

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Beryldrift 20**

Vraagprijs € 425.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Beryldrift 20 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 Morris*



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

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



Een keurig  
onderhouden  
hoekwoning in  
de groene wijk  
Batau.

De achtertuin is  
gelegen op het  
oosten en is  
voorzien van  
serre en  
achterom.





## Omschrijving

In de groene wijk Batau bieden wij aan een keurig onderhouden hoekwoning met serre, twee dakkapellen en een aangebouwde garage. Op de tekening en op de foto is de woning voorzien van twee garageboxen echter de aanbidding is woning met de aangelegen garage. De tweede garage heeft een apart kadastraal nummer en is apart te koop voor € 40.000,- k.k. De woning is gelegen aan een autoluw hofje en in de directe omgeving zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig ook voor de garage is een opstelplaats voor de auto. De woning is keurig onderhouden en voorzien van 8 stuks zonnepanelen, volledig geïsoleerd en centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR-Combiketel. Ideaal gesitueerd nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**116 m<sup>2</sup> / 622 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 425.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de overkapte entree bereik je de keurige hal met meterkast, trapopgang en de aan de voorzijde aangebouwde toiletruimte. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een schuifpui aan de achterzijde van waaruit je toegang hebt naar de glazen serre van circa 9,3 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met keurige inrichting in L-opstelling met diverse apparatuur. De totale oppervlakte van de begane grond is 36,3 m<sup>2</sup>.

1e Verdieping: De overloop geeft toegang naar 3 ruime slaapkamers van respectievelijk circa 13,6 m<sup>2</sup>, 11,7 m<sup>2</sup> en 7,1 m<sup>2</sup>. De woning is aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van een dakkapel. De badkamer beschikt over een bidet, tweede toilet, inloofdouche en wastafelmeubel. Er komt veel licht naar binnen door het grote dakraam. Beide garages zijn voorzien van een vliering te bereiken door middel van een vlizo trap.

2e Verdieping: De ruime overloop geeft toegang tot de opstelling van de CV-ketel, de wasmachine en de droger. Via de overloop bereik je de vierde slaapkamer van respectievelijk circa 7,4 m<sup>2</sup>. Ook deze kamer is voorzien van een dakraam.

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden hoekwoning met serre in groene woonwijk van Batau.
- De woning is aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van dakkapellen.
- De aangelegen garage hoort bij de woning.
- De tweede garage heeft een apart kadastraal nummer en is apart te koop voor € 40.000,- k.k.
- Woning is verduurzaamd, volledig geïsoleerd, HR+ beglazing en voorzien van 8 stuks zonnepanelen.
- De totale oppervlakte van de begane grond is 36,3 m<sup>2</sup>.
- Ook voor de garage opstelplaats voor de auto.
- Ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **116 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **6 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **56 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **N.v.t.**

Perceeloppervlakte: **209 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **622 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Bidet, toilet,**

**inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Dakraam, tv kabel, airconditioning**

**en glasvezel kabel**

## Energie

Energie label: **B (einddatum: 2030-11-30)**

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

**dubbel glas**

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

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

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

## Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1976**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **N.v.t.**

## Bergruimte

Schuur/berging:

