

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Polkahof 2

Vraagprijs € 395.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Polkahof 2 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

aspektmakelaars.nl



In de wijk
Zuilenstein
bieden wij aan
een keurig
onderhouden
5-kamer
eengezins-
woning met
gezellige
achtertuin.

De woning is
voorzien van
kunststof
kozijnen met HR
++ beglazing in
de
woonkamer,
de rest van de
beglazing is
dubbel.





Omschrijving

In de wijk Zuilenstein bieden wij aan een keurig onderhouden 5-kamer eengezinswoning met gezellige achtertuin op het zuiden. De achtertuin is voorzien van een achterom, stenen berging en een overkapping. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing in de woonkamer, de rest van de beglazing is dubbel. Tevens zijn de dakpannen op het dak vervangen dit naar aanleiding van plaatsing van 10 stuks zonnepanelen. De woning is voorzien van warmwatervoorziening via een elektrische boiler (eigendom). De woning heeft een energielabel welke is opgenomen in 2020 en van voor de plaatsing HR++ beglazing en zonnepanelen. Het geheel is gesitueerd in een rustige woonomgeving nabij alle voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer met sneltramhalte, park Kokkebogaard en uitvalswegen. De woning wordt verwarmd door middel van infrarood panelen uit 2021.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
89 m² / 372 m³

Perceeloppervlakte:
132 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Entree met toegang naar de keurige hal die voorzien is van een meterkast met nieuwe groepenindeling, keurige toiletruimte en trapopgang. De speels ingedeelde woonkamer is voorzien van een mooie plavuizen vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken die voorzien is van een moderne inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de keuken bereik je de sfeervolle achtertuin die op het zuiden is gelegen.

1e Verdieping: Overloop met toegang naar 3 slaapkamers van respectievelijk 12,6 m², 11,0 m² en 7,8 m². De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel. Keurige badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en badkamermeubel.

2e Verdieping: Ruime overloop met opstelplaats wasmachine, droger en elektrische boiler. Tevens onder de knieschotten bergruimte. Vanaf de overloop bereik je de 4e slaapkamer van respectievelijk circa 9,8 m².

Bijzonderheden:

- Keurig onderhouden 5-kamer eengezinswoning in de wijk Zuilenstein.
- De woning is netjes onderhouden en de dakpannen zijn recent vervangen.
- De woning wordt verwarmd door middel van infrarood panelen en warm water door middel van een elektrische boiler.
- Woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing in de woonkamer, de rest van de beglazing is dubbel.
- Aan de achterzijde zijn in 2022 10 stuks zonnepanelen geïnstalleerd.
- De sfeervol aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuiden.
- De achtertuin is voorzien van achterom, stenen berging en overkapping.
- Moderne keuken in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.
- De woning is reeds gasloos.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **89 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **17 m²**

Externe bergruimte: **7 m²**

Perceeloppervlakte: **132 m²**

Inhoud: **372 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, inloopdouche,**

toilet, wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel**

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2030-10-21)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Verwarming: **Infrarood panelen**

Warm water: **Gasboiler eigendom**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

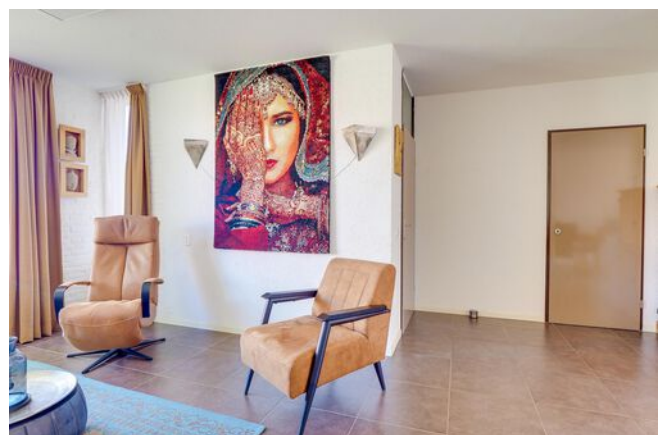
Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



De woonkamer is
voorzien van een
plavuizen vloer

De woonkamer is speels ingedeeld.







Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de dichte keuken.

De keuken is voorzien van een inrichting in L-opstelling en is voorzien van diverse apparatuur.



EERSTE VERDIEPING slaapkamers







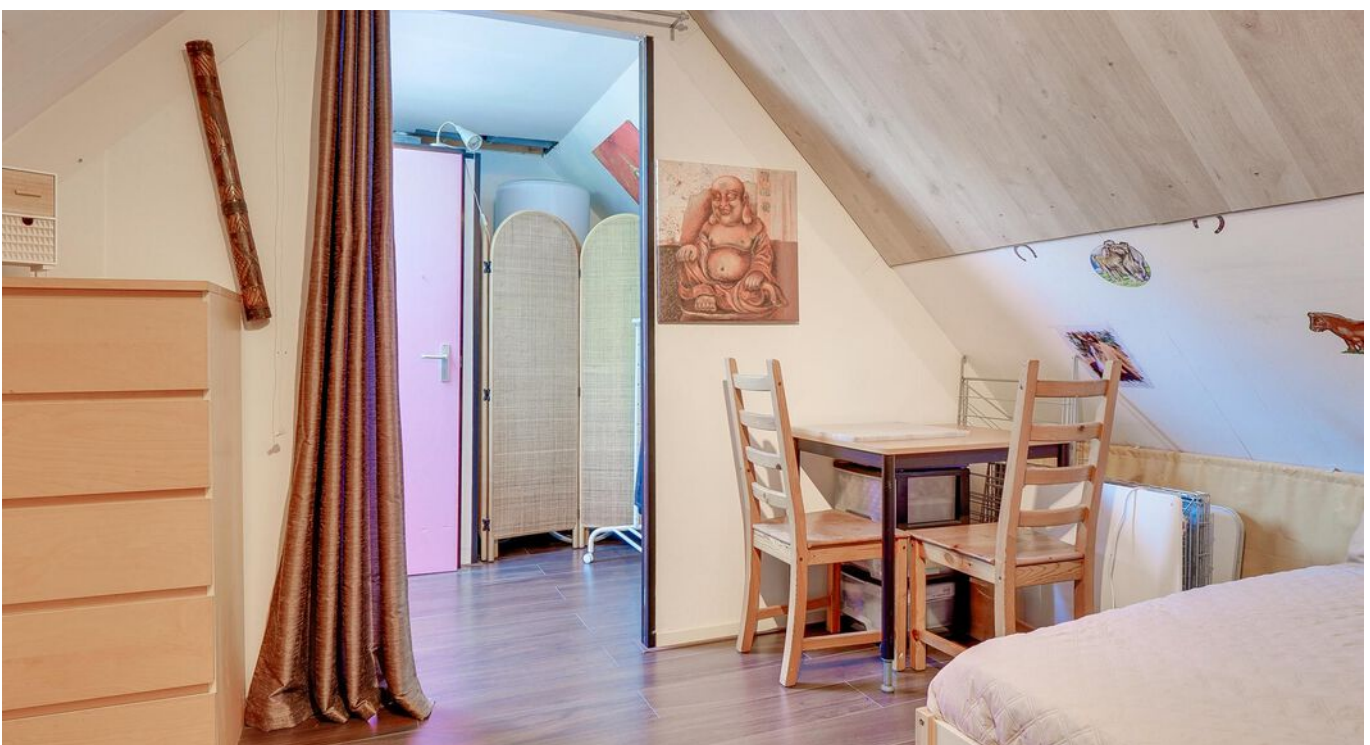
EERSTE VERDIEPING **badkamer**





Vanaf de overloop bereik je de vierde slaapkamer van deze woning.

Achter de knieschotten heb je bergruimte.



De sfeervolle achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom, stenen berging en overkapping.





