

JOHANNES VERMEERHAGE 24 NIEUWEGEIN





ADRES

JOHANNES VERMEERHAGE 24 TE NIEUWEGEIN

VRAAGPRIJS

€700.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 150M²

INHOUD

CIRCA 492M³

BOUWJAAR

1997

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Johannes Vermeerhage 24

Welkom op Johannes Vermeerhage 24, een ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning in de groene en kindvriendelijke wijk Galecop in Nieuwegein. Deze moderne woning uit 1997 is in 2022 grondig gerenoveerd en biedt alles wat je zoekt: vier volwaardige slaapkamers, een luxe keuken, vloerverwarming, een zonnige tuin én een royaal dakterras. Dankzij energielabel A, HR++ beglazing en volledige isolatie is dit een duurzame en comfortabele woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal met meterkast (vernieuwd in 2022), een ingebouwde garderobewand en een modern toilet. De hal is voorzien van een prachtige glazen doorkijkwand waar je je heerlijke verzameling wijnen kunt laten rusten. De ruime woonkeuken heeft een prettige lichtinval en een strakke afwerking. Aan de voorzijde tref je de woonkamer met fraai ingebouwd televisiemeubel en elektrische haard voor de winterse sfeer. De vloer is voorzien van comfortabele warmwater-vloerverwarming, waardoor de hele begane grond behaaglijk aanvoelt. De luxe open keuken (2022) aan de achterzijde is een echte eyecatcher en van alle gemakken en luxe voorzien. Denk hierbij aan hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, een wijnklimaatkast, voldoende bergruimte én een Quooker voor direct kokend water. Vanuit de woonkeuken stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in: een heerlijke plek om in de zomer van het buitenleven te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer met inloopdouche en wastafel, en een separaat tweede toilet. Op de tweede verdieping tref je nog een royale vierde slaapkamer en vanuit de overloop heb je toegang tot een heerlijk dakterras. Dankzij de schuifpui naar het terras geniet je hier van veel lichtinval en een vrij uitzicht.

De woning is voorzien van HR++ beglazing, volledig geïsoleerde gevels, dak en vloer én een recent vernieuwd mechanisch ventilatiesysteem (2025), wat zorgt



voor een gezond en aangenaam binnenklimaat. De houten kozijnen zijn in mei 2025 professioneel geschilderd door een erkend schildersbedrijf, wat bijdraagt aan een verzorgde uitstraling en duurzaamheid.

Een veilige, groene en praktische woonomgeving

Galecop staat bekend als een rustige en kindvriendelijke wijk met veel groen, speelplekken en voorzieningen in de directe omgeving. Op loop- en fietsafstand vind je meerdere basisscholen, winkels, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A2 of A12 richting Utrecht, Amsterdam of Den Bosch. Ook het centrum van Utrecht is goed bereikbaar met de sneltram of de fiets.

Indeling van de woning

- Begane grond: Hal, meterkast, garderobewand, toilet, woonkamer met vloerverwarming, open keuken (2022) met toegang tot de tuin.
- Eerste verdieping: Drie slaapkamers, badkamer met douche en wastafel, separaat toilet.
- Tweede verdieping: Vierde slaapkamer en toegang tot dakterras.

Bijzonderheden van deze woning:

- Bouwjaar: 1997
- Woonoppervlakte: 146 m²
- Buitenruimte: ruim 60 m² tuin en dakterras van 29 m²
- Energielabel A
- HR++ beglazing, volledig geïsoleerd (vloer, gevel en dak)
- Verwarming via stadsverwarming (Eneco), volledig eigendom
- Warmwater-vloerverwarming op de begane grond
- Geen parkeerdruk of parkeervergunning nodig
- Oplevering in overleg

Wij gebruiken de NVM- koopovereenkomst. Hierin kunnen extra clausules worden toegevoegd zoals: de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule en/of de asbestclausule. De tekst hiervan kunt u bij ons opvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.



Welcome to Johannes Vermeerhage 24, a spacious and excellently maintained corner house in the green and child-friendly Galecop district in Nieuwegein. This modern house from 1997 was thoroughly renovated in 2022 and offers everything you are looking for: four full bedrooms, a luxury kitchen, underfloor heating, a sunny garden and a spacious roof terrace. Thanks to energy label A, HR++ glazing and full insulation, this is a sustainable and comfortable home that is completely ready for the future.

