

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Gaffelweide 24

Vraagprijs € 500.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Gaffelweide 24 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 populaire
woonomgeving
van Batau-
Noord een
geschakelde-2-
onder-1-
kapwoning

die intern
volledig is
gemoderniseerd
en instapklaar.





Omschrijving

In de populaire woonomgeving van Batau-Noord een geschakelde-2-onder-1-kapwoning die intern volledig is gemoderniseerd en instapklaar. De woning is gesitueerd in een hofje met veel groen en parkeergelegenheid. De woning bestaat uit slechts 2 woonlagen waardoor het heerlijk comfortabel wonen is! De achtertuin van de woning is fraai aangelegd met zonneterras en vrijstaande veranda en heeft een west ligging waardoor je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Aan de voorzijde van de woning is een oprit met een oplaadpunt voor je elektrische auto. De voormalige garage is momenteel een berging/hobbyruimte. De woning is op allebei de verdiepingen voorzien van vloerverwarming, welke afzonderlijk van elkaar te regelen zijn.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
123 m² / 482 m³

Perceeloppervlakte:
216 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Vanaf de oprit heb je entree naar de ruime hal met trapopgang, trapkast, luxe toiletruimte en meterkast. Vanuit de hal bereik je de speels ingedeelde, ruime, lichte woonkamer die voorzien is van schuifpui en grote glaspui naar de tuin. Aan de voorzijde tref je aan een zeer luxe, moderne keuken met spoeliland en diverse inbouwapparatuur. Door de lengte van het aanrechtblad veel afleg ruimte en tegenover het aanrechtblad bevindt zich de apparatenwand. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een fraaie PVC vloer. De aangebouwde garage is voorzien aan de voorzijde van een nieuwe pui waardoor er geen stalling meer kan plaatsvinden van de auto in de garage. De garage is omgebouwd tot een luxe hobby-/ werkruimte en voorzien van kastenwand en uitstort gootsteen. Tevens bereik je vanuit deze ruimte de achtertuin.

1e Verdieping: Ruime overloop met separate luxe toiletruimte en wasmachinekast. Op de verdieping bevinden zich 4 mooie slaapkamers van respectievelijk 12,3 m², 10,1 m², 8,9 m² en 11,5 m². Elk van deze kamers is voorzien van airconditioning. De kleine slaapkamers zijn in werkelijkheid ruimer vanwege de 1,50 meter looplijn welke als woonoppervlakte geldt. De slaapkamer boven de garage is opgedeeld in een slaapgedeelte met een zeer ruime inloopkast van circa 8,5 m². Hier is eenvoudig weer een grote slaapkamer van te maken. Luxe badkamer welke recent is gemoderniseerd met inlopdouche, ligbad, designradiator en badkamermeubel.

Bijzonderheden:

- Instapklaar, geschakelde-2-onder-1-kapwoning op mooie locatie in Batau-Noord.
- De woning is voorzien van een zeer luxe nieuwe inbouwkeuken met spoeliland en alle denkbare apparatuur.
- De gehele begane grond en verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.
- De meeste vloeren zijn afgewerkt met een mooie hout look PVC vloer.
- Woning wordt centraal verwarmd door stadsverwarming met warmtewisselaar en is al gasvrij!
- Badkamer, toiletten zijn recent gemoderniseerd en zeer luxe afgewerkt.
- Fraai aangelegde achtertuin welke op het westen is gesitueerd met veranda en vijver.
- Woning ligt in een hofje met veel groen en ruime parkeergelegenheid (gratis).

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **123 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **17 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **216 m²**

Inhoud: **482 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, ligbad en**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **2**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2027-05-15)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas

Verwarming: **Stadsverwarming**

Bouw

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

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1986**

Dak: **samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein,**

openbaar parkeren (gratis)

Garage

Soort garage: **Binnenruimte/berging**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





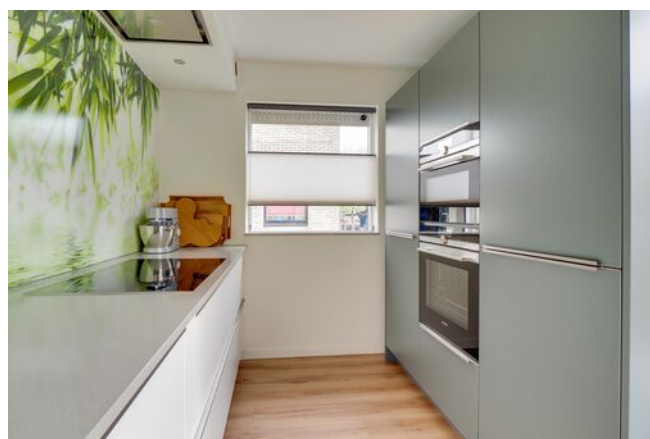
Vanuit de hal bereik je de speels ingedeelde, ruime, lichte woonkamer die voorzien is van schuifpui en grote glaspui naar de tuin.