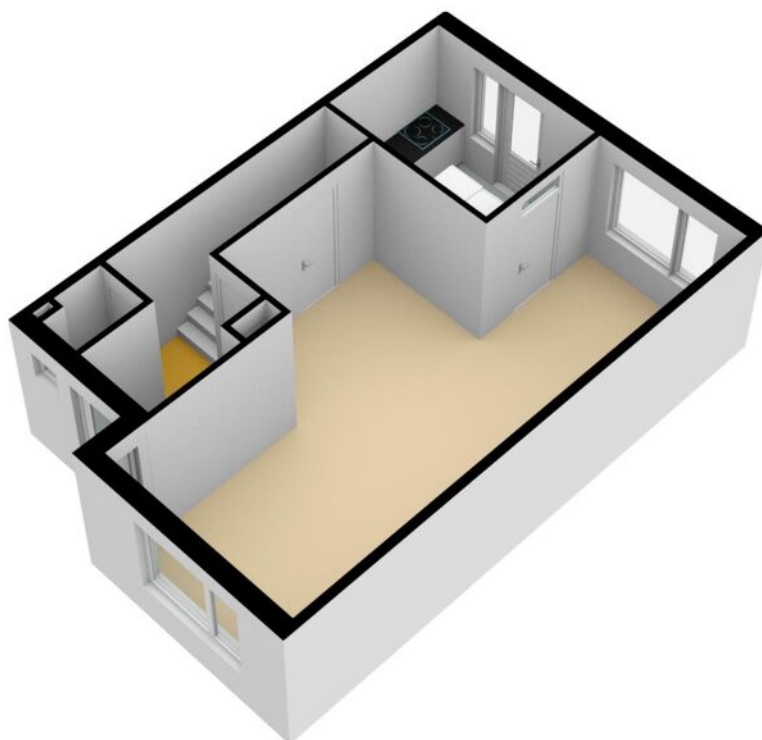
PLATTEGROND

Polkahof 2 - 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

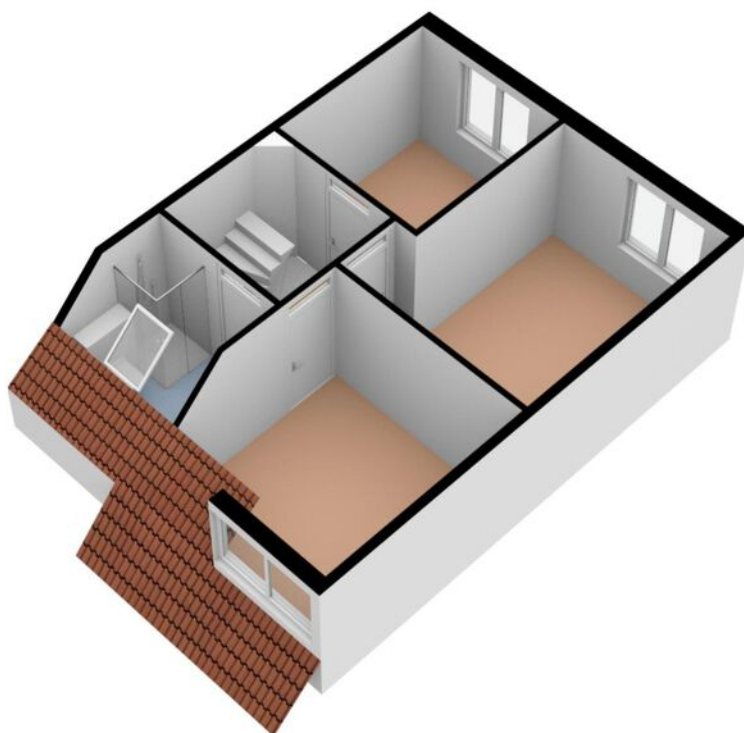


PLATTEGROND

Polkahof 2 - Nieuwegein Eerste Verdieping