Upon entering, you are welcomed in the spacious hall with meter cupboard (renovated in 2022), a built-in wardrobe wall and a modern toilet. The hall has a beautiful glass see-through wall where you can rest your delicious collection of wines. The spacious kitchen has a pleasant light and a sleek finish. At the front you will find the living room with a beautifully built-in television cabinet and electric fireplace for the winter atmosphere. The floor is equipped with comfortable hot water underfloor heating, which makes the entire ground floor feel comfortable. The luxurious open kitchen (2022) at the rear is a real eye-catcher and equipped with all conveniences and luxury. Think of high-quality built-in appliances from Miele, a wine climate cabinet, sufficient storage space and a Quooker for instant boiling water. From the kitchen you step straight into the beautifully landscaped backyard: a wonderful place to enjoy the outdoors in the summer.

On the first floor there are three spacious bedrooms, a modern bathroom with walk-in shower and sink, and a separate second toilet. On the second floor you will find a spacious fourth bedroom and from the landing you have access to a lovely roof terrace. Thanks to the sliding doors to the terrace you can enjoy lots of light and an unobstructed view.

The house has HR++ glazing, fully insulated facades, roof and floor and a recently renewed mechanical ventilation system (2025), which ensures a healthy and pleasant indoor climate. The wooden frames were professionally painted in May 2025 by a recognized painting company, which contributes to a neat appearance and sustainability.

A safe, green and practical living environment

Galecop is known as a quiet and child-friendly neighborhood with lots of greenery, play areas and amenities in the immediate vicinity. Within walking and cycling distance you will find several primary schools, shops, sports



facilities and public transport. By car you can reach the A2 or A12 in the direction of Utrecht, Amsterdam or Den Bosch within a few minutes. The centre of Utrecht is also easily accessible by light rail or bicycle.

Layout of the house

- Ground floor: Hall, meter cupboard, wardrobe wall, toilet, living room with underfloor heating, open kitchen (2022) with access to the garden.
- First floor: Three bedrooms, bathroom with shower and sink, separate toilet.
- Second floor: Fourth bedroom and access to roof terrace.

Special features of this house:

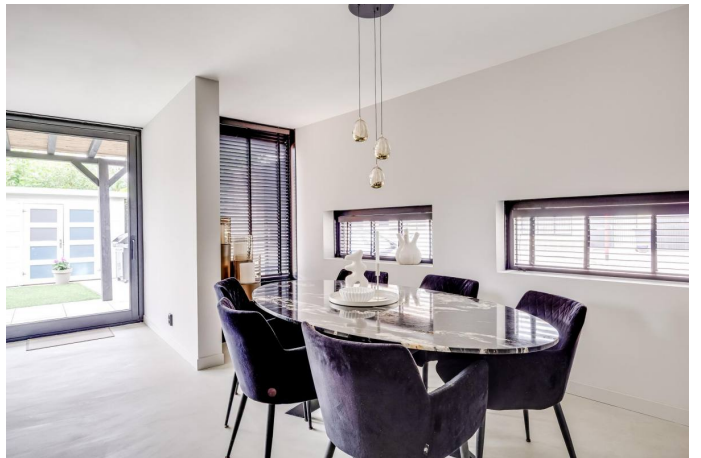
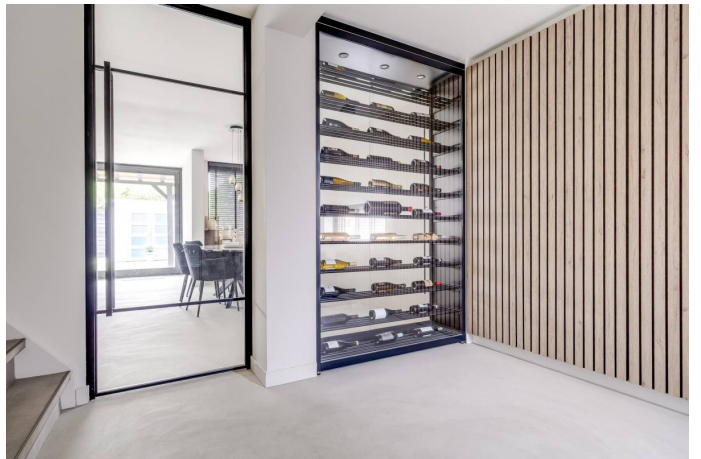
- Year of construction: 1997
- Living area: 146 m2 m²
- Outdoor space: over 60 m2 garden and roof terrace of 29 m2
- Energy label A
- HR++ glazing, fully insulated (floor, facade and roof)
- Heating via district heating (Eneco), full ownership
- Hot water underfloor heating on the ground floor
- No parking pressure or parking permit required
- Delivery in consultation