## Parkeergelegenheid

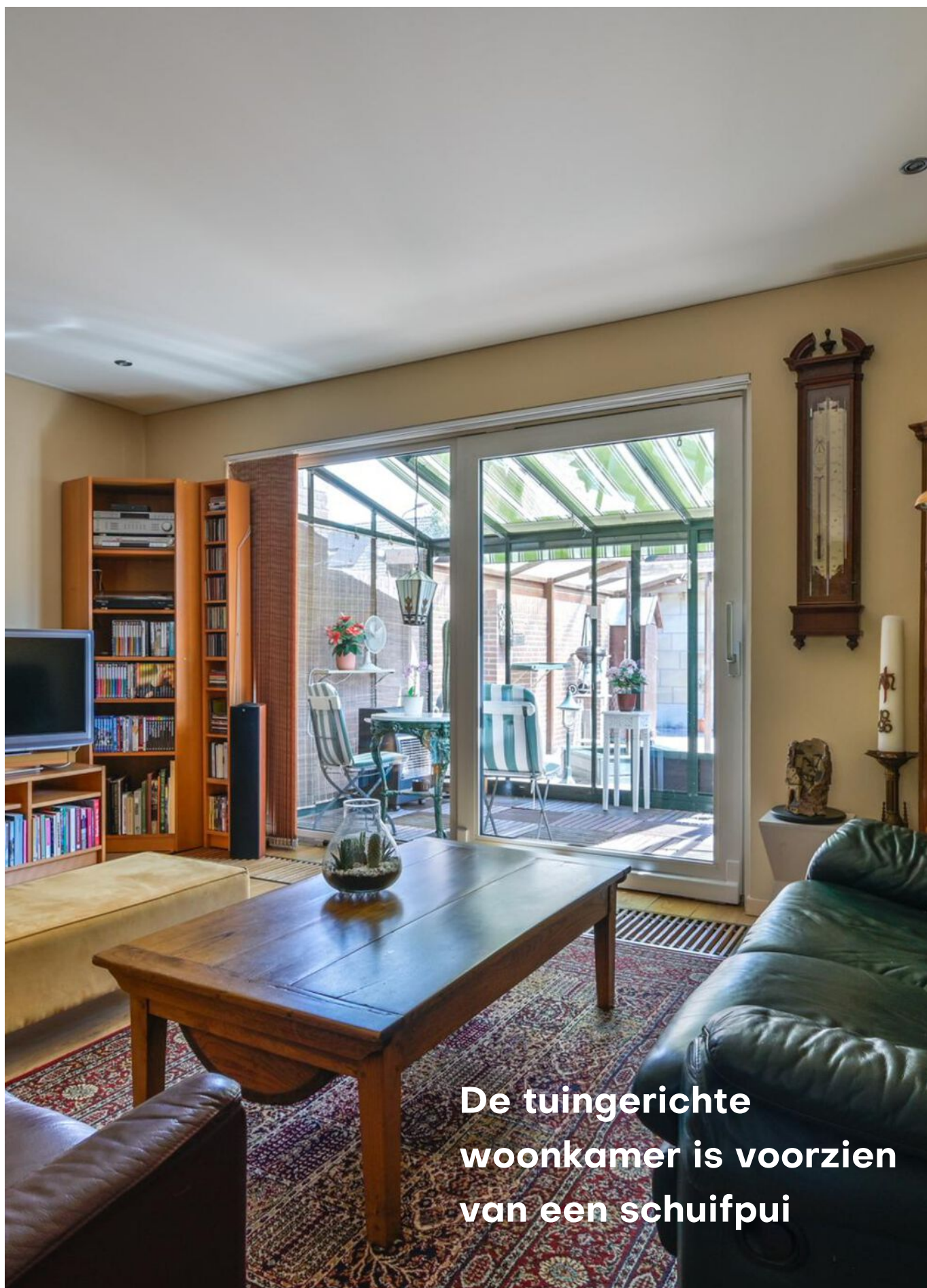
Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Met vliering**



**De tuingerichte  
woonkamer is voorzien  
van een schuifpui**



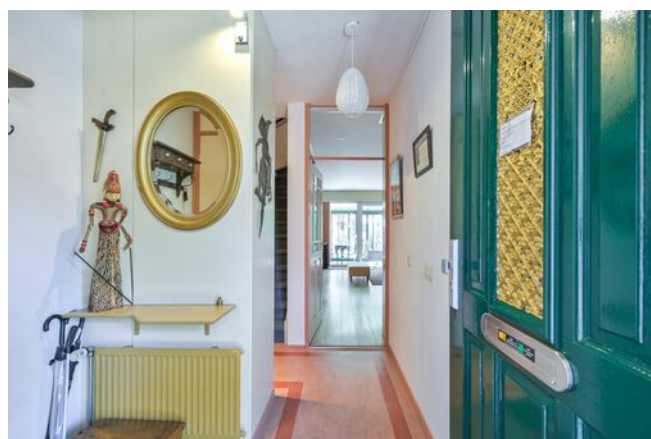


**De fijne woonkamer, welke toegang biedt tot de serre. Ook is deze ruimte voorzien van airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.**

