

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Braamsluiper 25

Vraagprijs € 675.000,- k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Braamsluijer 25 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie *Esther* *Jordy*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



**Geschakelde
twee-onder-
een-kapwoning
gesitueerd op
een royaal
kavel in de wijk
Doorslag,
Nieuwegein**

**Deze
verrassend
grote woning is
voorzien van
een prachtige
serre en biedt
volop
mogelijkheden.**





Omschrijving

Dit huis moet je echt gaan bezichtigen! De prachtige tuin met ligging aan het watertje en de Randijk is een must see! Daarnaast is aan de voorzijde niet te zien wat voor ruimte er binnen is! De voorzieningen zoals het winkelcentrum Cityplaza, openbaar vervoer en het St-Antonius Ziekenhuis zijn op loopafstand bereikbaar.

De tuin is getekend door een tuinarchitect en is prachtig aangelegd met een vijver, diverse terrassen, veel verschillende planten en overkapping met berging. De kavel is maar liefst 370 m2 groot.

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met grote, uitlopende (van binnenuit bereikbare) garage is voorzien van een grote serre en een ruime werkkamer met schuifpui naar de tuin op de begane grond. De ruime werkkamer is ideaal voor thuiswerken en/of kantoor aan huis. Hier is bijvoorbeeld een levensloopbestendige woning van te maken door de ruimte voor slaapkamer en badkamer op de begane grond. Maar dat is toekomstmuziek.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
200 m² / 632 m³

Perceeloppervlakte:
370 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 675.000,- k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree, hal met meterkast, trap naar de verdieping en deur naar woonkamer van ca 36 m² met aansluitend een fraaie serre van ca 18 m². In de woon-/eetkamer een ruime bergkast. Vanuit de woon-/eetkamer bereik je de compacte keuken met diverse apparatuur zoals een quooker. Hierna loop je de bijkeuken in met o.a. de wasmachine-aansluiting en droger en daarna kom je bij het grote toilet met raam en de ruime werkkamer van 17,5 m². Via de bijkeuken bereik je ook de grote garage van ca. 32 m² en de serre.

Eerste verdieping: Overloop met daaraan twee ruime slaapkamers van respectievelijk 11 m² en een woning brede slaapkamer van maar liefst 20 m². Tenslotte bevindt de nette badkamer zich hier met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Naast de overloop zijn hier nog 2 ruime slaapkamers doordat aan zowel de voor- als achterzijde een dakkapel is geplaatst, de slaapkamers zijn resp. ca 9 m² en 13 m², beide voorzien van bergruimte achter knieschotten. Vanaf de overloop is een bergvlisering bereikbaar.

Een ruim huis met een oppervlakte van maar liefst 200 m²! Volgens het NEN 2580 gebaseerde meetrapport is de woonoppervlakte 150 m², hierbij is echter de fraaie serre (van 18 m²) en de verwarmde garage (van 32 m²) niet meegenomen.

Oplevering: In overleg

Bijzonderheden:

- Woning met vele mogelijkheden door de grote garage van circa 32 m² en werkkamer van 17,5 m² op de begane grond.
- Prachtige ligging aan de achterzijde aan de Randijk.
- De woning is aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk en is dus reeds gasloos.
- De woonkamer en werkkamer zijn voorzien van een airco.
- De grote garage biedt een elektrische deur en is verwarmd, het dak van de garage is net vernieuwd.
- De ruime werkkamer met schuifpui naar de tuin is gelegen op de begane grond.
- De compacte keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een quooker.
- De woning is te gebruiken als levensloopbestendige woning door de ruimte voor slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- De serre is voorzien van een zonnescherm en de werkkamer en het dakkapel aan de achterzijde hebben screens.
- Er is een buitenkraan aanwezig in de serre en op de oprit.
- Tuin op het zuiden.
- Het dak van de garage is ideaal voor het plaatsen van zonnepanelen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **150 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **18 m²**

Overige inpandige ruimte: **33 m²**

Externe bergruimte: **5 m²**

Perceeloppervlakte: **370 m²**

Inhoud: **632 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, douche, toilet en**

wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

tv kabel, glasvezel kabel, schuifpui, rookkanaal,

airconditioning

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2033-04-12)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Elektrische boiler eigendom**

(Quooker), warm water via stadsverwarming.

