

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Melissegaarde 27

Vraagprijs € 750.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Melissegaarde 27 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 Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Een gezellige en ruime zithoek met natuurlijk licht. Een perfecte plek om te ontspannen en te genieten.

Via de schuifpui heb je direct toegang tot de royale achtertuin.





Omschrijving

Op een werkelijk unieke locatie in de geliefde, kindvriendelijke wijk "De Gaardes" bevindt zich deze goed onderhouden, verduurzaamde geschakelde twee-onder-een-kapwoning, welke onder architectuur is gebouwd. De woning is gelegen op een royaal perceel van ca. 500 m², direct grenzend aan het water en een park. Wonen op deze plek betekent elke dag genieten van rust, natuur en ruimte, met tegelijkertijd alle voorzieningen van een stad binnen handbereik. De woning biedt de perfecte balans tussen een groene, rustige, kindvriendelijke woonomgeving en het gemak van winkels, scholen en openbaar vervoer in de nabijheid. Binnen tref je onder andere een lichte woon-/eetkamer, een ruime keuken met bijkeuken, vier goed bemeten slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een inpandige garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is deze comfortabele woning voorzien van energielabel B, acht zonnepanelen, twee airco's, vloer-, muur- en dakisolatie, beneden HR++ glas en boven dubbelglas, wat niet alleen bijdraagt aan een lager energieverbruik, maar ook aan extra wooncomfort.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
148 m² / 668 m³

Perceeloppervlakte:
514 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Ben jij klaar om elke dag wakker te worden met uitzicht op water en groen, midden in de rust en met alle voorzieningen van een stad binnen handbereik? Dan is de Melissegaarde 27 jouw droomplek in Nieuwegein. Maak snel je afspraak voor een bezichtiging om dit alles te ervaren en laat je verrassen door alles wat deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning te bieden heeft. Dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Indeling

Begane grond: Middels de keurig aangelegde voortuin met eigen oprit bereik je de voordeur. Bij binnenkomst tref je de ruime hal, gemoderniseerd toilet met fontein, de meterkast en toegang tot de woon-/eetkamer. De lichte woon-/eetkamer met veel raampartijen. Het zijraam beschikt over zonwering en de ruimte beschikt over airconditioning. Er is genoeg ruimte voor een fijne zithoek en een gezellige plek om te tafelen. Vanuit de zithoek heb je leuk uitzicht over de voortuin en de straat. De eetkamer biedt toegang middels een schuifpui tot de royale achtertuin, hiermee komt het binnen buiten gevoel volledig tot leven. De half open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, aansluitend tref je de bijkeuken hier is plaats voor een wasruimte. Zowel de keuken als bijkeuken hebben een praktische deur naar de achtertuin. De begane grond is tevens voorzien van vloerverwarming. De inpandige garage van ca. 19,1 m² is bereikbaar via de bijkeuken en beschikt over elektra en garagedeur. De royale achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen en is voorzien van sierbestrating, beplanting, bomen, een houten schuur, prieel, vlonder aan het water en een achterom. De achtertuin is grenzend aan het water en een park een fijne groene oase van rust. Dit is echt een plek om te genieten!

1e Verdieping: Via de hardhouten trap komen wij boven op de ruime overloop. De ruime overloop biedt toegang tot de vier goed bemeten slaapkamers van respectievelijk 14,9 m²; 14,7 m²; 10,4 m² en 10,4 m², welke allemaal iets eigens hebben. De grootste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt toegang tot het balkon gesitueerd op het zuiden, deze slaapkamer is voorzien van airconditioning. De ander slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een dakkapel, waardoor een ruime slaapkamer is ontstaan. Een van de slaapkamers aan de achterzijde biedt middels drie ramen prachtig uitzicht over de tuin en een park, de andere slaapkamer is net wat ruimer en is voorzien van een hellend dak met dakraam. De stijlvolle badkamer is gemoderniseerd in 2019, welke is uitgevoerd in neutrale kleuren en is voorzien van ruime inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.

Vliering: De vlizotrap biedt toegang tot de vliering, hier bevindt zich extra bergruimte en is de opstelplaats C.V.-ketel.

