

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Kikvorsweide 6

Vraagprijs € 675.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Kikvorsweide 6 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



**Vrijstaand en
gelijkvloers
wonen? Dan is
dit je kans!**

**Wij bieden aan
een vrijstaand
herenhuis op
royaal kavel en
unieke locatie in
de groene
woonomgeving
Batau-Noord.**





Omschrijving

Vrijstaand en gelijkvloers wonen? Dit is je kans, wij bieden aan een vrijstaand herenhuis op een royale kavel en een unieke locatie. De woning is gelegen in de ruim opgezette groene woonomgeving van Batau-Noord en ligt aan de achterzijde aan een groenvoorziening. Zowel intern als extern is de woning netjes onderhouden maar is intern grotendeels in de oorspronkelijke staat. Door de vrije ligging heeft de woning een ruime voortuin en een eigen oprij pad waar meerdere auto's kunnen parkeren. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR Combiketel.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
139 m² / 909 m³

Perceeloppervlakte:
424 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree van de woning via de overkapping bij de voordeur welke toegang geeft naar de ruime hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je aan de linkerzijde de ruime, speels ingedeelde woonkamer die voorzien is van open haard en opgedeeld is in een woon- en eetgedeelte. De half open keuken is voorzien van een keurige witte inrichting met diverse inbouwapparatuur. De trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich in een zij gedeelte van de woonkamer. De hal geeft tevens toegang tot de slaapkamer van 11,7 m² op de begane grond en de daaraan grenzende eenvoudige badkamer met douchehoek en wastafel met enkele kasten. Vanuit de hal bereik je ook de inpandige garage van 18,1 m². De garage is voorzien van een zijdeur welke toegang geeft tot de tuin.

1e Verdieping: Overloop met fraaie vide welke zicht geeft op de hal begane grond. Zowel aan de voor- als achterzijde elke een ruime slaapkamer van respectievelijk circa 20,5 m² en 18,9 m². Beide hebben een balkon van circa 3,1 m². Vanaf de overloop bereik je de tweede badkamer die voorzien is van tweede toilet, wastafel en ligbad. Op de overloop tevens de CV kast met opstelplaats wasmachine en CV ketel.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met mogelijkheid gelijkvloers wonen.
- Zeer ruime begane grondindeling met badkamer en slaapkamer.
- De inpandige garage is van binnenuit bereikbaar en is eventueel om te bouwen tot een werkkamer of tweede slaapkamer op de begane grond.
- Speels ingedeelde woonkamer met open haard, eet- en zitgedeelte.
- De woonkamer is aan de achterzijde voorzien van een schuifpui welke toegang geeft tot de achtertuin.
- De achtertuin is gesitueerd op het westen en heeft zicht op waterpartij en groenvoorziening.
- De diepe voortuin is voorzien van eigen oprit met opstelplaats meerdere auto's.
- Op de verdieping twee zeer ruime slaapkamers met hoge plafonds.
- Volgens lijst van de gemeente woning NIET voorzien van risicovloer (kwaaitaal).
- In de koopovereenkomst zal een verkoper geen bewoner clausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **139 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **16 m²**

Overige inpandige ruimte: **19 m²**

Externe bergruimte: **5 m²**

Perceeloppervlakte: **424 m²**

Inhoud: **909 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: **Douche, toilet en**

wastafel

Aantal woonlagen: **2**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2033-06-29)**

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

dubbel glas

Verwarming: **HR Combiketel**

Warm water: -

Cv-ketel:

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadel**

Buitenruimte

Ligging: **Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Tuin rondom**

Balkon/dakterras: **2x balkon**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Inpandig**

Capaciteit: -

Voorzieningen: **Voorzien van elektra, voorzien van water**

BEGANE GROND **woonkamer en eetkamer**



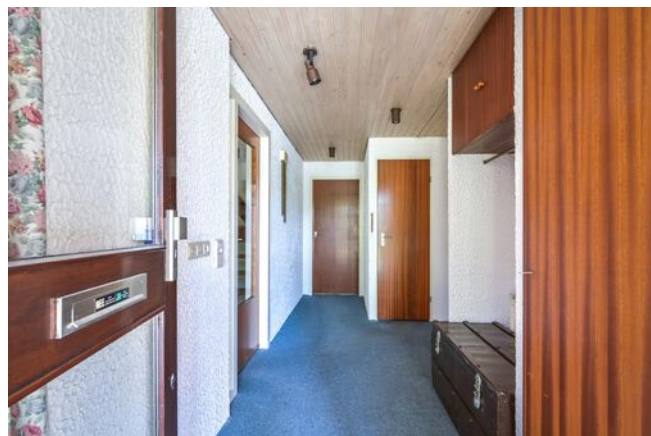


De ruime, speels ingedeelde woonkamer die voorzien is van open haard.

