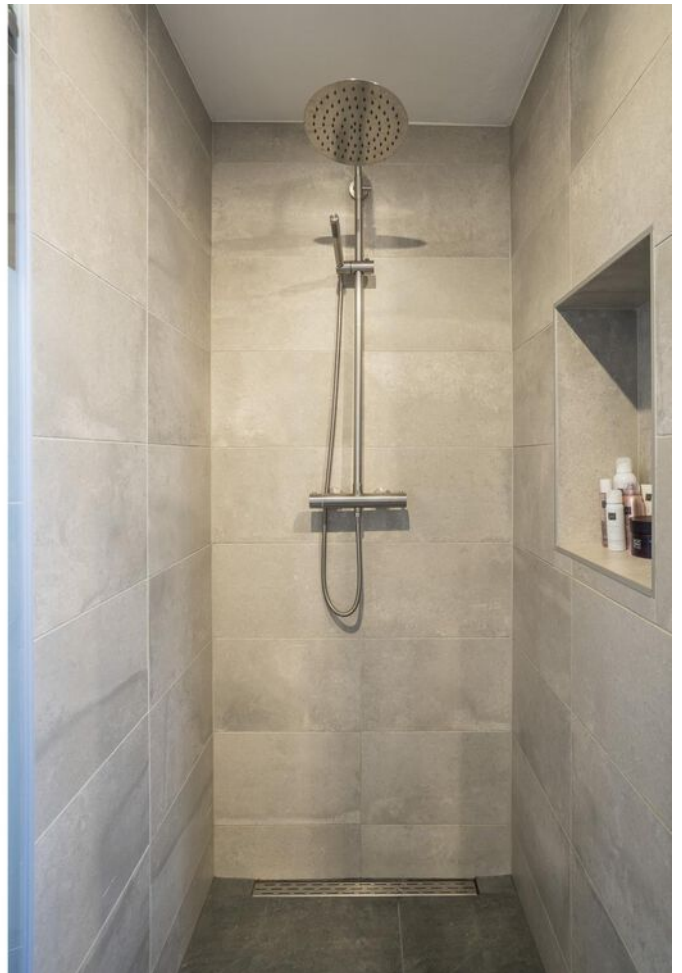


































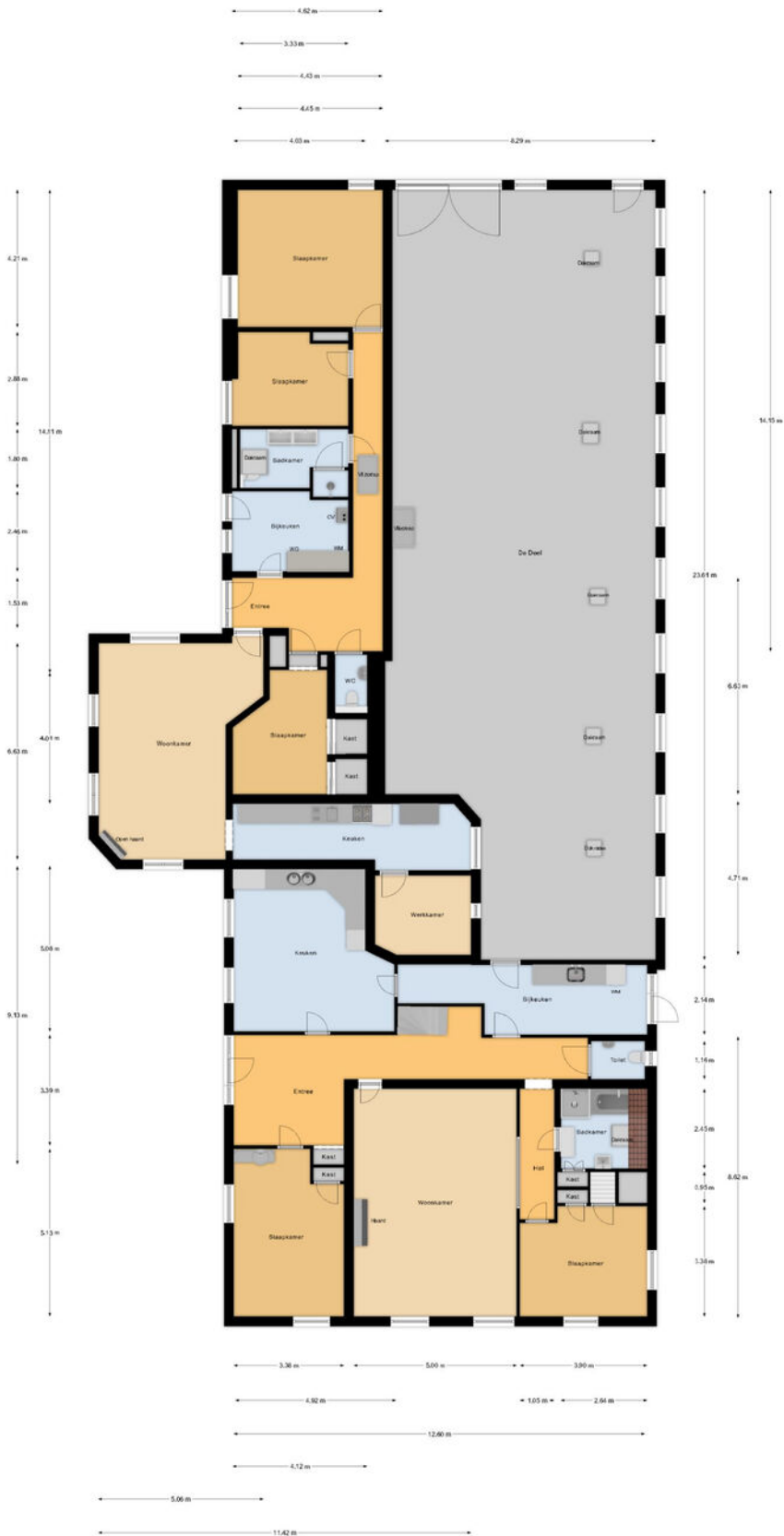