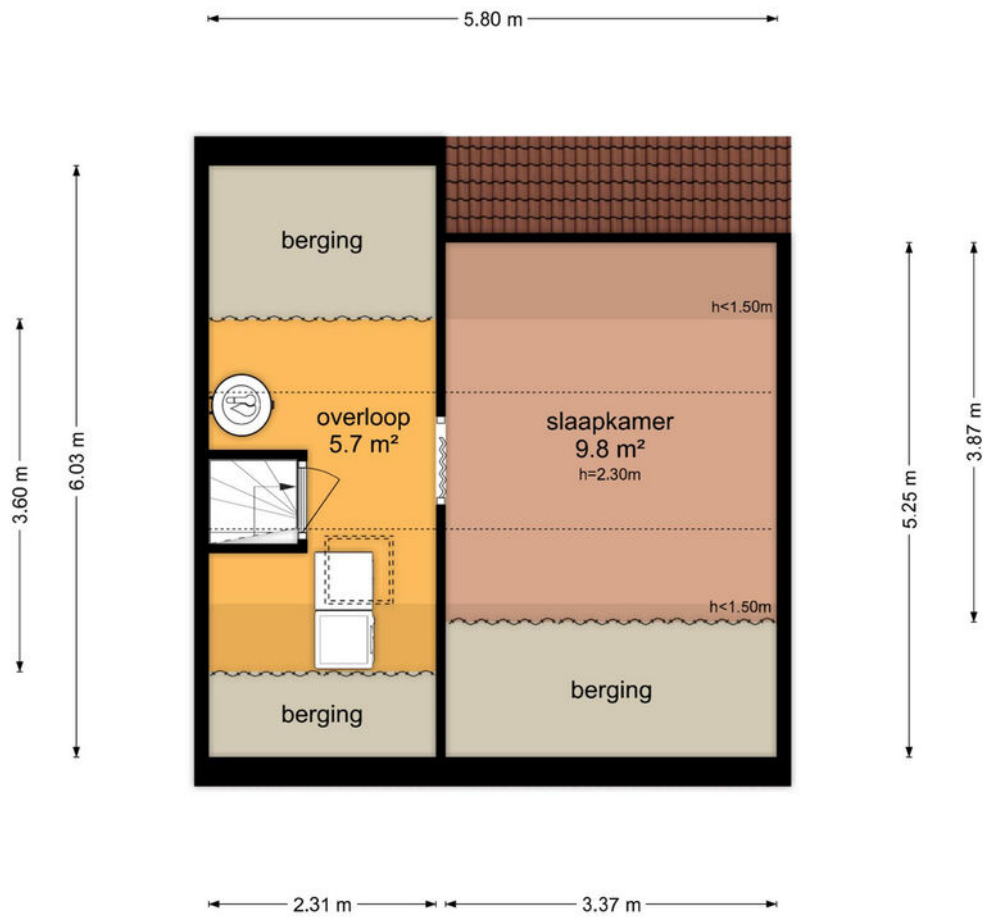


PLATTEGROND



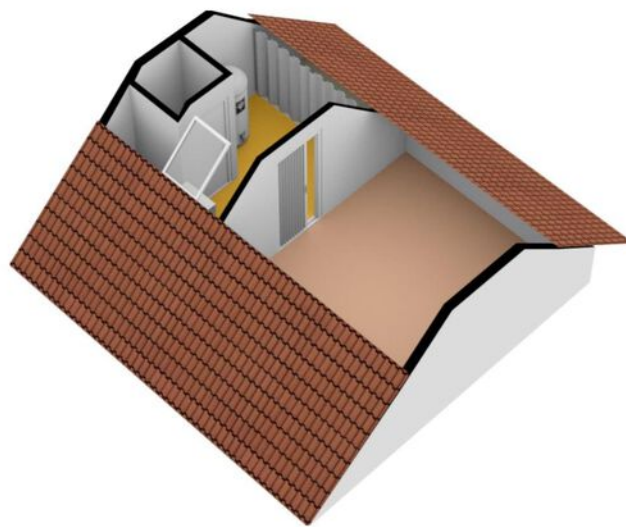
PLATTEGROND

Polkahof 2 - Nieuwegein Tweede Verdieping



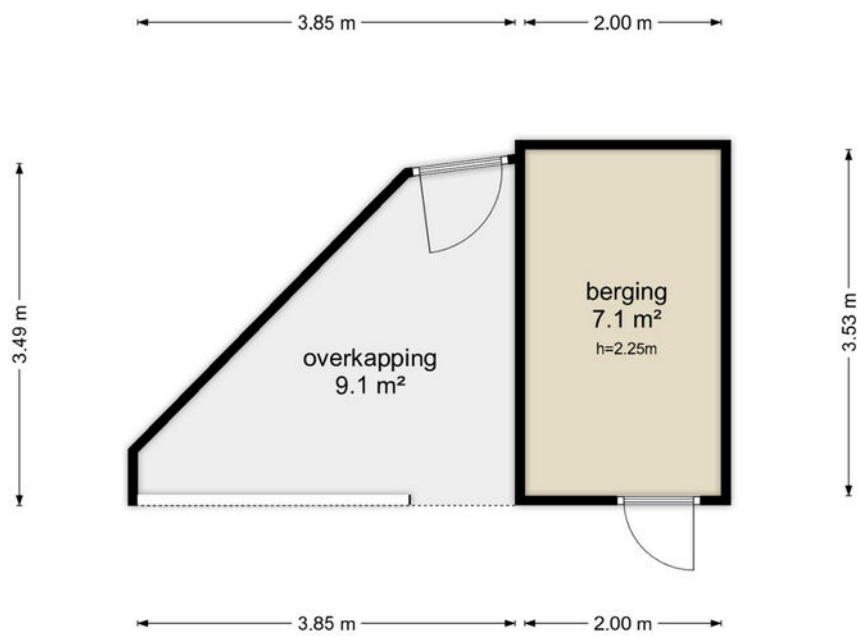
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