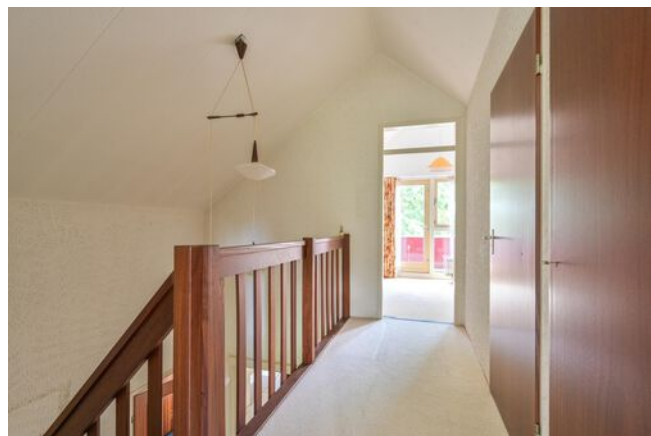
BEGANE GROND **keuken**

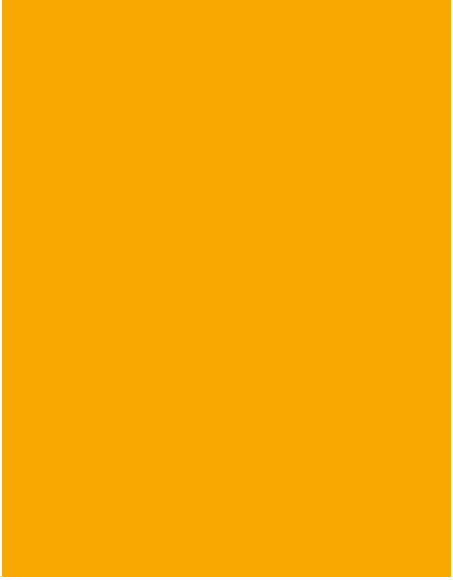


Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer en badkamer. Ideaal geschikt om gelijkvloers te wonen.

