BURGERSDIJK MAKELAARS

BUITENGEWOON BETROKKEN

€ 375.000 k.k.

Hof van Vronestein 39
NIEUWEGEIN

KENMERKEN

75 m²
WOONOPPERVLAKTE

0 m²
PERCEELOPPERVLAKTE

238 m³
BRUTO INHOUD

2021
BOUWJAAR

3
KAMERS

2
SLAAPKAMERS

AANVAARDING	**IN OVERLEG**	LIGGING TUIN	
SOORT WONING	**PORTIEKFLAT**	ISOLATIE	**VOLLEDIG GEISOLEERD**
BOUWTYPE	**BESTAANDE BOUW**	MERK CV-KETEL	**N.V.T.**
VERWARMING	**BLOKVERWARMING, WARMTEPOMP**	BOUWJAAR CV-KETEL	**N.V.T.**
WARM WATER	**ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM**	ENERGIELABEL	**A+**

BESCHRIJVING
HOF VAN VRONESTEIN 39

Op een buitengewoon leuke en groene plek in Nieuwegein, mogen wij dit geheel instapklare en zeer energiezuinige appartement met A+ label en een eigen parkeerplaats aan het Hof van Vronestein aan je laten zien.

"Dichtbij de stad maar toch in het groen! Dat is wonen in Hof van Vronestein".

Waar ruim 20 jaar lang kantoor werd gehouden, heeft Hof van Vronestein een paar jaar gelegen een prachtige transformatie ondergaan. Waar eerst gewerkt werd, kun je nu in één van de bijna 240 appartementen heerlijk wonen en genieten. Rust, comfort, veel groen maar wel gezelligheid van de bewoners maken het hier tot een hele fijne plek om te wonen. Alle appartementen worden "turnkey" oftewel instapklaar opgeleverd met een mooie en neutraal afgewerkte keuken en badkamer, keurige wand- en plafondafwerking, gordijnen en natuurlijk een mooie vloer. Alleen je spullen verhuizen en genieten maar! Wat wil je nog meer? En zeer lage maandlasten doordat de appartementen een buitengewoon gunstig A+ energielabel hebben, de VvE zonnenpanelen op het dak heeft gelegd en er gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp om de appartementen te voorzien van warmte. Dit wil je toch in deze tijd?

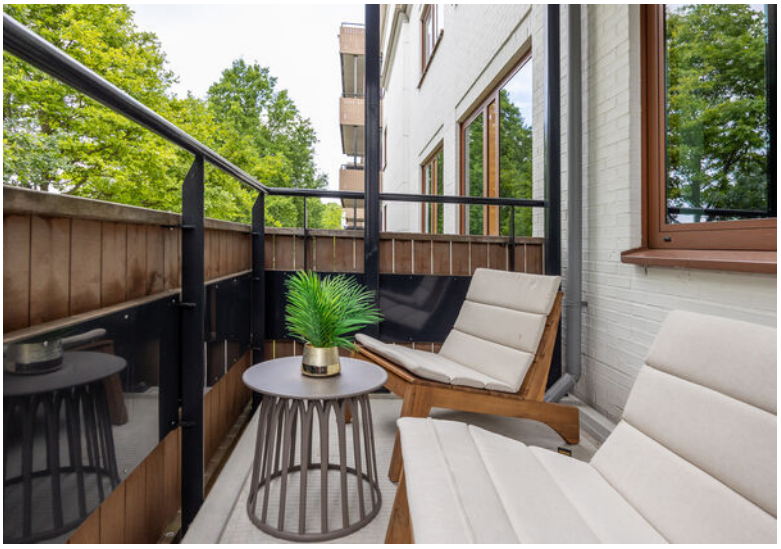
Gelegen in de populaire wijk Rijnhuizen, op nog geen half uurtje fietsen van de oude binnenstad van Utrecht, is de wijk ideaal gelegen. Denk aan vele voorzieningen als winkels en horeca, maar zeker ook met de auto ideaal vanwege de diverse uitvalswegen. Precies tussen de A2 (Amsterdam-Maastricht), A12 (Den Haag-Arnhem) en de A27 (Almere-Breda). De appartementen zijn per openbaar vervoer, vanaf het Utrecht Centraal Station en Nieuwegein Stadscentrum middels diverse busverbindingen goed bereikbaar. Vlakbij vind je het historische Kasteel Rijnhuizen, een geliefde locatie voor bruiloften en feesten, dat bijdraagt aan de charmante sfeer van de buurt. Voor al je dagelijkse boodschappen, een gezellig dagje shoppen of een avondje theater, ben je in 10 minuten fietsen bij Cityplaza, het centrale centrum van Nieuwegein. Je hebt dus het beste van beide werelden: de rust van een groene woonomgeving en de levendigheid van de stad dichtbij.