Bijzonderheden

- Goed onderhouden, verduurzaamde geschakelde twee-onder-een-kapwoning, welke onder architectuur is gebouwd op een unieke locatie.
- Gelegen in de geliefde, kindvriendelijke wijk "De Gaardes".
- Royaal perceel van ca. 500 m² grenzend aan het water en een park, gesitueerd op het westen.
- Lichte woon-/eetkamer.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Vier goed bemeten slaapkamers van respectievelijk 14,9 m²; 14,7 m²; 10,4 m² en 10,4 m².
- Stijlvolle, gemoderniseerde badkamer uit 2019.
- Inpandige garage en parkeren op eigen terrein.
- Energielabel B, acht zonnepanelen, twee airco's, vloer- dak- en muurisolatie, beneden HR++ glas en boven dubbelglas.
- Gesitueerd in groene, rustige omgeving met alle voorzieningen van een stad binnen handbereik.
- Het buitenschilderwerk is gedaan in september 2024.
- Plat stuk dak is gerenoveerd in augustus 2023.
- In de koopovereenkomst zal een verkoper niet bewoner clause worden opgenomen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **148 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **8 m²**

Overige inpandige ruimte: **31 m²**

Externe bergruimte: **6 m²**

Perceeloppervlakte: **514 m²**

Inhoud: **668 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, toilet en**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv-kabel, airconditioning,**

rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel,

zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel: **B (einddatum: 2030-12-24)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

dubbelglas, HR-glas

Verwarming: **C.V.-Ketel**

Warm water: **C.V.-Ketel**

Bouw

Type: **Geschakelde 2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, aan het water**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van elektra**

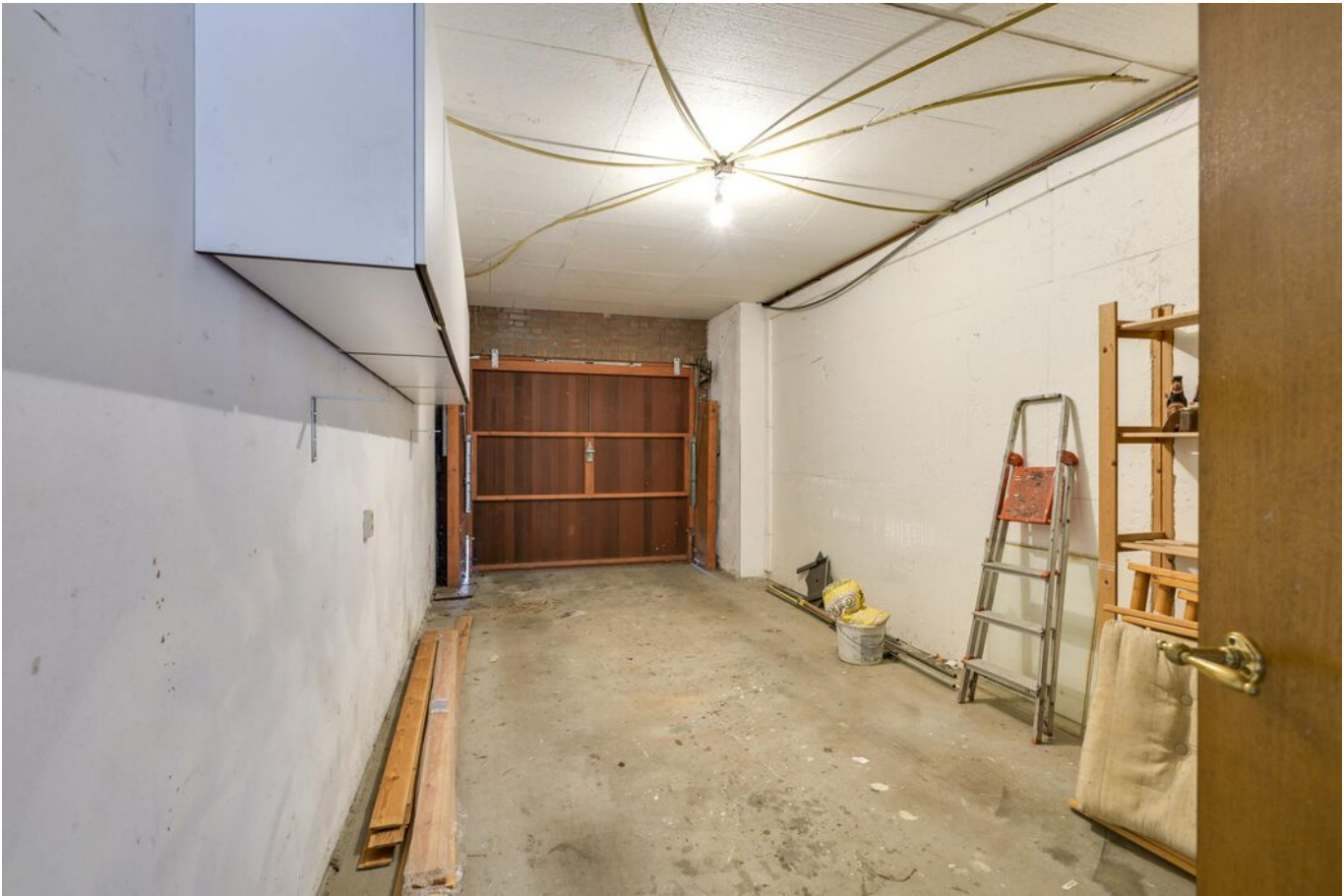
De woonkamer en eetkamer
genieten van een overvloed aan
natuurlijk licht, dankzij de
raampartijen die zorgen voor
een lichte en open sfeer.