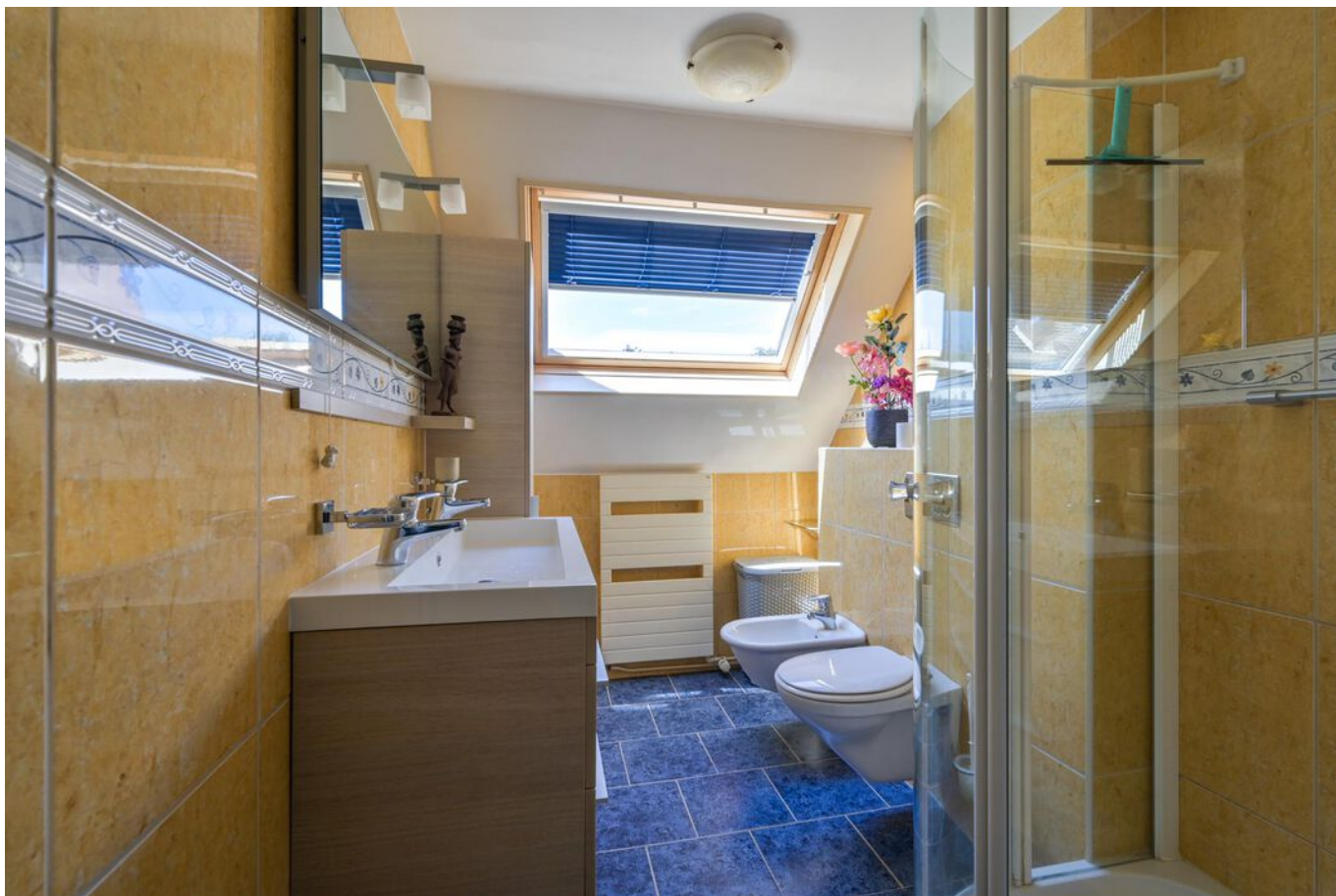
BEGANE GROND **keuken**



De eerste verdieping is voorzien van 3 ruime slaapkamers. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel geplaatst.