De actieve en gezonde, jonge Vereniging van Eigenaren draagt bij aan het zorgeloos wonen. Omdat dit de eerste appartementen zijn die verkocht worden in dit project, is de Vereniging van Eigenaren nog in de opstartfase, maar dit wordt professioneel begeleidt en beheerd. Daarom zal er bij verkoop een eenmalige bijdrage gevraagd worden van € 400,- voor de administratiekosten. De maandbijdrage van dit appartement kun je terugvinden onder het kopje VVE van deze aanmelding. Voor dit bedrag worden het gebouw, de tuin en de parkeerplaatsen onderhouden, is er een opstalverzekering en wordt het groot onderhoud uitgevoerd. Naast deze servicekosten betaal je maandelijks een voorschot voor warmte en water. Dit zal op basis van je eigen verbruik eenmaal per jaar worden verrekend. Zorgeloos wonen dus, voor een schappelijk bedrag per maand. Met daarbij het zeer goed geïsoleerde appartement, maakt de maandlasten naast je eventuele hypotheek, zeer behapbaar. Ideaal voor bijvoorbeeld starters. En vergeet ook niet dat als je onder de 35 jaar bent, je aanspraak kunt maken op vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Het appartement dat wij jou mogen laten zien heeft een prettige indeling, is licht, ruim en écht instapklaar. Voor de indeling van de ruimtes verwijzen wij jou graag naar de plattegronden. De getoonde foto's zijn indicatief en van een vergelijkbaar type. De inpandige berging in het appartement zelf, is ideaal om spullen op te bergen die je niet direct nodig hebt maar wel makkelijk bij de hand hebt. Naast het gebouw vind je een afgesloten gemeenschappelijke stalling voor je fiets en is er een eigen parkeerplaats op het gemeenschappelijke binnenterrein. Ook het laden van een elektrische auto behoort tot de

EDELPARK II
28 T/M 61

HAND LOTION
CITRUS NOIR
Lily & Charly
DISH SOAP
MYSTIC FOREST
Lily & Charly



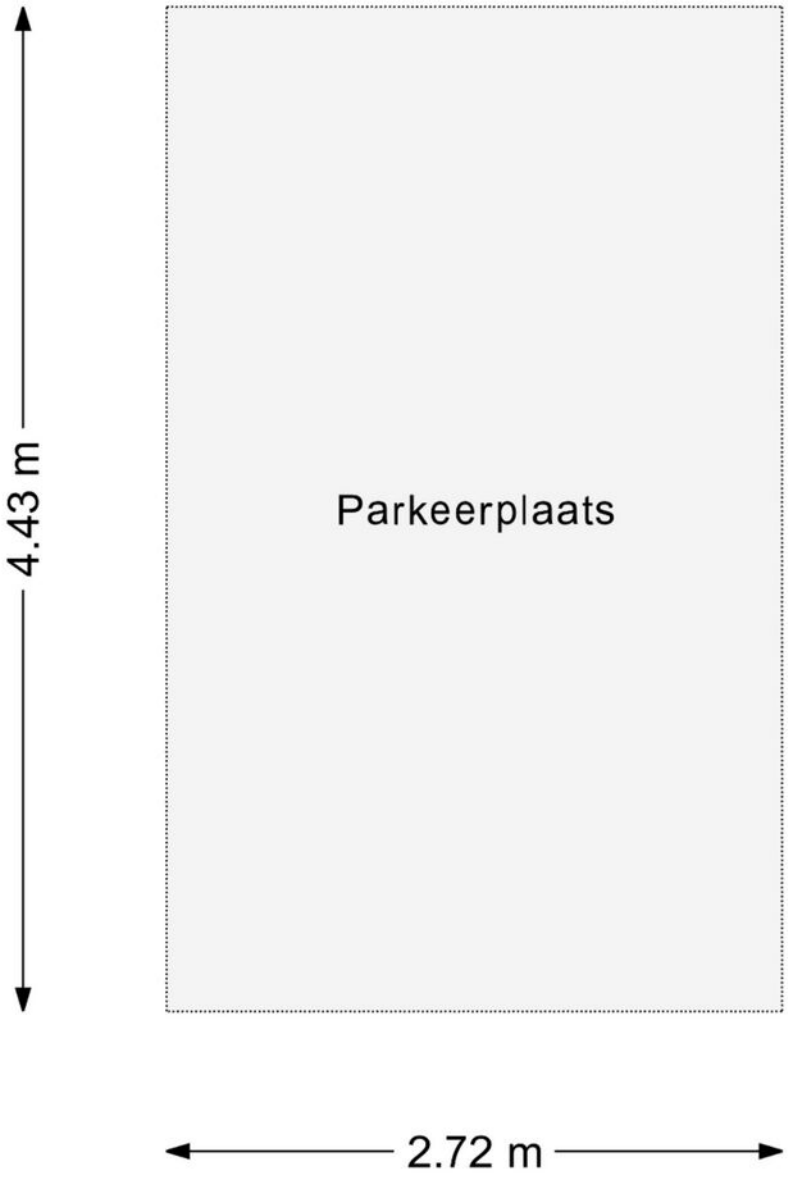
IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?