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Zeer luxe, moderne
keuken met spoeleiland
en inbouwapparatuur

Door de lengte van het
aanrechtblad veel afleg ruimte
en tegenover het aanrechtblad
bevindt zich de
apparatenwand.



BEGANE GROND **berging**





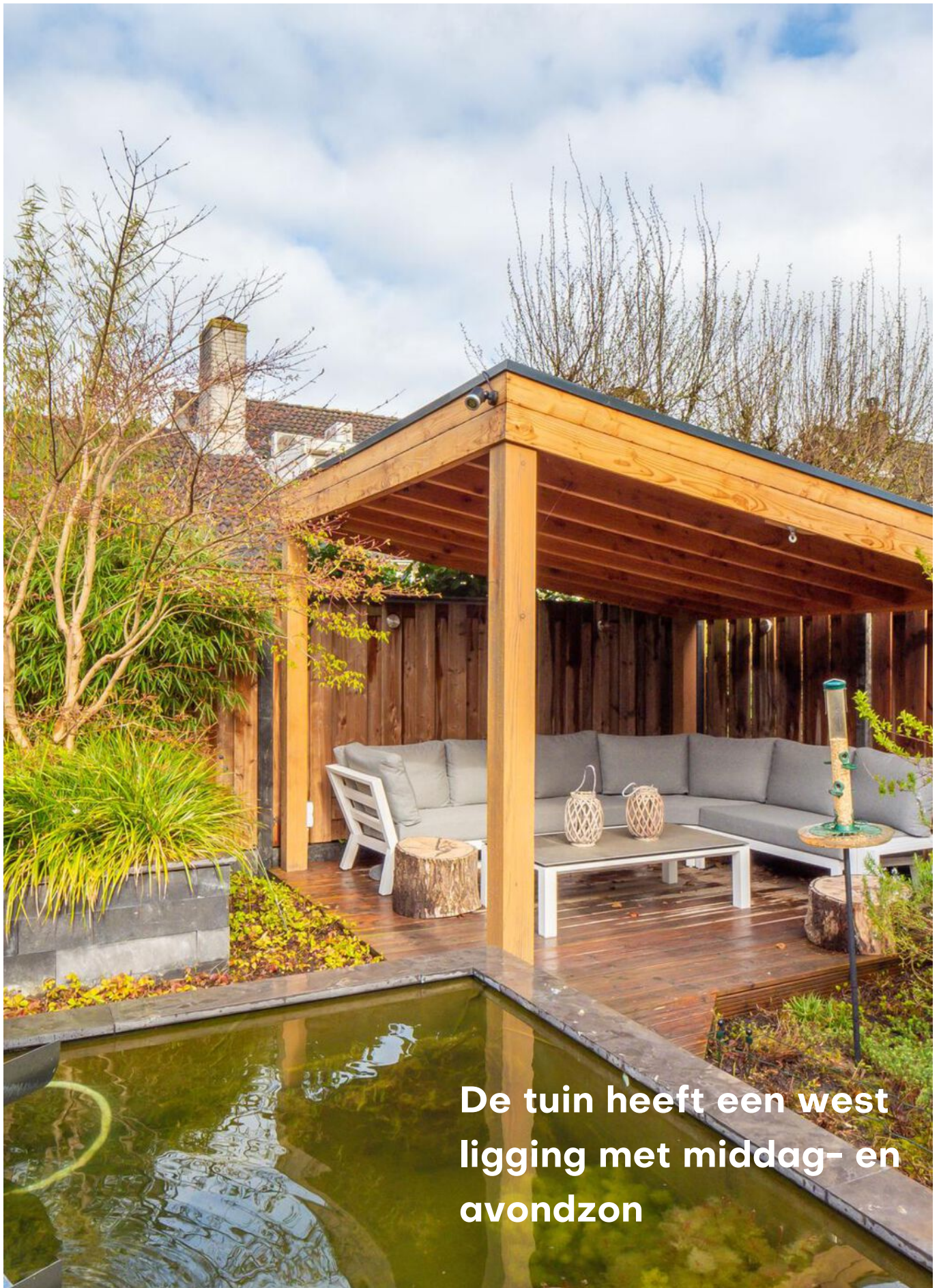




1E VERDIEPING **badkamer**



Achtertuin



