

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Lepelaar 4

Vraagprijs € 695.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Lepelaar 4 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



Op unieke
locatie in
Nieuwegein een
ruime
vrijstaande
woning.

Vanuit de
woning heb je
prachtig
uitzicht op de
Hollandsche
IJssel en
stadspark
Oudegein.





Omschrijving

Op unieke locatie in Nieuwegein bieden wij aan deze ruime vrijstaande woning met prachtig uitzicht op de Hollandsche IJssel en park Oudegein. Deze bijzondere woning biedt een zeldzame kans om te genieten van een rustige en idyllische omgeving, gecombineerd met een veelzijdige indeling. De woning beschikt namelijk over een zeer ruime aanbouw van ca. 53 m², die voorheen dienst deed als kantoorruimte, maar volledig kan worden geïntegreerd bij de hoofdwooning. Vanuit de ruime woonkamer heb je zicht op de boomgaard van park Oudegein en zijdelings op de molen. Het stadscentrum is op loopafstand en alle overige voorzieningen zoals theater, medische zorg, winkels, scholen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
170 m² / 670 m³

Perceeloppervlakte:
336 m²

Kamers:
8

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Kantoor: Ruime aanbouw met ruim kantoor/praktijkruimte en 2 werkkamers. Vanuit het kantoor is de bijkeuken bereikbaar welke toegang geeft tot woning en de tuin.

Begane grond: Entree, ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde de half open keuken welke is voorzien van inrichting in L-opstelling met diverse apparatuur en toegang naar de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken toegang naar het kantoor alsmede naar de royale achtertuin welke op het westen is gelegen.

1e verdieping: Overloop met toegang naar 3 slaapkamers van respectievelijk ca. 20,8 m², 12,5 m² en 12,2 m². De badkamer is uitgevoerd met douche, ligbad en wastafel. Separaat toilet. De grote slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het balkon Vanaf de overloop tevens toegang naar de bergruimte v.v.CV-ketel opstelling.

2e verdieping: Vanaf de overloop 1e verdieping een vlizotrap naar de ruime bergveriering.

Oplevering: in overleg

Bijzonderheden:

- Op unieke locatie in de wijk "Doorslag" een traditioneel gebouwd vrijstaand woonhuis.
- De woning heeft aan de voorzijde een fraai uitzicht op de "Hollandsche IJssel".
- Aan de overzijde van de "Hollandsche IJssel" ligt het park "Oudegein" met daarin kasteel Oudegein, museum en een Hollandse watermolen.
- Kantoorruimte biedt talloze mogelijkheden, zoals het creëren van extra slaapkamers, een praktijkruimte of een levensloopbestendige woongedeelte.
- De besloten achtertuin is gesitueerd op het westen.
- Verwarming d.m.v. gasgestookte HR Vaillant Combiketel (huur).
- Opstelplaats voor 2 auto's op eigen terrein.
- Er zal een verkoper geen bewoner clause worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Volledige brochure te downloaden via onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **170 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **7 m²**

Overige inpandige ruimte: **12 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **336 m²**

Inhoud: **670 m³**

Indeling

Aantal kamers: **8**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, douche en**

dubbele wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2023-05-17)**

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

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

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

Cv-ketel: **HR-107, huur**

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1985**

Dak: **Samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: **Balkon, oost**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

