

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Zwaardenburg 133**

Vraagprijs € 295.000 k.k.



*Voor je nieuwe thuis*





**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de maisonnette aan de Zwaardenburg 133 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*



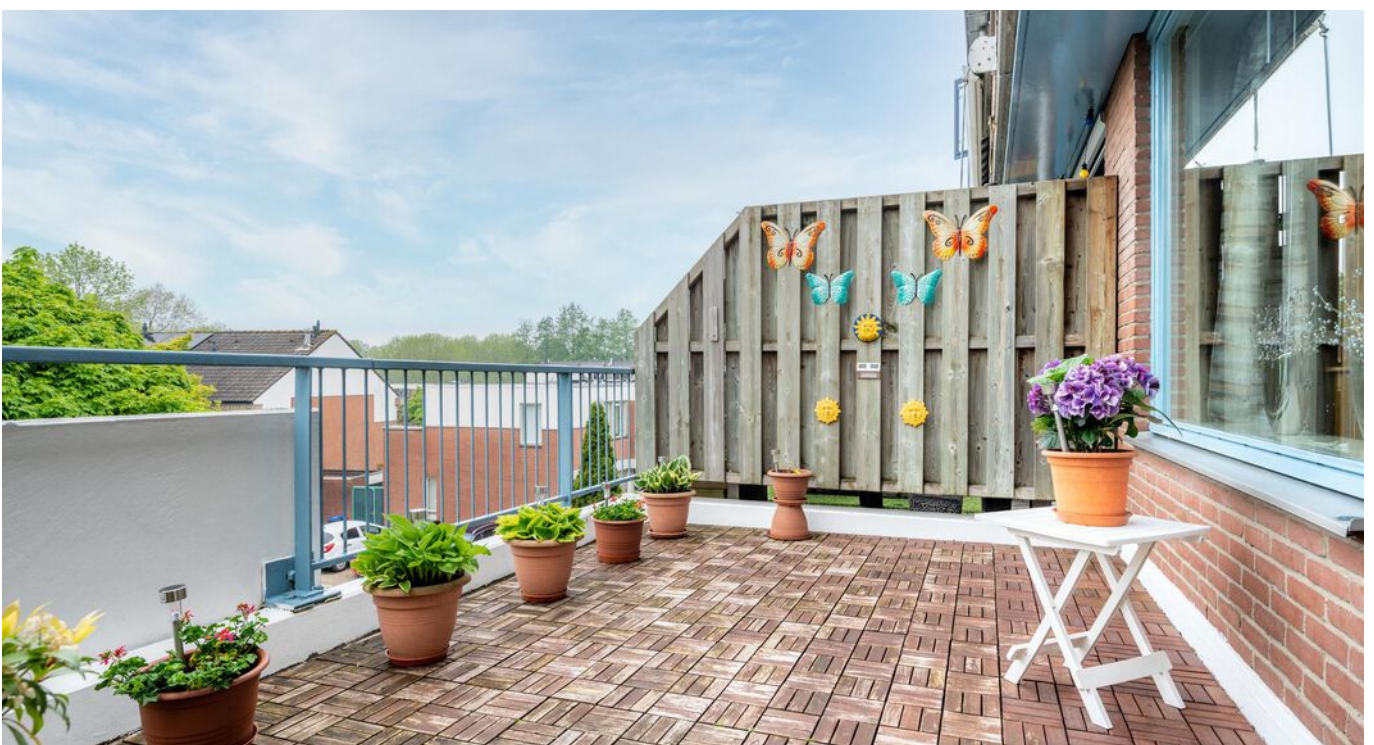
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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



In de groene woonomgeving van Bata-Noord een heerlijk 3-kamer maisonnette op de tweede woonlaag

met een ruim balkon van circa 15 m2 op het westen.





## Omschrijving

In de groene woonomgeving van Batau-Noord een heerlijk 3-kamer maisonnette op de tweede woonlaag met een ruim balkon van circa 15 m<sup>2</sup> op het westen. Het appartement bestaat uit drie woonlagen waarvan de bovenste een zeer ruime zolder is welke eenvoudig bij het woonoppervlak te betrekken is. Door het ontbreken van een vaste trap en voldoende daglicht is deze zolder als overige inpandige ruimte benoemd. Het appartement is keurig onderhouden met onder andere een inbouwkeuken met diverse apparatuur, keurige badkamer en berging op de begane grond. Gesitueerd nabij sneltramhalte, winkelcentrum Muntplein, groenvoorziening en scholen. In de directe omgeving is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid. Verwarming door middel van CV-gas, HR-Combiketel volgens opgave uit 2010.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**74 m<sup>2</sup> / 295 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**3**

Slaapkamers:  
**2**

Vraagprijs  
**€ 295.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

## Indeling:

Begane grond: Afgesloten trappenhuis met postboxen en toegang naar de tweede verdieping.

