

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Citadeldrift 78**

Vraagprijs € 365.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Citadeldrift 78 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



In de wijk Batau gelegen keurig onderhouden en ruime eindwoning met berging.

De achtertuin is voornamelijk bestraat, is zeer diep en heeft nog diverse indelingsmogelijkheden.





## Omschrijving

In de wijk Batau gelegen keurig onderhouden en ruime eindwoning met berging. Deze woning is in autovrije straat gelegen, een rustige en kindvriendelijke locatie. De achtertuin is voornamelijk bestraat, is zeer diep en heeft nog diverse indelingsmogelijkheden. Deze woning is gesitueerd nabij speelmogelijkheden voor kinderen, dichtbij openbaar vervoer, winkels en uitvalswegen.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**115 m<sup>2</sup> / 424 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**139 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 365.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Berging en entree met toilet, meterkast en trapopgang, ruime tuingerichte woonkamer met toegang tot tuin door middel van grote schuifpui. Fraaie open keuken in een lichte kleurstelling met diverse apparatuur en grote lades. In de woonkamer een trapkast en laminaat op de vloer van de begane grond.

1e Verdieping: Overloop met daaraan 3 mooie slaapkamers van respectievelijk 8,8m<sup>2</sup>, 12,8m<sup>2</sup> en 15,7m<sup>2</sup> en een badkamer met een grote inloopdouche, hangend toilet en een ruim wastafelmeubel. De grote slaapkamer heeft een balkon.

2e Verdieping: Voorruimte met o.a. de CV ketel en een goede 4e slaapkamer van 10 m<sup>2</sup>.

Oplevering: in overleg

## Bijzonderheden

- Goed onderhouden eindwoning met zonnige tuin op het zuid/oosten.
- Deze woning is voorzien van 9 zonnepanelen.
- Aan voorzijde aangebouwde berging.
- Verwarming door middel van c.v.-gasketel van het merk Vaillant.
- Elektrische zonwering aan tuinzijde.
- Woning aan autovrije straat, ideaal voor gezinnen met kinderen.
- Deze woning wordt verkocht met een niet bewoners clausule.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **115 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **139 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **424 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche,**

**wastafelmeubel en toilet**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, schuifpui**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2033-03-14)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Vaillant HR (eigendom)**

## Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1975**

Dak: **Lessenaardak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



**Ruime tuingerichte woonkamer  
met toegang tot tuin door  
middel van grote schuifpui.**



## BEGANE GROND voor- en achtertuin



## 1E VERDIEPING slaapkamer met balkon





1E VERDIEPING **badkamer**



## 2E VERDIEPING slaapkamer

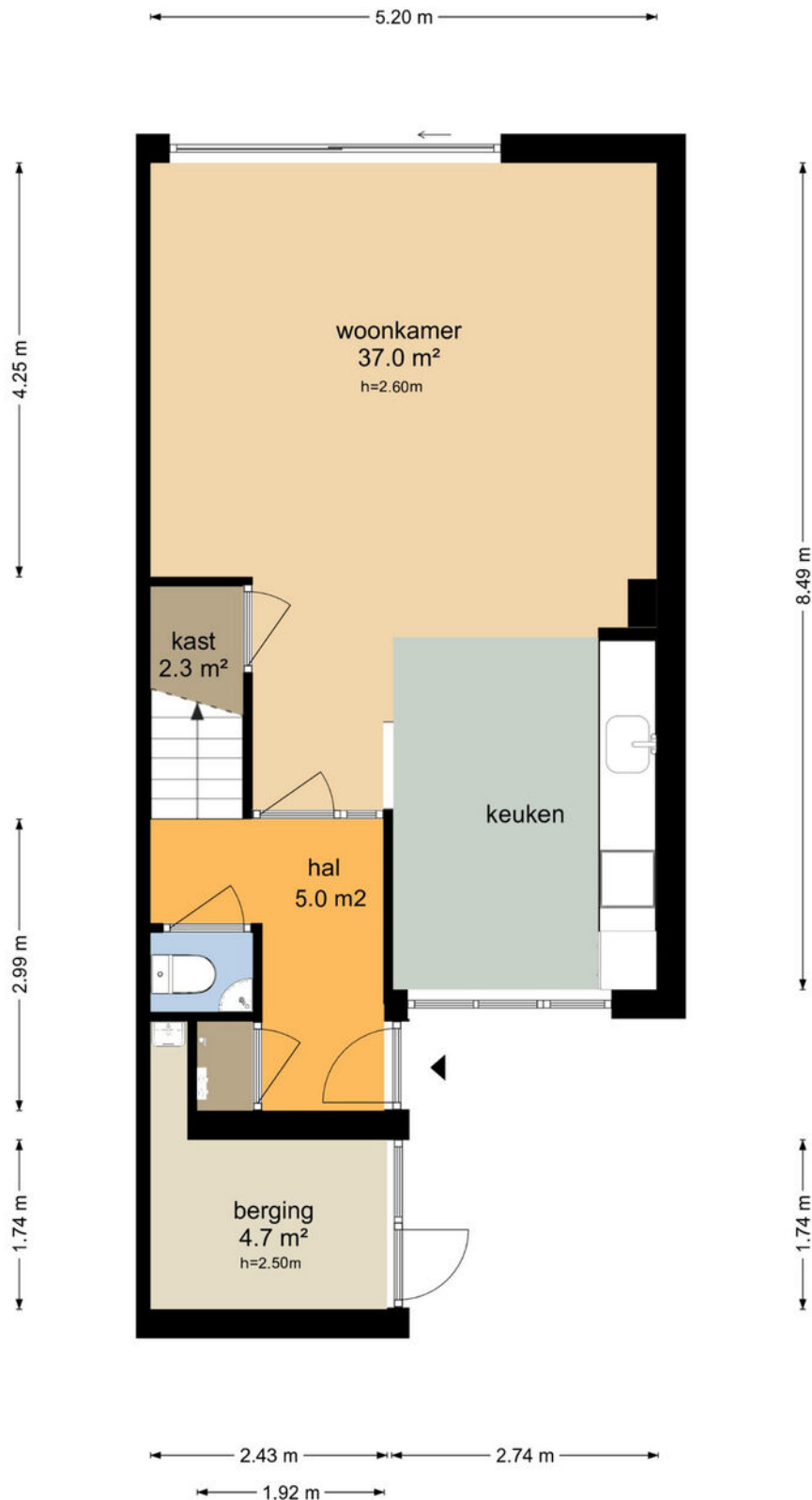