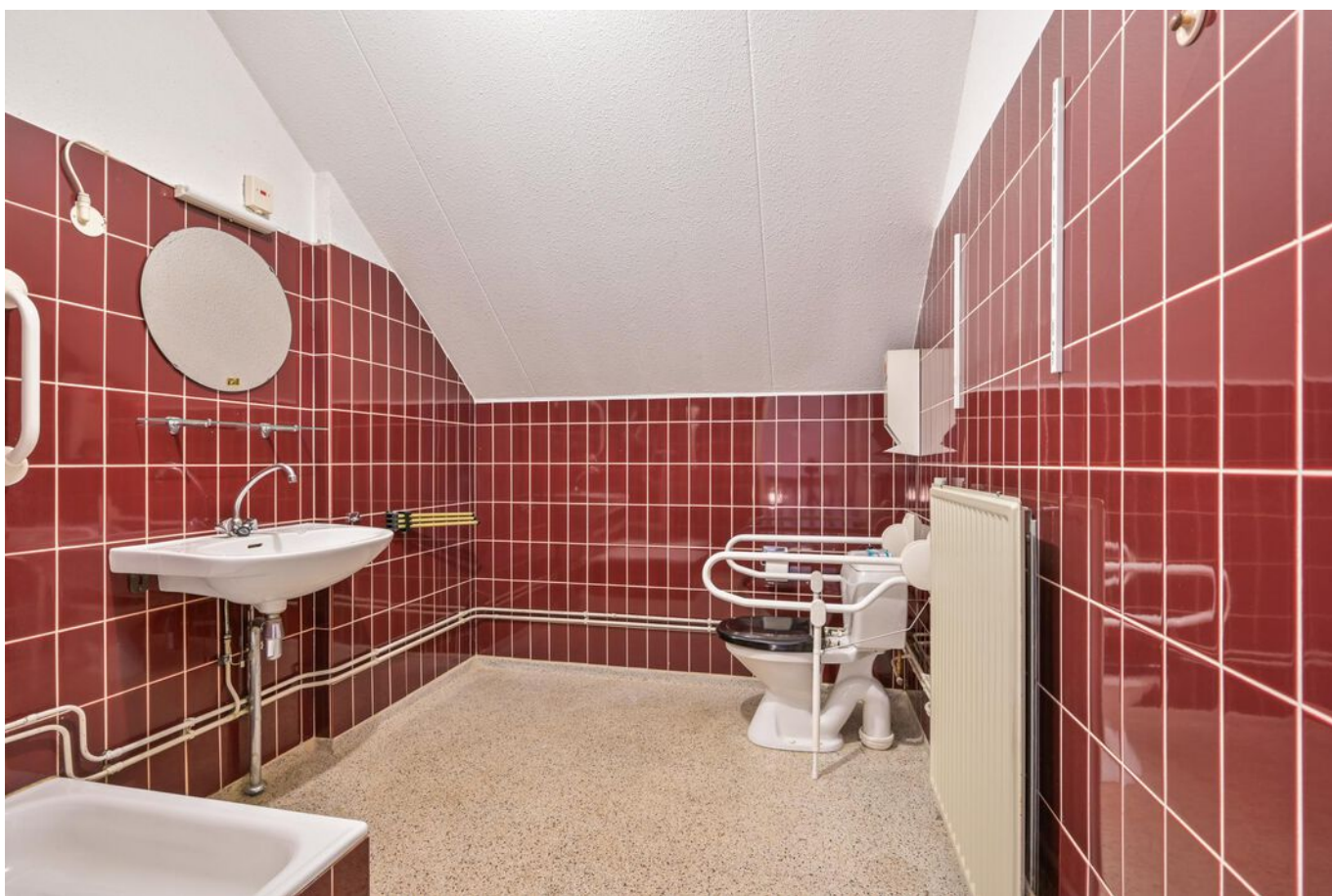


Op de eerste verdieping
bevinden zich 2 slaapkamers
beide voorzien van een balkon.





1E VERDIEPING **badkamer**





De heerlijk tuin welke
gesitueerd is op het westen.





Aan de voorzijde van de woning is tevens nog een zeer ruime voortuin waar plaats is om meerdere auto's de parkeren.