2e Verdieping: Galerij met entree naar de ruime hal die voorzien is van meterkast, trapopgang en keurige toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer die gesitueerd is aan het ruime balkon van circa 15 m<sup>2</sup>, op het westen gesitueerd. Aan de voorzijde bevindt zich de keurige keuken in U-opstelling die voorzien is van diverse inbouwapparatuur. De woonverdieping is licht afgewerkt en voorzien van keurige laminaatvloer.

3e Verdieping: Overloop met ruime bergkast, toegang naar twee slaapkamers van respectievelijk 13, m<sup>2</sup> en 9,7 m<sup>2</sup>. De badkamer is modern afgewerkt in lichte kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en opstelplaats wasmachine.

4e Verdieping: Zeer ruime bergzolder bereikbaar door middel van een vlizo-trap. Op de zolder bevindt zich de CV-ketel en de mechanische ventilatie.

## Bijzonderheden:

- Keurig afgewerkt 3-kamer maisonnette in de groene wijk Batau-Noord.
- Het appartement bestaat uit drie woonlagen.
- De ruime zolder is bereikbaar door middel van een vlizo-trap en deze is eventueel bij het woonoppervlak te betrekken.
- Woning centraal verwarmd door middel van CV-gas Remeha HR Combiketel uit 2010.
- Zeer ruim balkon op het westen van circa 15 m<sup>2</sup>.
- Administrateurschap VvE door VvE Partner, tel-nr: 030-7115783, e-mail: info@vvepartner.nl
- Servicekosten € 171,22 per maand.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **74 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **15 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **15 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **8 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **n.v.t.**

Inhoud: **295 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, toilet,**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

**tv kabel**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2030-12-02)**

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

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

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

Cv-ketel: **Remeha 2010 (2010, eigendom)**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Maisonnette**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak met pannen**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

De woonkamer is gesitueerd  
aan het ruime balkon.







## TWEEDE VERDIEPING **keuken**



DERDE VERDIEPING **slaapkamers**









Door het ontbreken van een vaste trap en voldoende daglicht is deze zolder als overige inpandige ruimte benoemd.

De zolder is eenvoudig bij het woonoppervlak te betrekken.