# Achtertuin



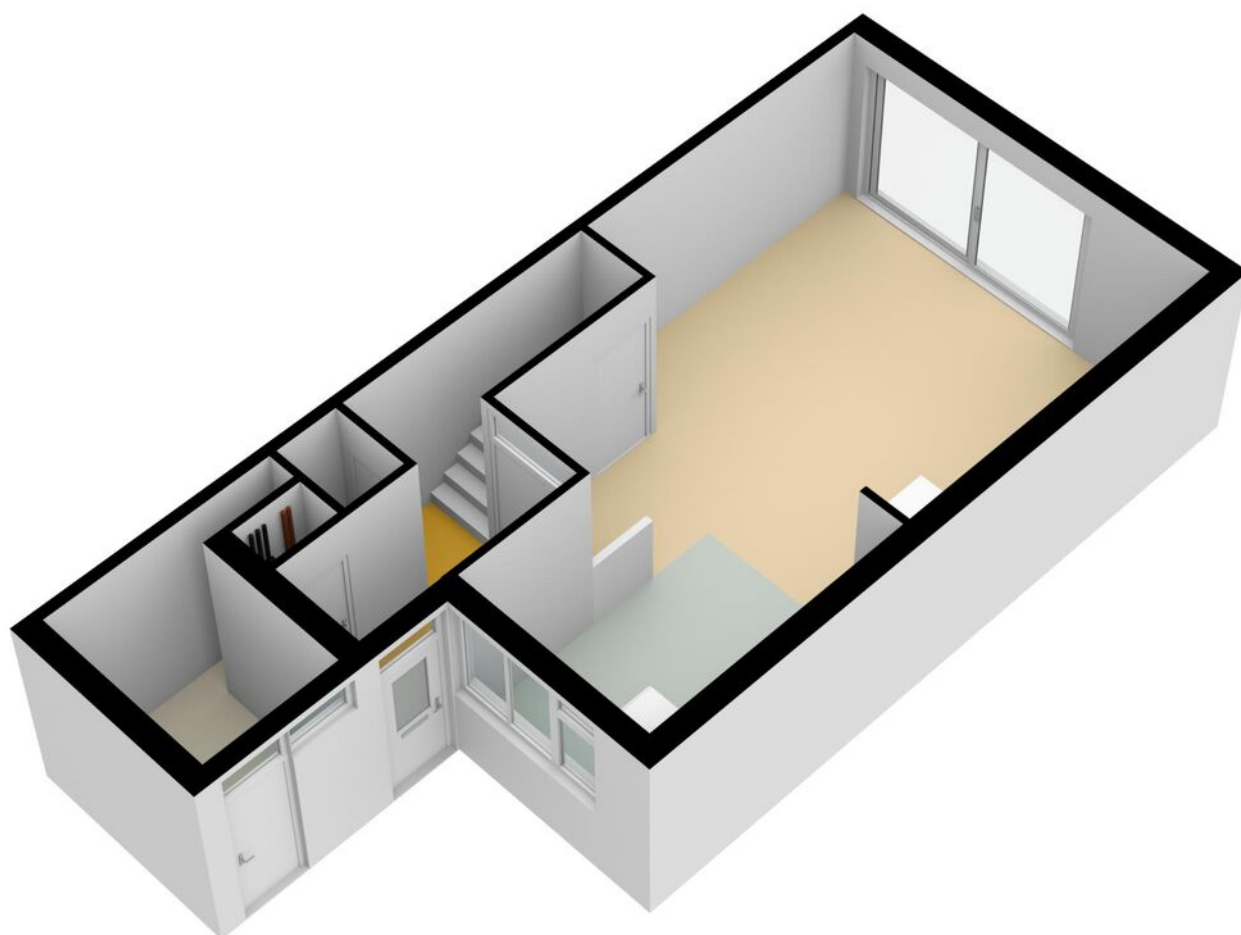
# PLATTEGROND

## Citadeldrift 78 - Nieuwegein Begane Grond



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

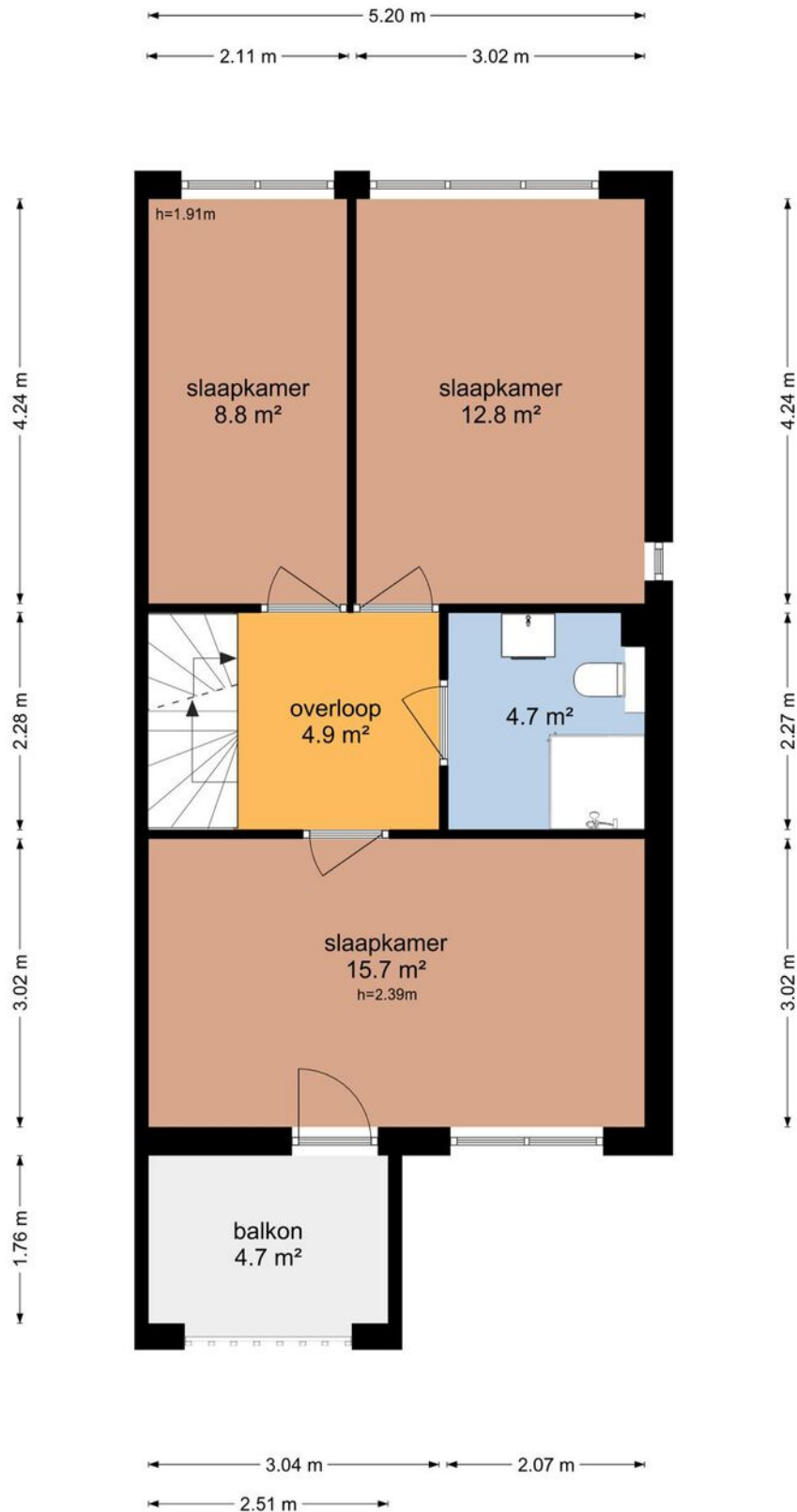