**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



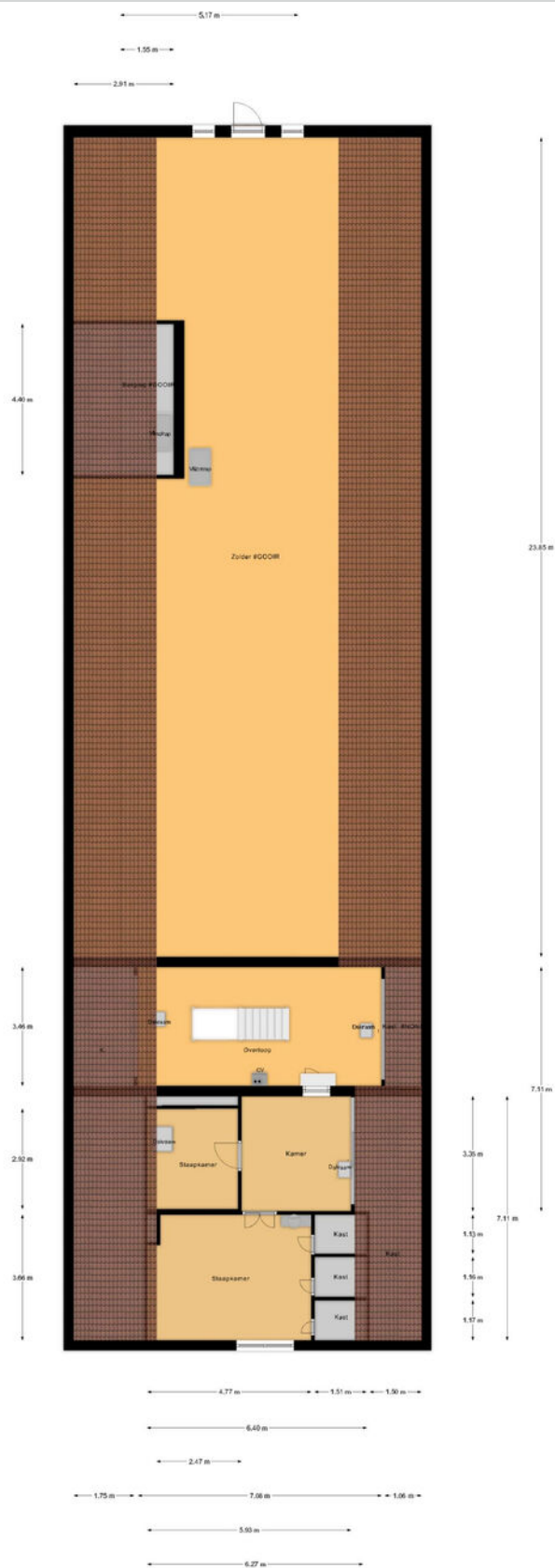