Bouw

Type: **Geschakelde 2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1984**

Dak: **Samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **Aan water, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **-**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

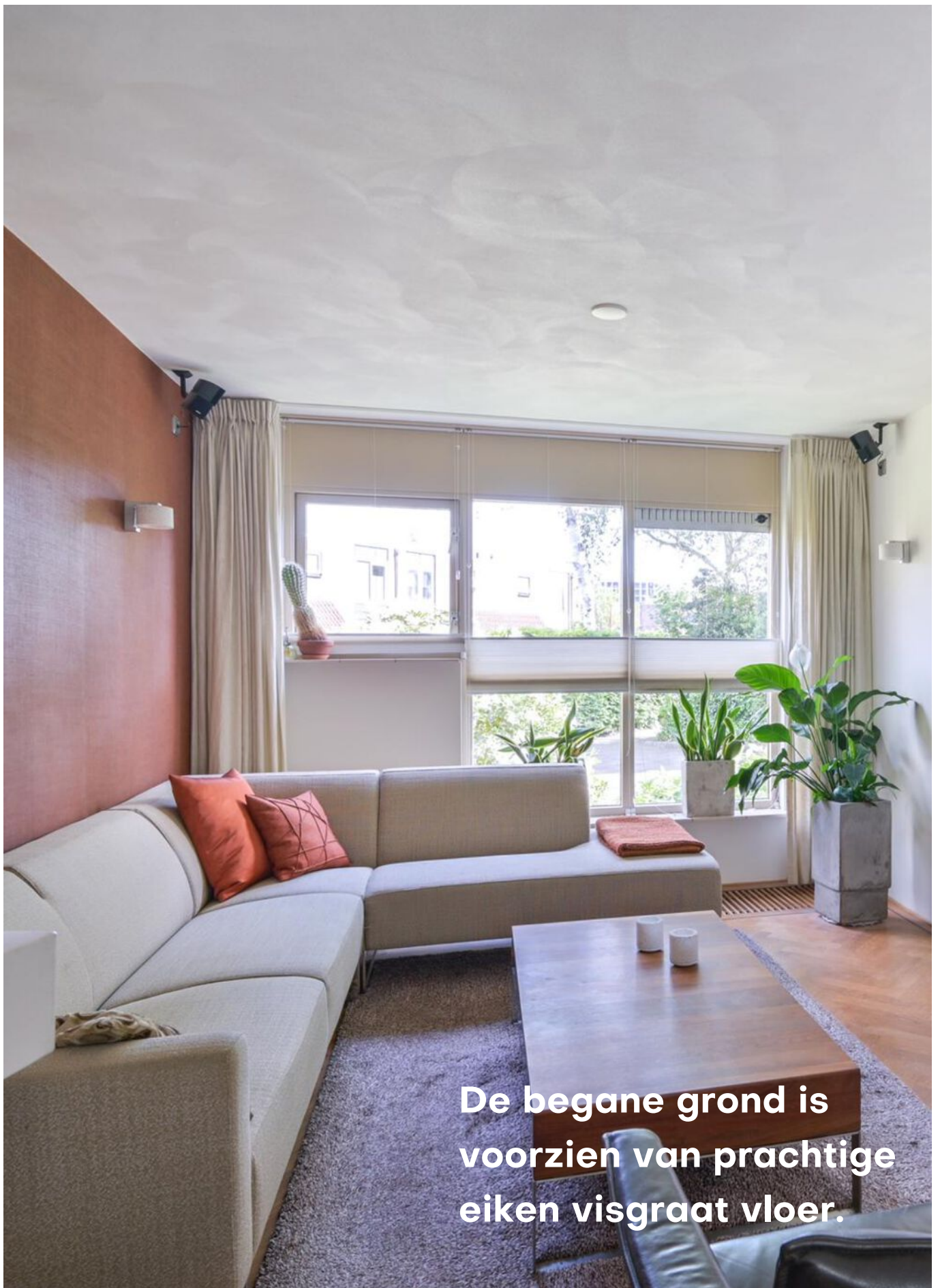
Soort garage: **Inpandig**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van verwarming, elektra**

en elektrische sectionale garagedeur

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



De begane grond is voorzien van prachtige eiken visgraat vloer.

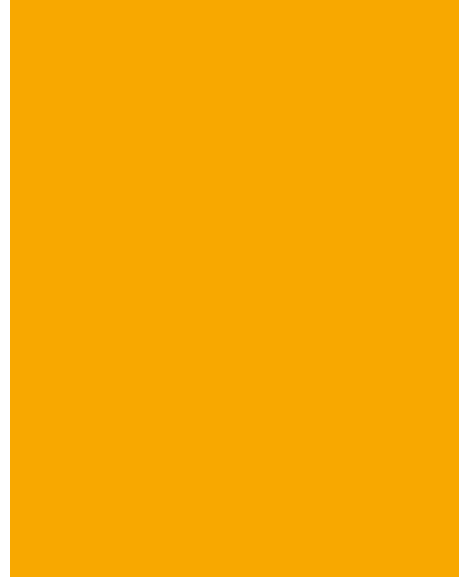


**De ruime en lichte woon-
eetkamer welke op een speelse
manier wordt onderbroken
middels charmante dichte
haard.**

BEGANE GROND



De eetkamer biedt
toegang tot de fraaie
serre.