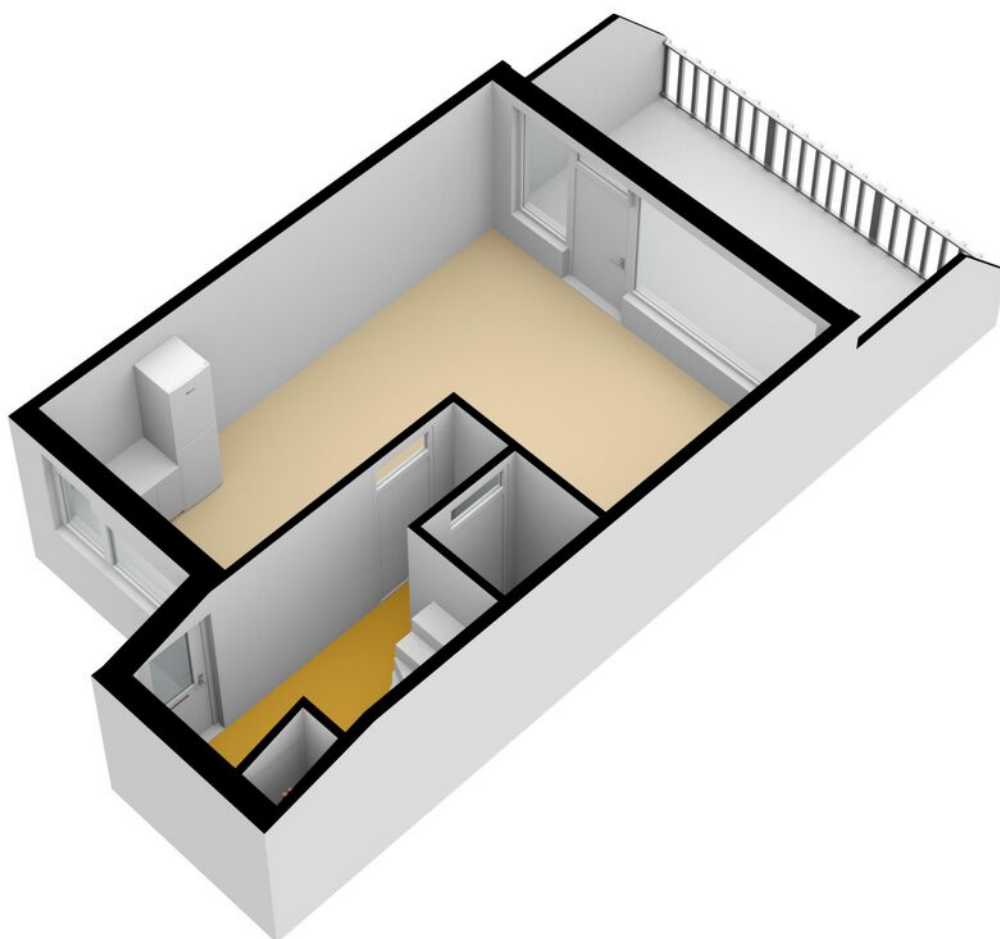
# PLATTEGROND

## Zwaardenburg 133 - Nieuwegein Tweede Verdieping



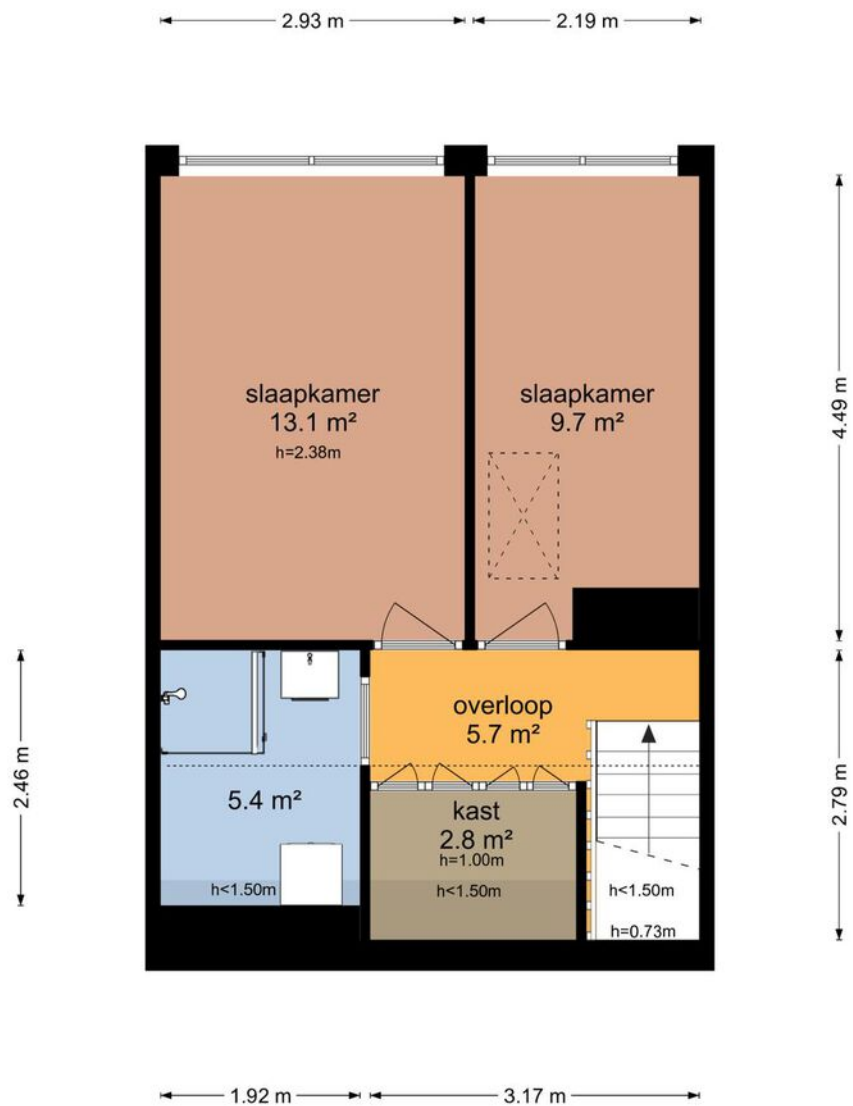
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