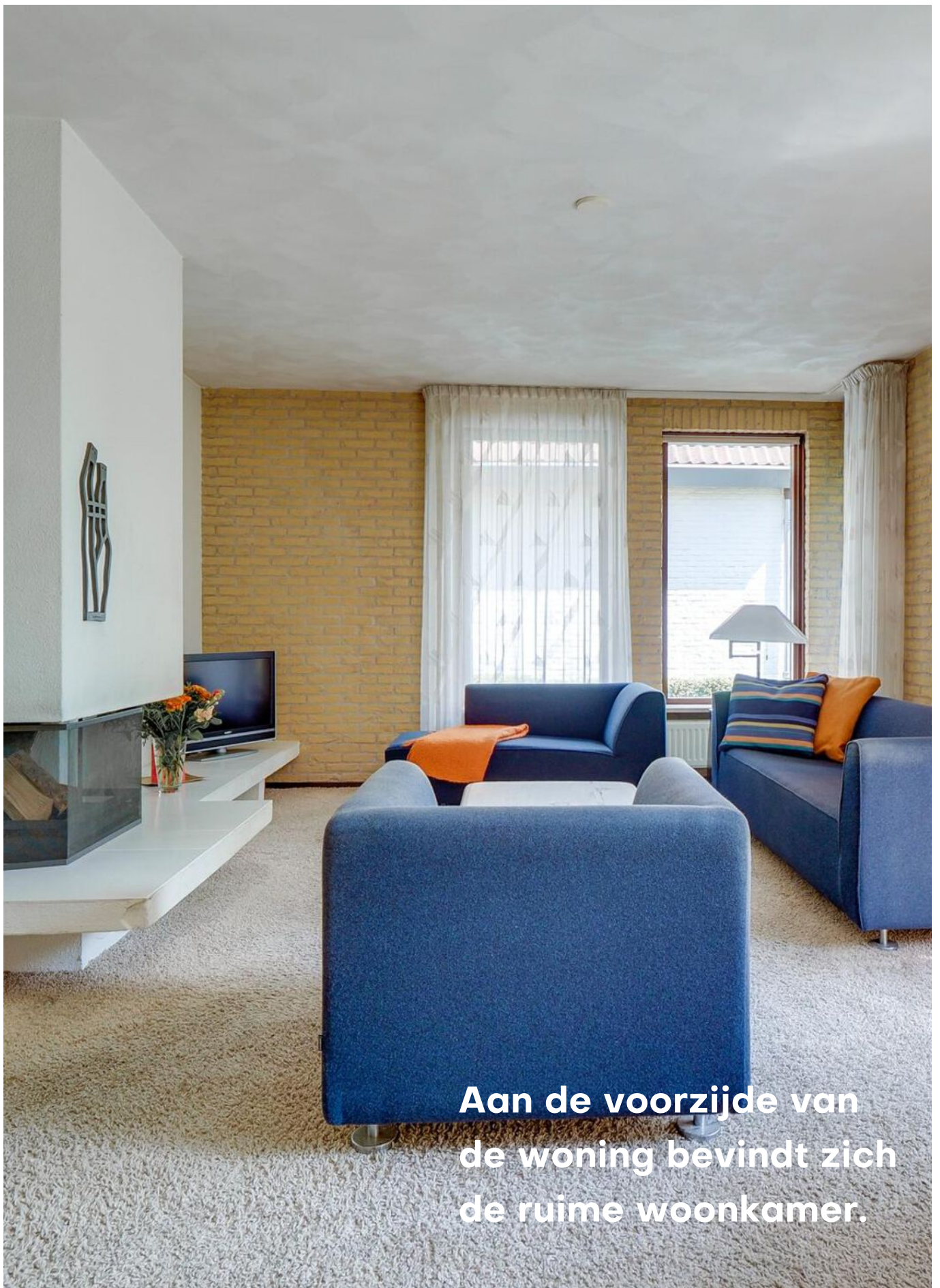
Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer.



De raampartij aan de voorzijde van de woning zorgt voor een hoop lichtinval.



Vanuit de
bijkeuken heb je
toegang tot de
royale
kantoor-/
praktijkruimte
en de
2 werkkamers.

De kantoor-/
praktijkruimte
heeft een
aparte toegang.







Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers.

De grootste slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het ruime balkon, waarvanaf je prachtig uitzicht hebt.





**Op de eerste verdieping
bevindt zich daarnaast een
separaat toilet.**

Badkamer



VLIERING



De royale achtertuin is fraai aangelegd en biedt meerdere plekken om heerlijk te genieten!