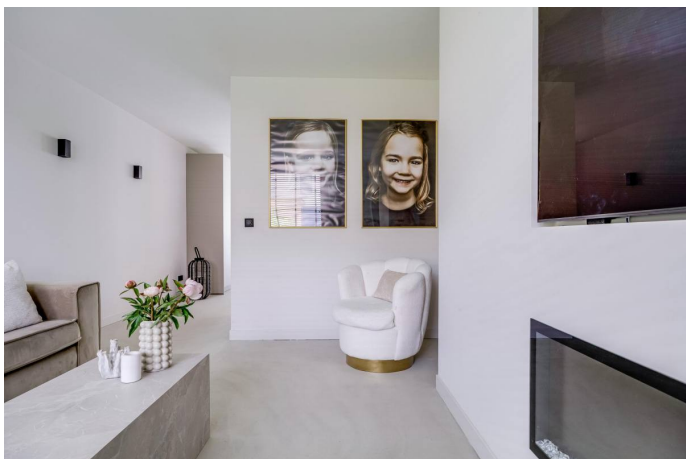
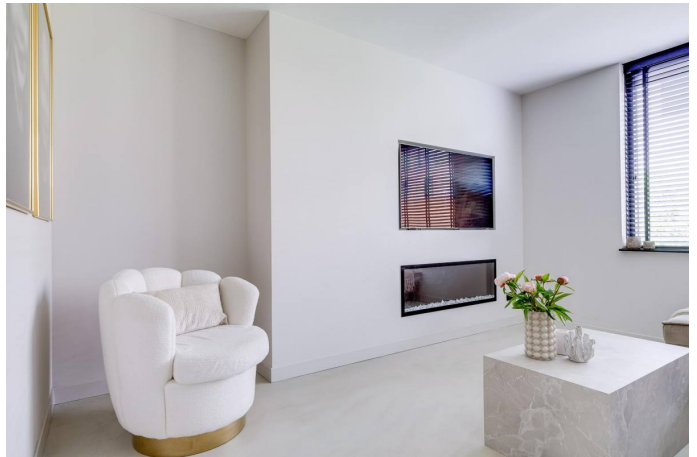
We use the NVM purchase agreement. Additional clauses can be added here, such as: the old age clause, the non-self-occupancy clause and/or the asbestos clause. You can request the text of this from us.

