

# FOR SALE



**Graaf Gustaafaan 8  
3434 DX Nieuwegein**

**€ 519.000 k.k.**

<b>Price</b>	€ 519.000 k.k.
<b>Status</b>	Sold
<b>Acceptance</b>	In consultation
<b>House type</b>	Single family, semi-detached house
<b>Build type</b>	Existing
<b>Year of construction</b>	1979
<b>Maintenance inside</b>	Good
<b>Maintenance outside</b>	Good
<b>Location</b>	In residential area
<b>Living surface</b>	143m <sup>2</sup>
<b>Plot surface</b>	157m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	505m <sup>3</sup>
<b>Rooms</b>	5
<b>Bedrooms</b>	4
<b>Bathrooms</b>	1
<b>Floors</b>	3
<b>Facilities</b>	Roller shutter, smoke duct, sliding door, skyline
<b>Energy label</b>	B
<b>Isolation</b>	Roof insulation, wall insulation, insulated glazing
<b>Hot water</b>	City heating
<b>Heating</b>	City heating, Partial heated floor
<b>Garden</b>	Backyard, frontyard
<b>Backyard</b>	East, 39m <sup>2</sup> , 600×650cm
<b>Shed</b>	Free standing, wood

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.

Wat een verrassend ruime en leuke woning is dit!

Met veel plezier laten wij deze geschakelde woning aan je zien welke beschikt over een comfortabel woonoppervlak van 143 m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers, een leuke tuin met overkapping en een fantastische open living. In het verleden is de voormalige garage verbouwd en vergroot en bij de woning getrokken. Hierdoor is er een ruime, open woonkeuken ontstaan en is via de hal een separate verdieping te bereiken. Deze verdieping is ideaal voor thuiswerken, een fantastische kamer voor bijvoorbeeld een tiener of de mogelijkheid tot het realiseren van een gastenverblijf. Aan jou de keuze!

De woning is rond 1979 gebouwd en heeft een leuke ligging met aan de voorzijde een groenstrook en sloot. De woning beschikt over energielabel B en is door de huidige eigenaren goed onderhouden.

Graag geven wij je een meer uitgebreide indruk van de woning:

Verzorgd aangelegde voortuin met toegang tot de woning. Eventueel is er de mogelijkheid om de tuin aan te passen en hier een oprit te realiseren. Via de hal, met moderne toiletruimte en fraaie deuren, heb je toegang tot het woongedeelte en de separate verdieping (waarover later meer). De begane grondvloer is afgewerkt met een Italiaanse leistenen vloer en vloerverwarming. Aan de achterzijde tref je de grote, open woonkeuken met bargedeelte. Aan inbouwapparatuur geen gebrek. Zo is er een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, koel-/vriescombinatie, magnetron, oven, extra koelkast en vriezer, vaatwasmachine en een wijnklimaatkast. De huidige eigenaar heeft de doorgang naar de woonkamer vergroot waardoor de keuken beter aansluit bij de woonkamer. Aan de achterzijde is voldoende plek voor een grote tafel en geeft een (harmonica) schuifpui je toegang tot de achtertuin. Bij mooie dagen kan je de schuifpui heerlijk open zetten en is de woonkamer één met de tuin. Aan de voorzijde is een zitgedeelte met een sfeervolle allesbrander en trap naar de verdieping. De mooie shutters, welke achterblijven, zorgen voor een mooie demping van het lichtinval.

Terug naar de separate verdieping. Via een vaste trap loop je naar boven waar de multifunctionele ruimte zich bevindt. De ruimte met vide beschikt over een dakraam en is perfect voor thuiswerken, bedrijf aan huis, extra slaapkamer of een gastenverblijf. Het is namelijk mogelijk om de aangrenzende kastruimte uit te breiden en een badkamer te realiseren.