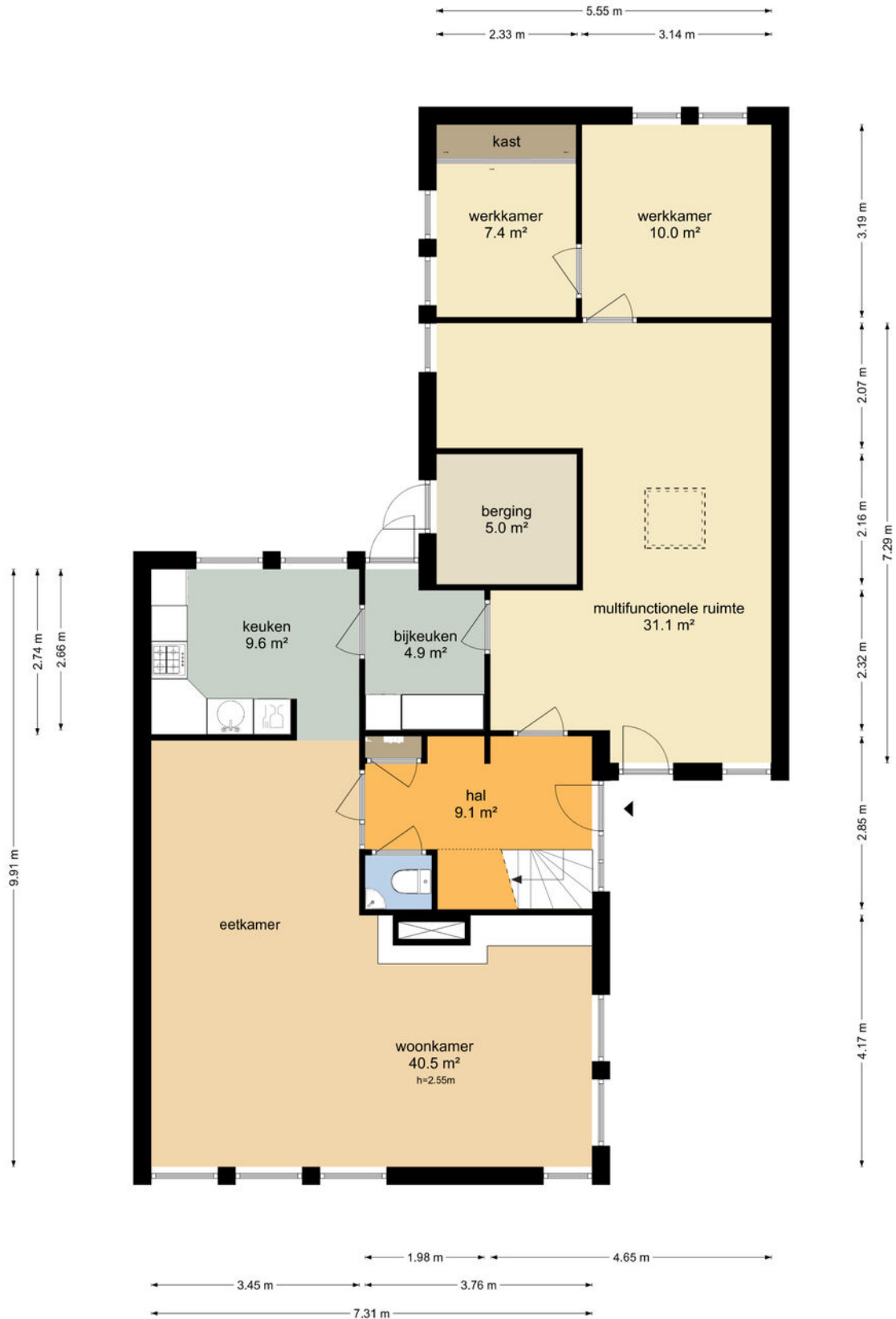
De woning heeft een eigen oprit waarop 2 auto's kunnen worden geparkeerd.

Deze vrijstaande woning op unieke locatie in Nieuwegein biedt volop mogelijkheden!