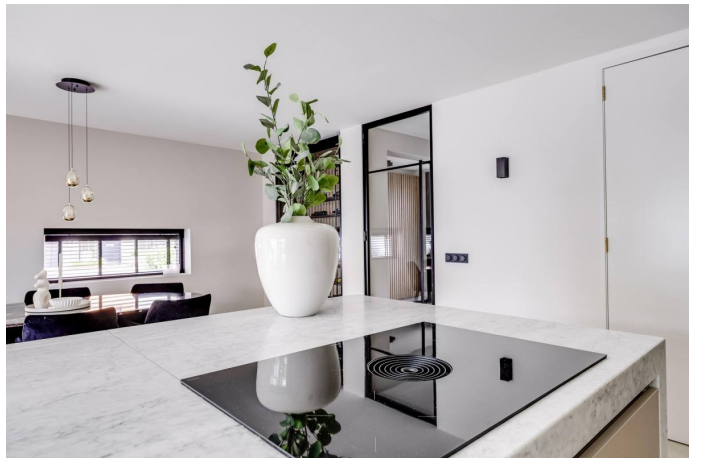
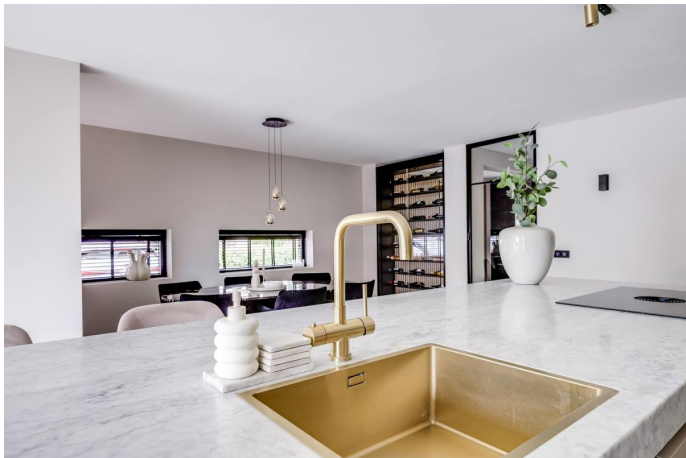
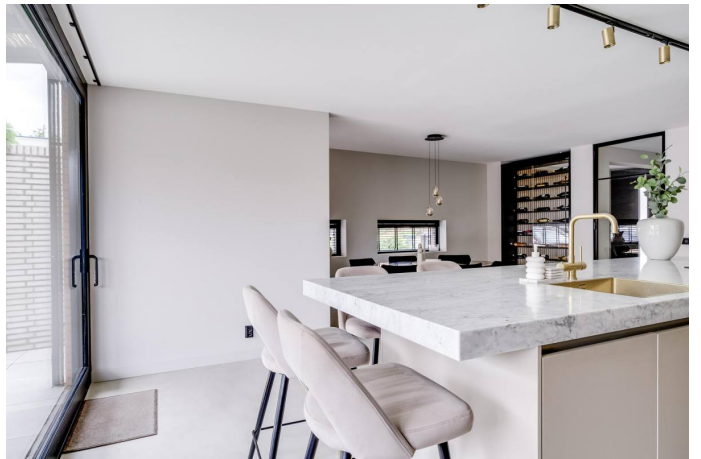
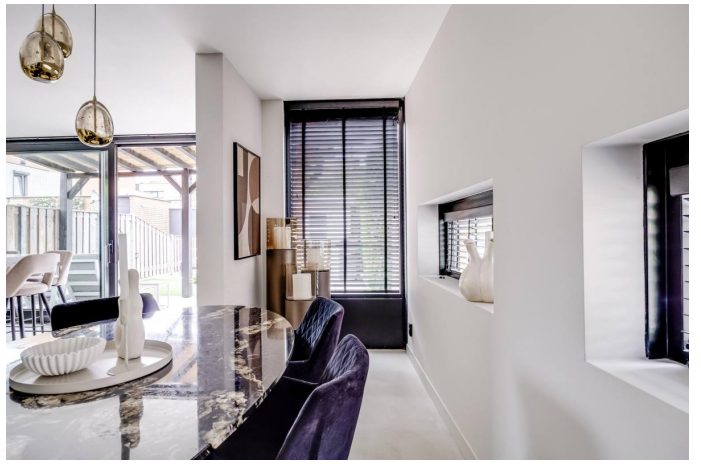
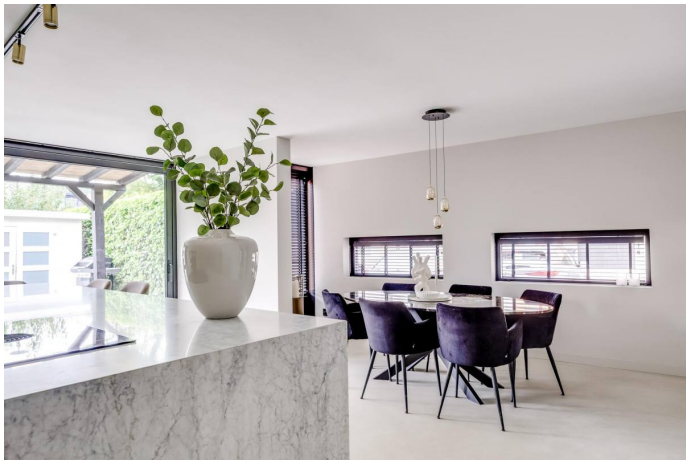
Enable purchase broker:

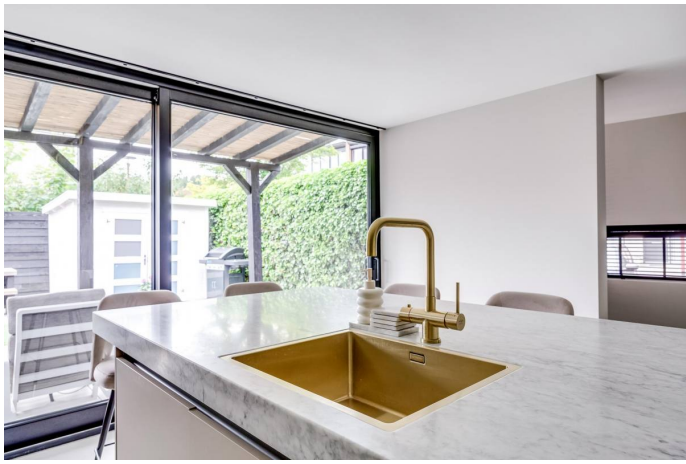
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

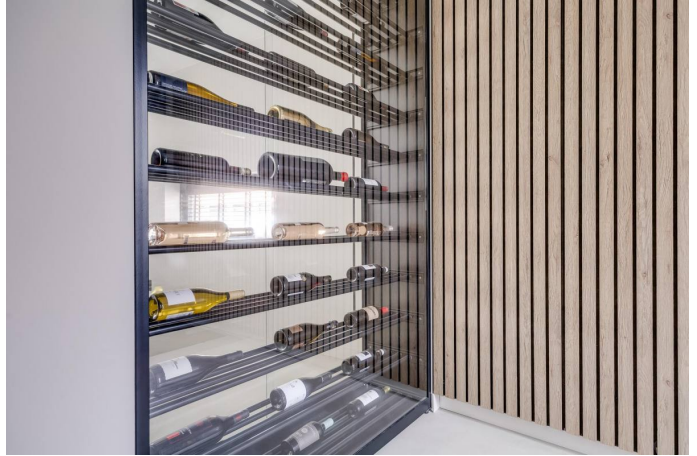
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.