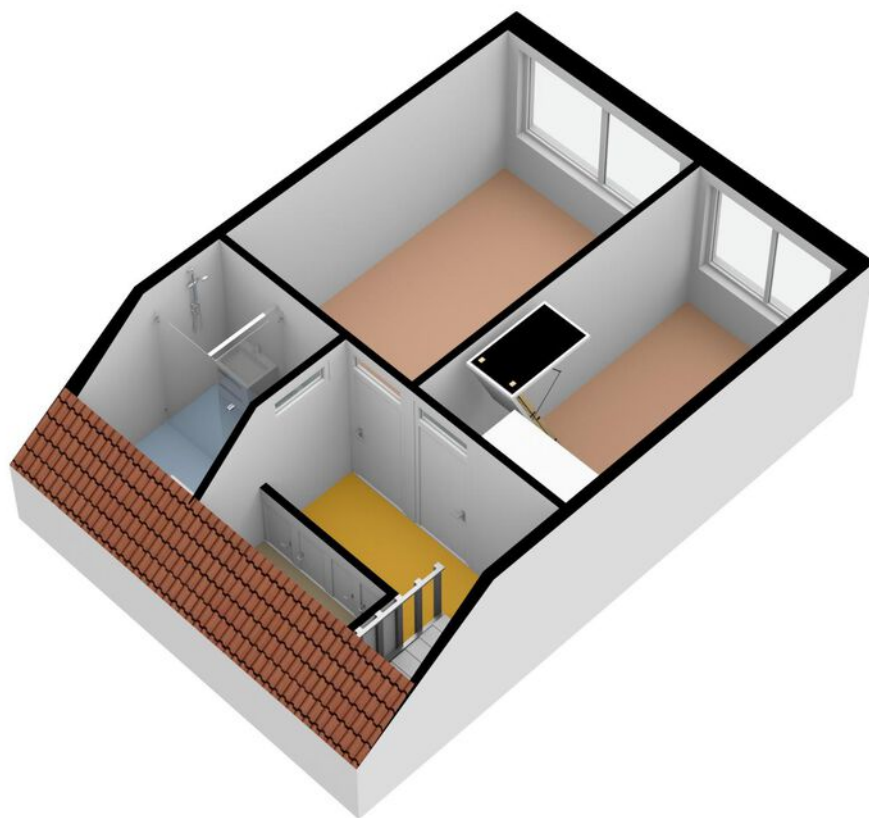
# PLATTEGROND

## Zwaardenburg 133 - Nieuwegein Derde Verdieping



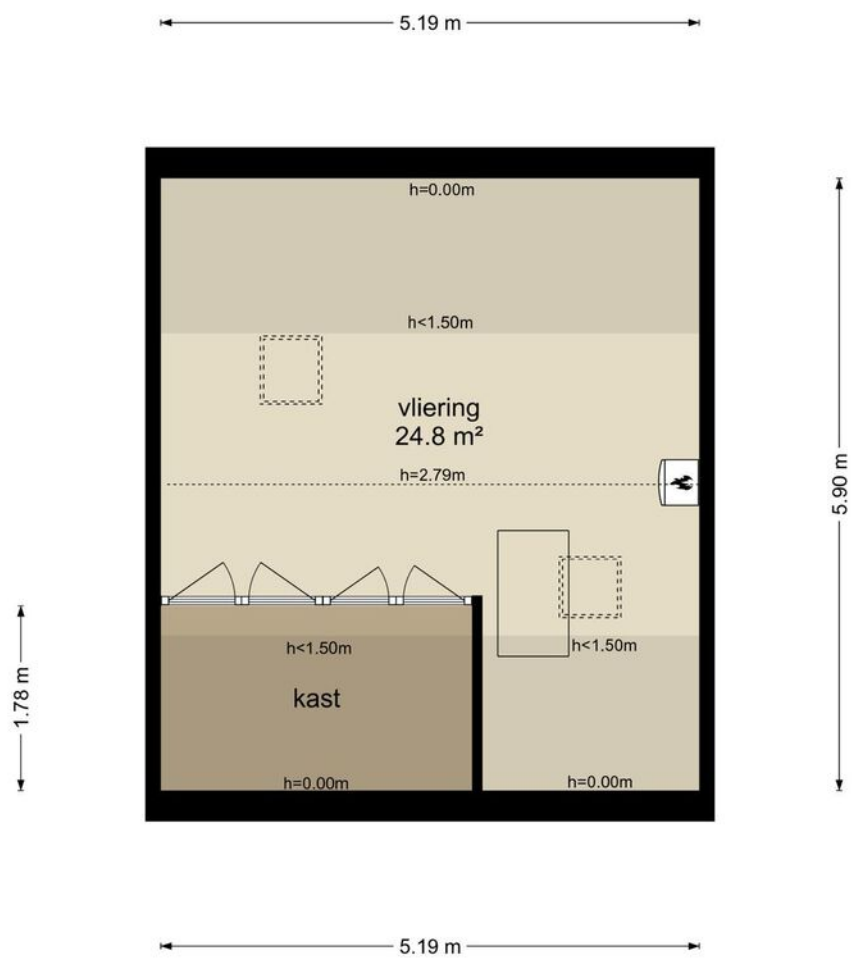
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