BEGANE
GROND

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PARKEER
-PLAATS



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

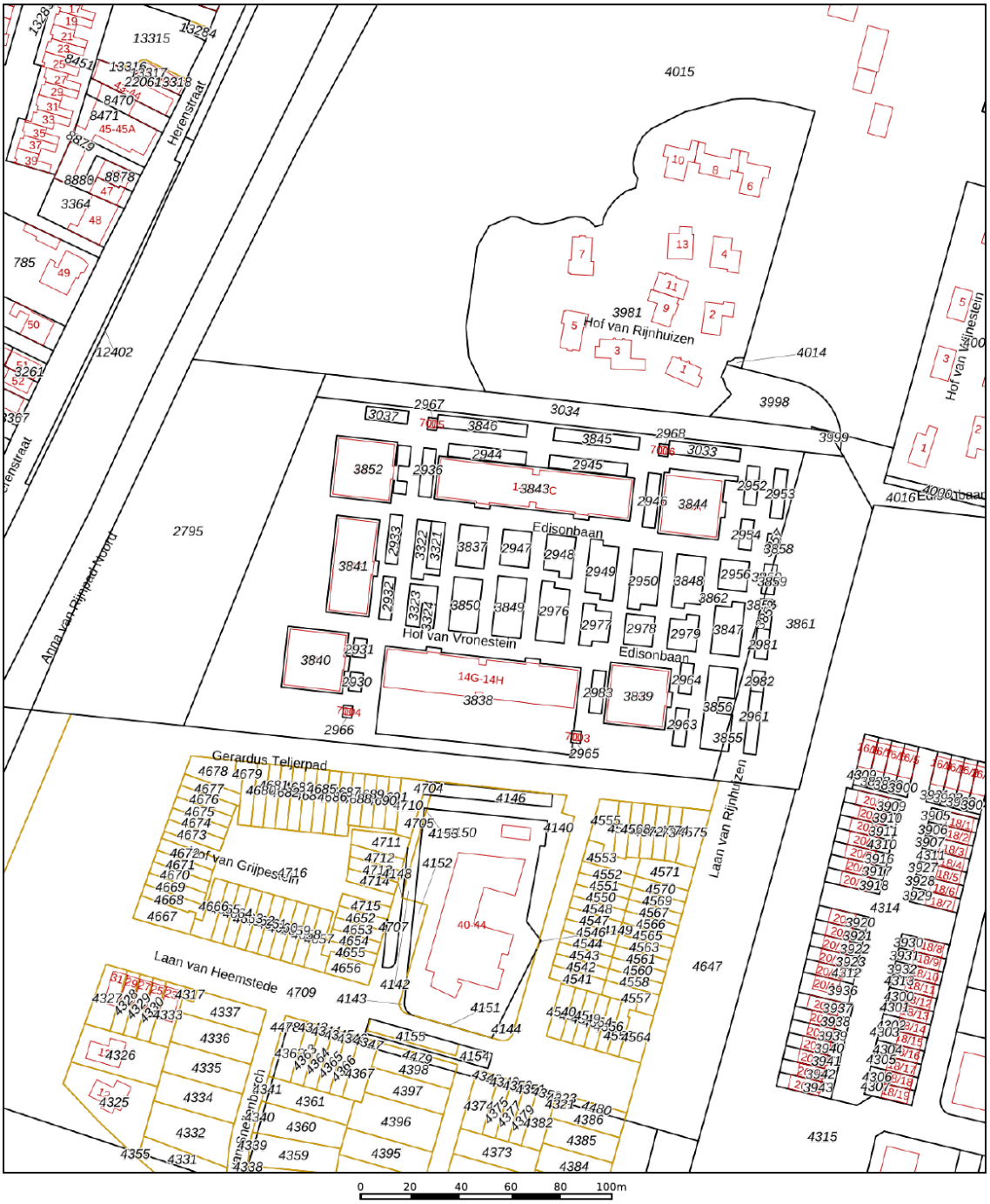
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

