



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Villa met  
paradijselijk  
perceel

Hagestein  
Nijensteinseweg 22A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Kennismaking

3



4

Hagestein



Kenmerken

5



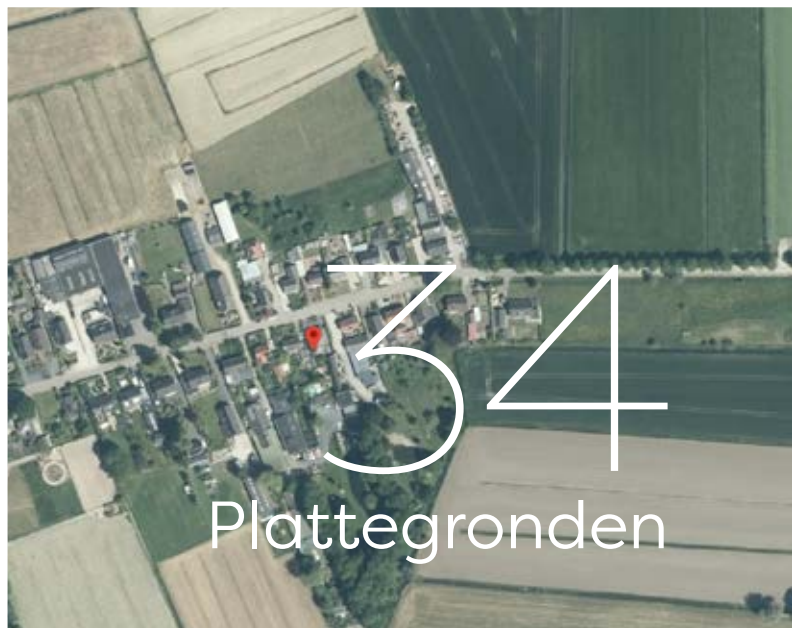
Indeling

7



Bouwkundige gegevens

32



34

Plattegronden







# Hagestein

## Nijensteineweg 22A

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

### Villa met paradijselijk perceel

De rieten kap vormt samen met de verzorgde voortuin een uitnodigend decor. Maar wellicht laat u zich verleiden om eerst achterom te gaan. Het grote perceel achter deze villa is ronduit verrassend. Een paradijs om te genieten van de pracht van het buitenleven. Zwemmen in het verwarmde zwembad, even bijkomen op de veranda en vervolgens een zintuiglijke wandeling door het weiland met vijver. Grenzend aan het weiland staat een paardenbox. Daarnaast is er een multifunctioneel bijgebouw (137 m<sup>2</sup>) met een volledig geoutilleerd appartement, een bar en een schuur. Een ideale ruimte om gasten te laten verblijven en gezellige uurtjes in de bar door te brengen. Maar ook binnen biedt deze villa volop woongenot. De woonkamer aan de achterzijde baadt in het licht dat door de dubbele openslaande deuren binnenkomt. De eikenhouten vloerdelen schenken een warm gevoel, net als het balkenplafond. Fraaie schuifdeuren met glas-in-lood scheiden de living van de keuken. Alle details in het interieur van de woning dragen bij aan de huiselijke sfeer. Zo zorgt het ronde raam bij de open trap in de hal voor een speels accent. De vide op de verdieping brengt extra licht en een unieke doorkijk. Het comfort stroomt ook door de tot in de puntjes verzorgde slaapkamers (3) en de badkamer op de verdieping.

### *Verwarmd zwembad en groot weiland met vijver*

### Een zee aan leef- en buitenruimte

Vrij wonen in een dorp onder de rook van Utrecht met een zee aan leef- en buitenruimte om de wonderen van de natuur te beleven. Van zingende vogels tot het plezier van het houden van dieren. Of het uitoefenen van een hobby in de grote schuur. Kortom, een woning waar uw dromen tot bloei komen. Het gehele terrein met alle bijgebouwen leent zich ook uitstekend voor een bedrijf aan huis.

### Centraal aan de Lek

In het groene achterland van de rivier de Lek, tegen de grens van de provincies Utrecht en Gelderland, ligt Hagestijn. Het dorp ligt centraal tussen Utrecht en Den Bosch. Met de A27 en de A2 in de buurt, waait u uit in alle windrichtingen.





# Hagestein

Sinds 2019 maakt Hagestein onderdeel uit van de gemeente Vijfheerenlanden in de provincie Utrecht. Nog niet eens zo heel lang geleden, van 1821 tot 1986, viel het dorp onder Zuid-Holland. Ooit stond er in Hagestein (toen nog met de naam Gasperde) een kasteel en had het stadsrechten. Tijdens de Arkelse oorlogen in 1405 gingen met het kasteel ook de stadsrechten verloren. Later in 1583 werd er opnieuw een kasteel gebouwd. Maar ook dit is verleden tijd. In 1855 werd het afgebroken.

## Dorps karakter

Tegenwoordig is Hagestein een dorp met ruim 1450 inwoners met een eigen karakter, een hechte gemeenschap met diverse verenigingen. Rondom de oude dorpskern verrees de afgelopen decennia langs de uitgestrekte landerijen op meerdere plekken nieuwbouw. Voor mensen die in Utrecht en omgeving werken, is Hagestein een populaire plaats. Het betekent vrij en landelijk wonen met verschillende goede voorzieningen, waaronder een basisschool en goede openbaar vervoer voorzieningen binnen bereik.

## *Langs de uiterwaarden van de Lek*

### **Aan de Lek in Midden-Nederland**

Het is nauwelijks mogelijk om nog centraler te wonen dan in Hagestein. Op slechts enkele kilometers van zowel de A2 en de A27. Utrecht ligt om slecht 18 km en Vianen en Nieuwegein met een ruim aanbod aan winkels, horeca en scholen op resp. 3 en 10 kilometer. Grote steden als Rotterdam, Amsterdam, Nijmegen, Arnhem, Den Bosch en Breda zijn snel en makkelijk, bijna altijd binnen 45 autominuten, bereikbaar. Tegelijk zijn de dijken en de uiterwaarden langs de Lek nabij. U geniet er binnen een paar fietsminuten al van.





# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Ligging	Aan de rand van de dorpskern
Bereikbaarheid:	Hagestein is centraal gelegen tussen Utrecht (19 km) en Den Bosch (38 km). De nabije A2 en A27 zorgen voor een goede ontsluiting.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	150 m <sup>2</sup> + 137 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	4 m <sup>2</sup> + 95 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	36 m <sup>2</sup>

Inhoud	639 m <sup>3</sup> + 1.012 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	6.630 m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers:	2
Aantal verdiepingen:	2

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none"><li>- Buiten wonen in het dorp, onder de rook van Utrecht;</li><li>- Verrassend groot perceel met achterom;</li><li>- Multifunctioneel bijgebouw met volledig geoutilleerd appartement, een bar en een schuur;</li><li>- Terrein en bijgebouwen ook ideaal voor bedrijf aan huis.</li></ul>
------------------------------	---

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Voortuin met dubbele oprit. Achtertuin met terras, zwembad met veranda, bijgebouwen, erf met achterom, weiland.





# Indeling

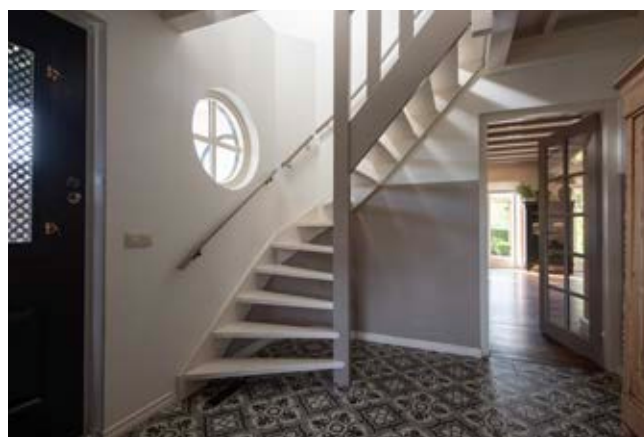
## Begane grond

### Hal

De overdekte entree geeft toegang tot een ruime, lichte hal. Het ronde raam bij de open trap zorgt voor een speels accent. De meterkast bevindt zich in de hal.

### Toilet

Met wandcloset en fonteintje.







## Woonkamer

Het daglicht valt binnen door de dubbele openslaande deuren en de ramen tot aan de grond. De eikenhouten vloerdelen en het balkenplafond zorgen voor een warme sfeer.









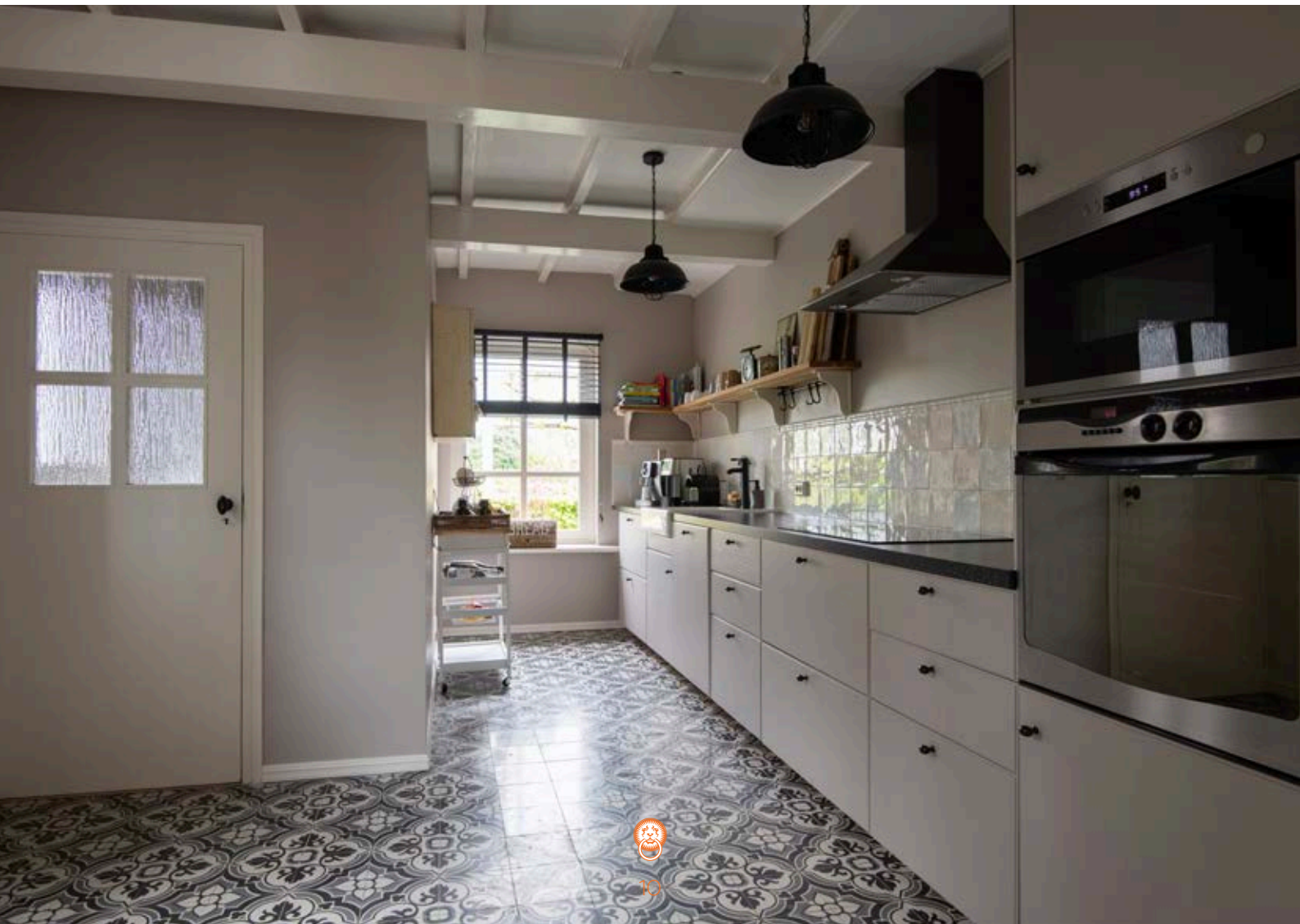


### **Keuken**

Fraaie schuifdeuren met glas-in-lood scheiden de living van de keuken. De wandopstelling is uitgerust met een vierpits kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast met drie vriesladen en een spoelbak.