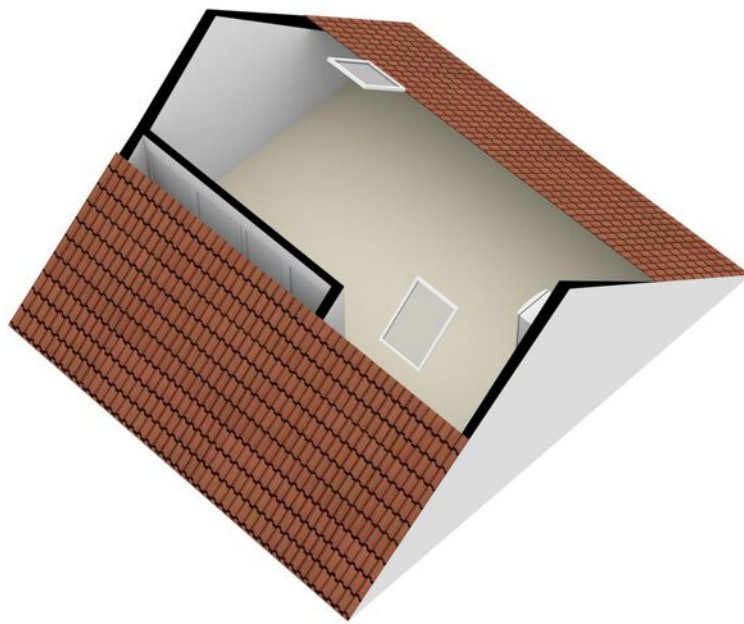
# PLATTEGROND

## Zwaardenburg 133 - Nieuwegein Vierde Verdieping



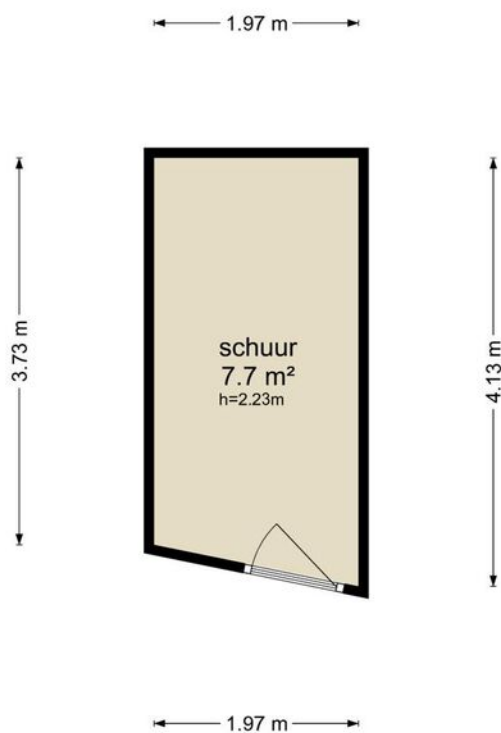
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