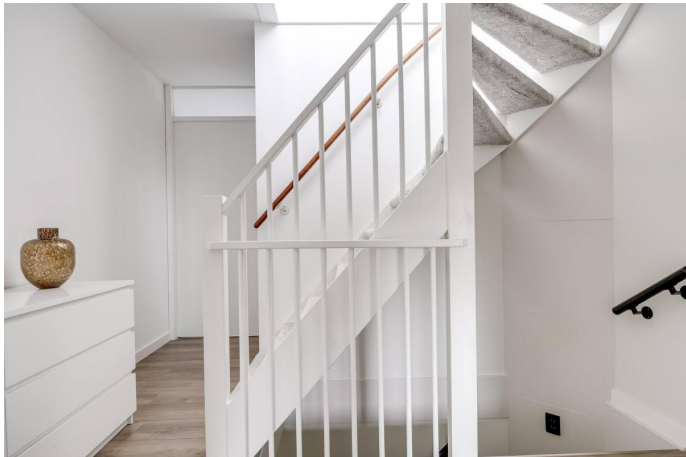


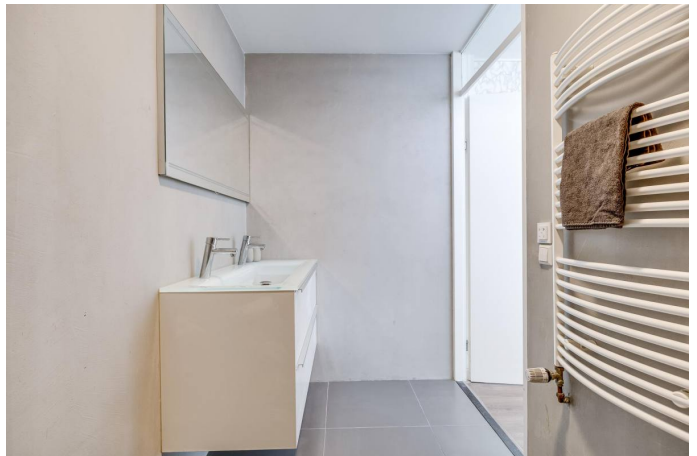
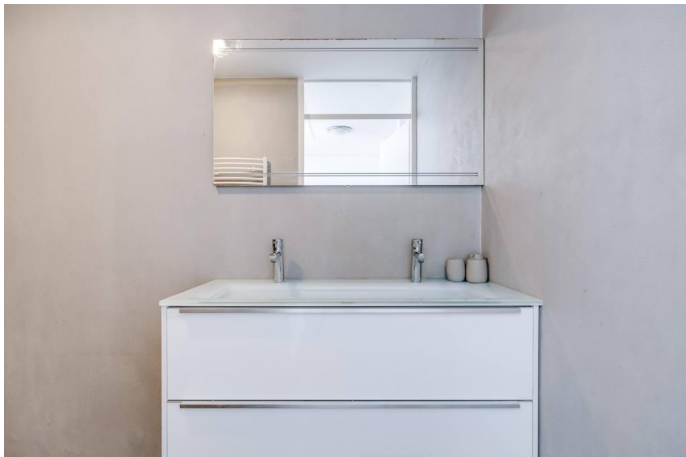
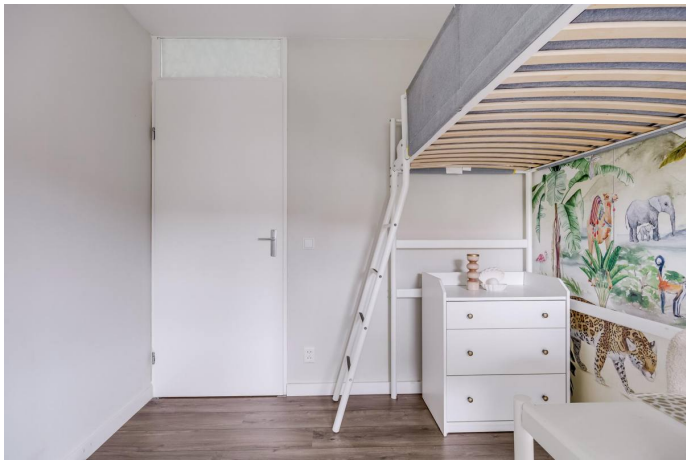






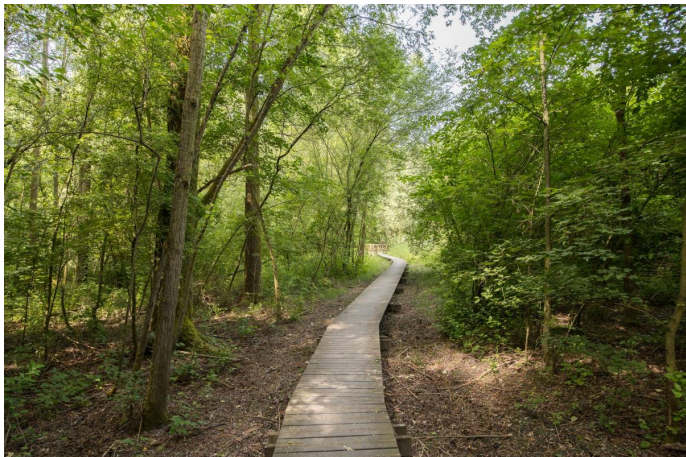
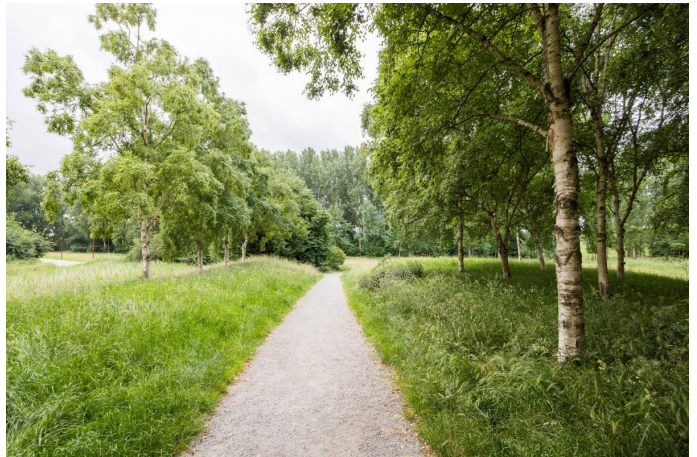












aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegd. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

Iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)
3511 BJ Utrecht