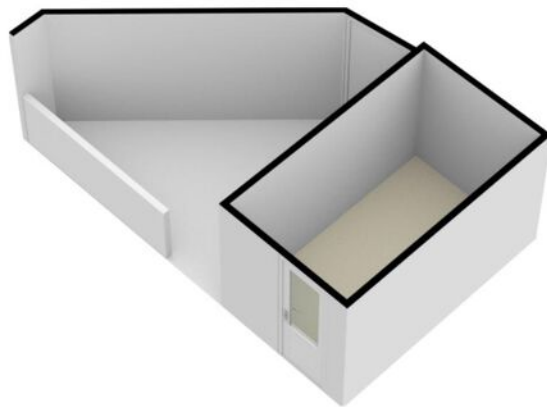
PLATTEGROND

Polkahof 2 - Nieuwegein Berging

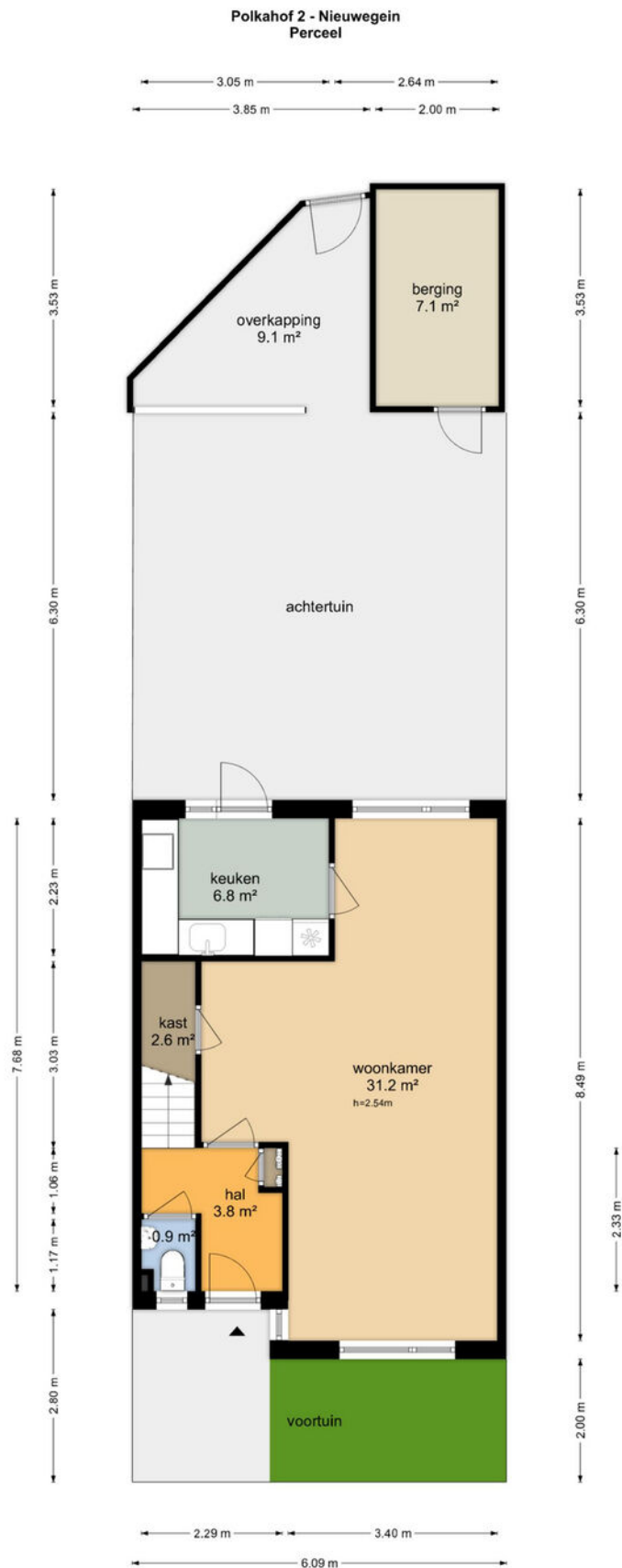


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

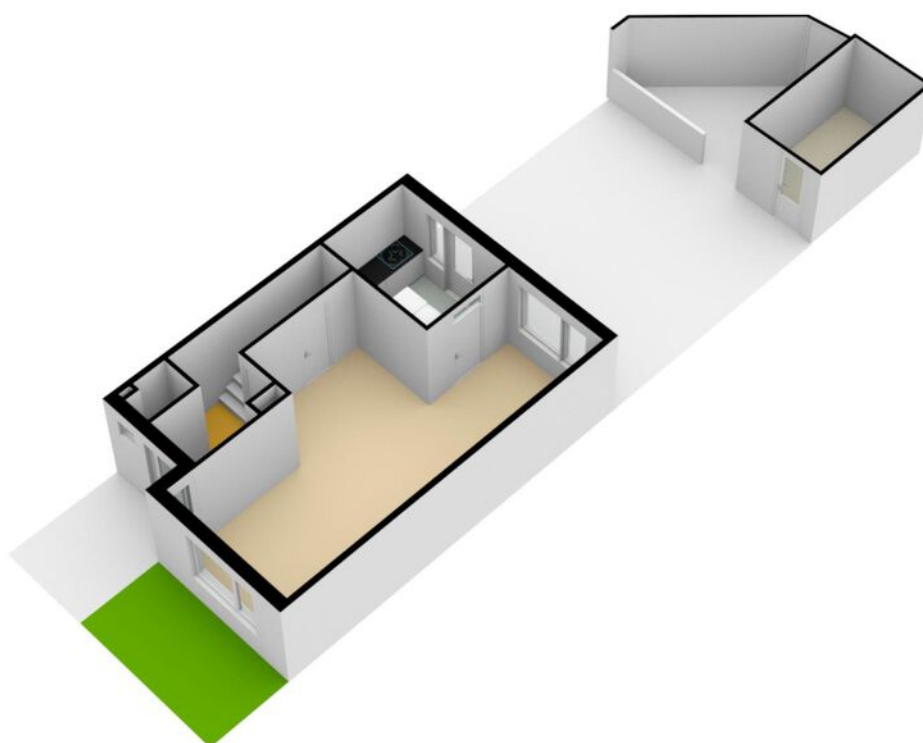


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