### **Bijkeuken**

Hier bevindt zich de heteluchtverwarming (Brinks Allure), de boiler en de witgoedaansluitingen. Ook is er een deur naar buiten.









# Verdieping

## Overloop

Met vide.

## Drie slaapkamers

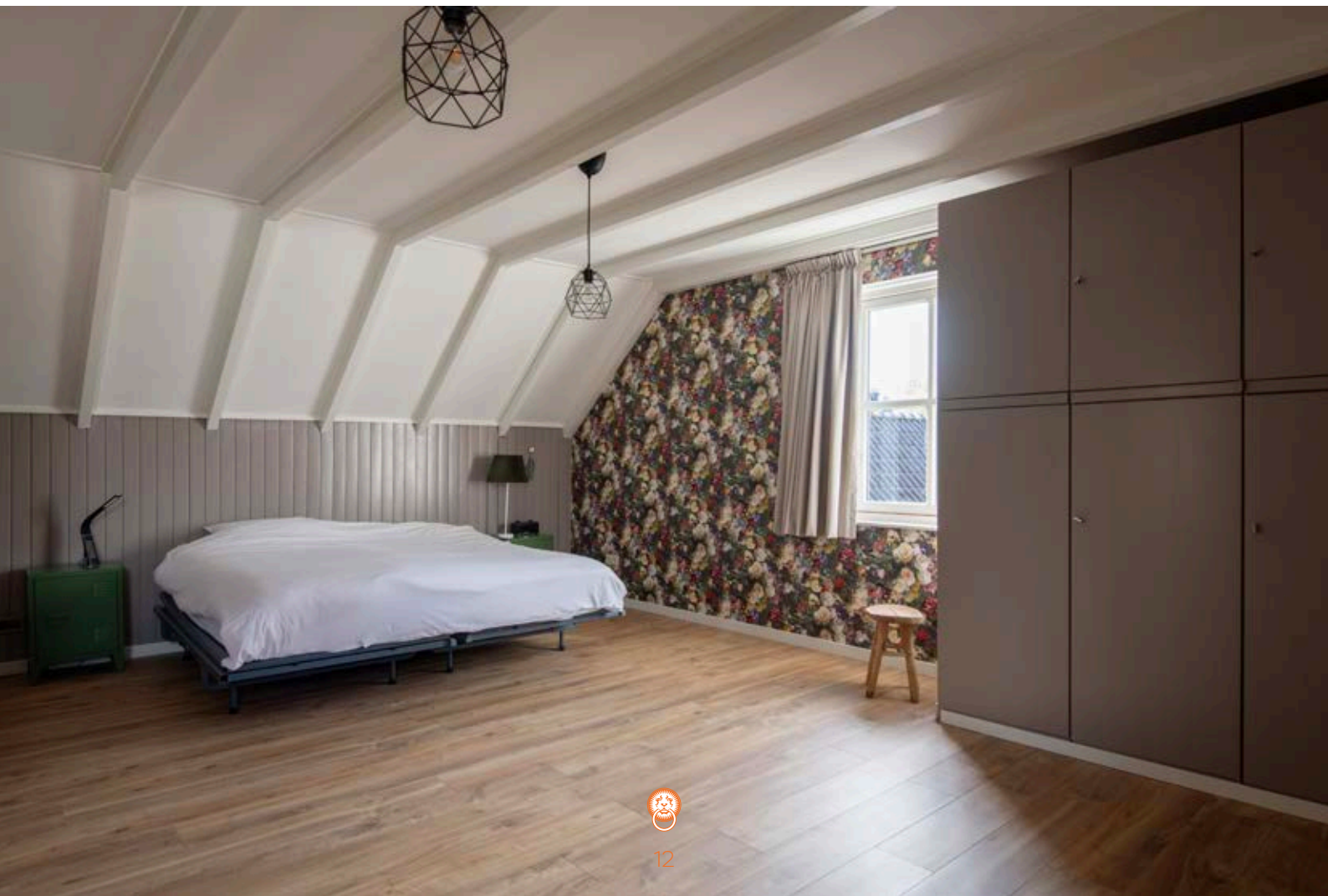
Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. De derde slaapkamer is voorzien van vaste kasten en is gesitueerd aan de achterzijde.

## Badkamer

Met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.