De tuin heeft een west
ligging met middag- en
avondzon



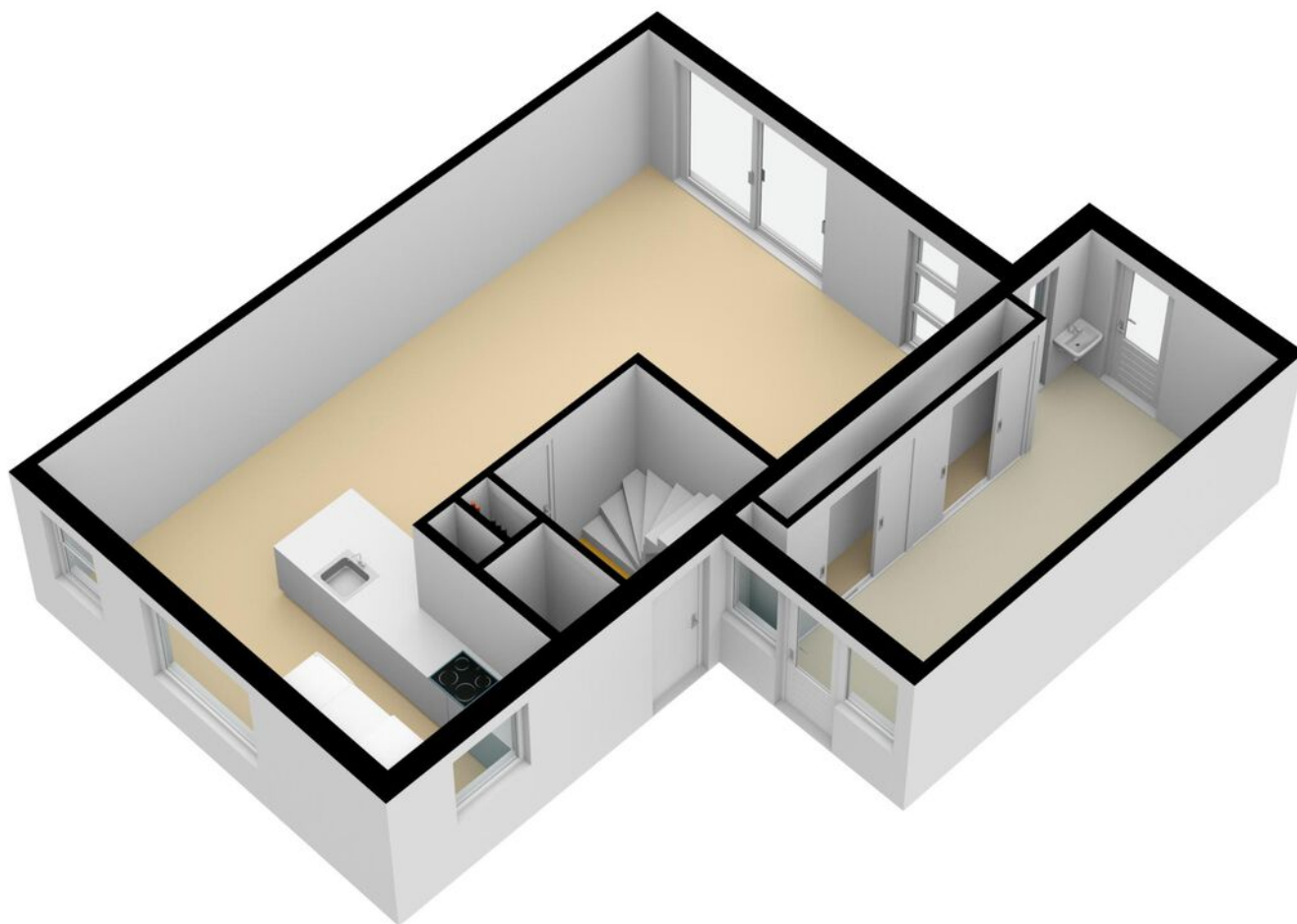
PLATTEGROND

Gaffelweide 24 - 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