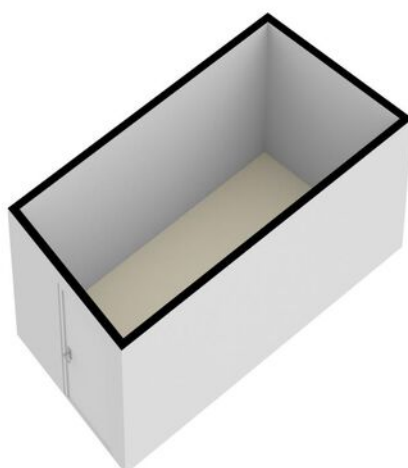
# PLATTEGROND

## Zwaardenburg 133 - Nieuwegein Schuur



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

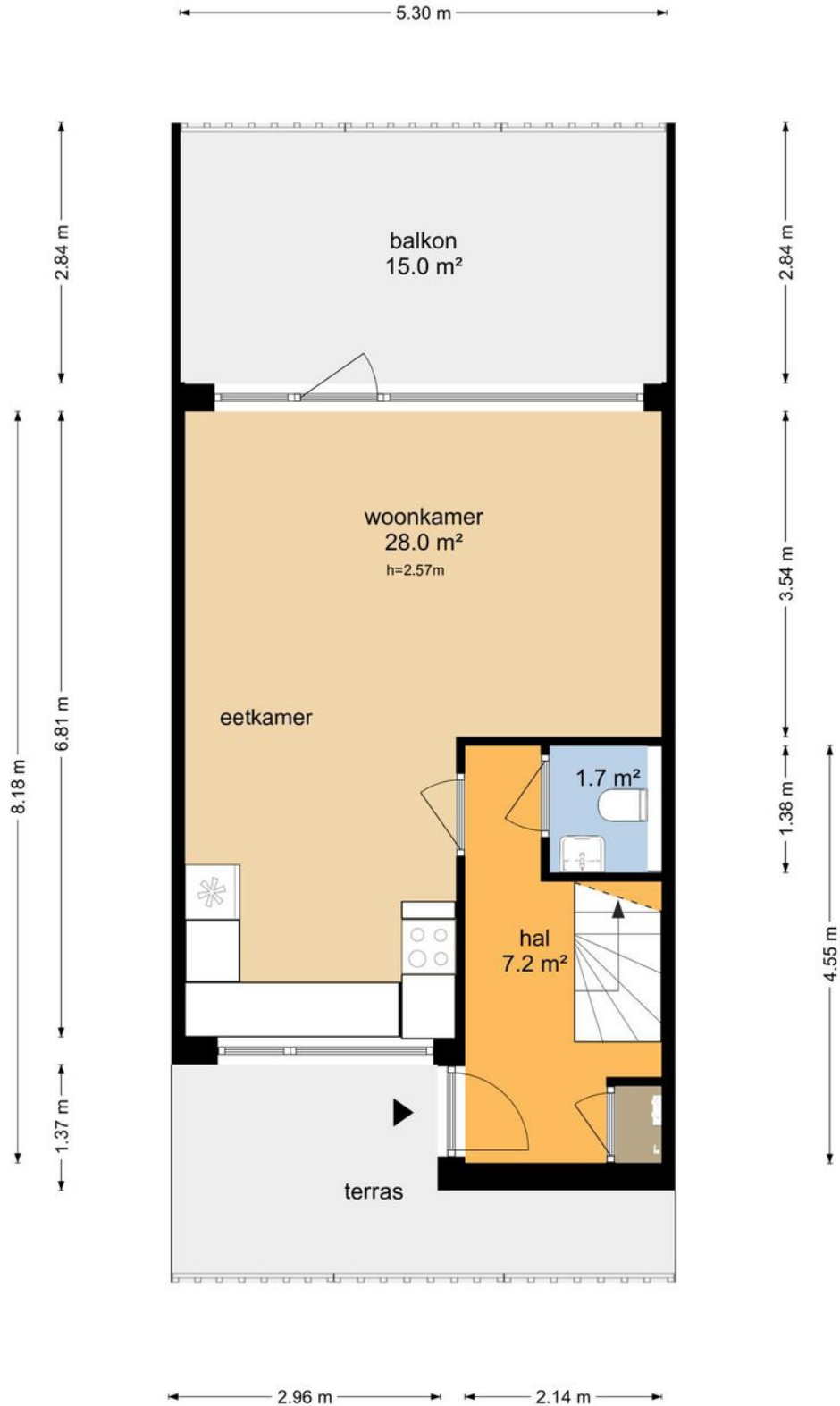
# PLATTEGROND



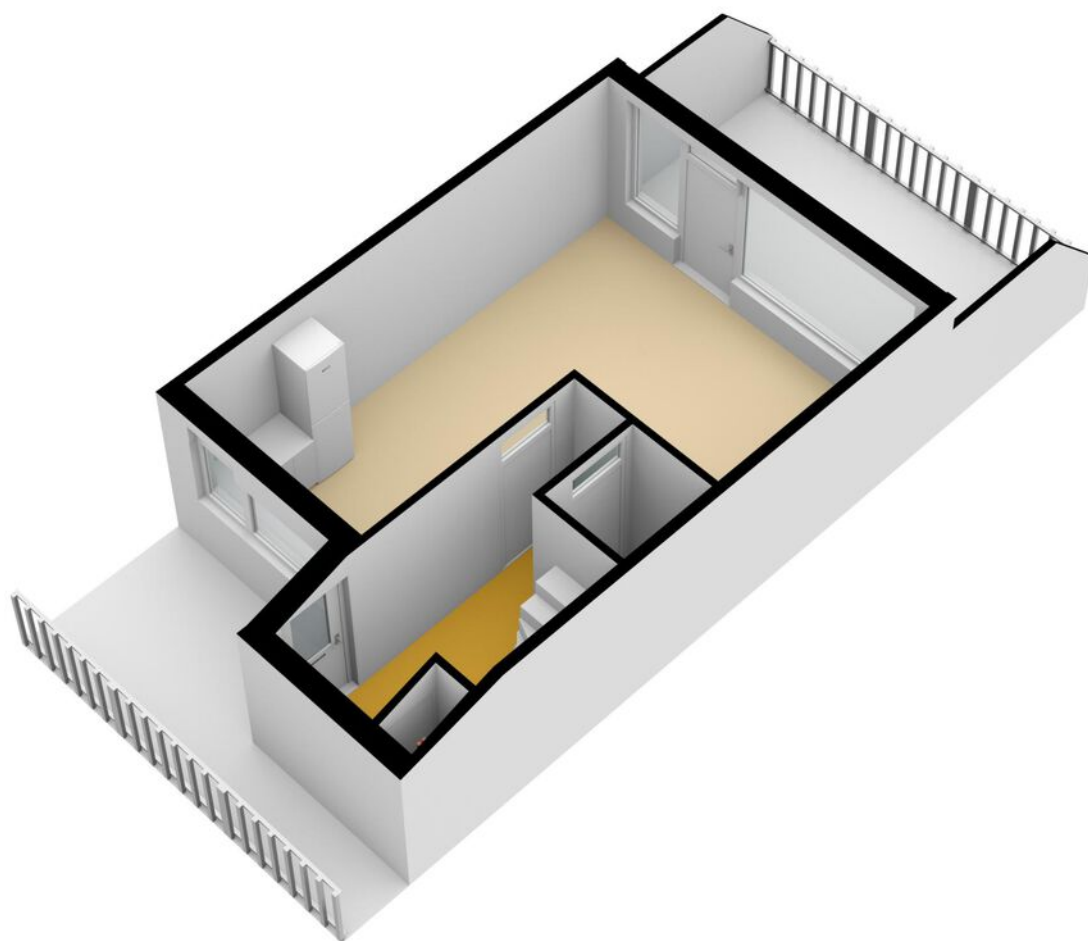


# PLATTEGROND

## Zwaardenburg 133 - Nieuwegein Perceel



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

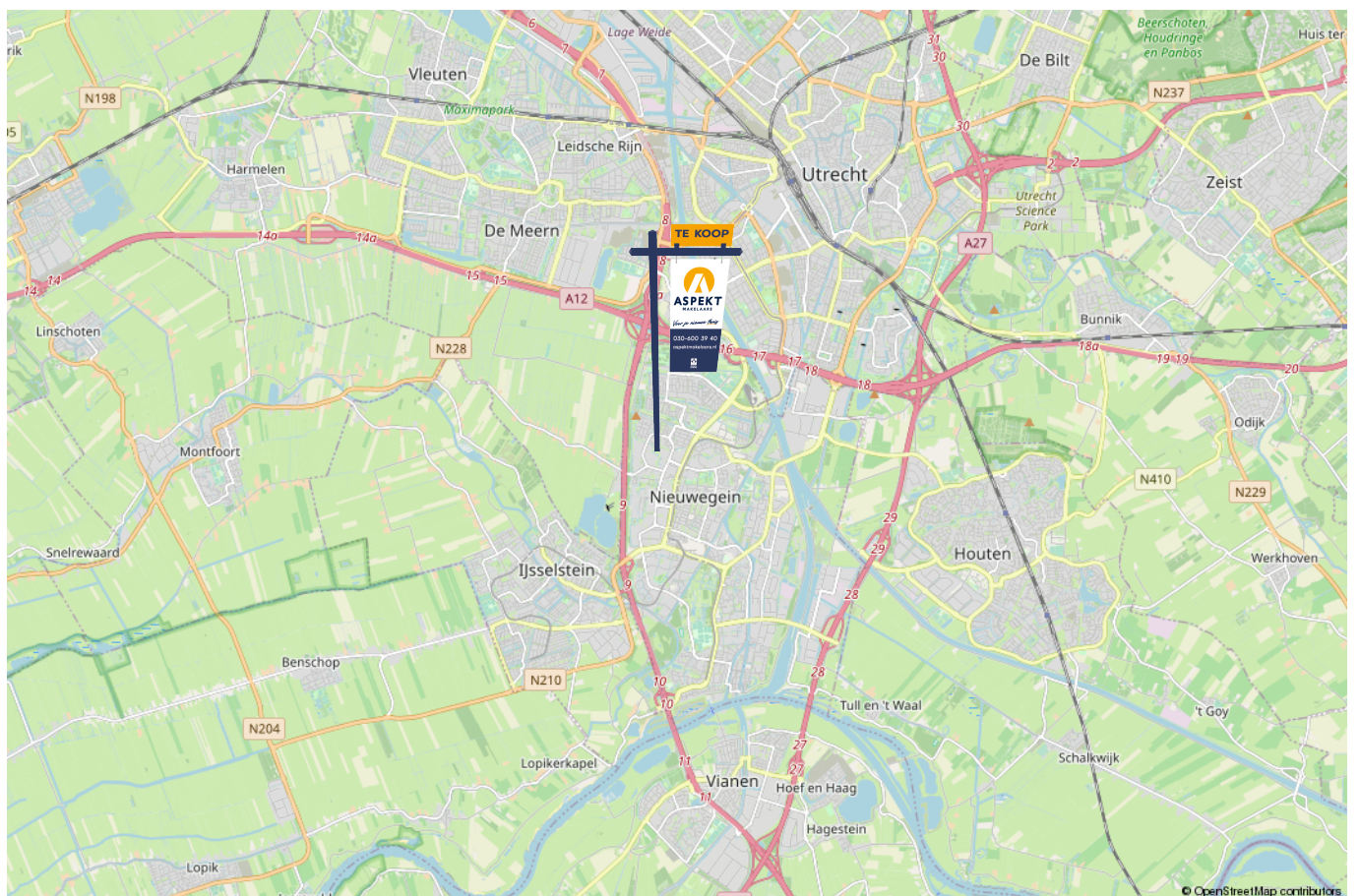
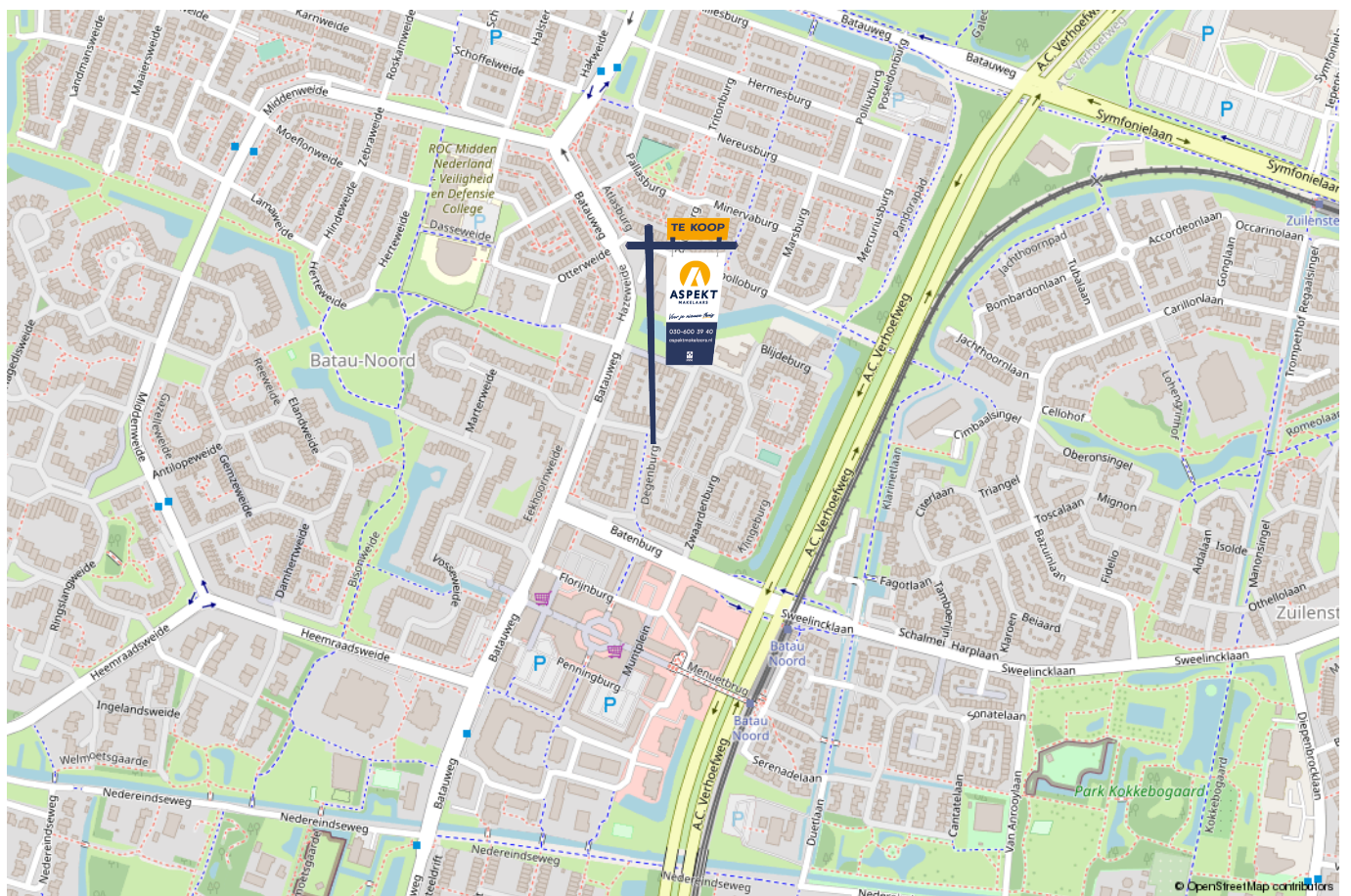
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000  
 Kadastrale gemeente Jutphaas  
 Sectie B  
 Perceel 10323

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.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
-				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
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Reserve delen, laminaat, tapijt en plinten.	X			
- Reserve delen tegels badkamer	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Betonverf voor balkon	X			
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# 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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- CV-installatie / KETEL OP ZOLDER	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
Vlinders aan schutting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
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
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Scheidingswand voordeur	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# 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 koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling 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)