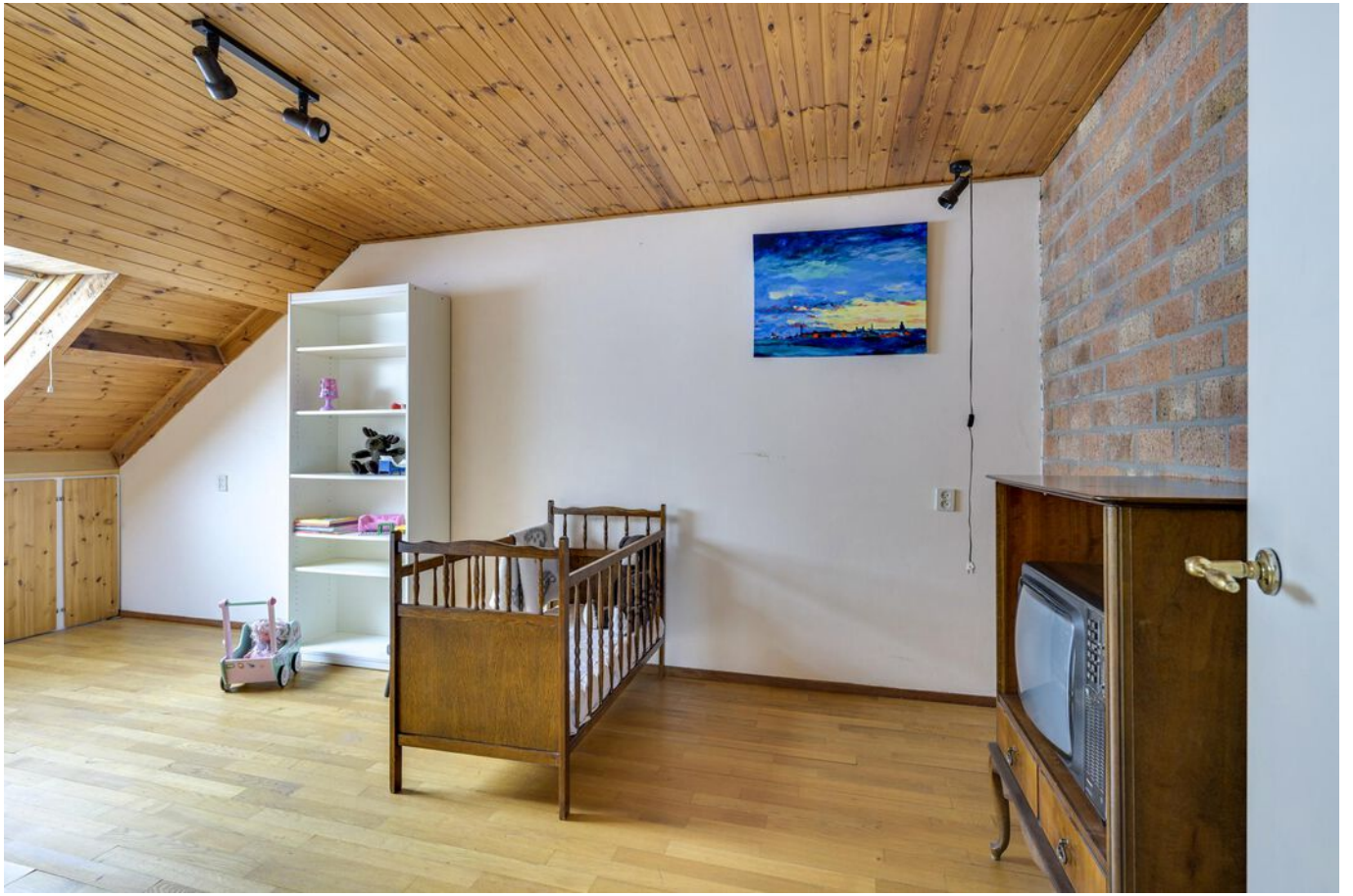


Aan de achterzijde bevindt zich de half open keuken met veel lichtinval. Via de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin en inpandige garage.



Via de ruime overloop heb je toegang tot vier prachtige slaapkamers. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning met een balkon gesitueerd op het zuiden.









Deze ruime slaapkamer profiteert van een uitstekende lichtinval, dankzij de dakkapel die de ruimte een open en luchtige uistraling geeft.