PLATTEGROND

Lepelaar 4 - Nieuwegein Begane Grond



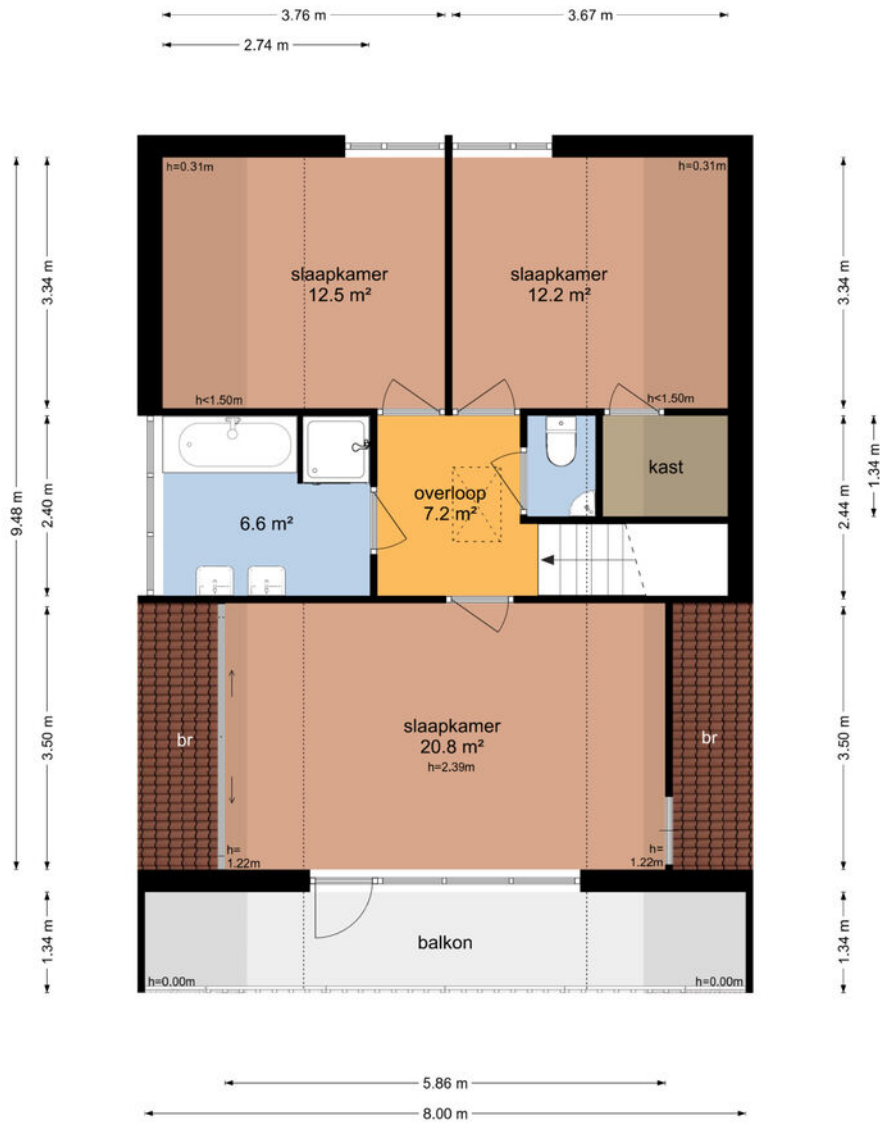
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