# Plattegrond



Begane Grond



# Plattegrond

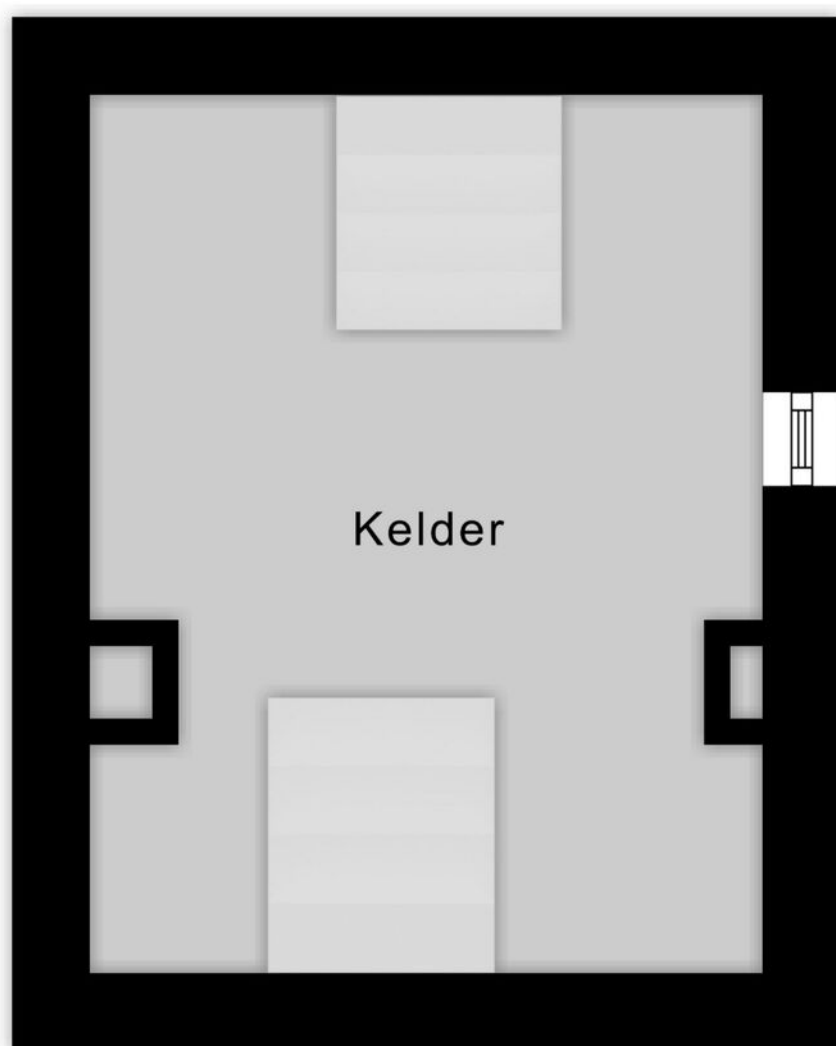


1e Verdieping