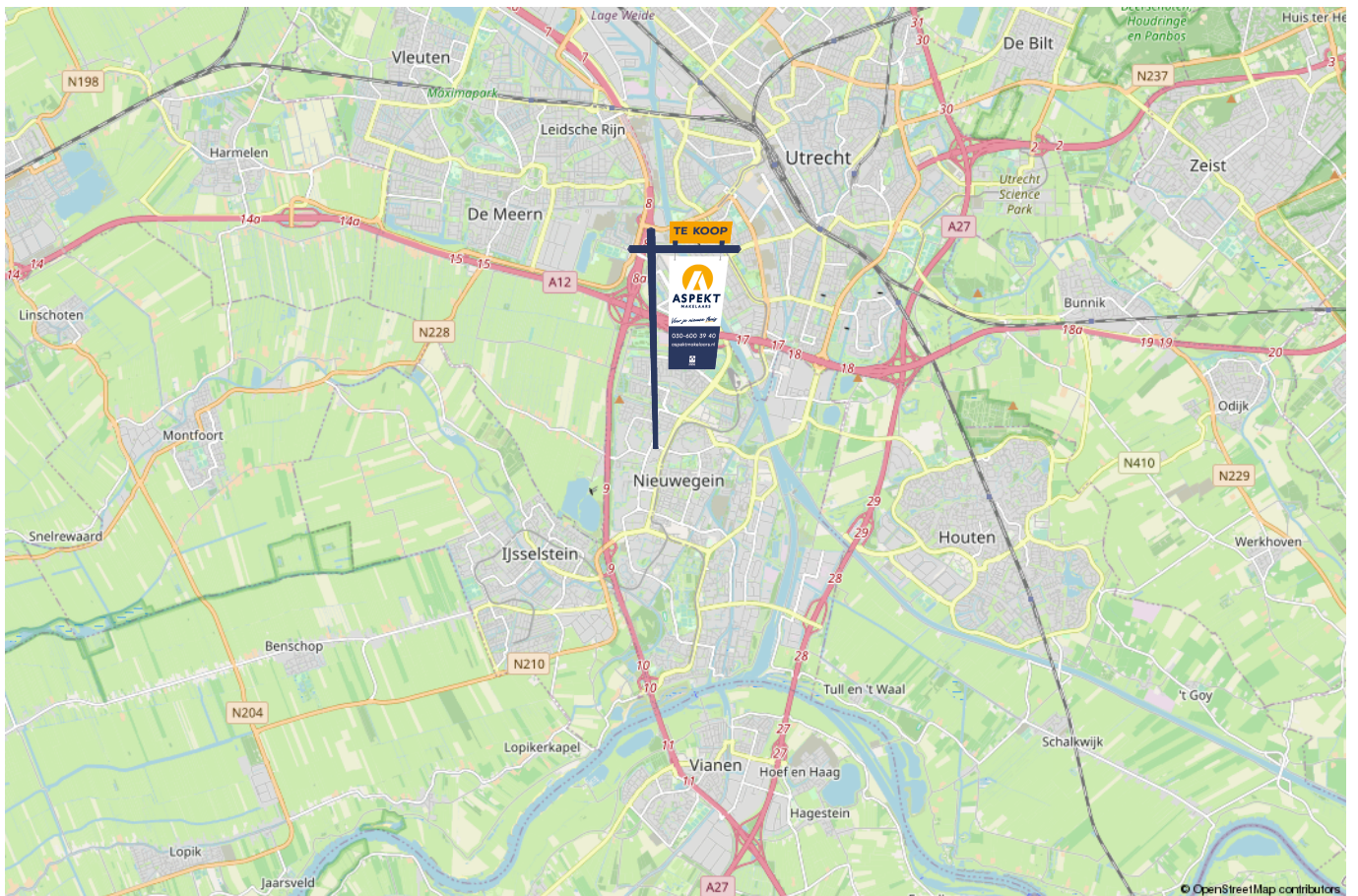
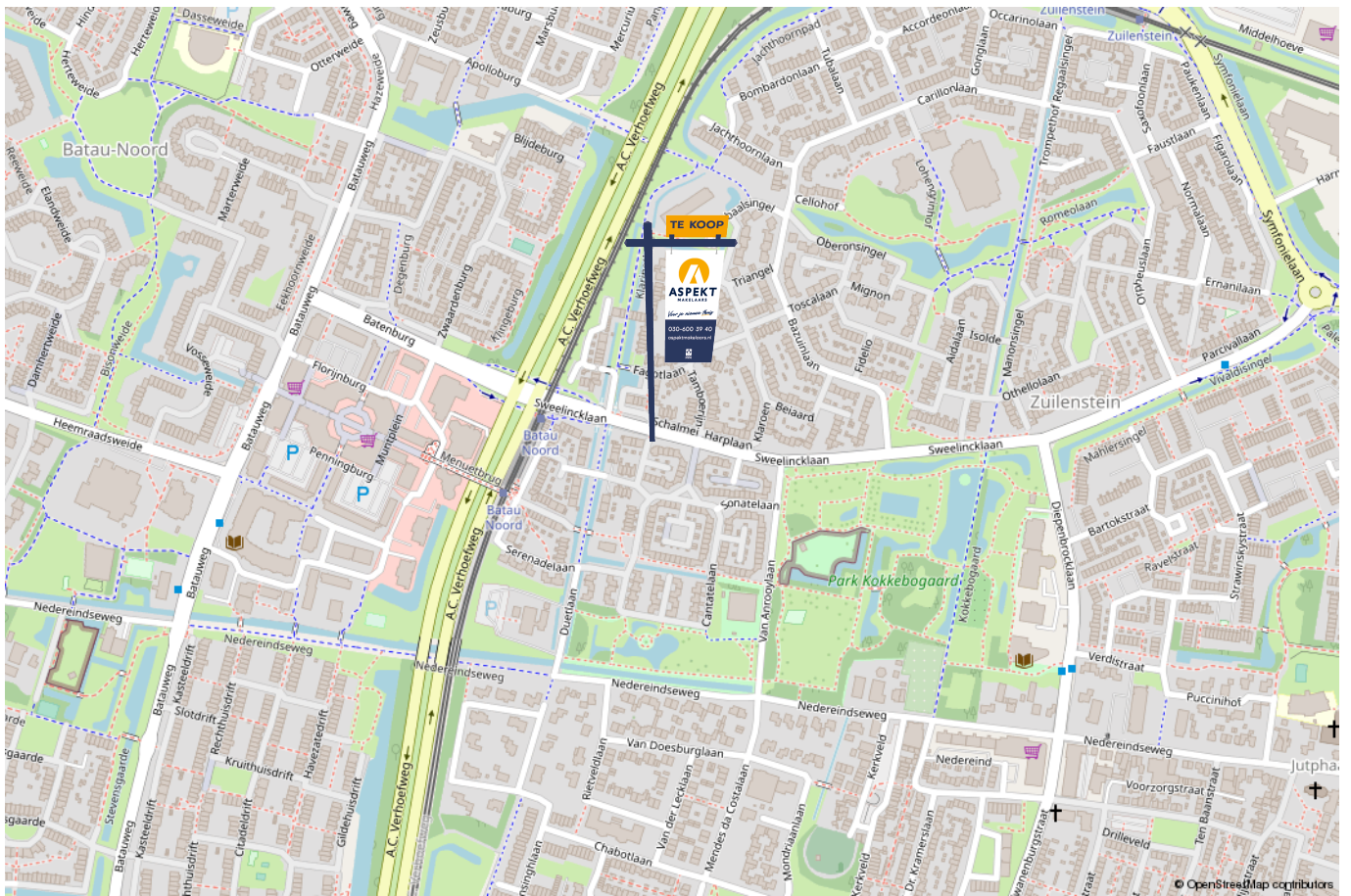


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5145</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 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		
- Rails met spots in de woonkamer	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken in de voorraadkast	X			
- Planken (stellingkast) in de schuur	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
- Spiegel met verlichting	X			
- Ligbad (is ook een bubbelbad)	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
Houten stellingkasten en leg mogelijkheden	X			
Kunststof rek		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 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