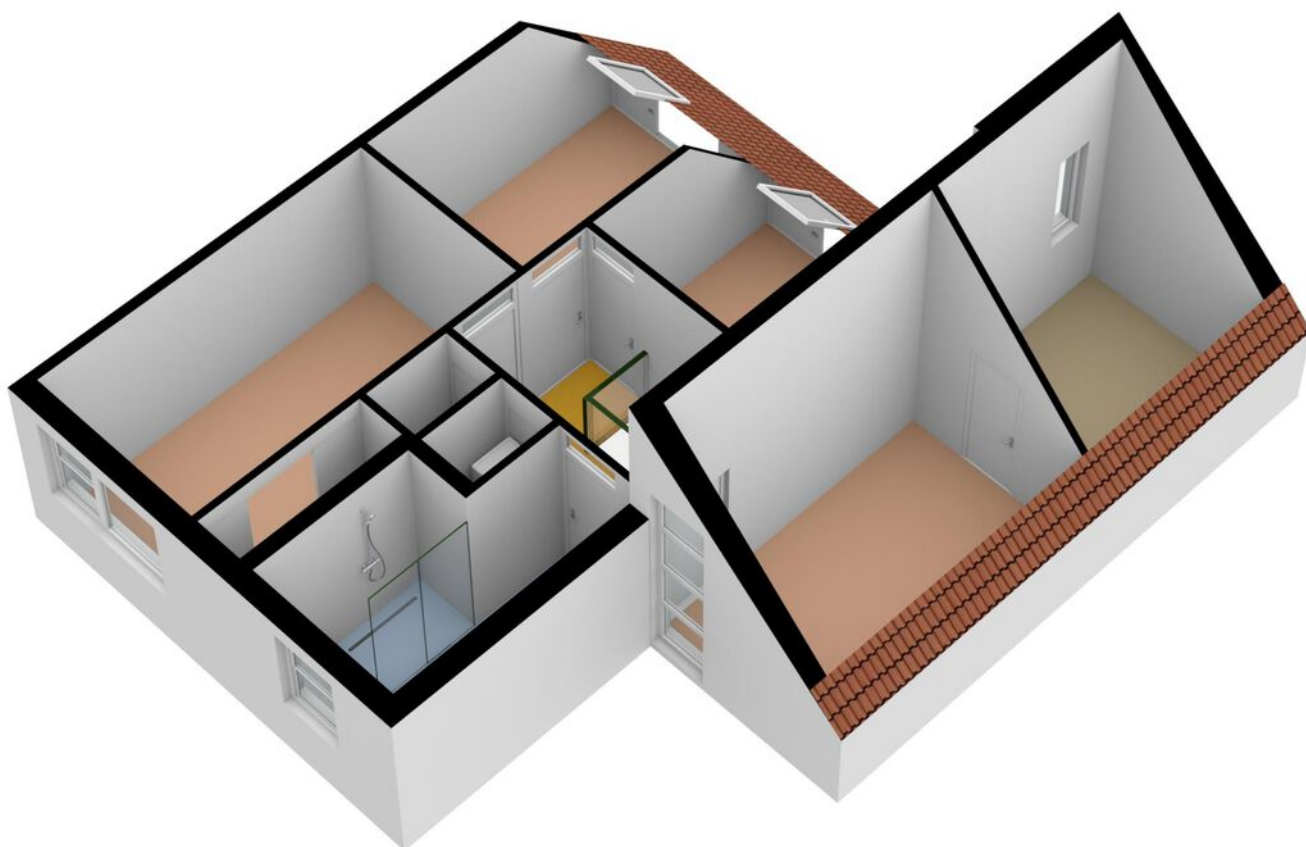
PLATTEGROND

Gaffelweide 24 - Nieuwegein Eerste Verdieping

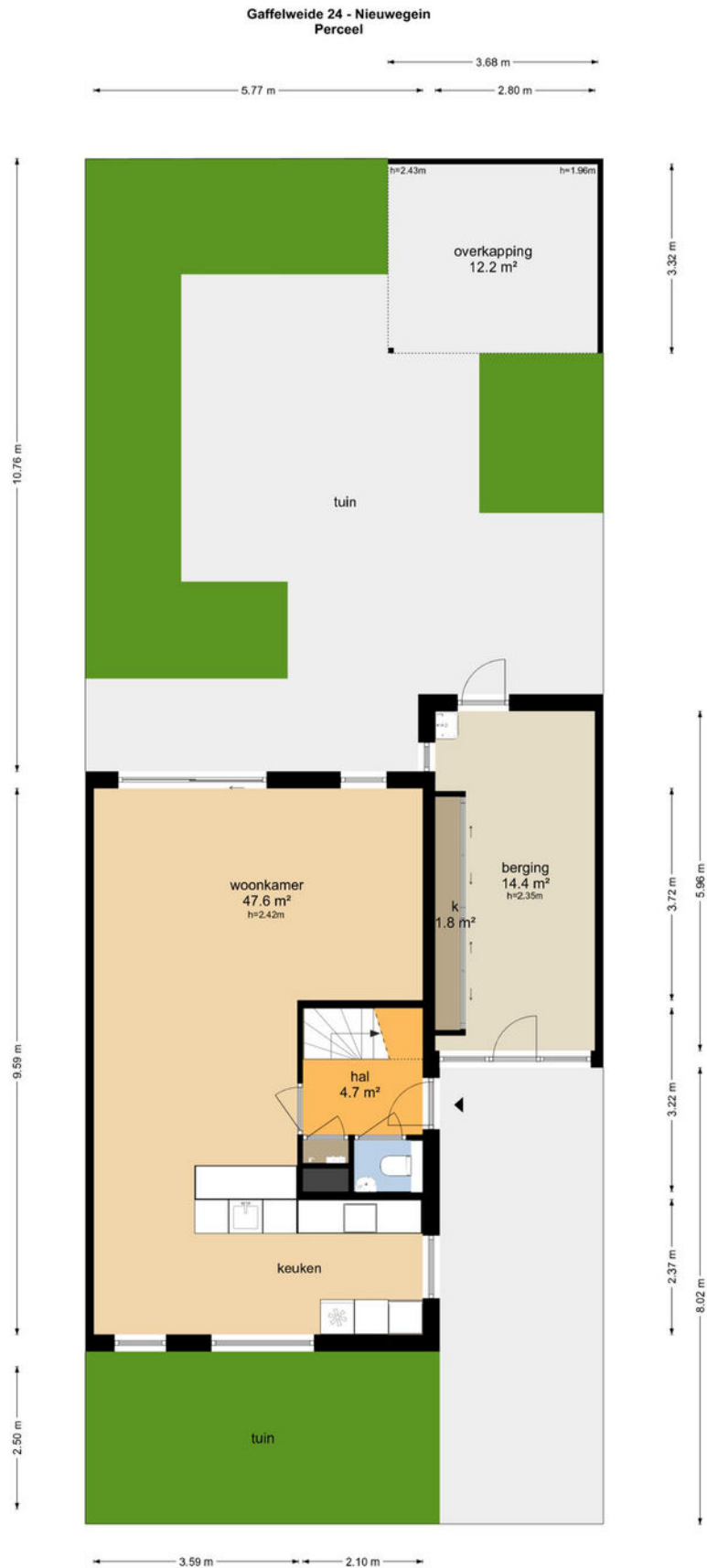


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