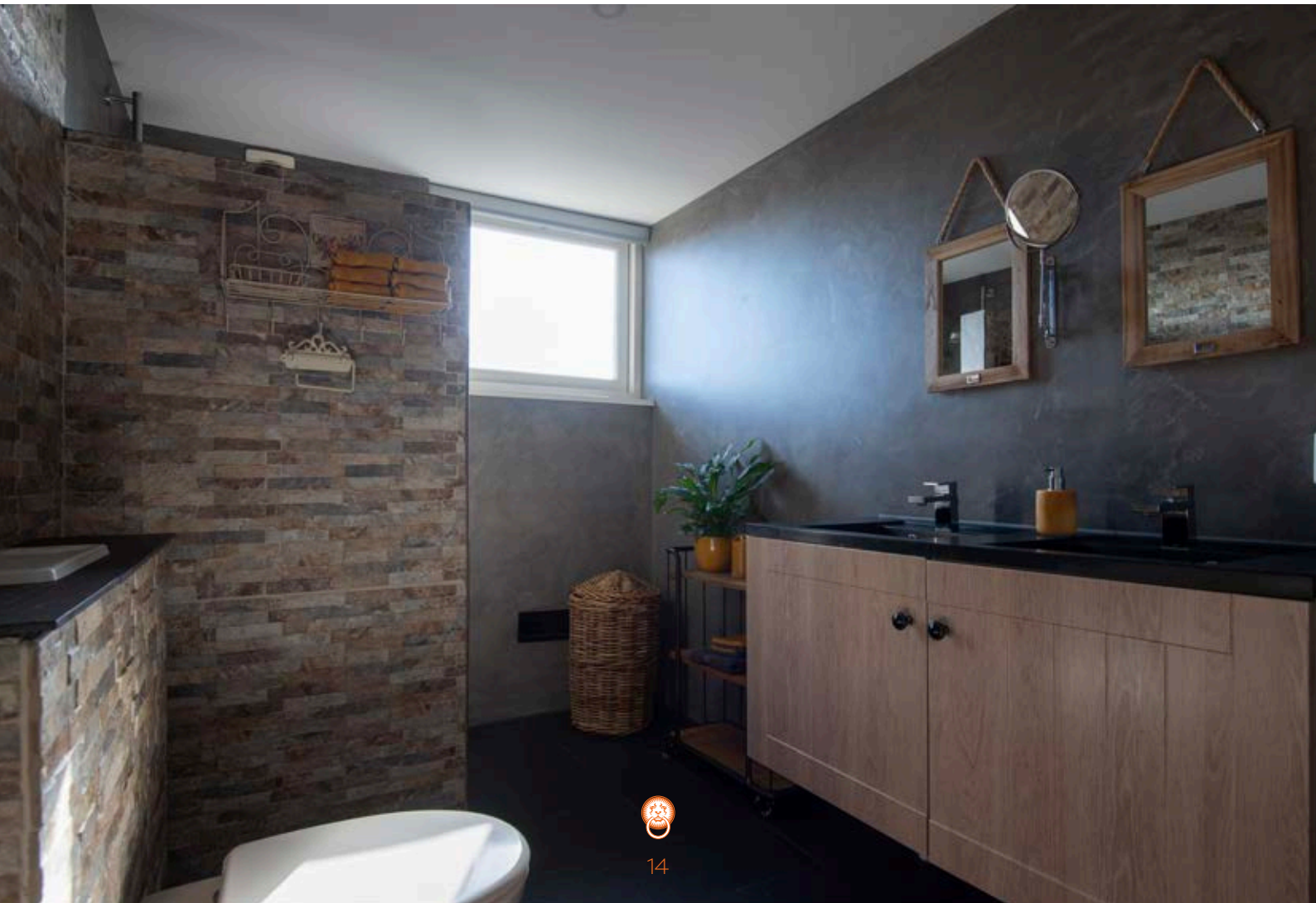
## Zolder

De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap.









# Bijgebouw

## Appartement

In het voorste gedeelte van het bijgebouw bevindt zich het appartement met zelfstandige toegang vanaf de oprit.

In het midden is de bar gesitueerd. Achterin het bijgebouw is de schuur.

## Hal

De deur geeft toegang tot het eigen terras aan de achterzijde.

Ook de witgoedaansluiting bevindt zich in de hal.

## Woonkamer

De houten accenten zoals de deur en de balk die het hoge plafond markeert, geven de woonkamer een intieme sfeer.

De open keuken is voorzien van een vierpits gasfornuis, oven, magnetron, afzuigkap en spoelbak.

## Slaapkamer

Met openslaande deuren.

## Badkamer

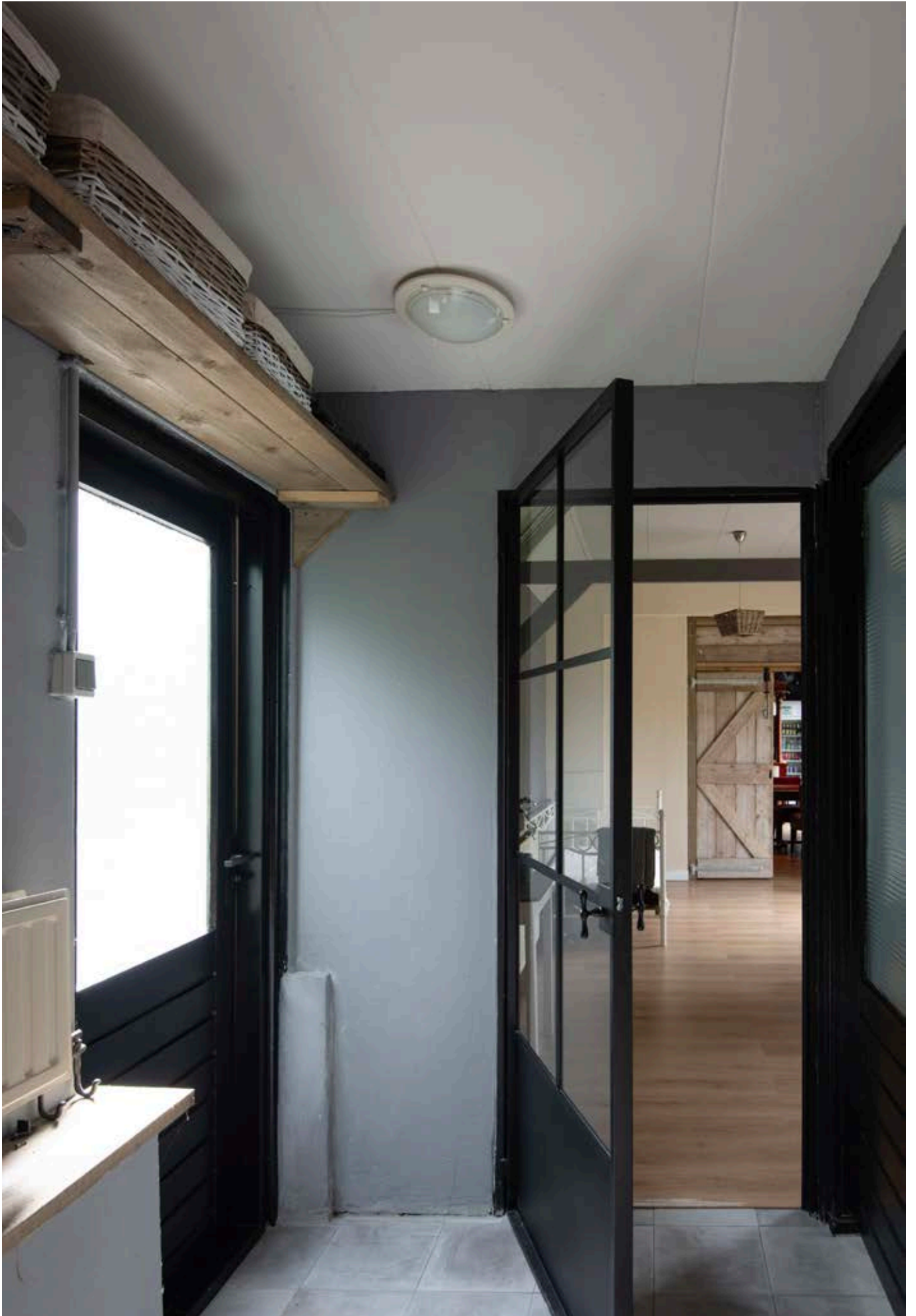
Met inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset. Ook bevindt zich hier de toegang naar de bergzolder waar de cv-ketel (Vaillant) staat.