Aan de achterzijde bevindt zich de compacte keuken met diverse apparatuur.





Via de
bijkeuken heb je
toegang tot de
ruime garage,
de werkkamer,
het toilet en de
serre.

De ruime
tuingerichte
werkkamer, een
plek waar
werken een
plezier wordt.



BEGANE GROND **hal en toilet**



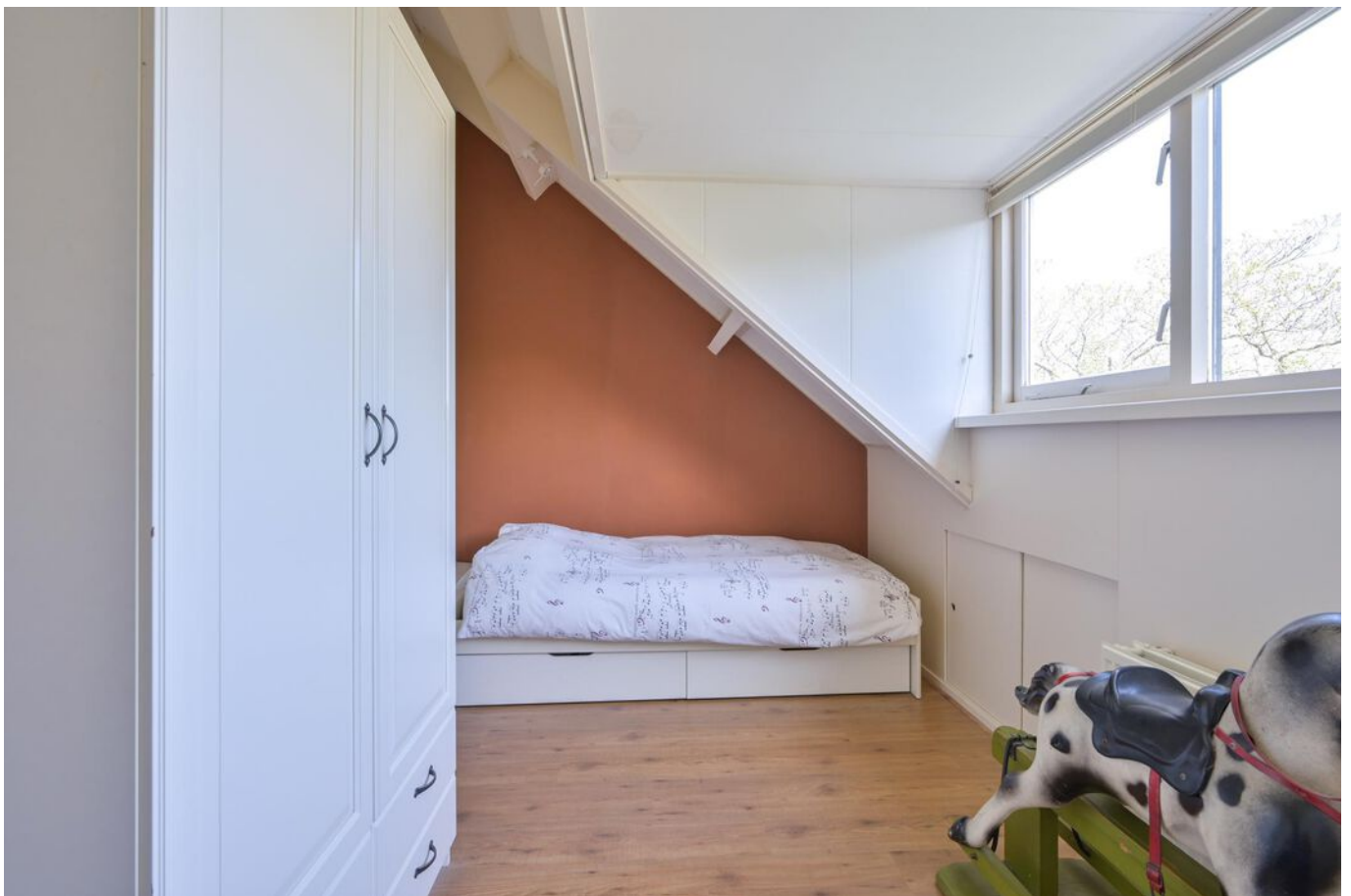


Op de eerste verdieping
bevinden zich 2 ruime
slaapkamers.