Badkamer



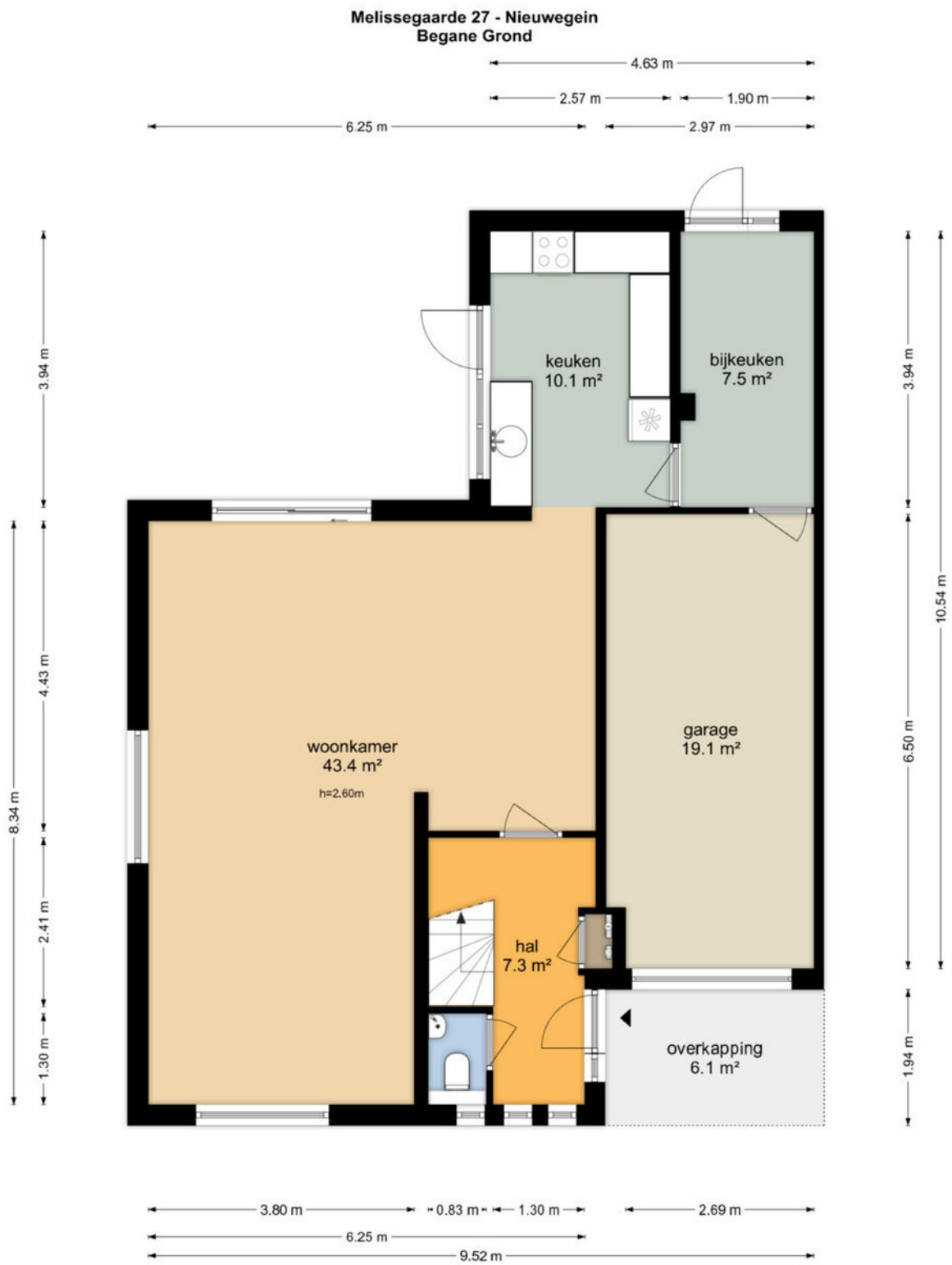
Een ruime, open tuin met een prachtig afstapje, dat uitkijkt over het water. De perfecte omgeving om in alle rust van het uitzicht te genieten.





