



Mommersteeg
Makelaardij



*Holterschans 1
3432 EX Nieuwegein
€ 495.000,-*





Mommersteeg
Makelaardij

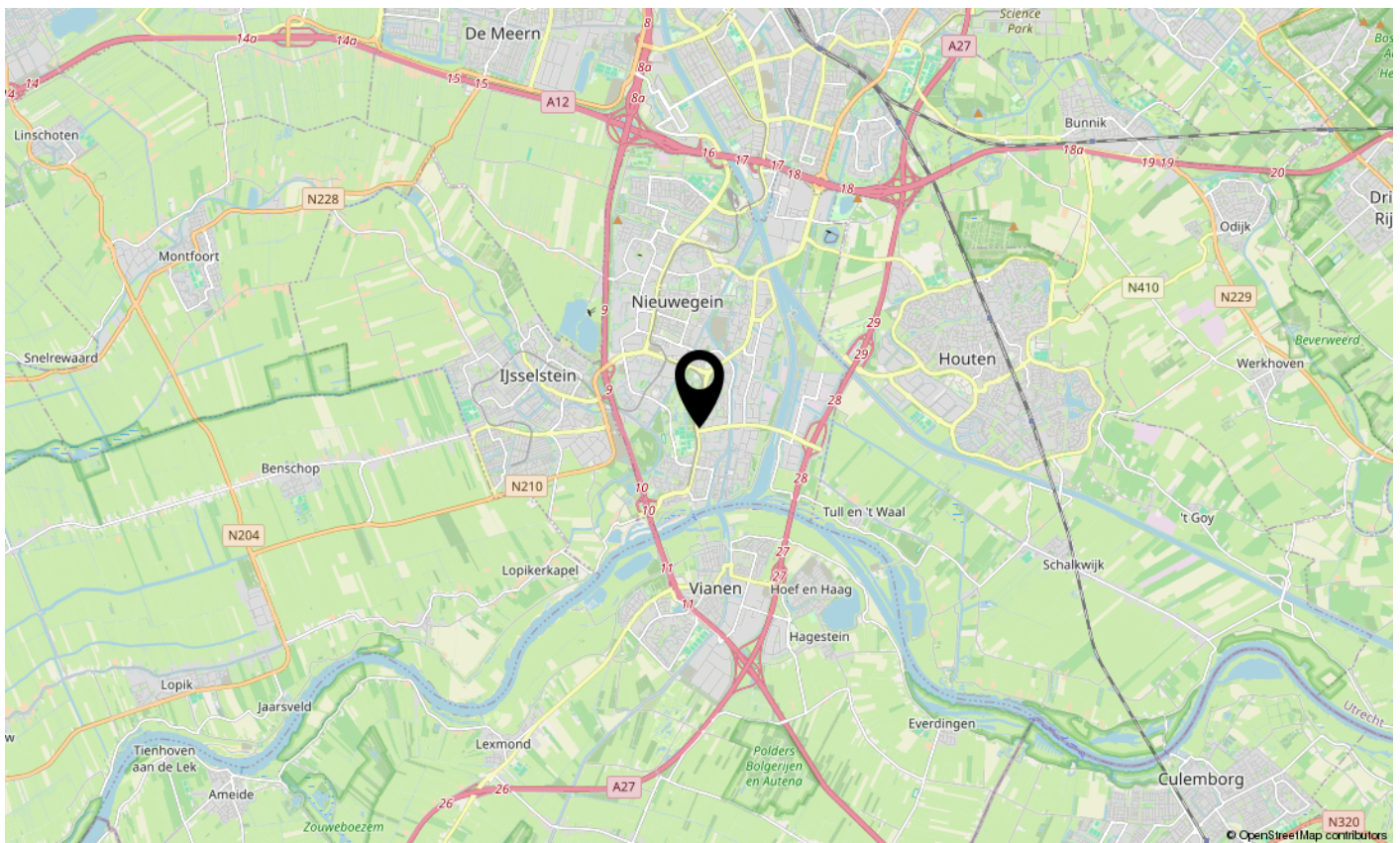
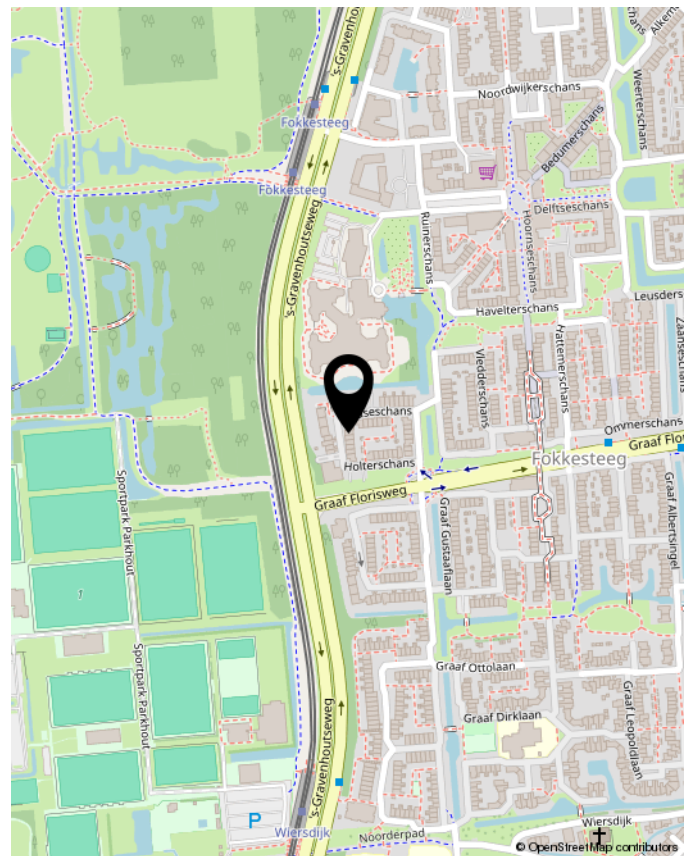