Badkamer



Op de tweede verdieping bevinden zich 2 slaapkamers beide voorzien van fraaie dakkapel.



SERRE





De ruime achtertuin op het zuiden is ontworpen door een tuinarchitect, werkelijk prachtig aangelegd!





De achtertuin grenst aan de achterzijde aan een watertje.

De tuin is naast de serre ook voorzien van diverse terrassen, overkapping met berging en vijver.





De woning is
gesitueerd nabij
alle
voorzieningen
zoals, winkel
centrum
Cityplaza,
basisscholen en
openbaar
vervoer.

Aan de
voorzijde van
de woning
bevindt zich een
leuke
speelplaats
voor kinderen.



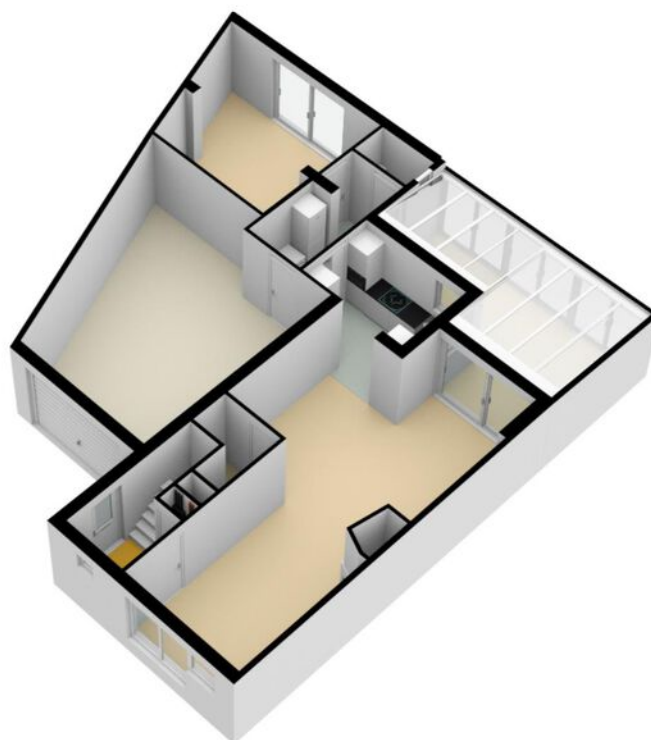
PLATTEGROND

Braamsluiper 25 - Nieuwegein Begane Grond

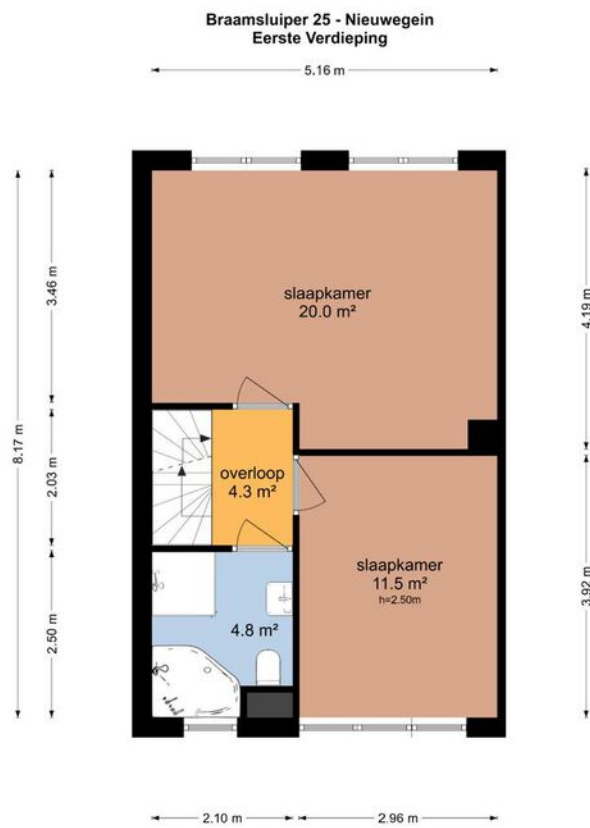


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

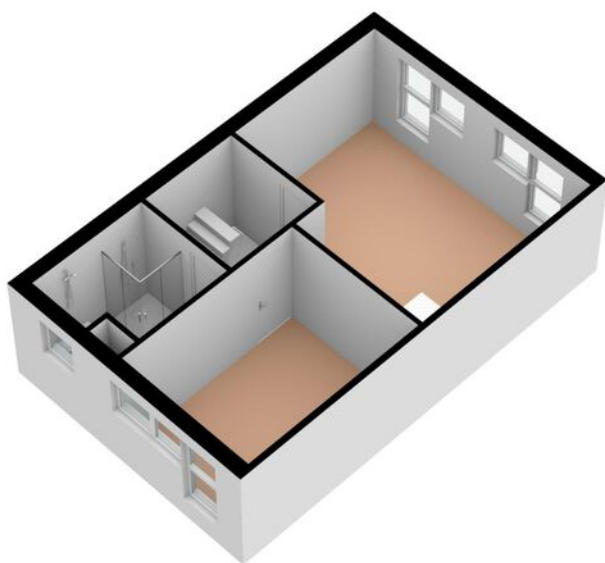


PLATTEGROND



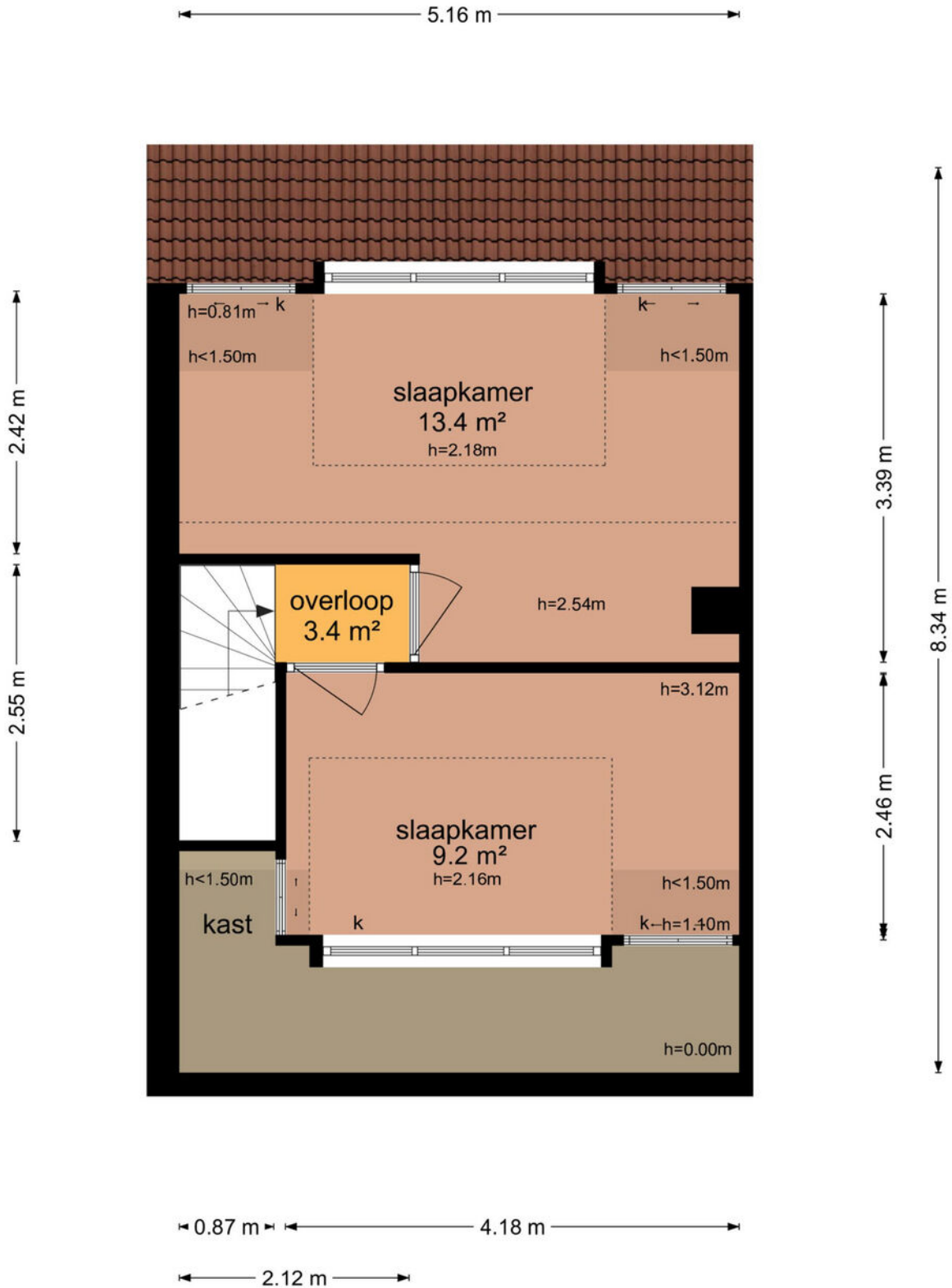
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