Op de eerste verdieping is een overloop, 2 slaapkamers, badkamer en een verzorgd afgewerkte wasruimte te vinden. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De grote slaapkamer is voorzien van een dakkapel en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakraam. In 2020 is de badkamer, eveneens met dakkapel, gerenoveerd en afgewerkt met een grote inloopdouche, vrijhangend toilet, ligbad en wastafelmeubel. Er is gewerkt met een mooie grijze tegel in combinatie met zwarte accenten. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping welke ruimte biedt aan een voorzolder met dakraam en bergruimte. Tevens is hier de 4e slaapkamer met een tweetal dakramen, vaste kastruimte en een vliering om nog meer spullen op te kunnen bergen.

Als laatst komen we bij de tuin uit. De tuin, met een oostelijke ligging, biedt vooral in de ochtend en middag heerlijk wat zonuren. De tuin is in 2021 aangelegd met kunstgras en keramische tegels. Tegen de berging is een leuke en sfeervolle overkapping met buitenbar gemaakt. Een gezellige plek om met elkaar in de avonduurtjes te zitten en te barbequen. Via de berging en via de zijkant van de tuin is de tuin te verlaten.

Hierbij nog een aantal puntjes op een rij:

- Energielabel B;
- Comfortabel woonoppervlak van maar liefst 143 m<sup>2</sup>;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- In 2021 zijn de trappen bekleed met PVC;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021;

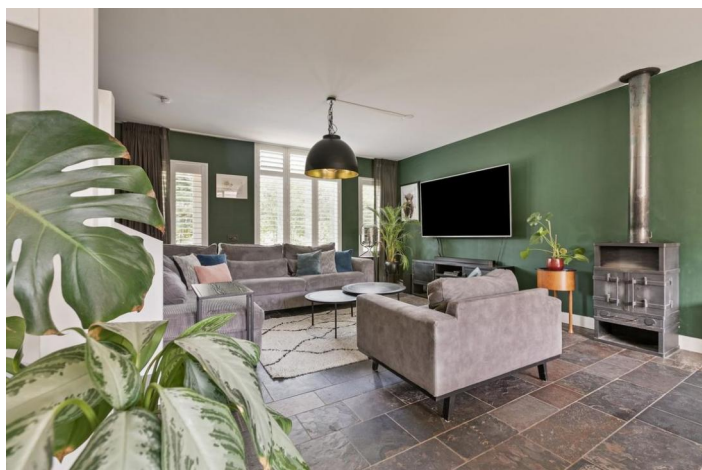
In de directe omgeving bevinden zich vele voorzieningen waaronder winkelcentrum Hoogzandveld en Cityplaza, kinderopvang, (basis)scholen, openbaar vervoer (tram en bus) en park Oudegein. Het oude dorp Vreeswijk is op loopafstand bereikbaar. Daarnaast ligt de woning zeer centraal ten opzichte van diverse uitvalswegen. Kortom een ideale locatie!

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen je graag uit met ons te komen kijken.