GEMEENTE	**JUTPHAAS, JUTPHAAS**
SECTIE	**D, D**
PERCEEL	**3866, 3866**
EIGENDOM	**VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: HvV 39



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Jutphaas
Sectie	D
Perceel	3844

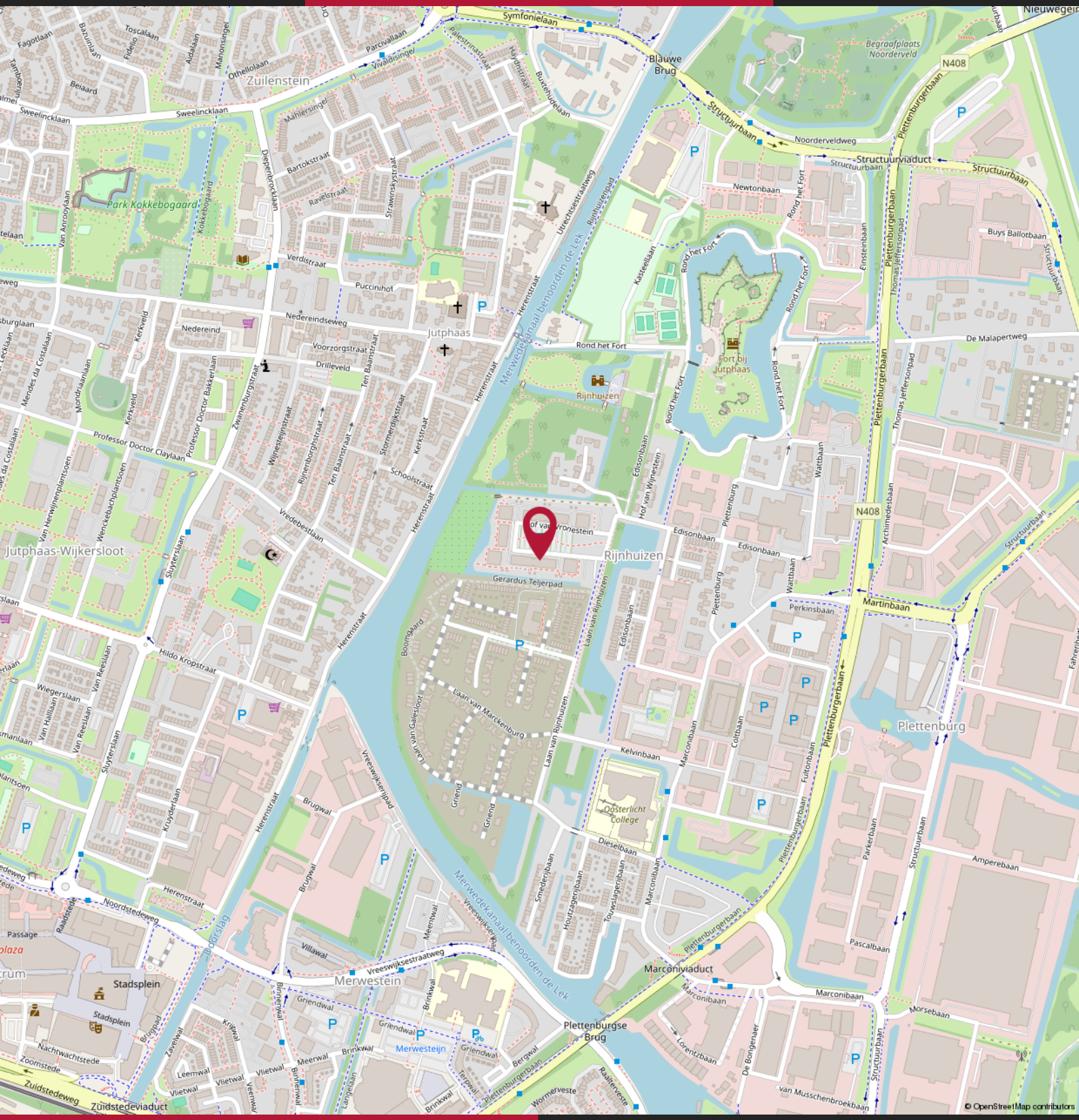
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
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.

LOCATIE
OP DE KAART

NIEUWEGEIN



OVER ONS

Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/ herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!

BUITENGEWOON WONEN

Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!

MEEST GESTELDE VRAGEN
BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.
De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

10 TIPS & TRICKS
VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

BURGERSDIJK MAKELAARS
BUITENGEWOON BETROKKEN

BURGERSDIJK
BUITENGEWOON

BURGERSDIJK MAKELAARS
BUITENGEWOON BETROKKEN

Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:

funda NVM