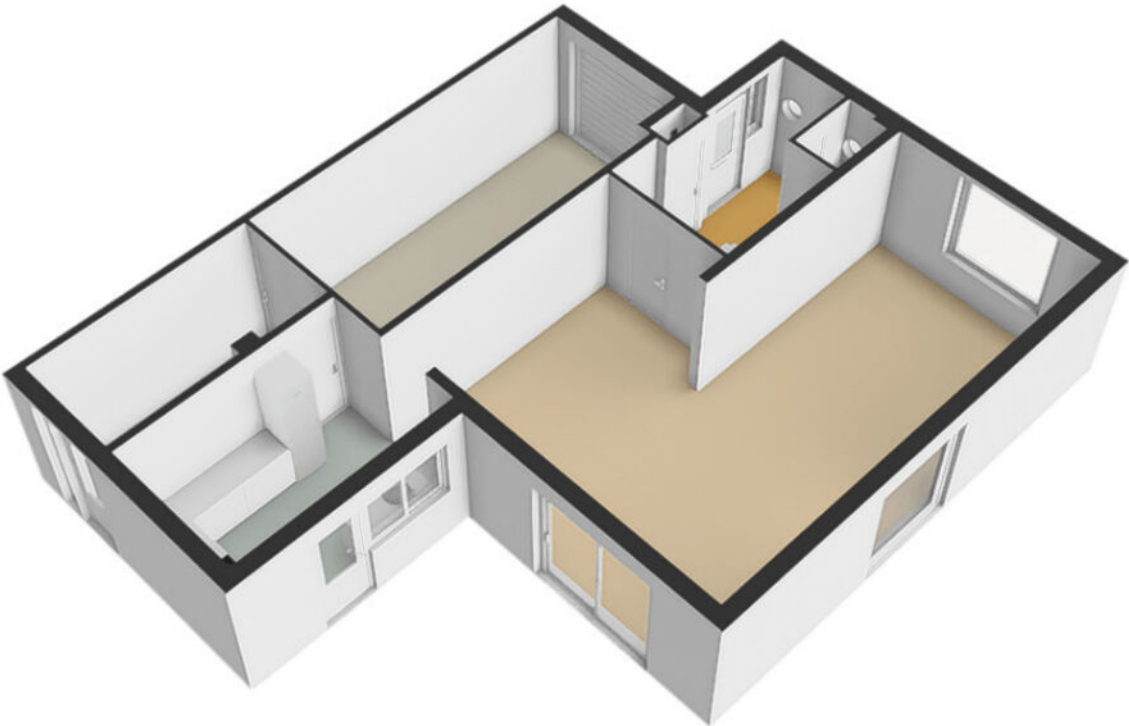
Gelegen op een unieke locatie in de kindvriendelijke wijk " De Gaardes ", biedt deze woning een prachtig uitzicht op het water en het naastgelegen park, wat zorgt voor een rustige en groene omgeving.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

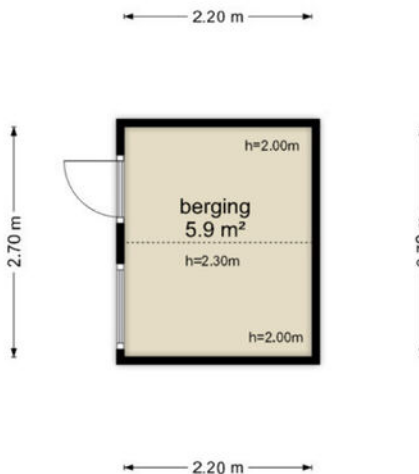


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Melissegaarde 27 - Nieuwegein
Berging



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

PLATTEGROND



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

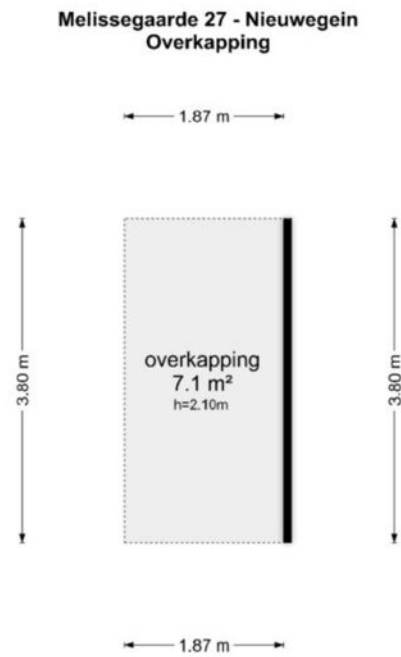
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



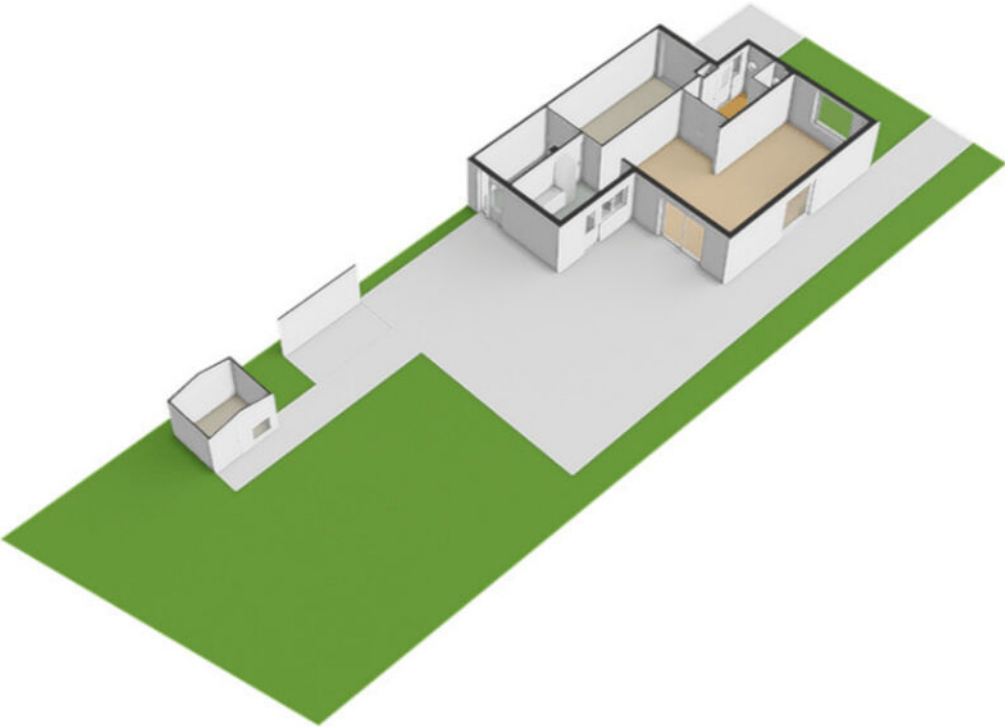
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