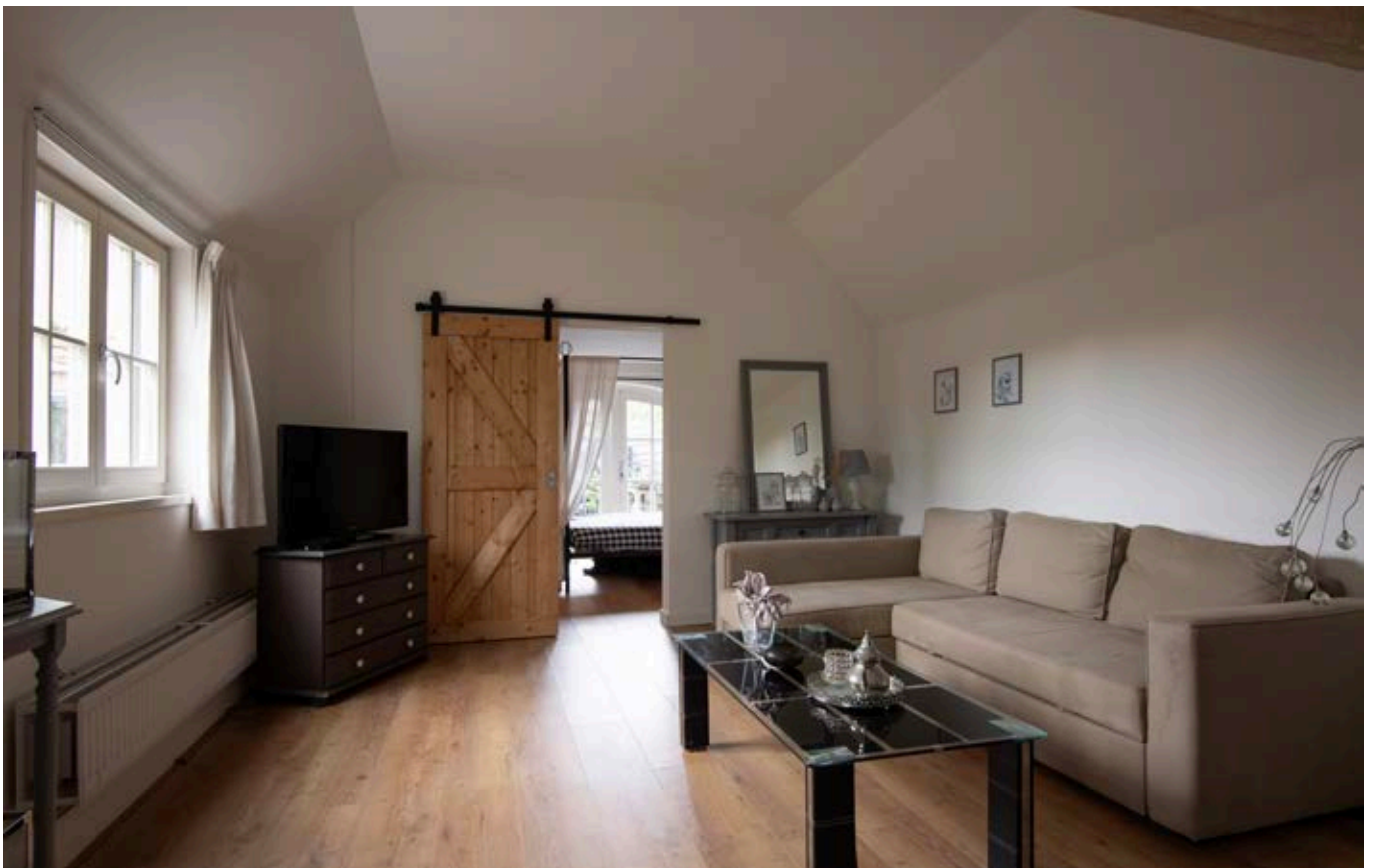
## Slaapkamer

Met openslaande deuren naar buiten en openslaande deuren naar de bar.