# PLATTEGROND





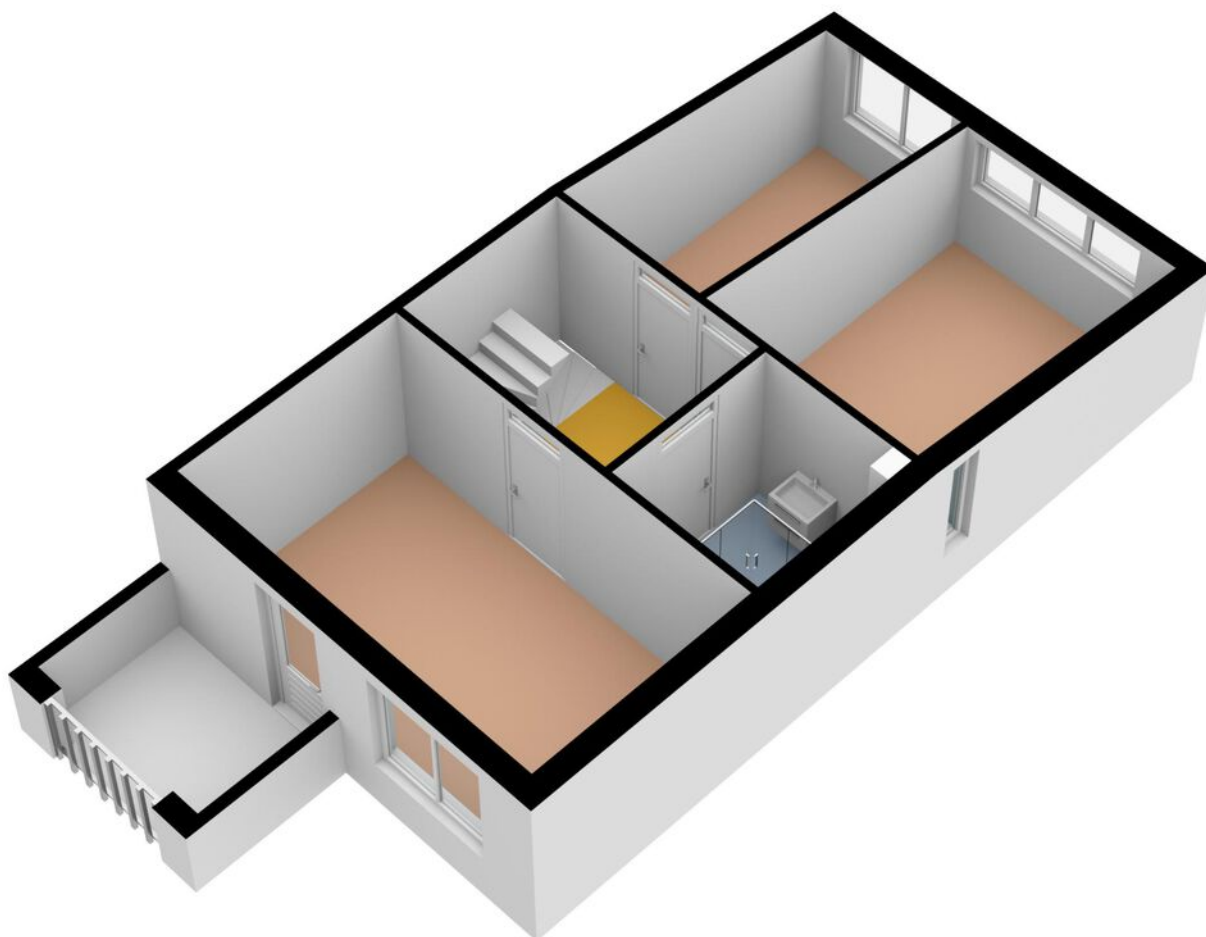
# PLATTEGROND

## Citadeldrift 78 - Nieuwegein Eerste Verdieping



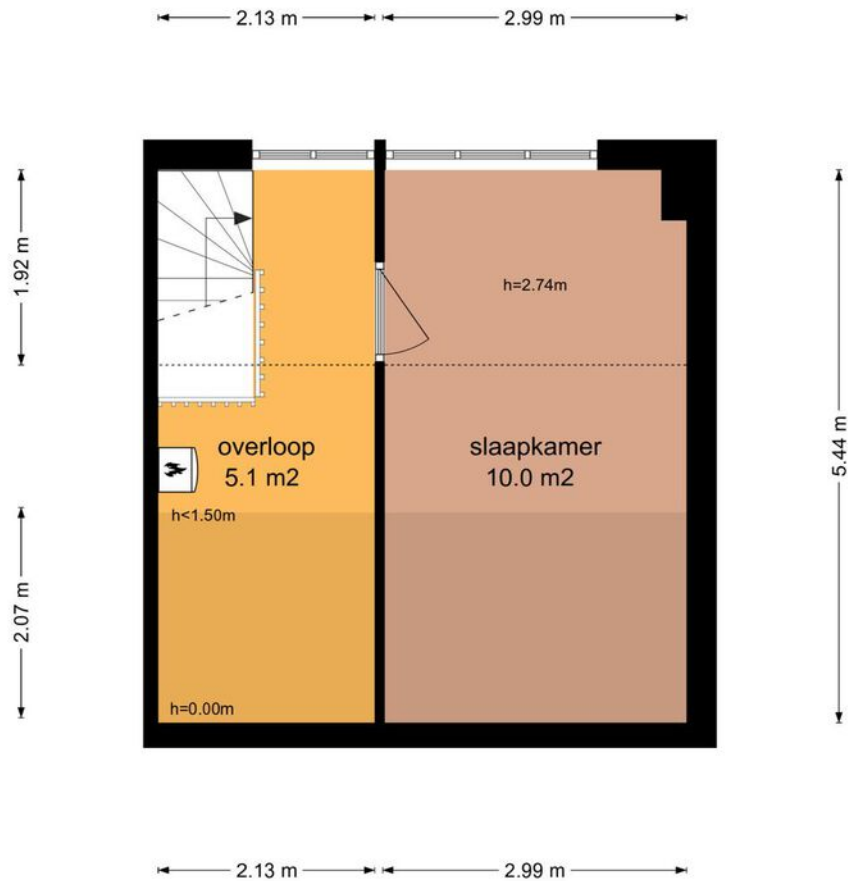
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