**Mommersteeg
Makelaardij**

Locatie

De mooie en rustige wijk Fokkesteeg is zeer centraal gelegen. Rust en ruimte, maar ook nabijheid van winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebieden. De ligging is gunstig ten opzichte van speeltuinen, scholen, supermarkten, gezondheidscentrum en het stadscentrum. Het is gelegen tegenover park Oudegein, waar je heerlijk kan wandelen en sporten. Daarnaast heb je hier uitstekende bus- en tramvoorzieningen (rechtstreekse verbinding naar het Science Park en Utrecht Centraal Station) en uitvalswegen (A12, A2, A27). Kortom: alle voorzieningen zijn binnen handbereik!





Mommersteeg
Makelaardij



funda

Holterschans 1
Nieuwegein



Objectgegevens

Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	530 m ³

Deze HOEK-woning met garage en prachtige achtertuin ligt in de rustige en groene wijk Fokkesteeg. Met vier slaapkamers, een lichte woonkamer en een grote achtertuin biedt dit huis volop mogelijkheden. Ook beschikt de woning over een ruime garage met handige zolder. Ideaal voor stellen en gezinnen die op zoek zijn naar meer woon- en werkruimte! De huidige eigenaar, tevens de eerste bewoner, neemt na 45 jaar afscheid van dit heerlijke familiehuys. Naast een lichte woonkamer met open keuken beschikt de woning over vier slaapkamers, een ruime badkamer, een beschutte voor- en achtertuin en een garage. De garage heeft een oppervlakte van ca. 20 m² (exclusief de bergzolder). Parkeren kan je op de eigen oprit en daarnaast is er ruimschoots gratis parkeergelegenheid op de openbare weg, voor de woning.

Begane grond:

De entree biedt toegang tot de hal, meterkast, garderobe, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken.

De ruime woonkamer (ca. 37m²) is aan de voor- en achterzijde voorzien van een grote moderne raampartij met uitzicht op de beschutte voor- en achtertuin. Hierdoor is het heerlijk licht en geniet je van veel privacy. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een praktische trapkast met veel bergruimte en een sfeervolle design haard. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken (ca. 9m²), deze is voorzien van een kunststof werkblad, inbouwspots aan het plafond en diverse inbouwapparatuur; (Bosch), vaatwasser (Siemens), 4-pits inductie kookplaat (Scholtes), rvs-afzuigkap (Siemens), oven (Siemens), magnetron (Siemens) en rvs-spoelbak met afgietgedeelte. Verder beschikt de keuken over voldoende bergruimte in de kasten en lades.

Via de tussenhall heb je toegang tot het moderne toilet met fontein en nieuwe kunststof deur die toegang biedt tot de achtertuin.

De royale achtertuin is een groene oase van rust en ruimte. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, waar je beschut en in alle rust van de zon kunt genieten. Dankzij de gunstige ligging en de aanwezigheid van meerdere terrassen is er de hele dag door wel een fijn plekje in de zon te vinden. De tuin is smaakvol aangelegd met groene borders vol planten, bloemen en struiken, voorzien van sfeervolle buitenverlichting. Zowel aan de voor- als aan achterzijde is er een waterkraan waarbij aan de achterzijde een wasbak aanwezig is. Daarnaast is er toegang tot de garage én een achterom, waardoor de tuin goed bereikbaar is.