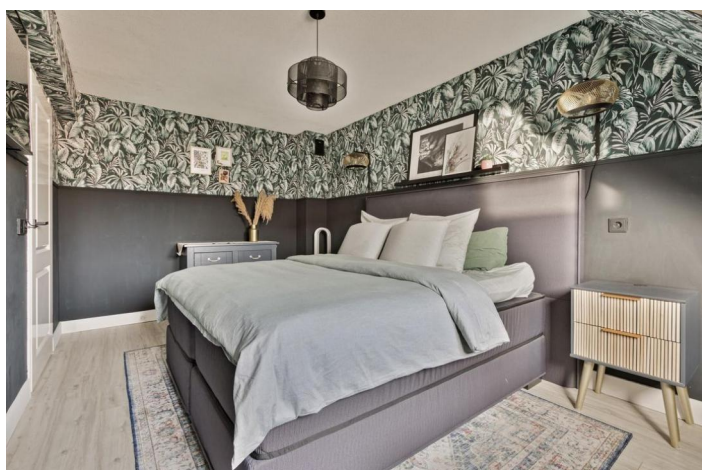








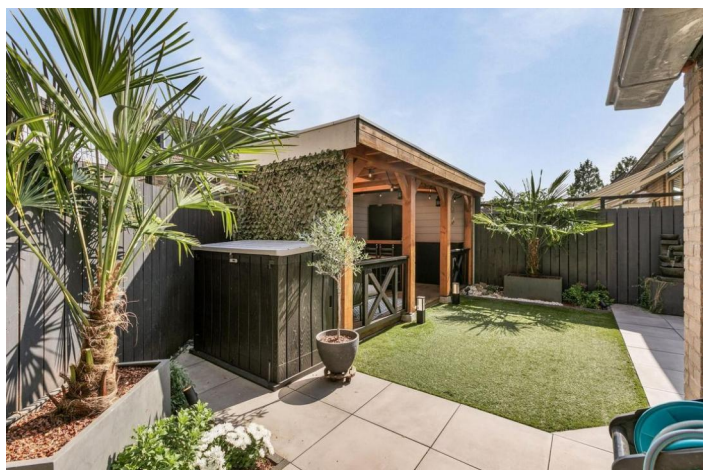


















**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

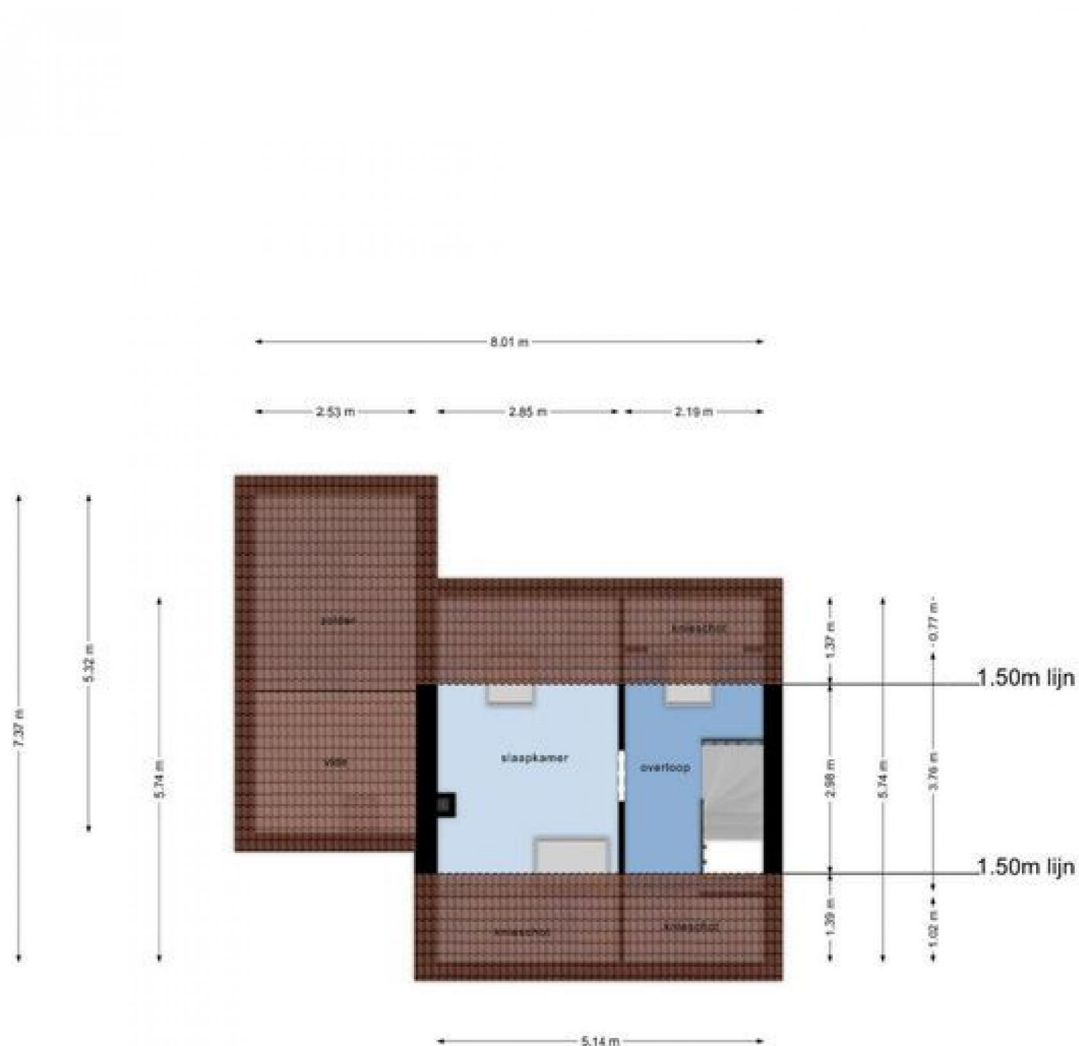
Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.