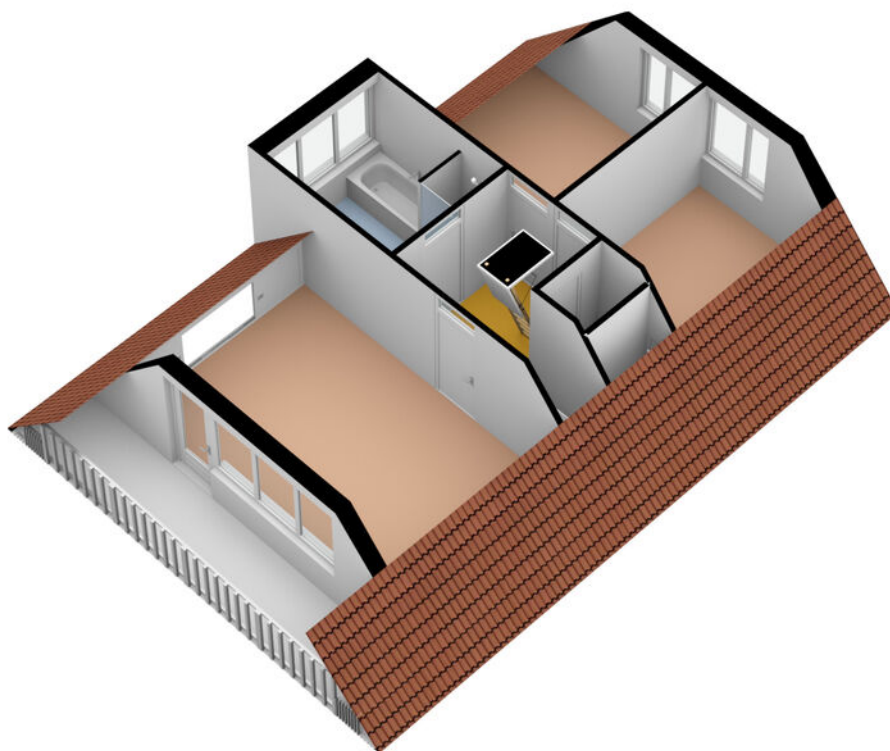
PLATTEGROND

Lepelaar 4 - Nieuwegein Eerste Verdieping



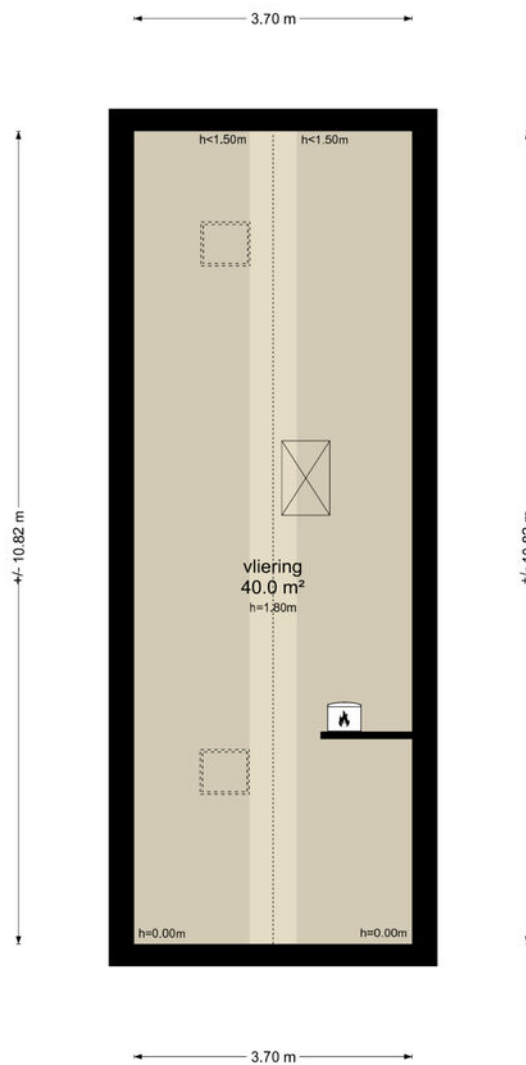
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