1E VERDIEPING **badkamer**













# PLATTEGROND

## Beryldrift 20 - 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



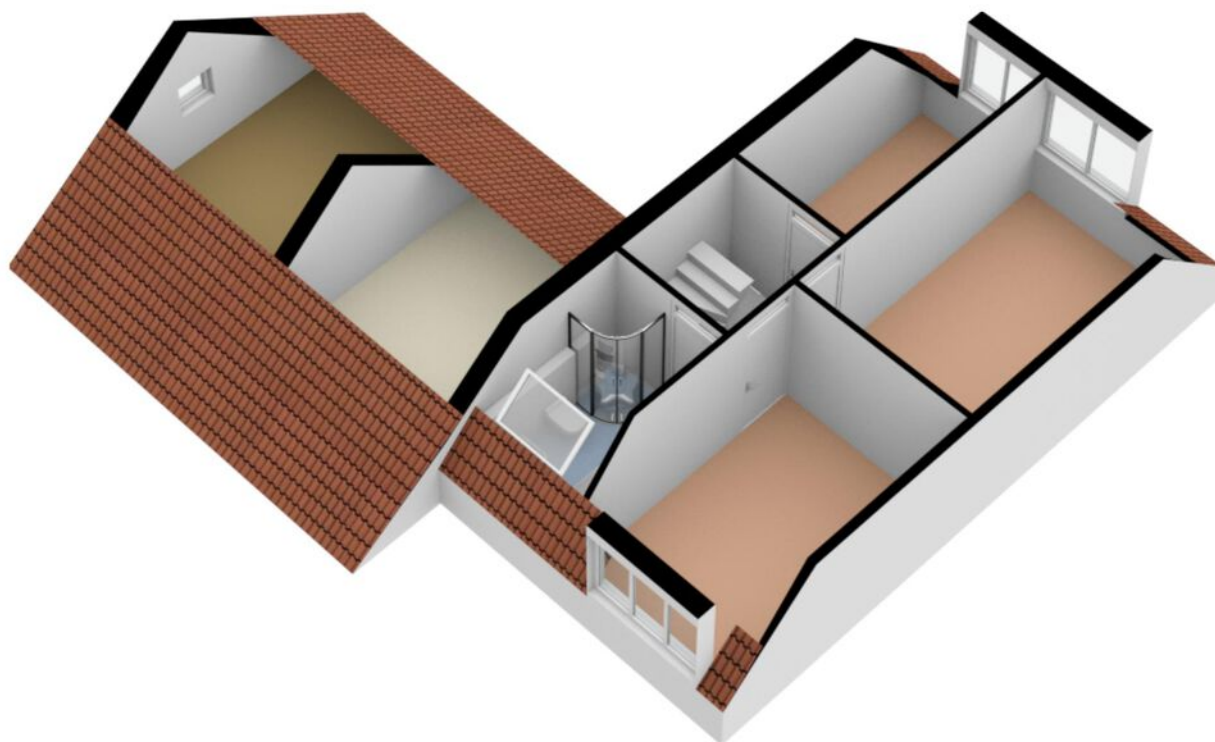
# PLATTEGROND

## Beryldrift 20 - Nieuwegein Eerste Verdieping



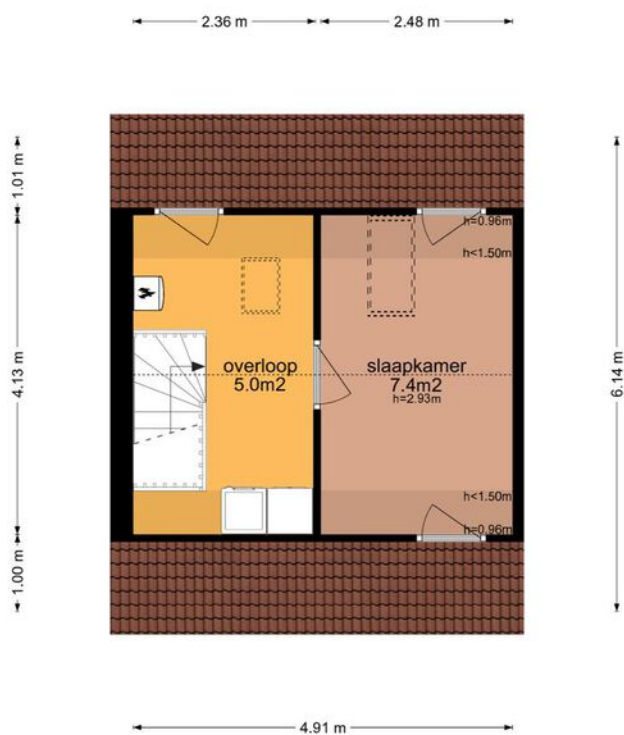
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