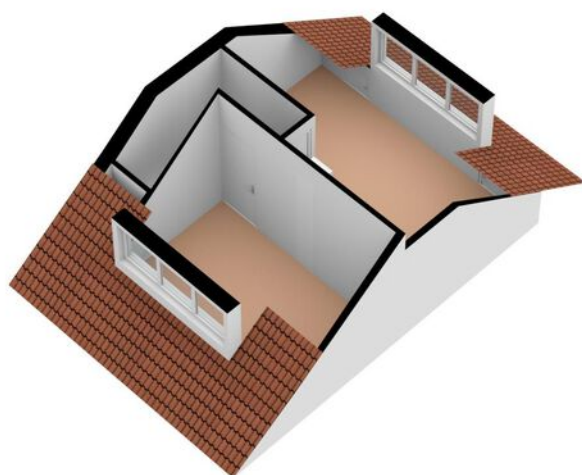
PLATTEGROND

Braamsluiper 25 - Nieuwegein Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Braamsluiper 25 - Nieuwegein Derde Verdieping

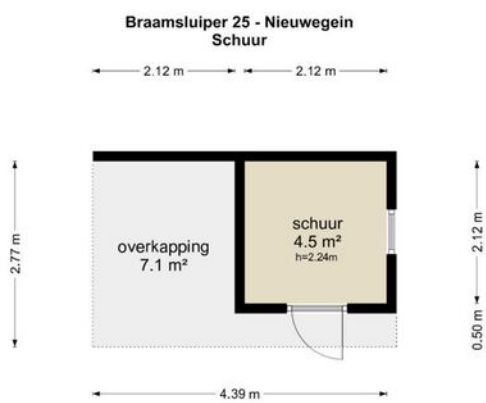


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

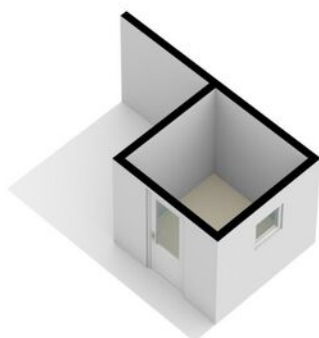


PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

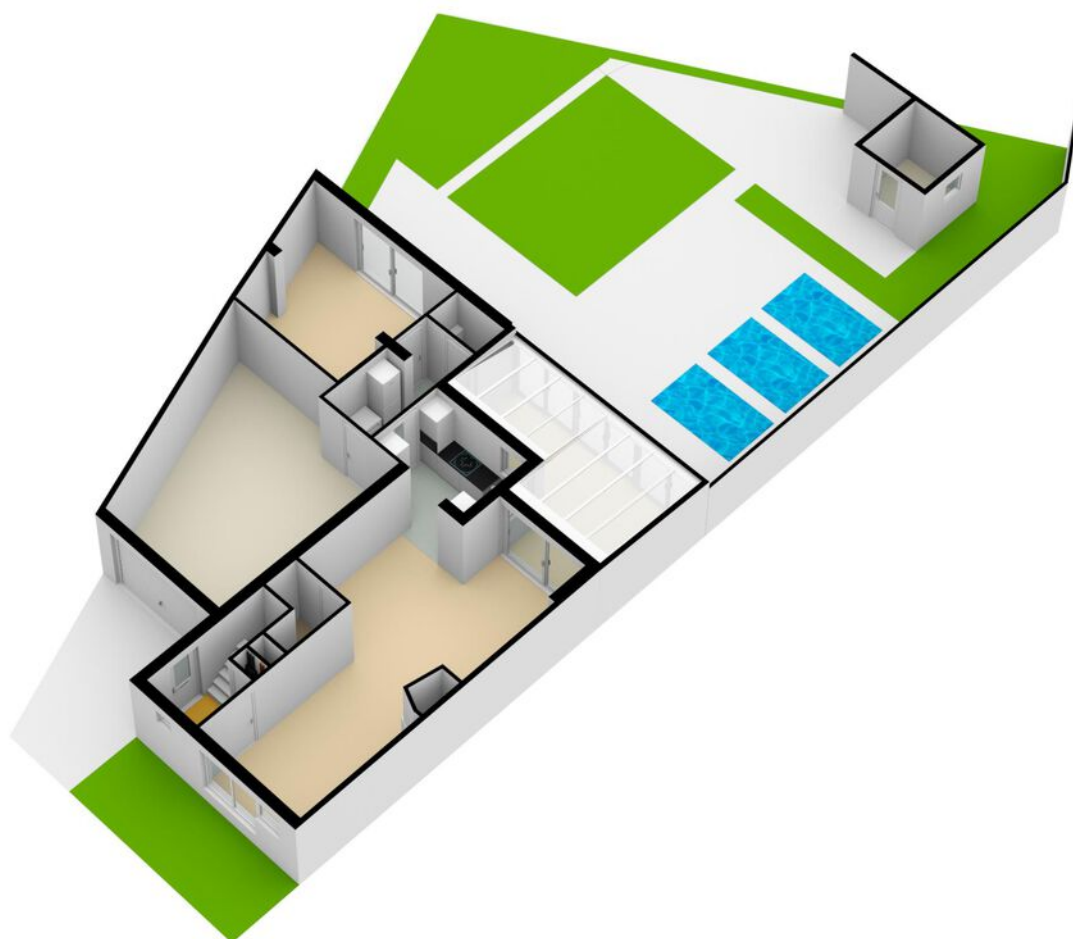


PLATTEGROND

Braamsluiper 25 - Nieuwegein
Perceel



PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

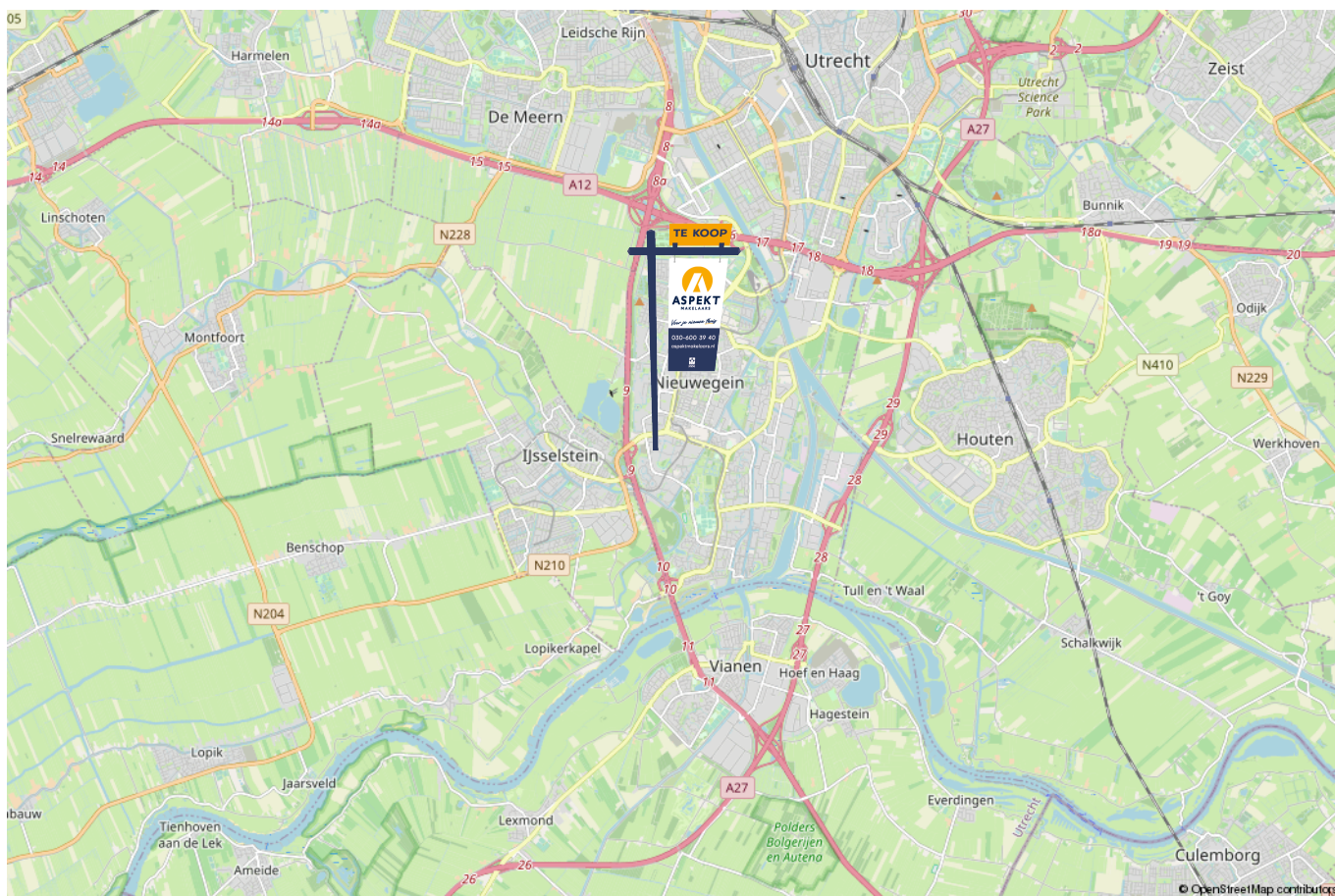
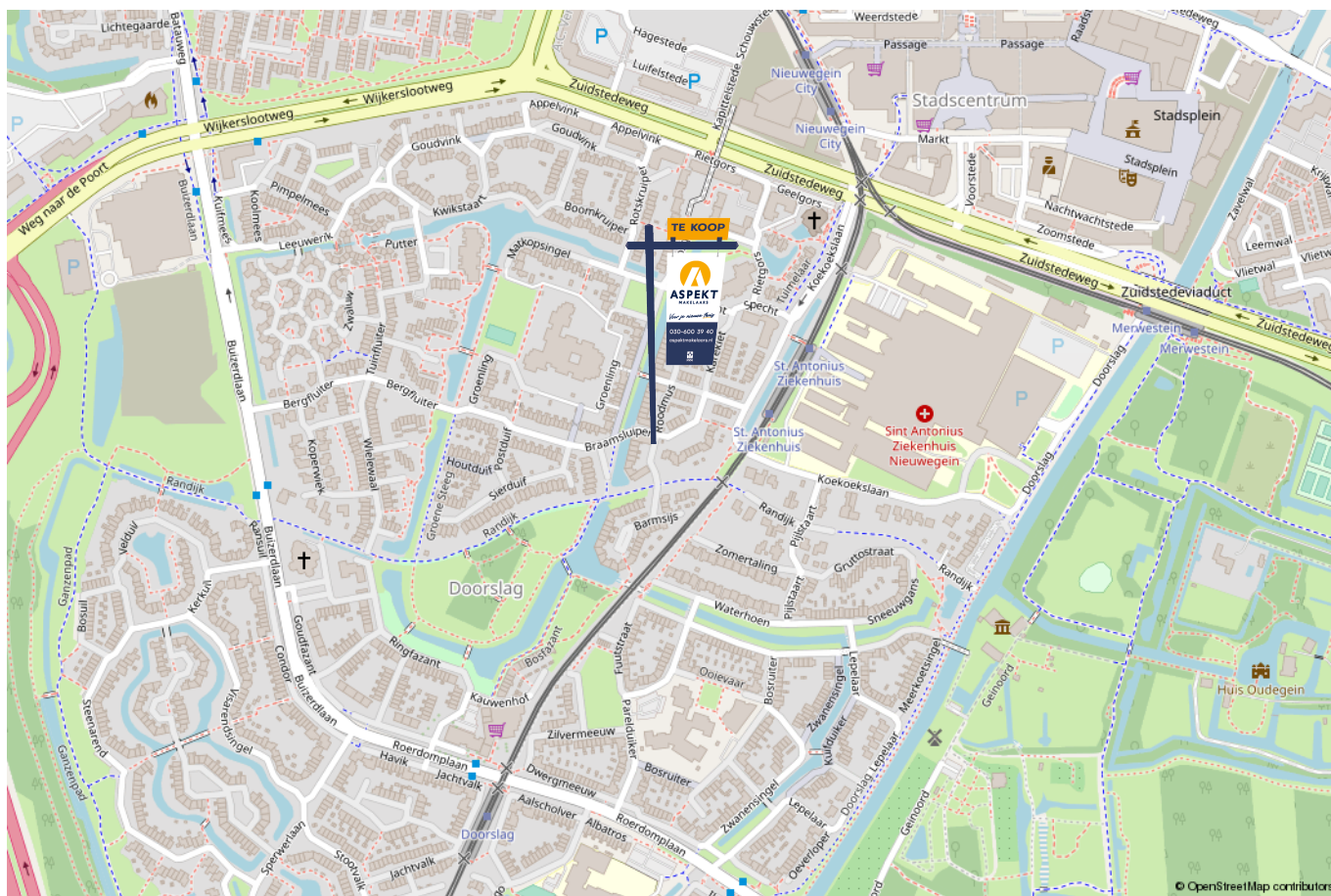
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2073</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	--	---

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- LED strip in serre	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Bovenkastjes bijkeuken + garage	X			
- Werkbank garage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- Gordijnen slaapkamer voorzijde		X		
- Hordeur woonkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Garderobekast + verlichting hal	X			
- Planken in trapkast	X			
- EVO Home verwarming/thermostaatstelsel			X	
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Glazen plankjes	X			
- Afvalbakjes	X			
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Zeepdispenser		X		
- Afvalbakje		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Designradiator badkamer	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Zonnescherm in serre	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Boiler is huur Eneco + stadsverwarming	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Regenton		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Vloerspots in serre	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Kweekbakken		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Vissen in vijver + vijverpomp + filter			X	
- Voorraad hardhout		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Moet worden overgenomen				
Zonnepanelen: Nee				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Stasverwarming Eneco	Moe t w orde n ov erge nom en			

Kopen en verkopen



Voor je nieuwe thuis



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code







VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