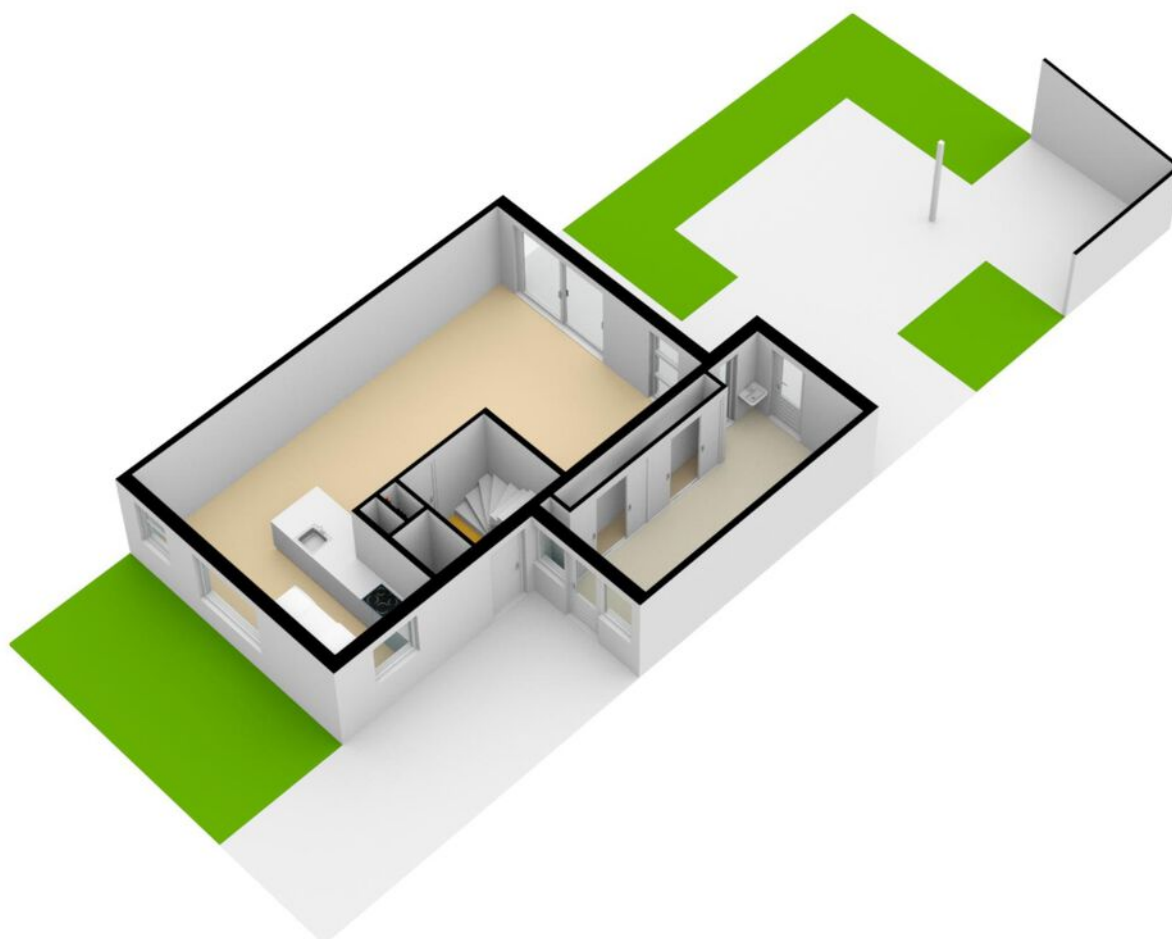


PLATTEGROND



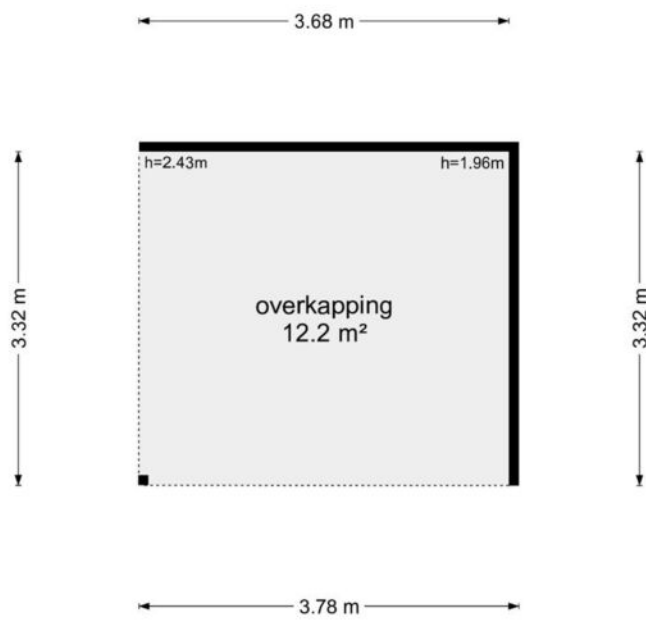
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