# Plattegrond

← 2.59 m →



↑  
3.37 m  
↓

Kelder

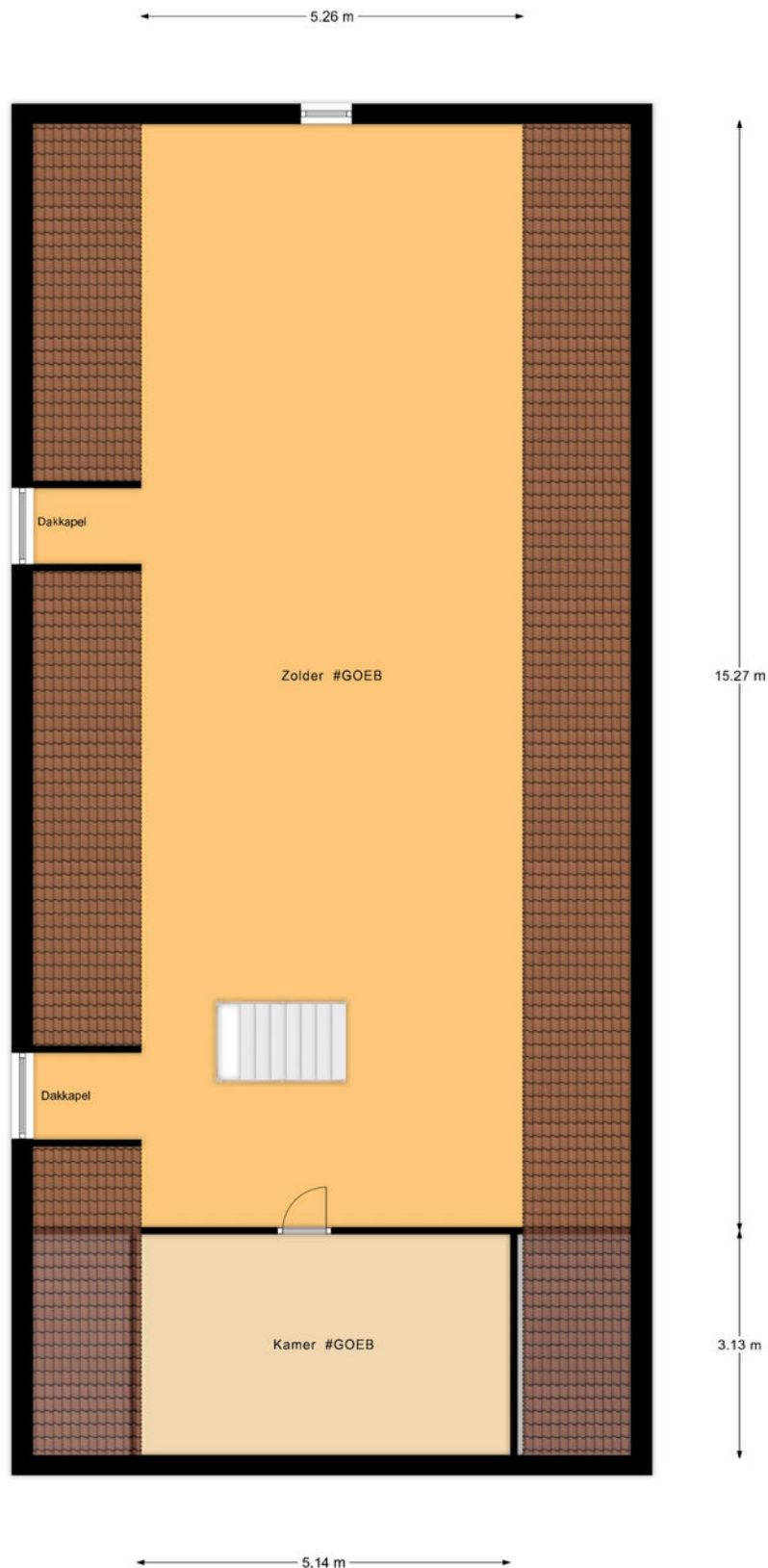
# Plattegrond