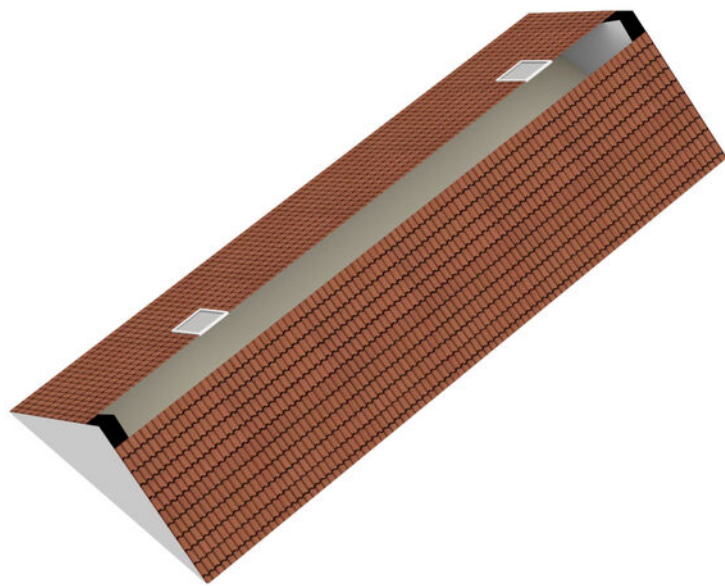
PLATTEGROND

Lepelaar 4 - 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

Lepelaar 4 - Nieuwegein Perceel



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: ---

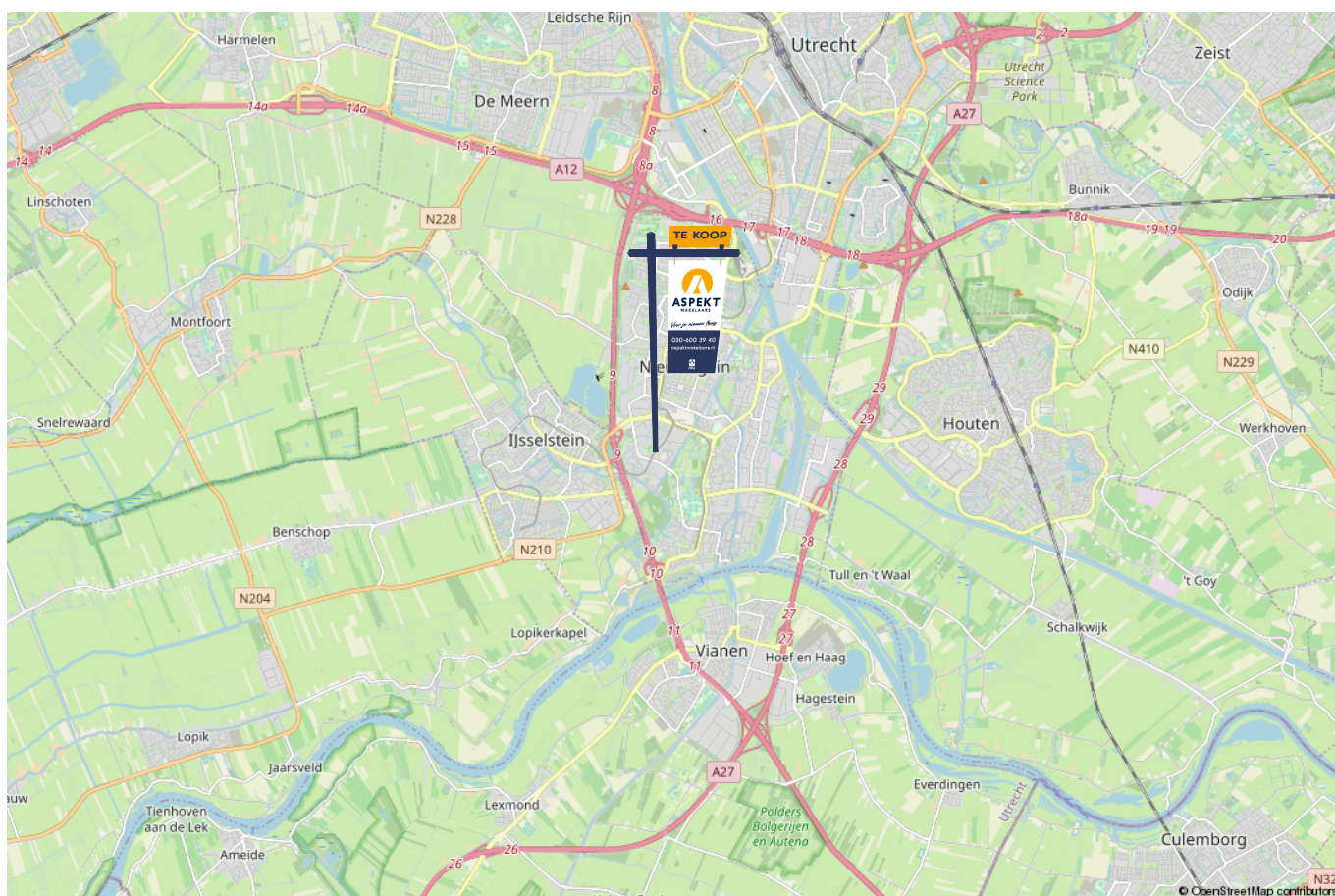
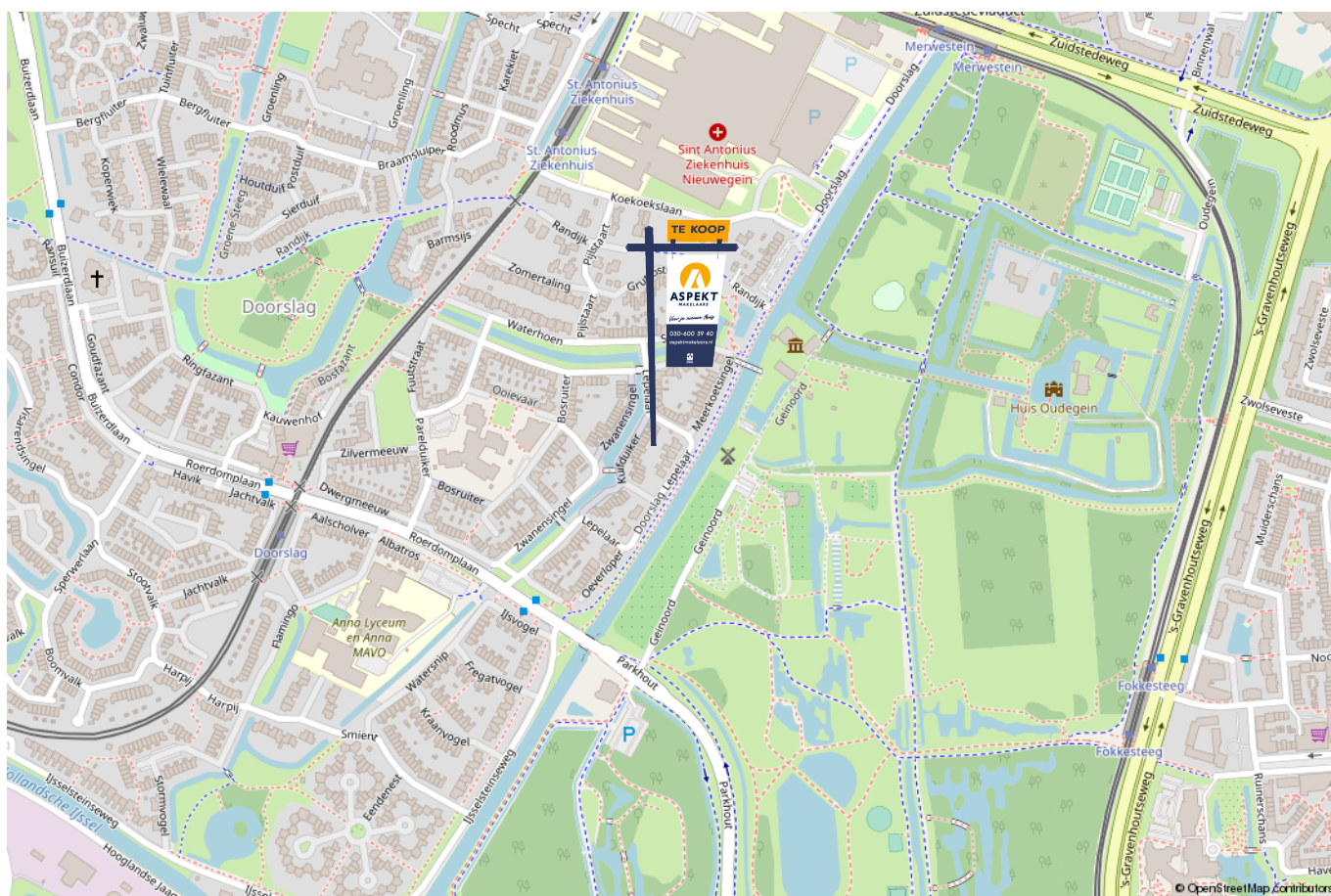


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2039</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 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
- Alle lampen op kantoor	X			
- Losse hanglampen in de woonkamer.		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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				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
-				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
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
				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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Moet worden overgenomen				
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 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