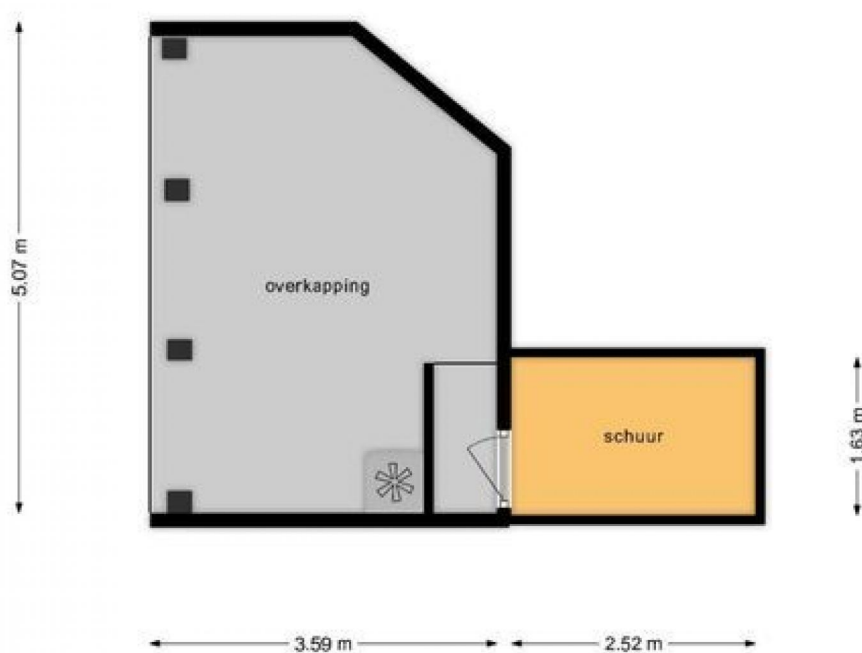
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Woon4You does not accept any liability regarding the veracity of the presented information, nor can any rights be derived from it.



## Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- ✓ Persoonlijke aandacht
- ✓ Jarenlange ervaring
- ✓ Alle kennis is huis
- ✓ Groot netwerk

## Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

### Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

### Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

### Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

#### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

#### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

#### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

#### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)



## Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guidemond



NVM Makelaar-Kandidaat

Soraya Verhaar



## Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

### Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

### Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d  
2406 CM  
P. 0172 55 10 10  
E. [alphen@woon4you.nl](mailto:alphen@woon4you.nl)

### Lisse

Haven 2a  
2161 HK  
P. 0252 23 44 83  
E. [info@woon4you.nl](mailto:info@woon4you.nl)

### Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47  
3441 AT  
P. 0348 74 83 01  
E. [woerden@woon4you.nl](mailto:woerden@woon4you.nl)