Schoor Begane Grond

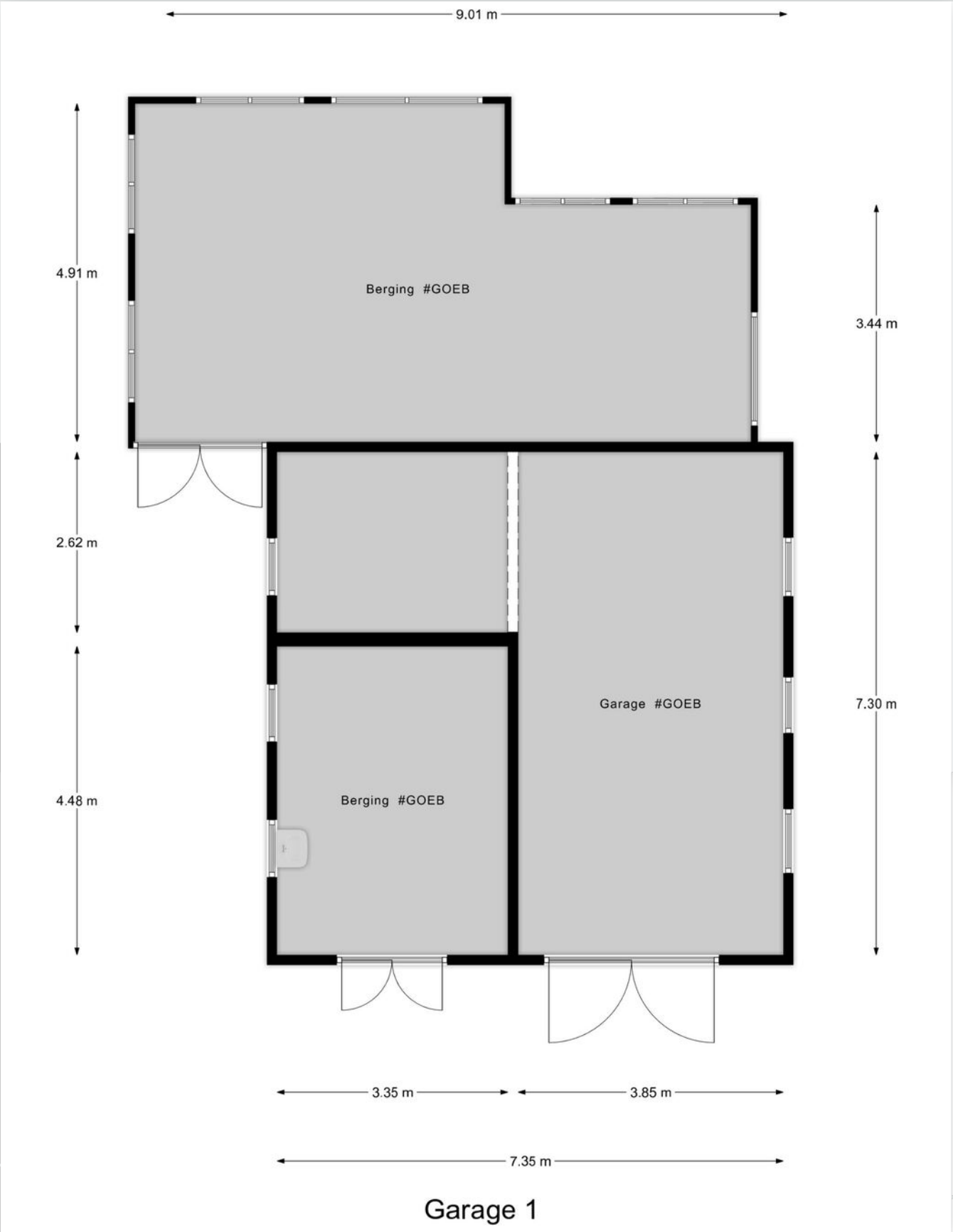


# Plattegrond

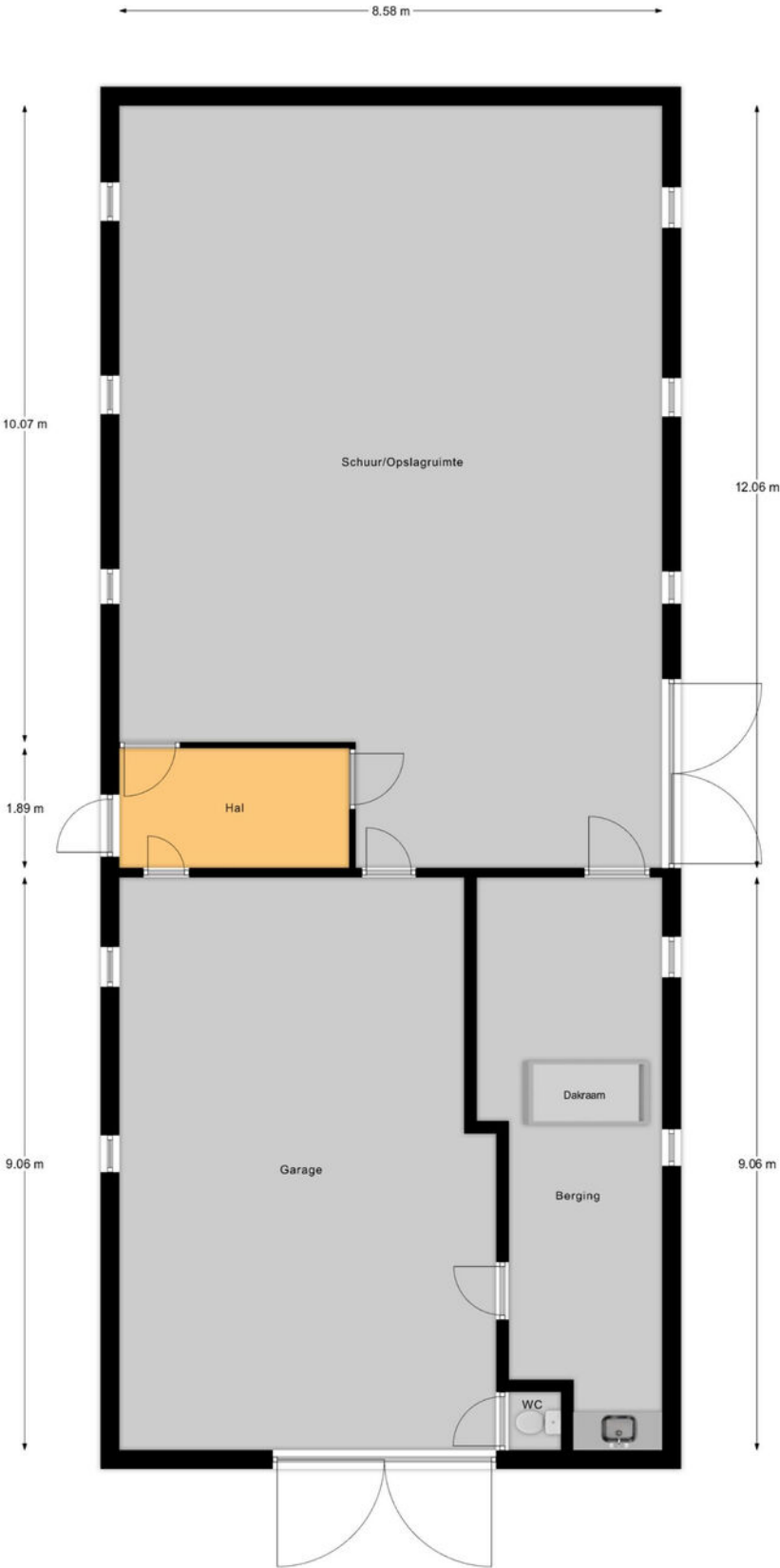