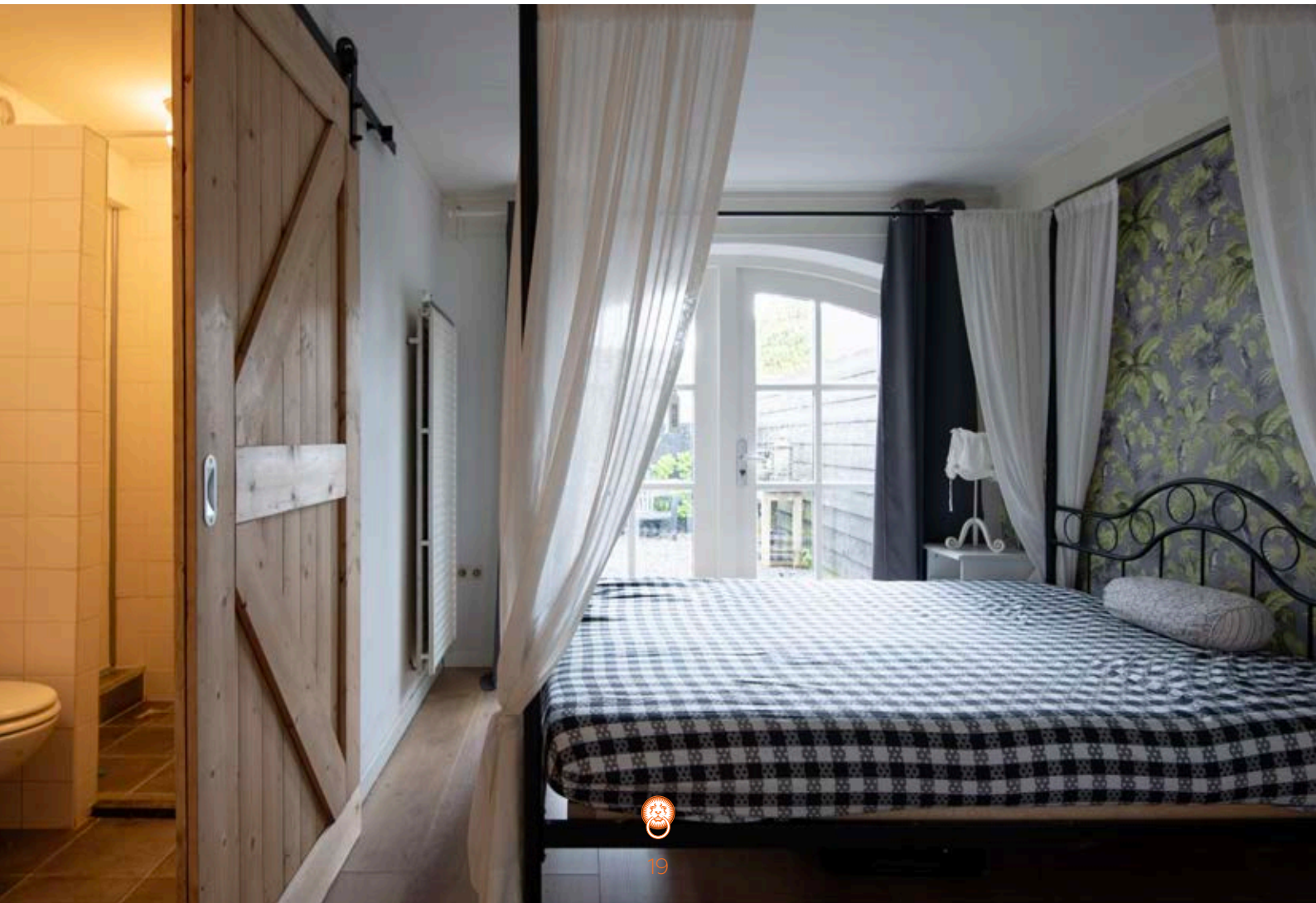














## Bar

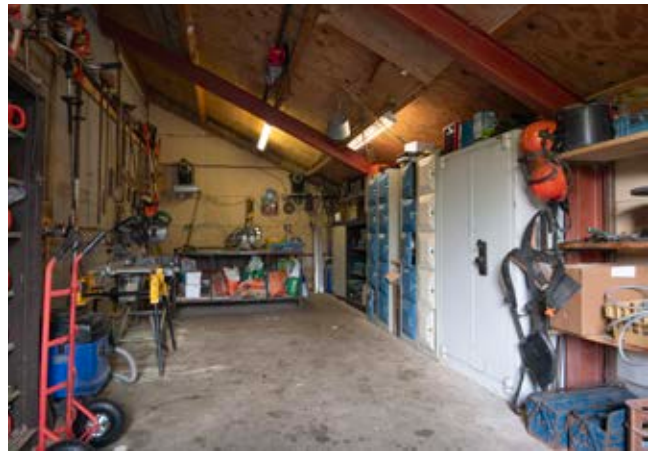
Het complete interieur van de pooltafel tot de decoratie aan de muren ademt de sfeer van een gezellig café. De ruimte is voorzien van openslaande deuren en airconditioning. Grenzend aan de bar bevindt zich een ruimte met een keukenblok voorzien van een close-in boiler, kookplaat en een spelbak. De deur leidt naar het terras. De grote zolder is vanuit hier met een vaste trap bereikbaar.

De bar kan ook bij het appartement gevoegd worden om een grotere woonruimte in het appartement te creëren. Daarnaast is de bar ook geschikt als separate kantoorruimte.

## Schuur

Een ideale ruimte om te klussen.







# Buiten

## Voortuin

Dikke groene hagen markeren de voortuin. Er zijn twee opritten, beiden met een laadpaal-aansluiting.

## Achtertuintuin

Het grote geheim van deze woning. De meer dan royale achtertuin herbergt een terras, zwembad, bijgebouwen, een groot erf en een weiland.

## Zwembad

Verwarmd zwembad (4 x 4 meter) om heerlijk te ontspannen. Ook op het terras en de veranda met houtkachel is het goed toeven.

## Achter het bijgebouw

Een zee aan ruimte. Hier bevinden zich een schuur, tuinkas, carport, garagebox en paardenbox.

## Weiland

De paardenbox heeft toegang tot het weiland met vijverpartij.

## Groot erf

Met achterom vanaf de Nijensteinseweg (tussen nummer 18 en 20).