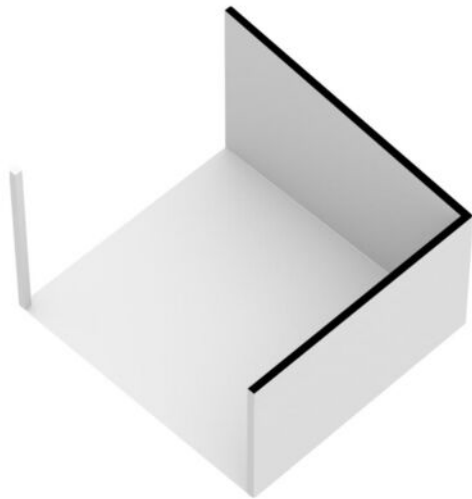
PLATTEGROND

Gaffelweide 24 - Nieuwegein Overkapping



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: ---

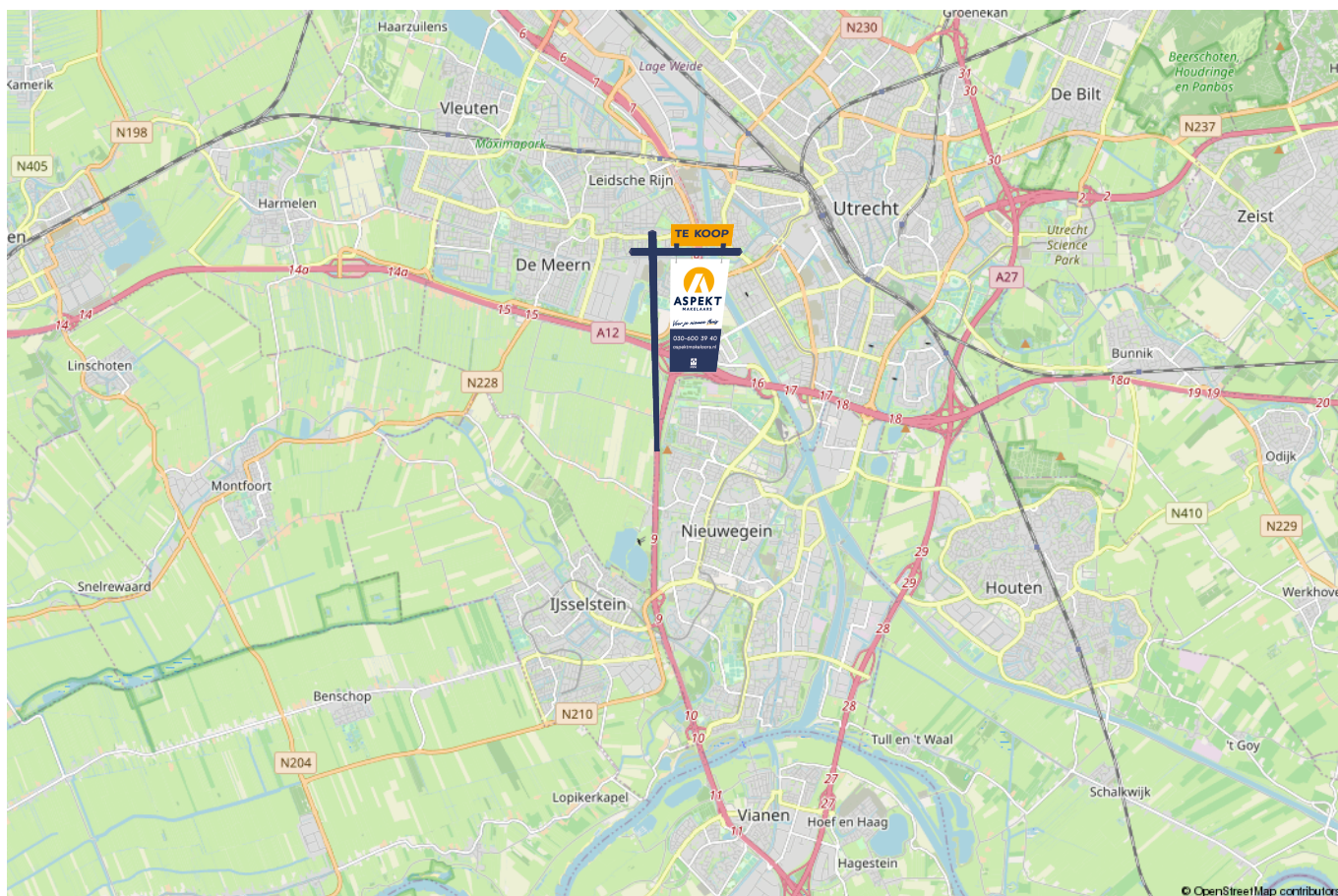
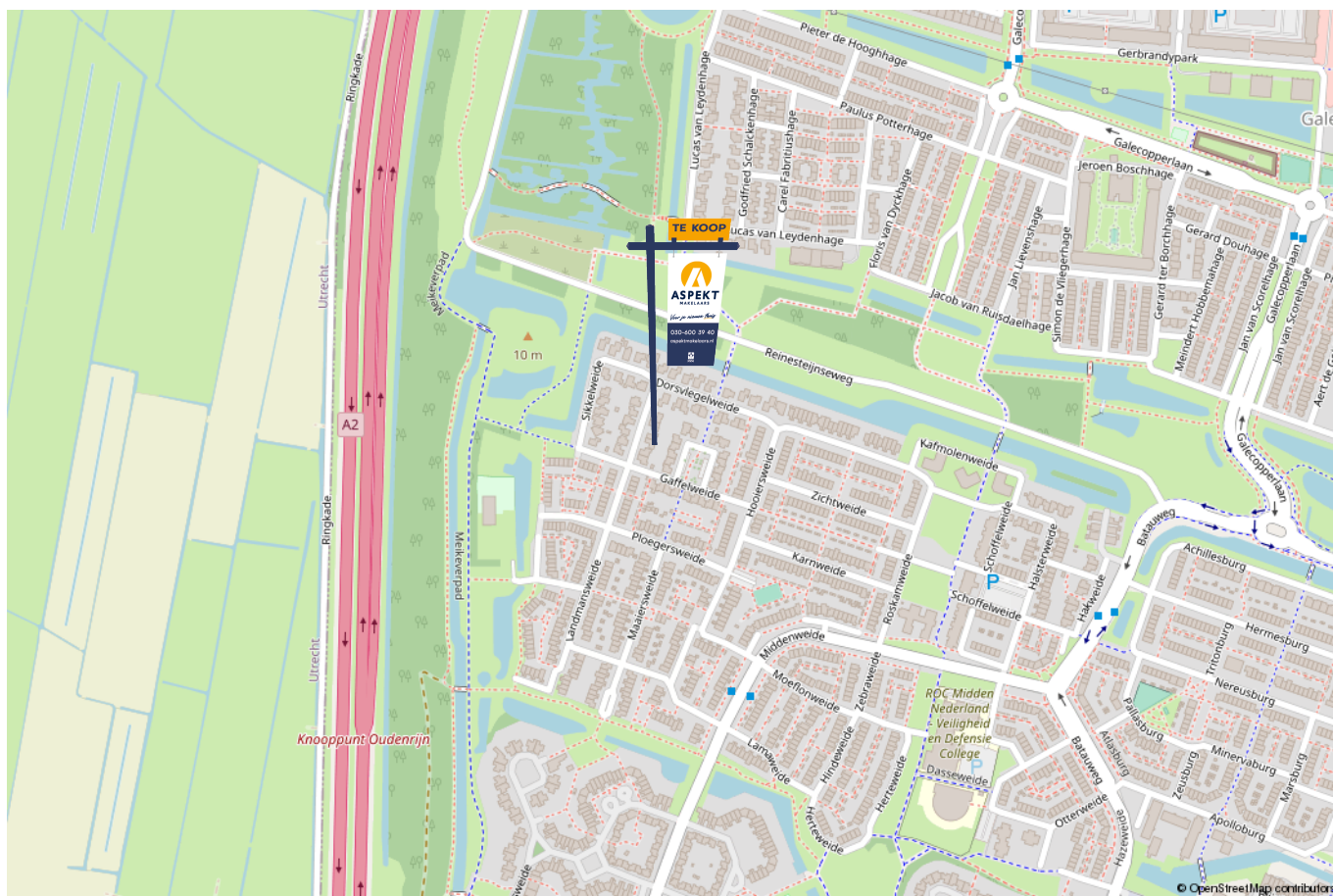


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7540</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 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



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		
- Home Domotica			X	
- Hanglampen boven keukeneiland			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten inloopkast, excl kastinrichting	X			
- Bureau & kastenwand werkkamer			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			
- Plisse gordijnen dakramen	X			
- Plisse gordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- TV wand & Meubel			X	
- Servieskast			X	
- Kattenluik			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.
-				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			
-				X
-				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
- Verwarmde spiegel	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.
				X
				X
				X
Actief deel netwerk installatie			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Dakramen 2022 - Tripple glas	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Beplanting in pot		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
Tuin berekening systeem			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging			X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Fontein			X	
- CatProof gardens systeem			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
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.
Stadsverwarming	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 waardebepaling 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 waardebepaling.

Gratis waardebepaling 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 woonhuis, 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