Schuur 1e Verdieping

# Plattegrond



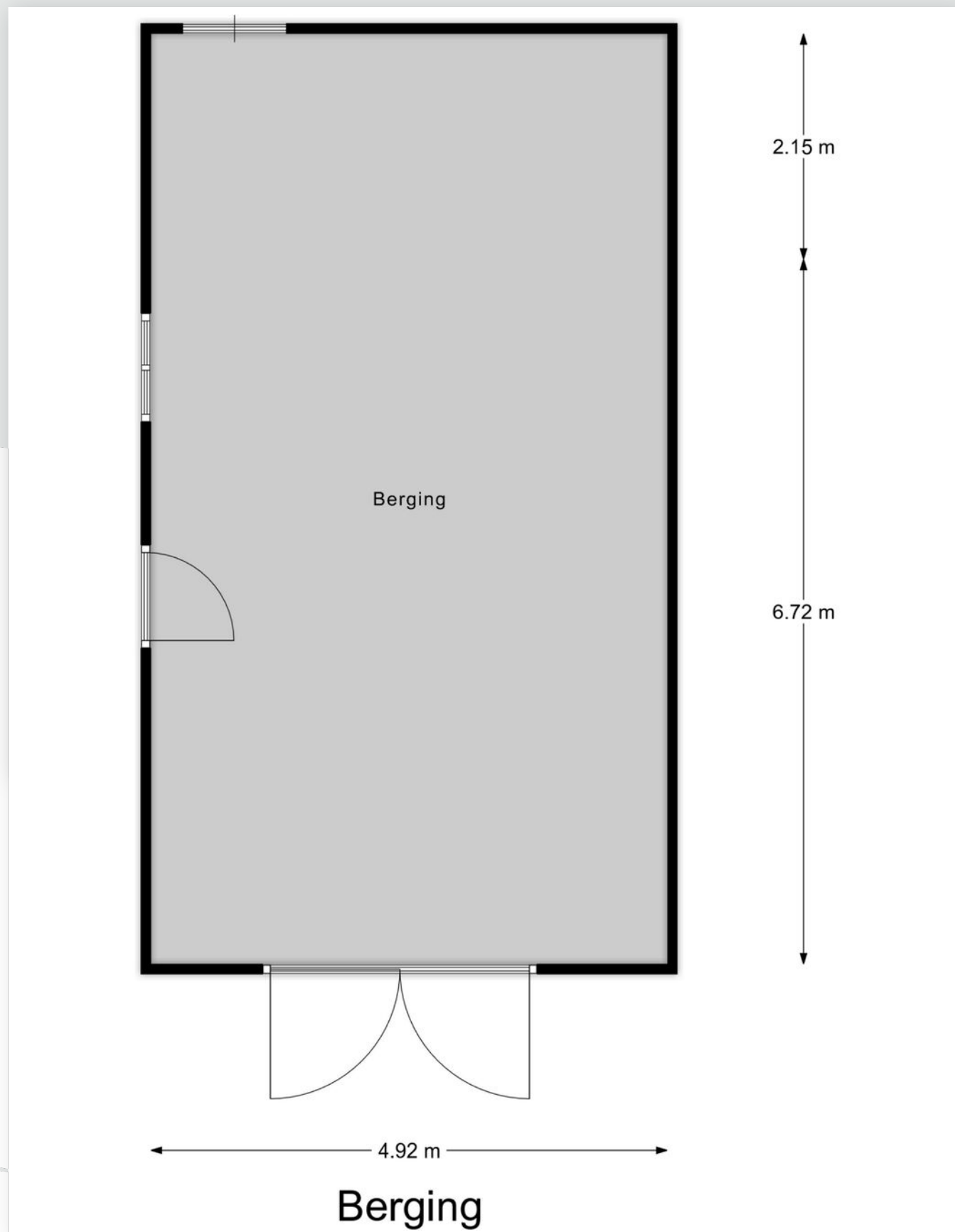
# Plattegrond



Garage 2