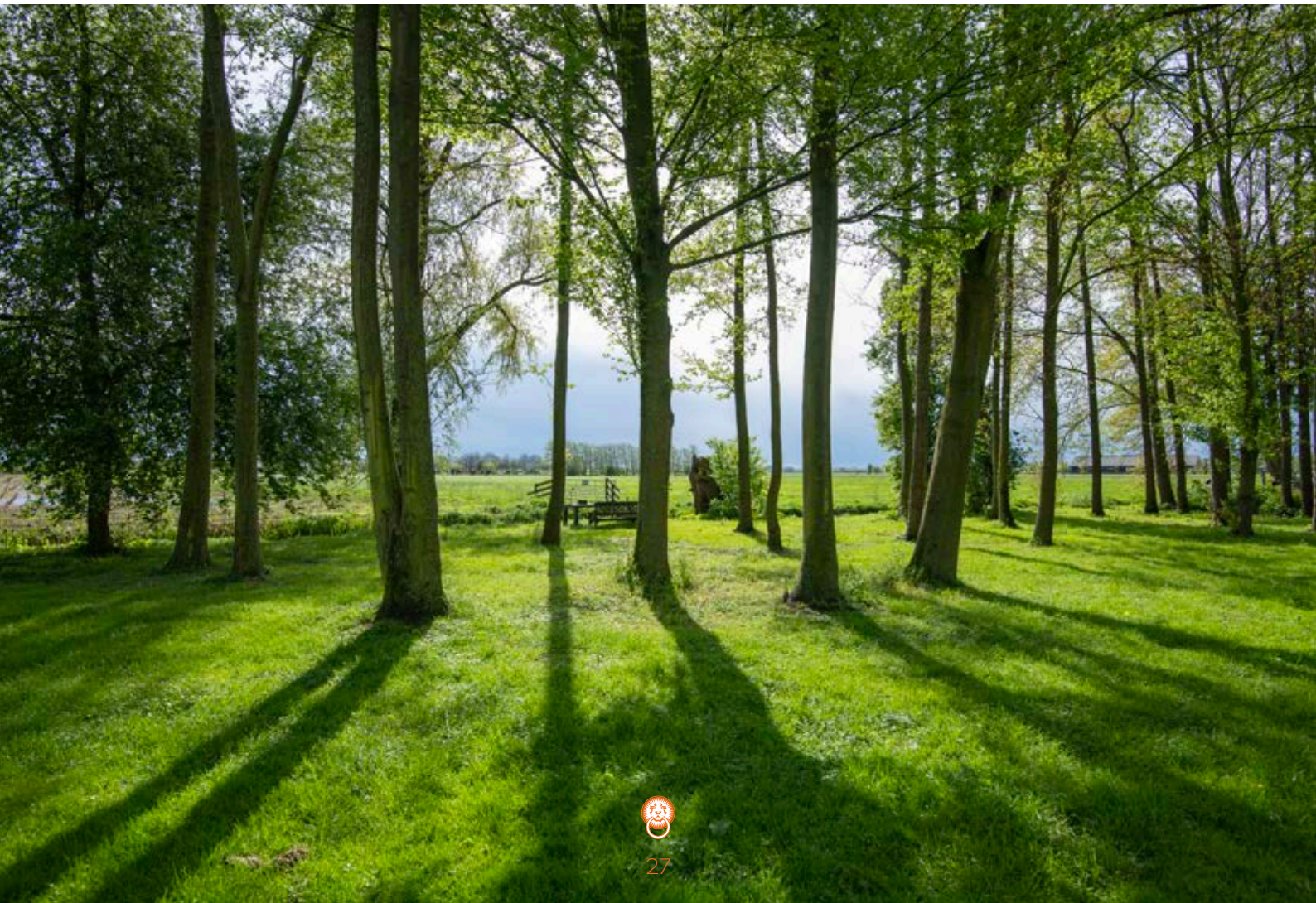




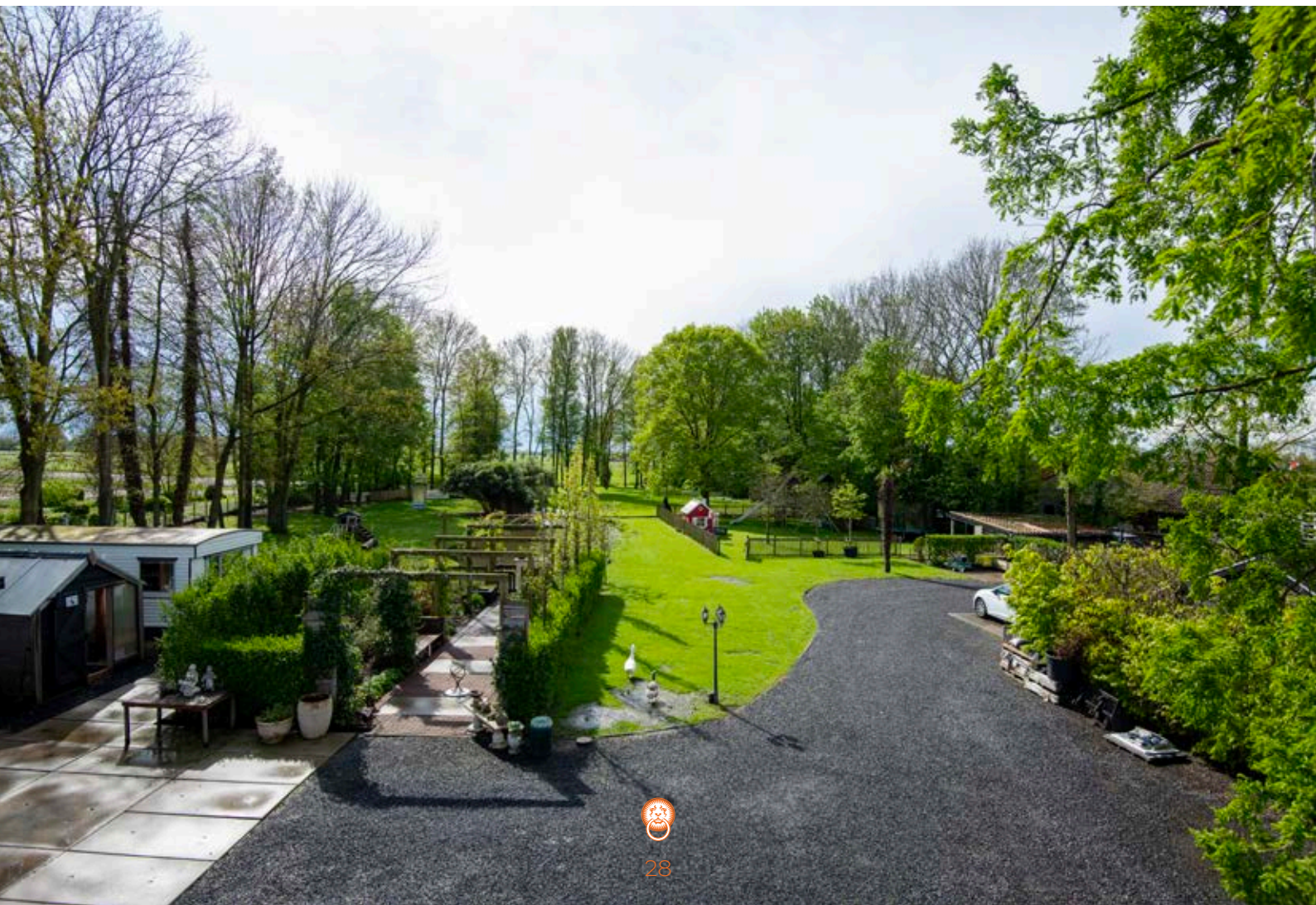


























# Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een zadeldak met wolfseinden.
Fundering	Het huis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met riet (schroefdak).
Ramen, deuren en kozijnen beglazing.	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming geschiedt middels heteluchtverwarming (Brinks Allure B-25 Hybride, 2022). Er zijn 31 zonnepanelen aanwezig en airconditioning.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label:	A
Bouwkundige staat staat van onderhoud:	<p>Het woonhuis is in 1978 gebouwd volgens de toenmalige, en geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen:	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.





# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, nummer 2561, groot 6.630 m<sup>2</sup>