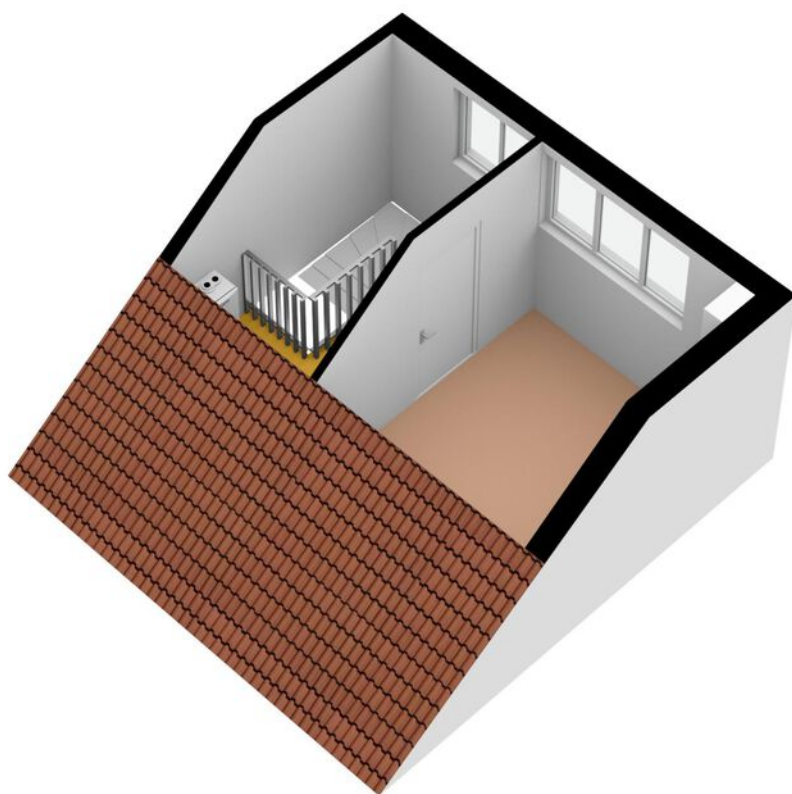
# PLATTEGROND

## Citadeldrift 78 - Nieuwegein Tweede Verdieping

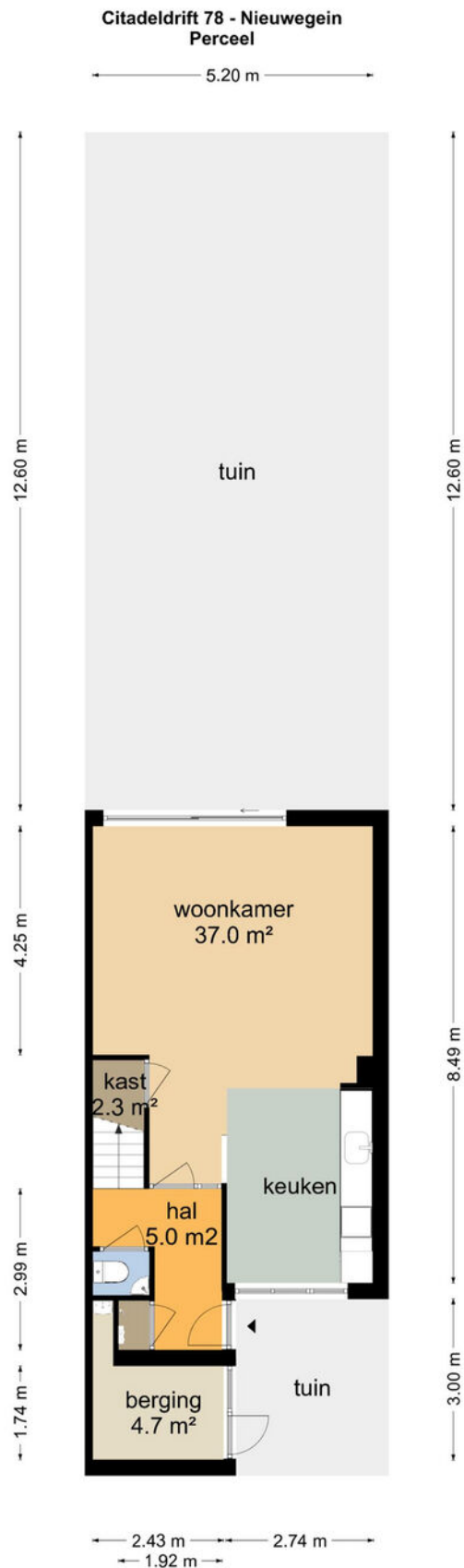


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