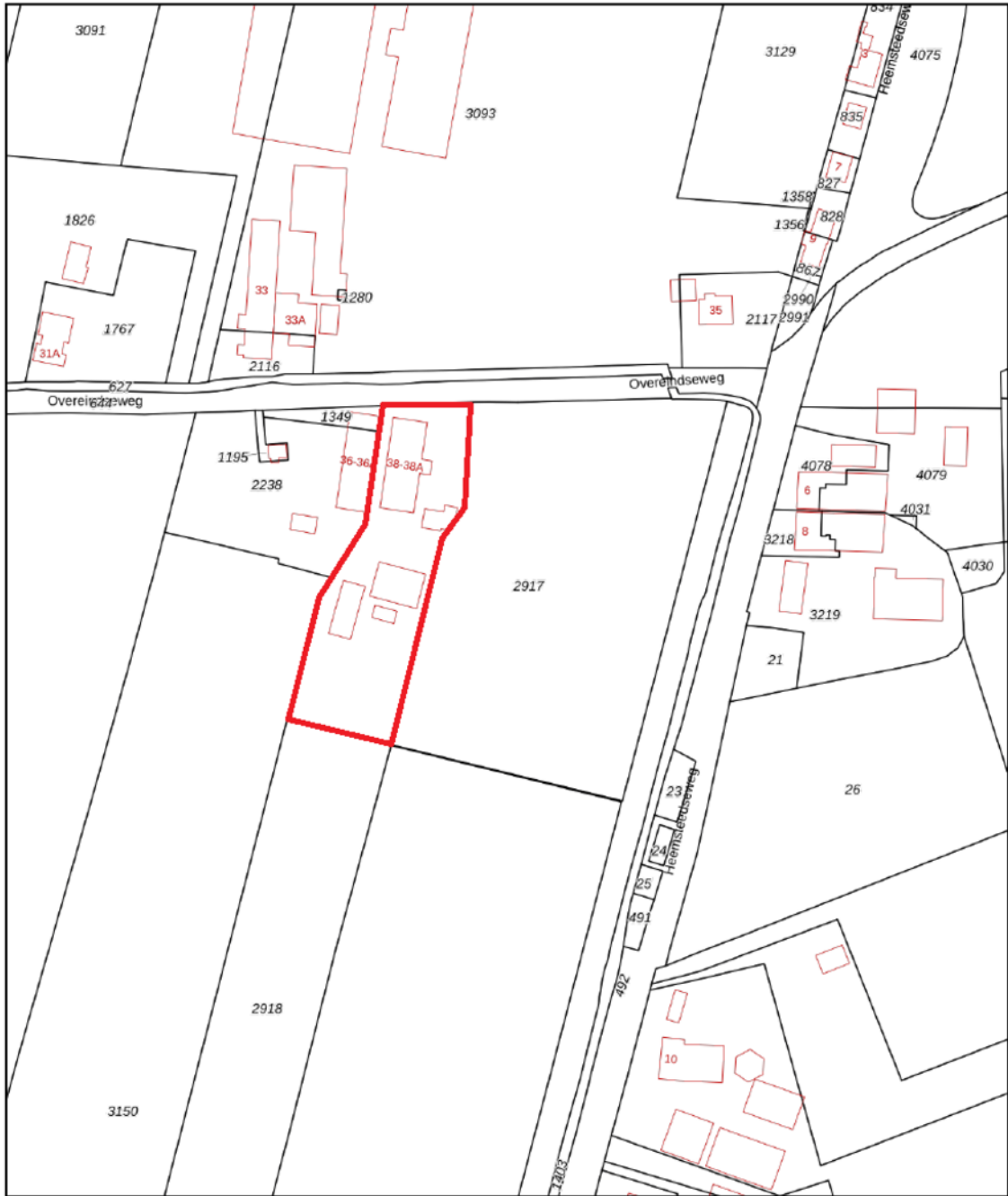
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie D