# Plattegronden

Begane grond





# Plattegronden

Eerste verdieping





# Plattegronden

Begane grond bijgebouw

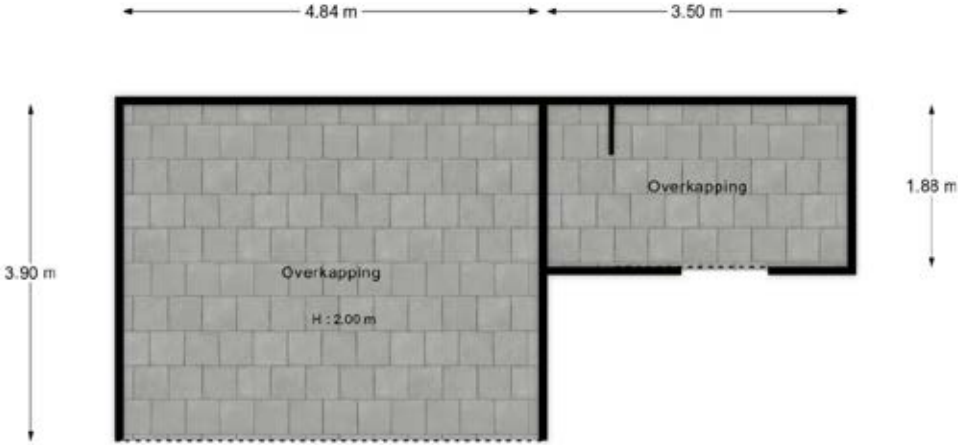




# Plattegronden

Begane grond overkapping

---





# Plattegronden

Begane grond garage

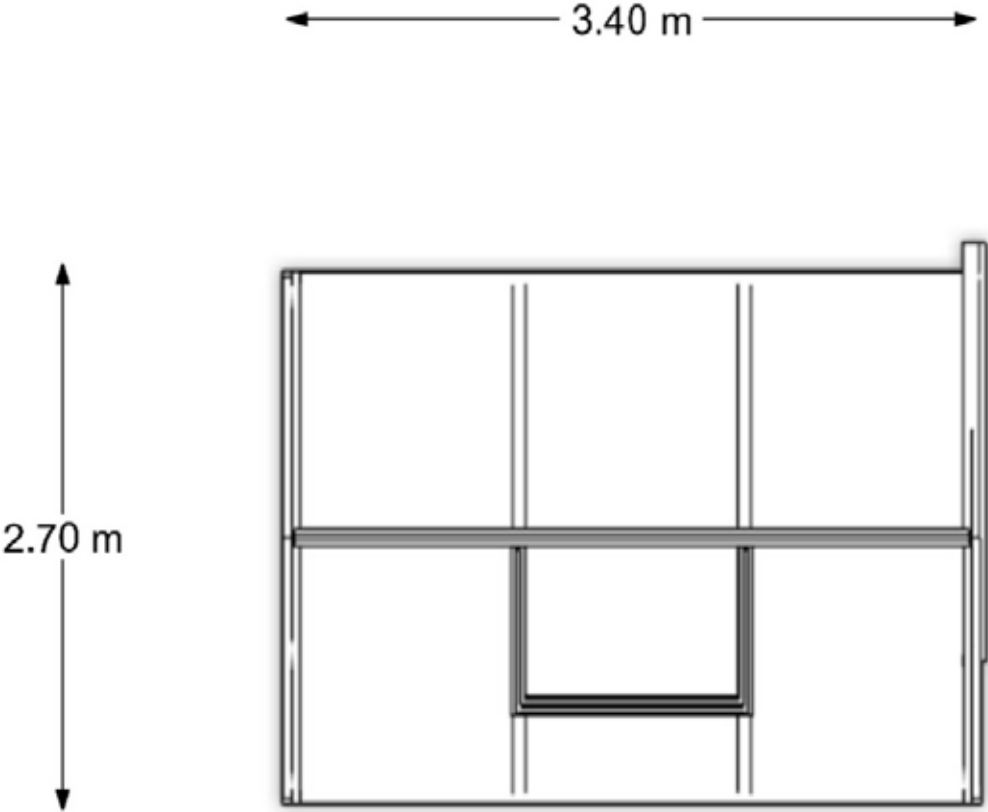




# Plattegronden

Kas

---





# Interesse? Neem contact op met:

**Gernant Temminck**  
NVM Register Makelaar

**088 - 00 44 2 44**

[g.temminck@landerije.nl](mailto:g.temminck@landerije.nl)



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Vijfheerenlanden, Kuipershof 2, Geldermalsen, tel. 088 599 7000, e-mail [info@vijfheerenlanden.nl](mailto:info@vijfheerenlanden.nl), internet [www.vijfheerenlanden.nl](http://www.vijfheerenlanden.nl).

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.







# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01