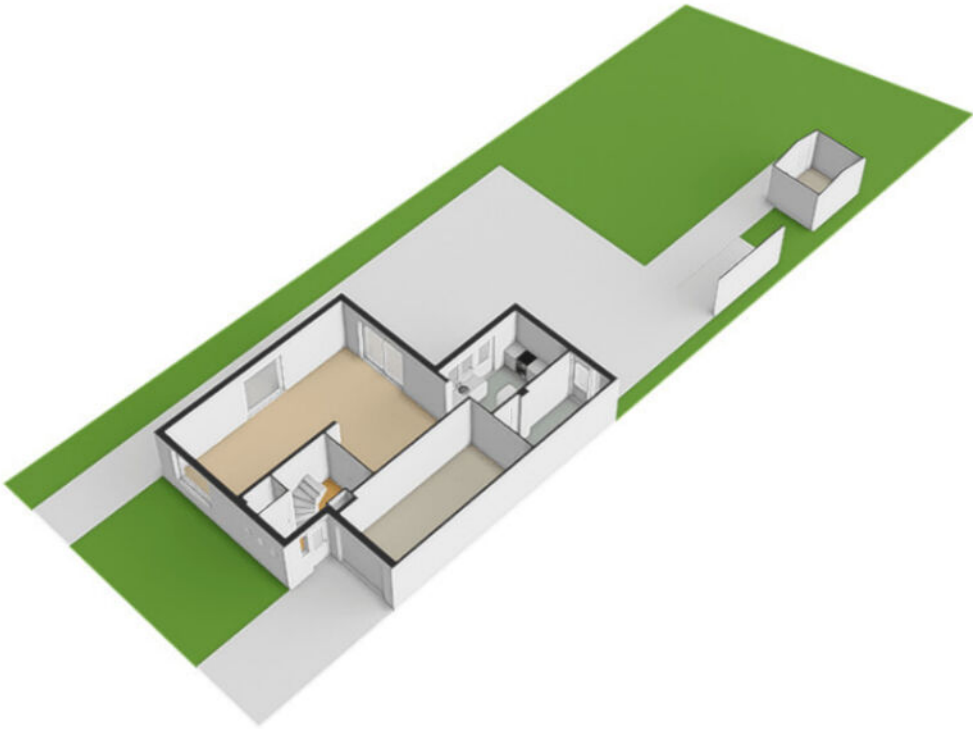


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

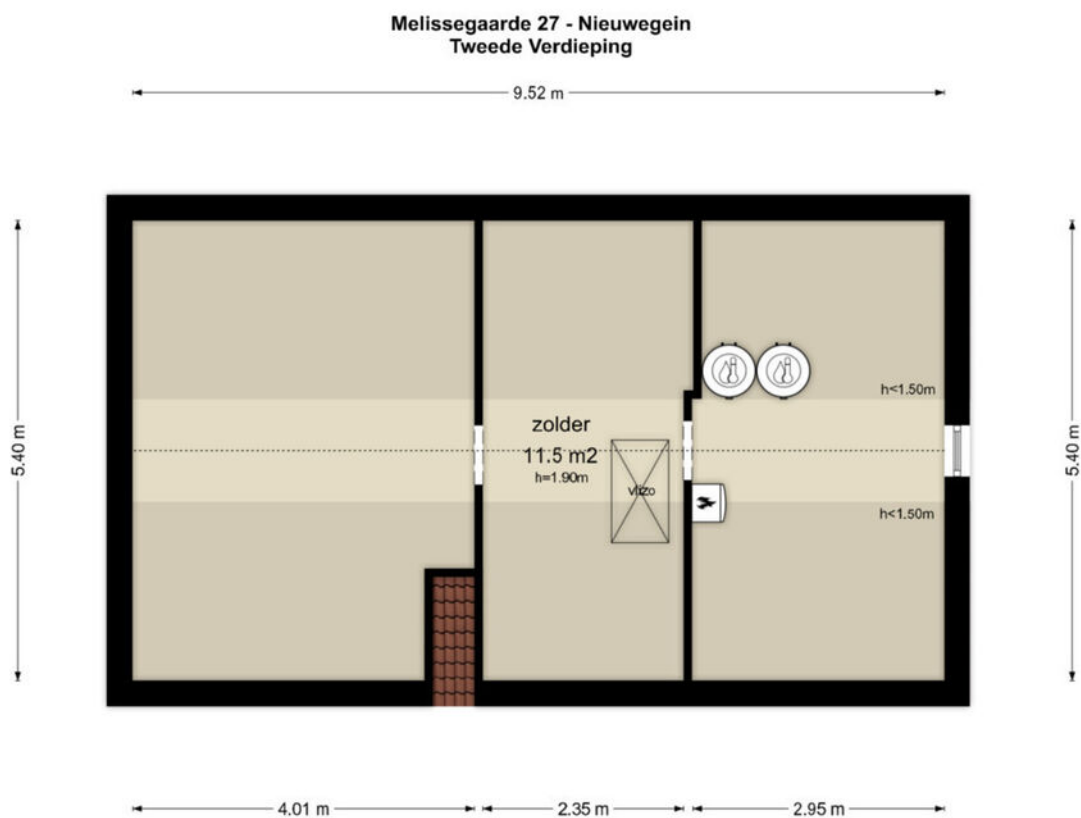
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 7162