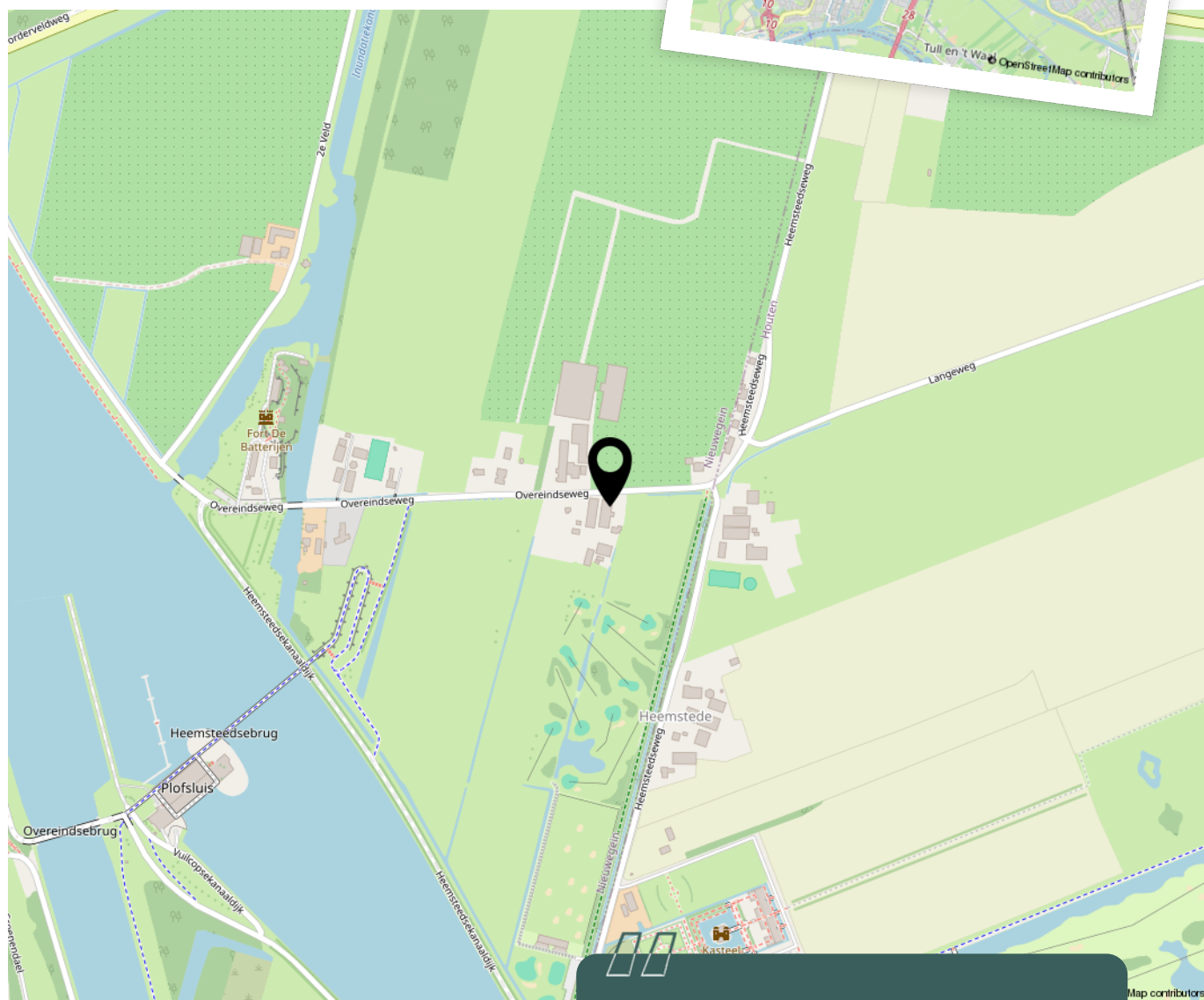
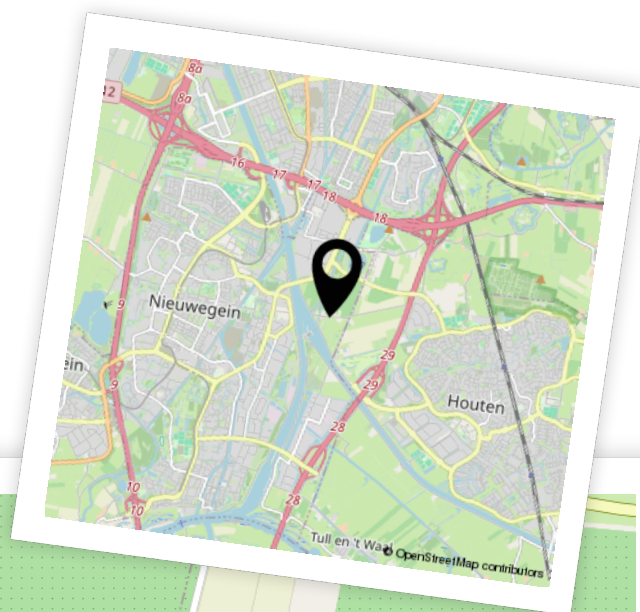
Perceel 2917

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.

kadaster



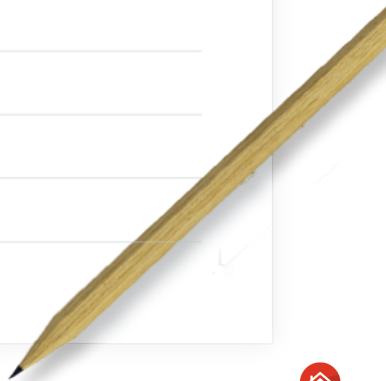
# Locatie op de kaart



Woon je binnenkort  
op deze locatie?"



# Aantekeningen



# Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

### **Stap 1 - It's all about the money**

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

### **Stap 2 - Laat ons je interesse weten**

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

### **Stap 3 - Ben jij de gelukkige?**

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

### **Stap 4 - Een hypotheek**

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

### **Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis**

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

# Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis  
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,  
of mail naar [hypotheken@vanekeren.nl](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**



Voorwaartsveld 5a  
Leerdam  
**0345 632 100**

Beatrixlaan 2a  
Dalem  
**0183 672 992**

Het Hof 1  
Culemborg  
**0345 22 93 00**

De Wederik 2  
Papendrecht  
**078 615 99 60**

**vanekerenkuiper.nl**