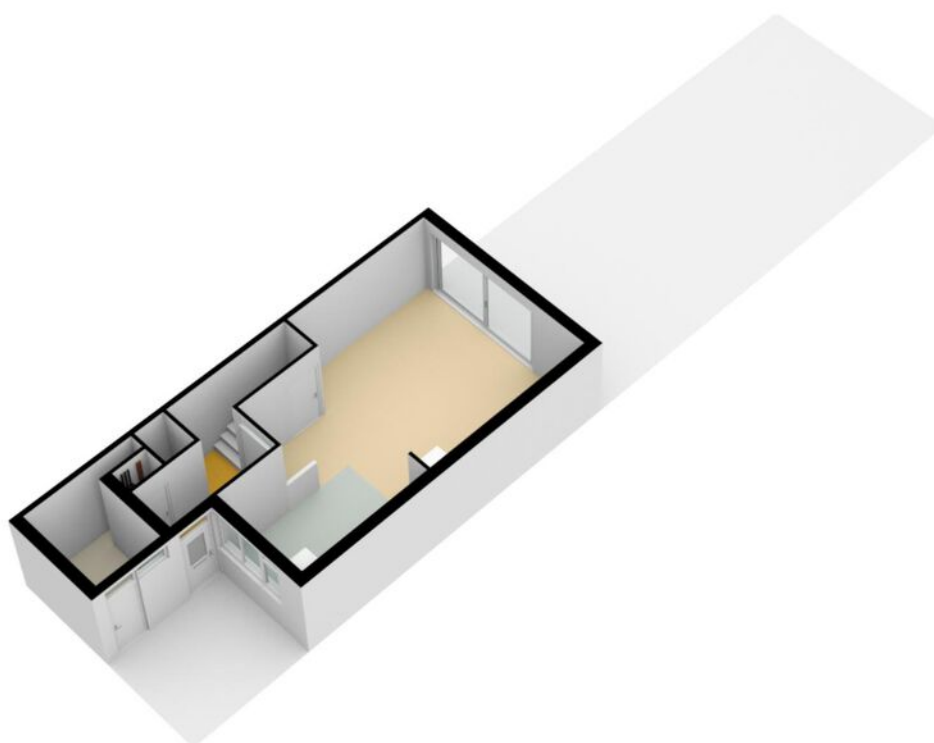


# PLATTEGROND



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

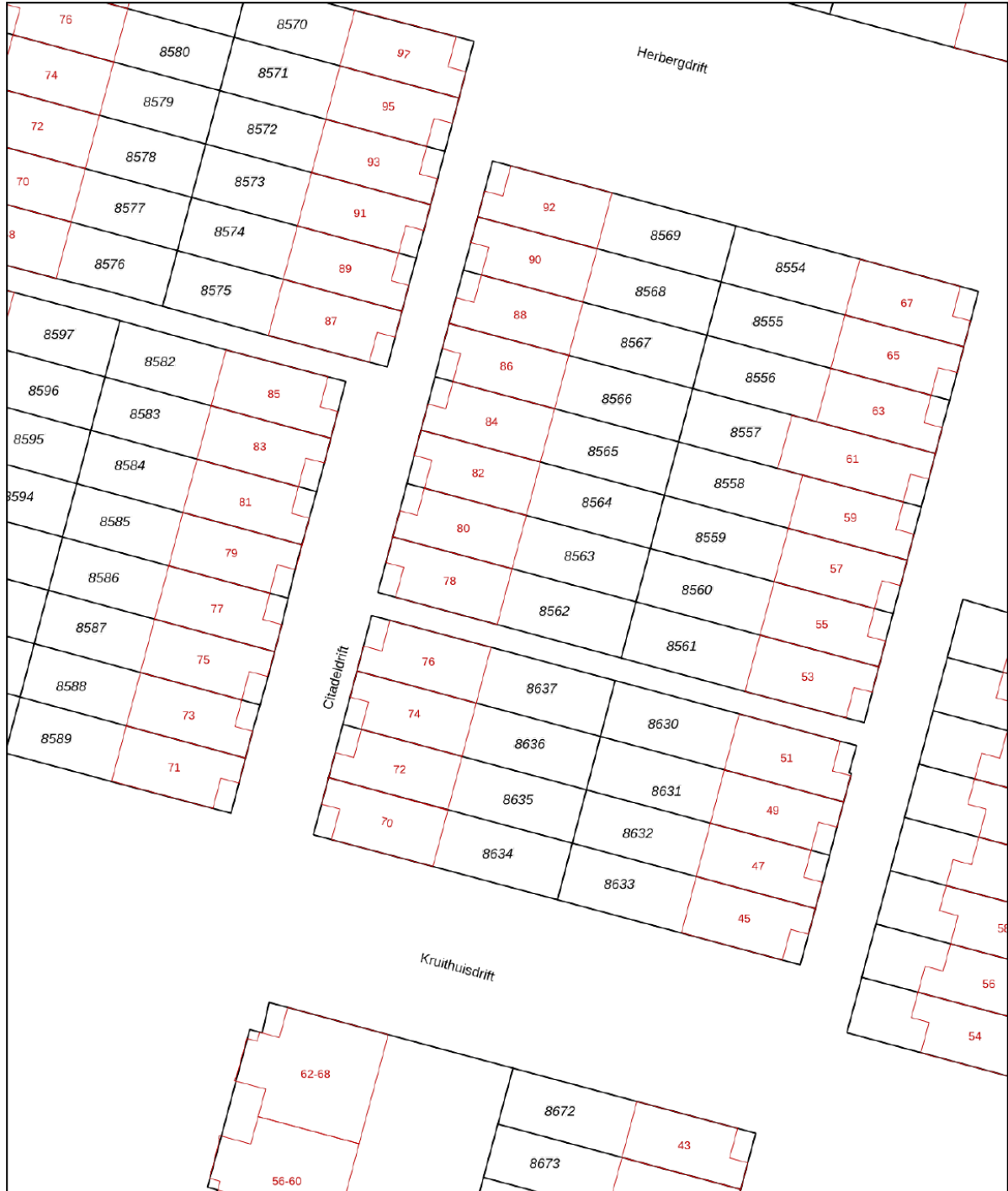
# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