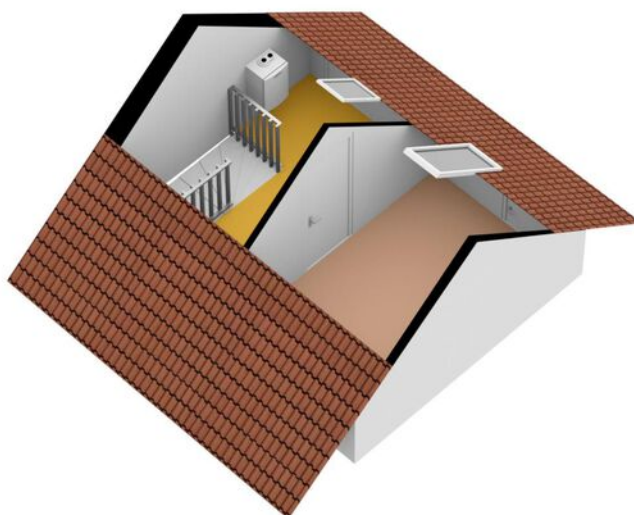
# PLATTEGROND

## Beryldrift 20 - 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

Beryldrift 20 - Nieuwegein  
Perceel



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

# PLATTEGROND






# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

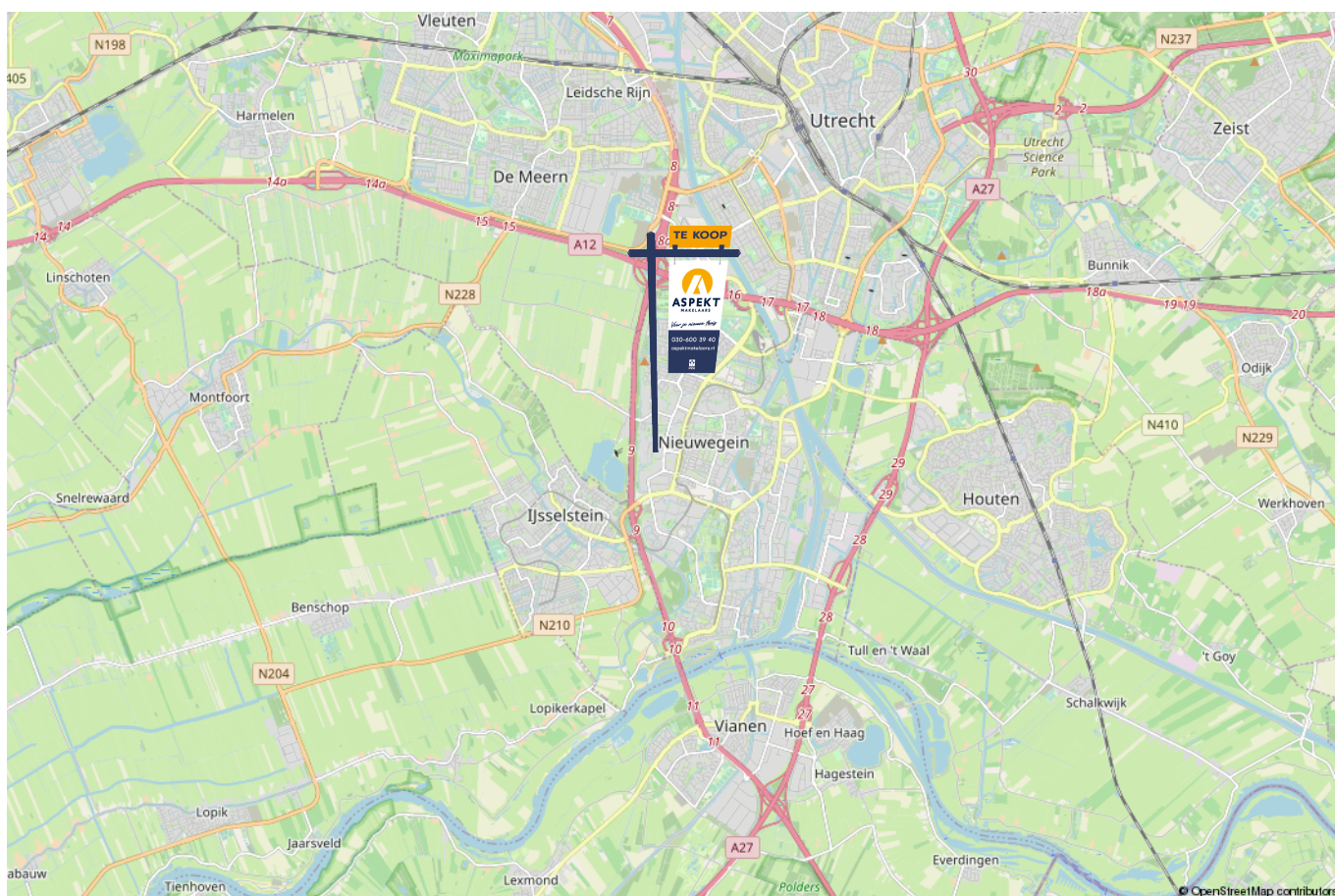
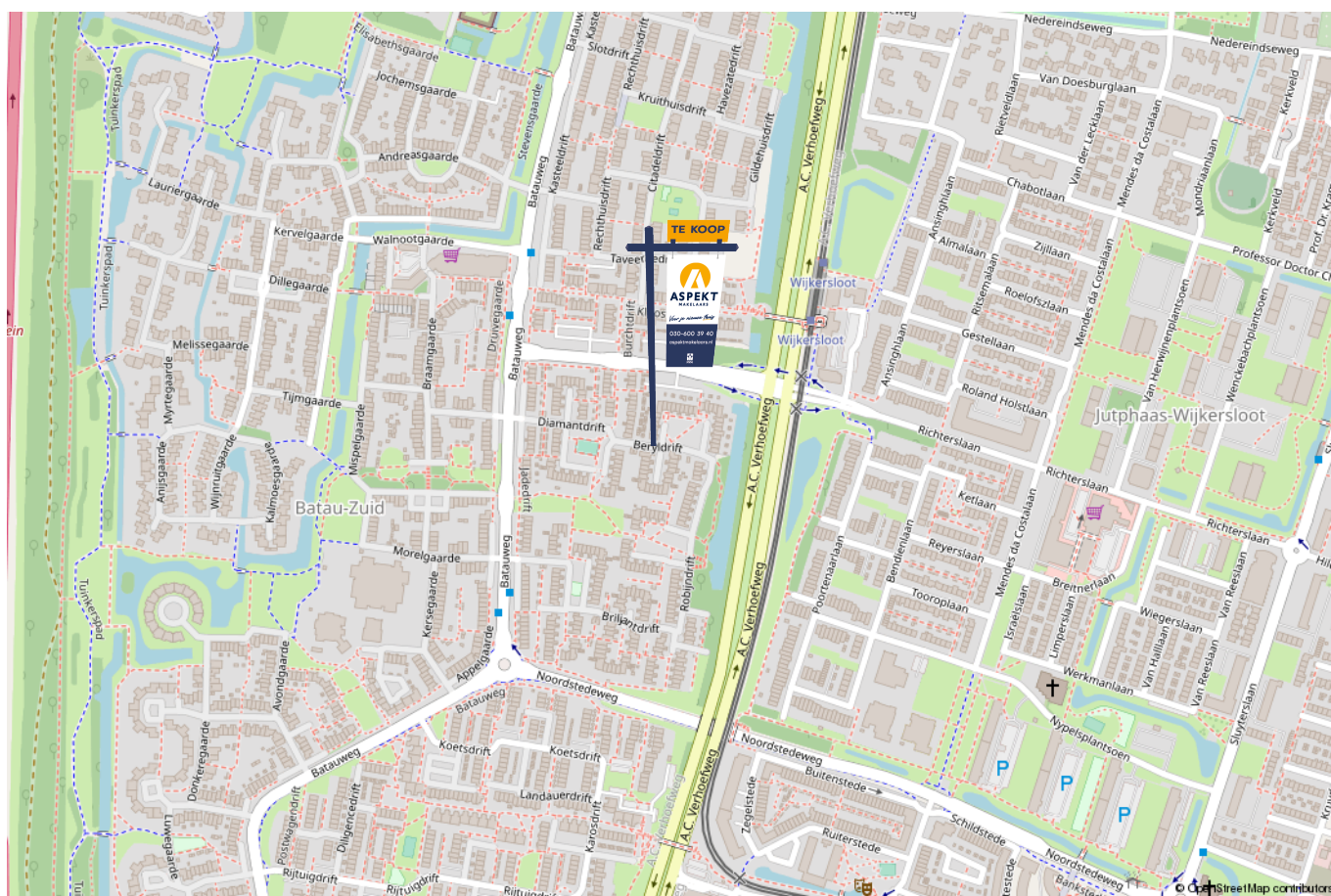


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4453</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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.
<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				
- Kledingkast slaapkamer	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
- Los kleed		X		
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				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
- Bidet	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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
Vrieskast garage			X	
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Wasmachine Beko 2022			X	
- Drogen Beko 2022			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 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)