kadaster

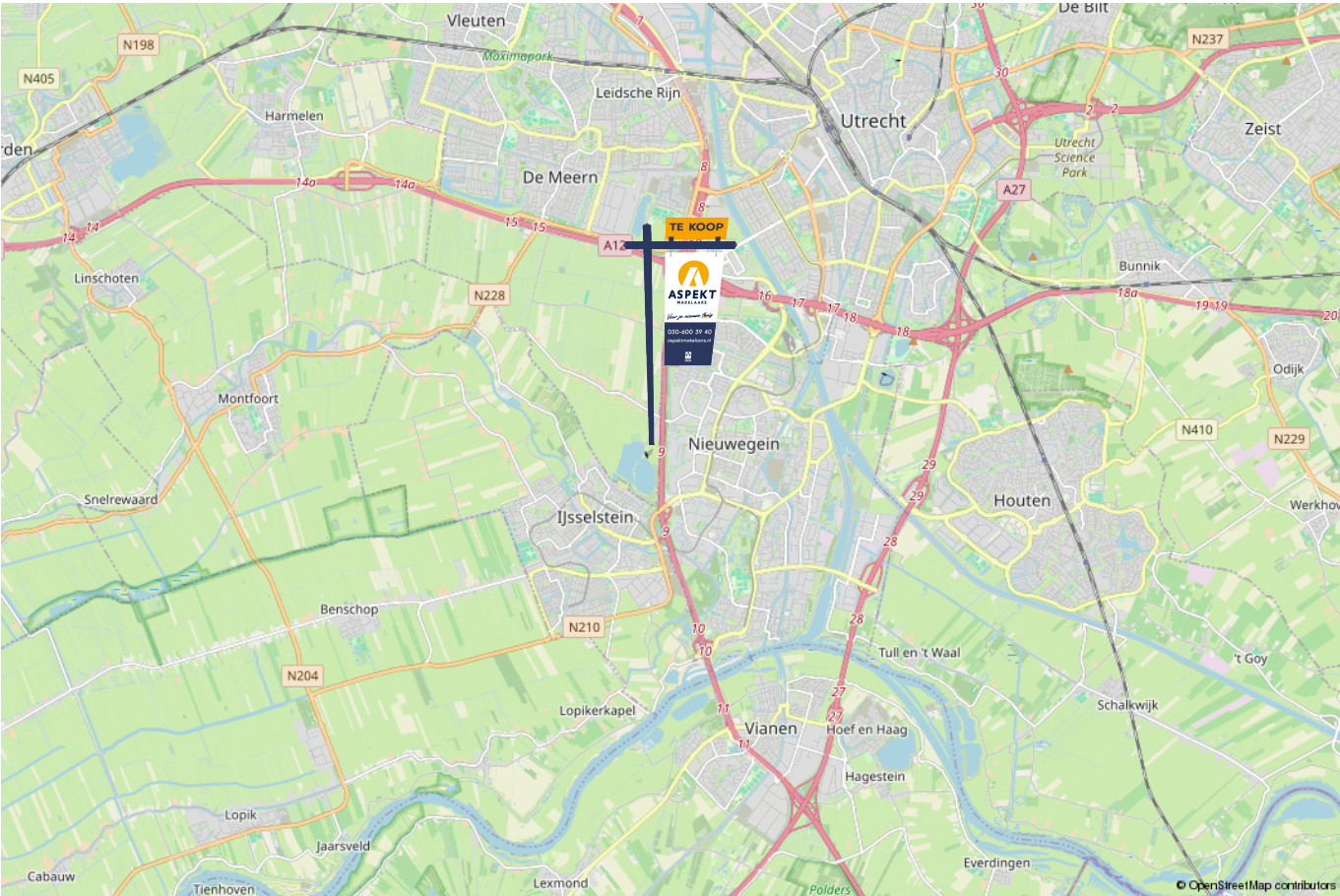
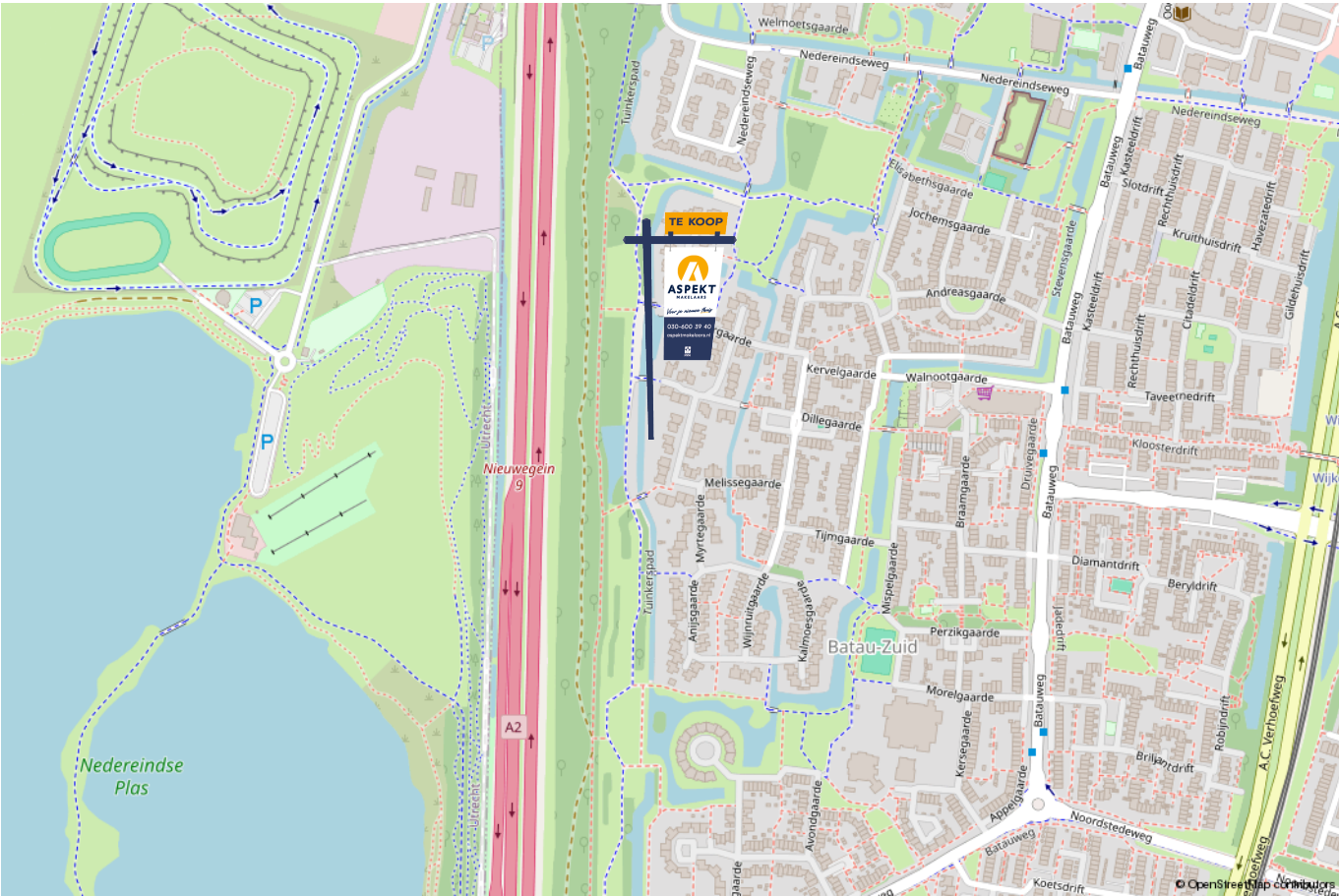
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2025

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Systeemkasten	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.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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
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
- Designradiator	X			
-				X
Woning - Extérieur/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



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**



Notities





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