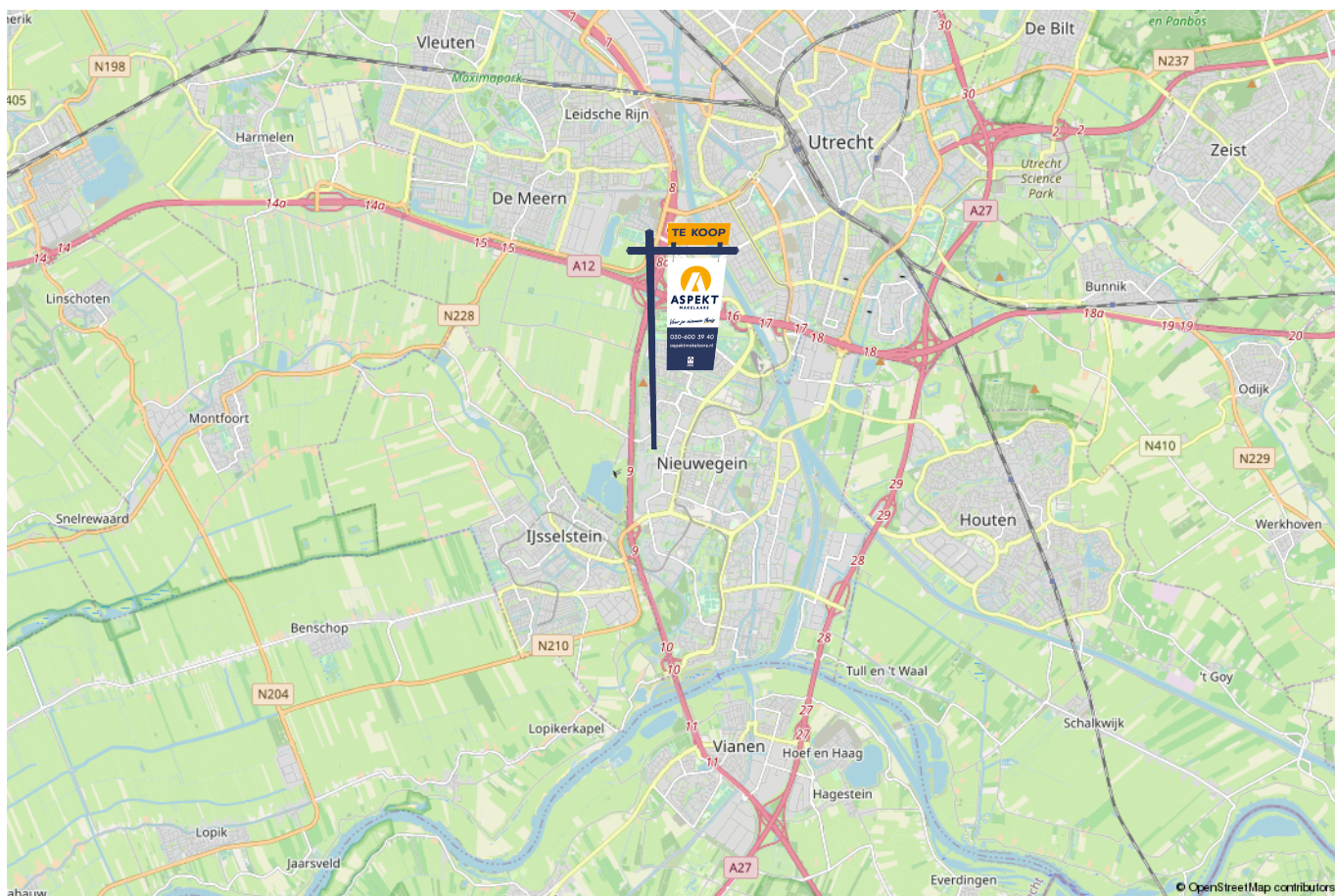
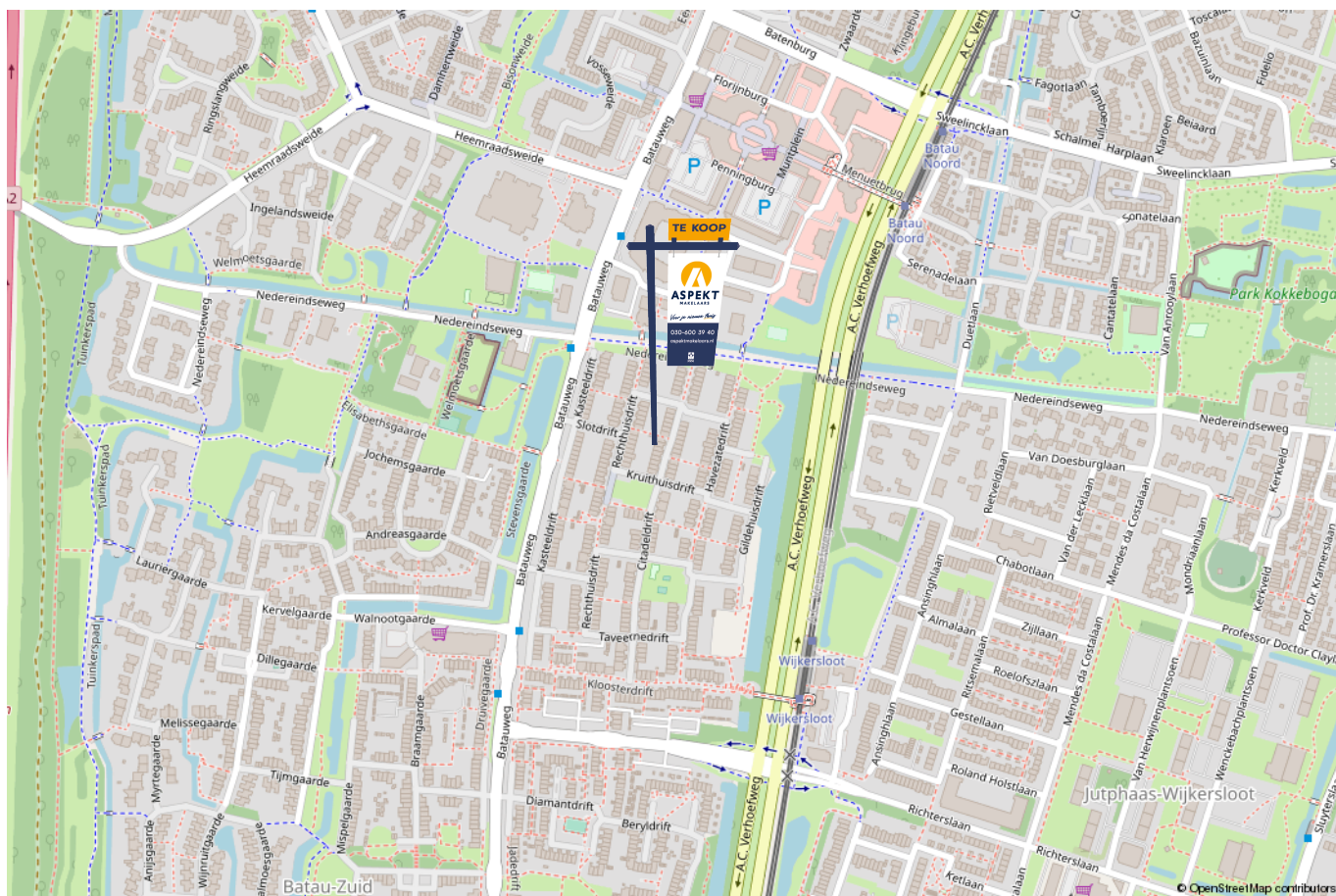


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8562</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE op de kaart





# 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