PLATTEGROND

Kikvorsweide 6 - Nieuwegein Begane Grond



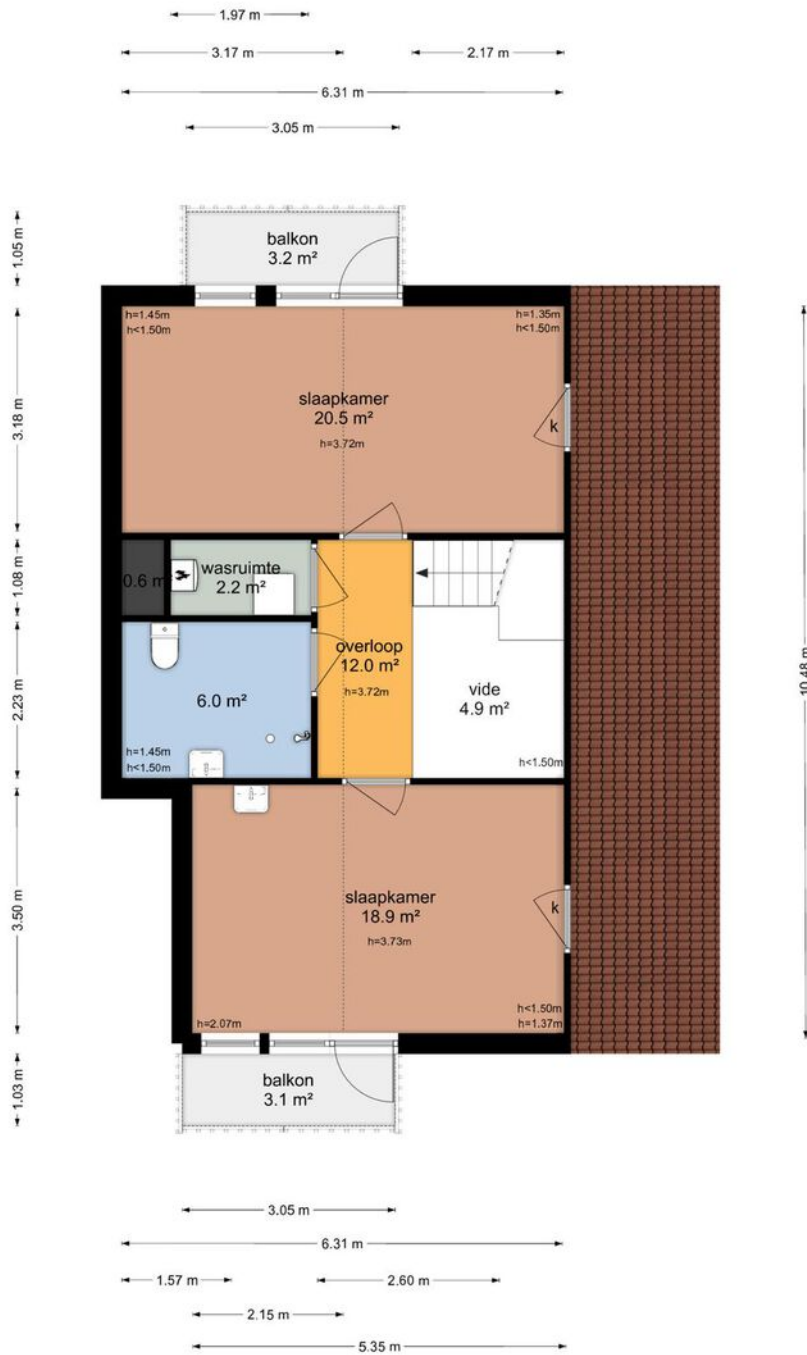
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



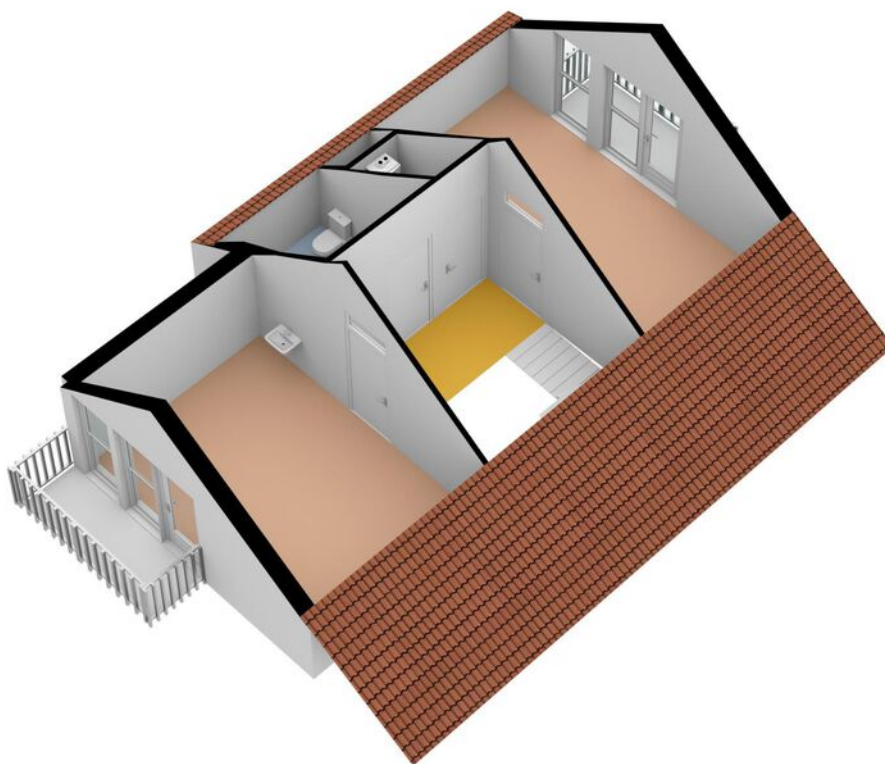
PLATTEGROND

Kikvorsweide 6 - Nieuwegein Eerste Verdieping



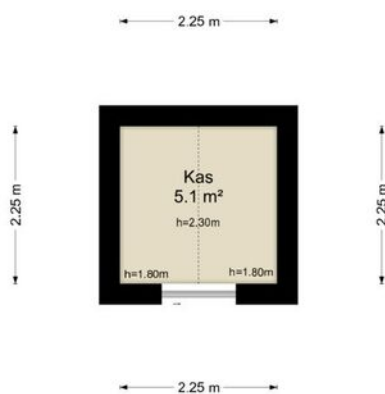
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