Garage: De ruime garage heeft ook nog een riante zolder en biedt een zee aan ruimte!

De garage is voorzien van elektra, een toegangsdeur vanuit de tuin en een elektrische roldeur (met afstandsbediening) aan de voorzijde.

1e verdieping:

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde (ca. 12m² en ca. 6m²), beide voorzien van moderne kunststof kozijnen met voorzethorren. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer met een Velux dakraam (ca. 14m²) met hor. Daarnaast vind je op deze verdieping de badkamer. De ruime en geheel betegelde badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafel met spiegel, ligbad, toilet, radiator en een Velux dakraam met hor.

2e verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van de tweede verdieping.

De voorzolder is voorzien van een Velux-dakraam aan de achterzijde met hor. Verder bevindt zich hier de opstelplaats voor de was- en droogmachine en de boiler (huur via Eneco). Ook is er voldoende bergruimte achter het dakbeschot.

De vierde slaapkamer (ca. 20m²) voelt dankzij de hoge nok heerlijk ruimtelijk aan en is voorzien van twee Velux-dakramen met horren, waardoor er veel daglicht binnenkomt. De praktische bergvloering is bereikbaar via een verwijderbare houten trap.

De bovenverdiepingen zijn voorzien van een laminaatvloer, beneden ligt er een parketvloer.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden HOEK-woning met vier slaapkamers.
- Ruime stenen aangebouwde garage en parkeerplaats op eigen oprit.
- Uiterst sfeervolle voor- en achtertuin met altijd een plek in de schaduw en zon.
- De woning ligt iets verder terug van de straat en biedt veel privacy.
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen op korte afstand.
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en deuren met dubbele beglazing en (voorzet) horren.
- Keuken, toilet en badkamer zijn aangesloten op de mechanische ventilatie.
- Verwarming en warmwater door middel van stadsverwarming met boiler(huur).
- Definitief energielabel: C
- Woonoppervlakte van deze woning is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580).
- Bouwtechnische keuringsrapport augustus 2025 aanwezig.
- Niet bewoningsclausule van toepassing en notaris kiezen koper.

Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en volgens ons uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van deze gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is geheel vrijblijvend, de verkoop geschiedt onder voorbehoud goedkeuring opdrachtgever.



Mommersteeg
Makelaardij







Mommersteeg
Makelaardij

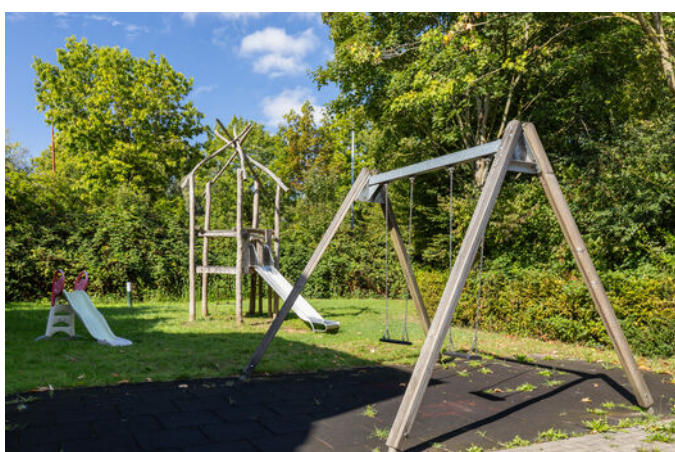


funda

Holterschans 1
Nieuwegein



Mommersteeg
Makelaardij



funda

Holterschans 1
Nieuwegein



Kadastrale kaart

Uw referentie: Holterschans 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk
Sectie A
Perceel 299

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



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lundia boekenkast plus tafel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Kleine koelkast in trap kast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tafel en 2 stoelen plus terrasverlichting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinschommelbank met accessoires, wasdroger, beveiligingscamera's, nieuwe onderdelen geberit toilet beneden verdieping			X
- Vlaggenstok en vlag, extra lampen in meterkast, houtenstelling garage, wasmachine zolder, losse trap op zolder, keukenrolhouder, klokken in de woning, accessoires voor de houtkachel, lundiakast, tafel, kapstok in de hal, spiegel badkamer, doosje met stoppen, extra parket, plantenvoeding, extra trap garagehouder, plantenbakken plus planten aan weerszijde voordeur, extra onderdelen voor de zwarte horren badkamer en achter slaapkamer, reserve tl buisverlichting voor zolder en garagezolder, originele tussendeuren slaapkamers, dakpannen, extra tegels beneden toilet,	X		



Mommersteeg
Makelaardij



BEGANE GROND

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.

Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

© Woningperspectief



Mommersteeg
Makelaardij



1e VERDIEPING

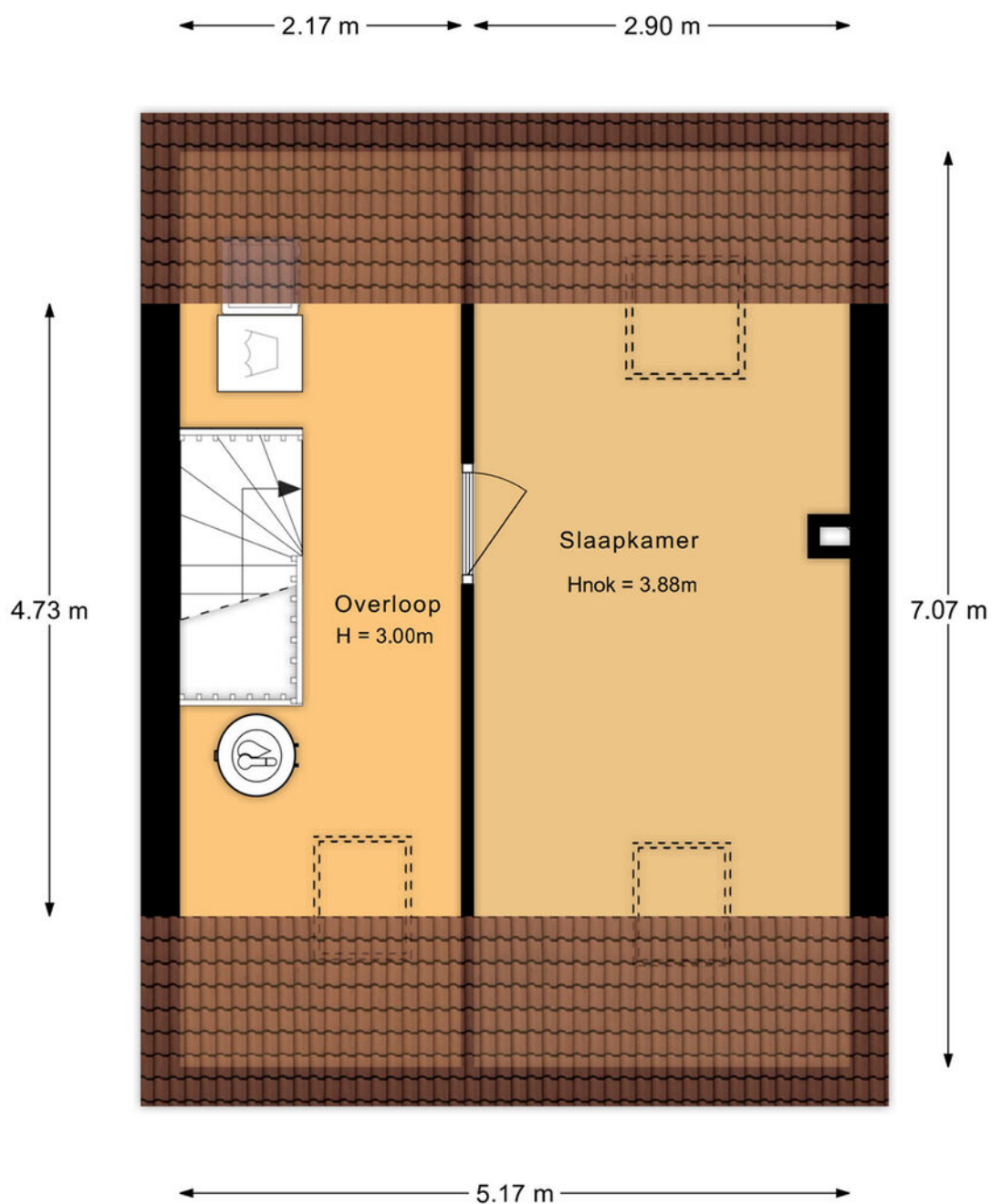
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.

Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

© Woningperspectief



Mommersteeg
Makelaardij



2e VERDIEPING

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Woningperspectief

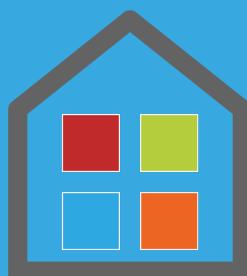


Mommersteeg
Makelaardij



SITUATIE

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Woningperspectief



**Mommersteeg
Makelaardij**



Nevelgaarde 8
3436ZZ Nieuwegein
KvK 302 00 744
BTW NL 0523.34.727.B01

T 030 799 10 70
M 06 10 62 29 20
E info@mommersteegmakelaardij.nl
I www.mommersteegmakelaardij.nl