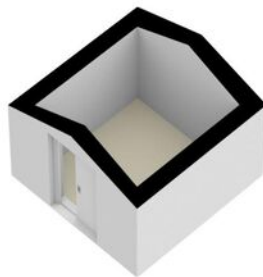
PLATTEGROND

Kikvorsweide 6, Nieuwegein
Kas



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

PLATTEGROND

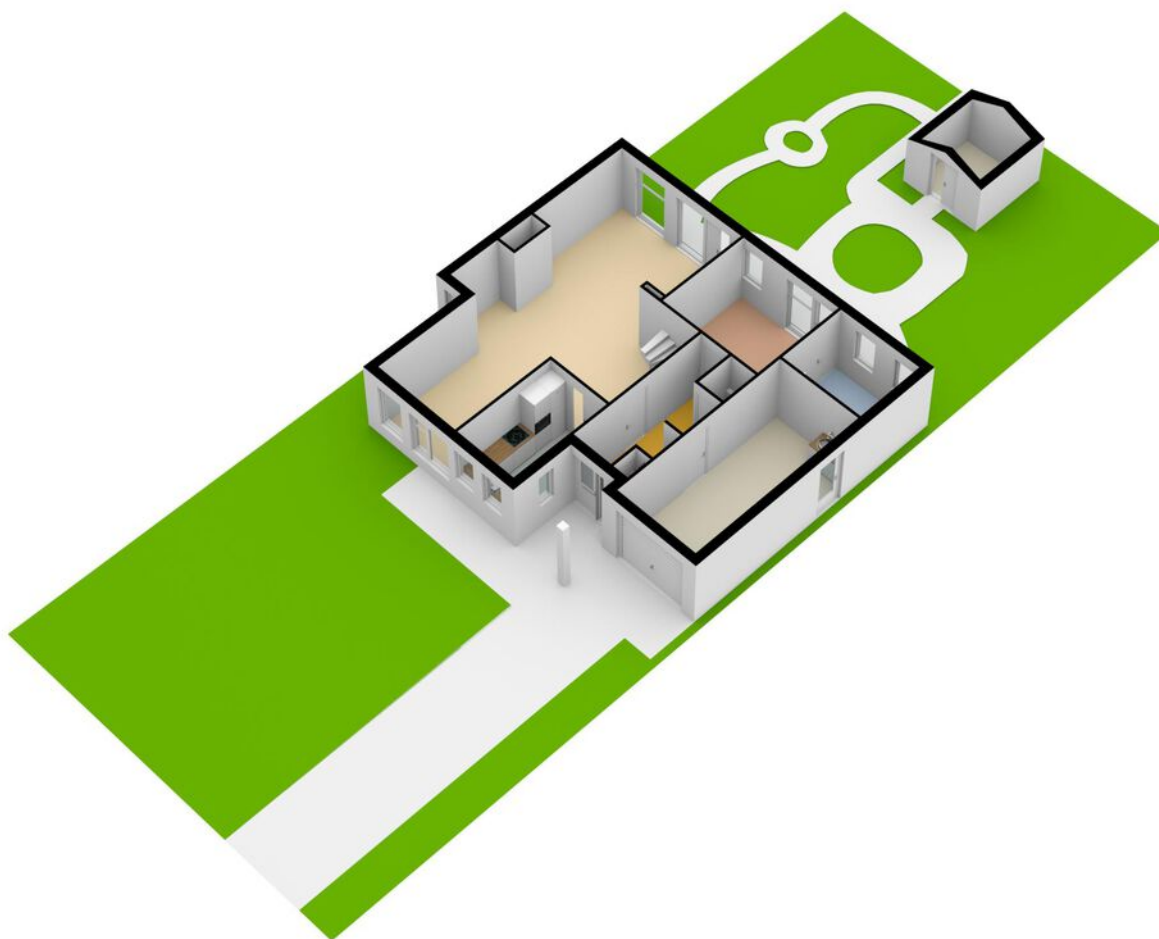


PLATTEGROND



De plattegronden zijn geprojecteerd naar grondniveau. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.digitaal.nl

PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



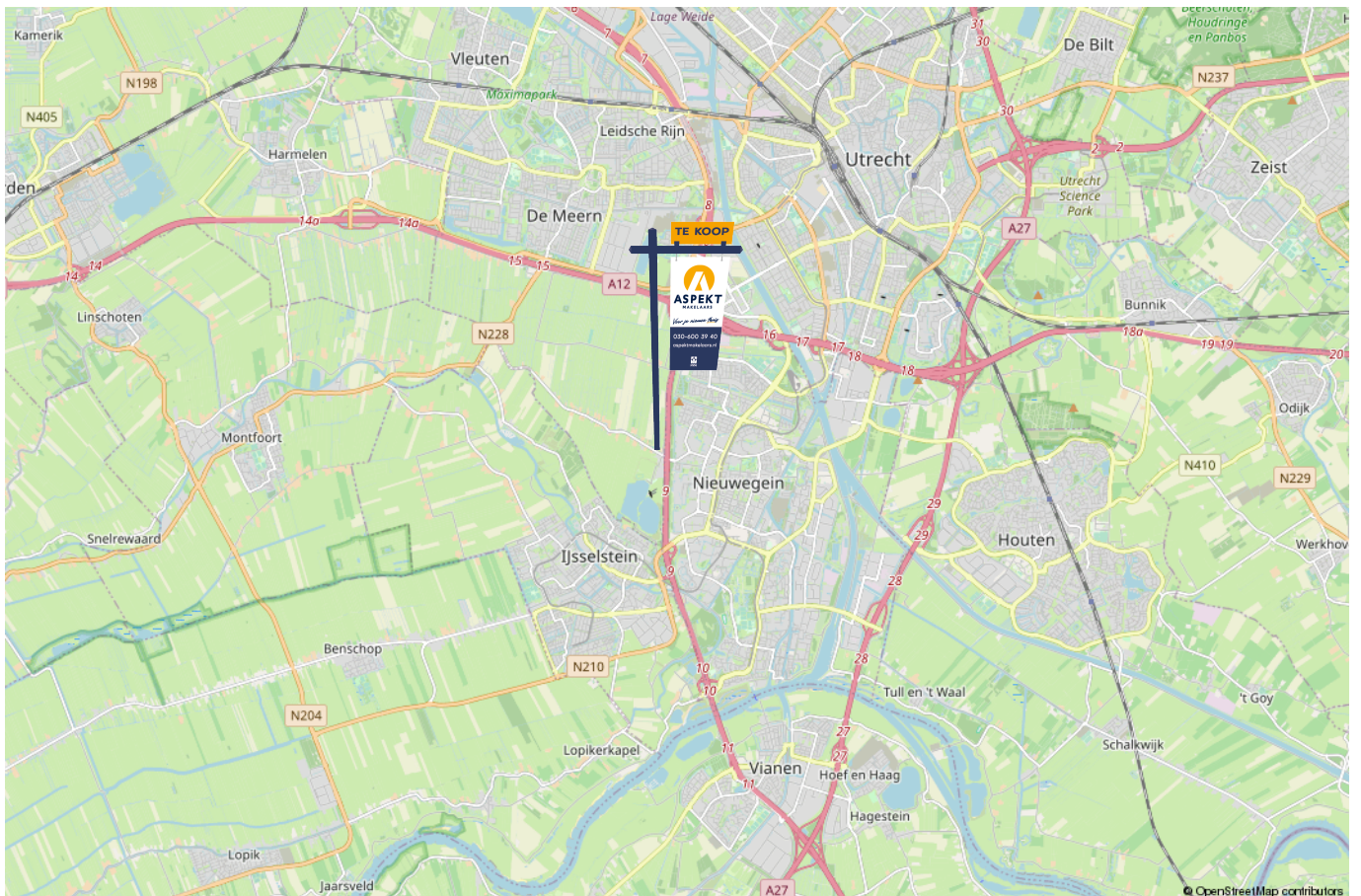
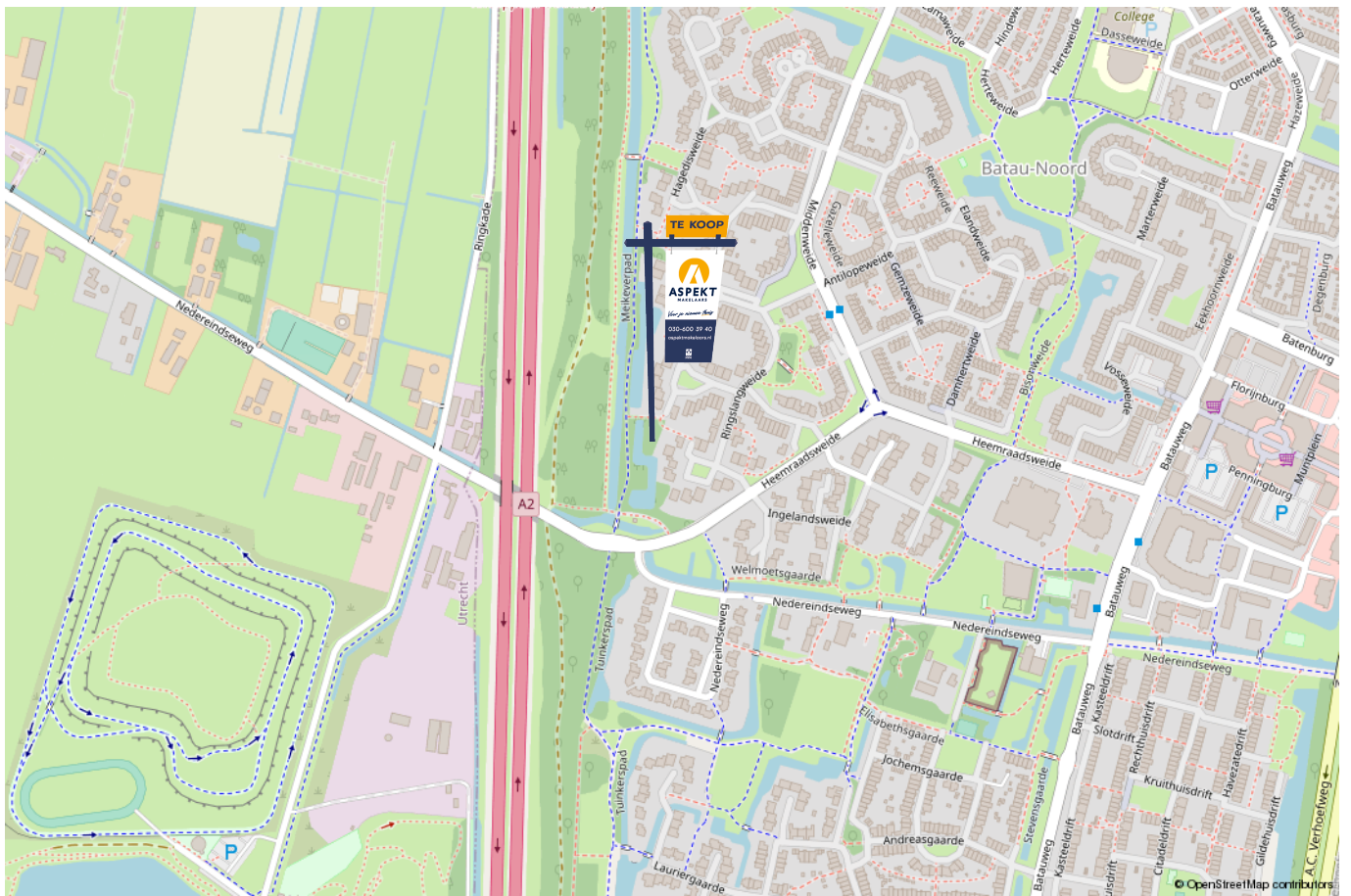
0 5 10 15 20 25m

<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 5440</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 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			
- Opbouwspots	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
- Zeil	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: 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 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 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

aspektmakelaars.nl

