

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Druivegaarde 41**

Vraagprijs € 295.000 k.k.



*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Druivegaarde 41 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**



In 'Batau-zuid'  
een intern,  
volledig  
opnieuw  
ingedeeld 2-  
kamer-  
maisonnette

Het  
appartement is  
voorzien van 2  
balkons welke  
beide voorzien  
zijn van  
vlonderplanken.





## Omschrijving

In 'Batau-Zuid' een intern, volledig opnieuw ingedeeld 2-kamermaisonnette van circa 66 m<sup>2</sup> met o.a. op de verdieping een zeer grote dakkapel, waardoor extra ruimte is ontstaan voor de slaapkamer en de badkamer. Tevens is er een extra bergzolder gerealiseerd. Het appartement kenmerkt zich door de luxe en sfeervolle afwerking en heeft 2 balkons welke beide voorzien zijn van hardhouten vlonders. Het appartement is zeer centraal gelegen nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. Verwarming middels combiketel merk Vaillant, volgens opgave uit 2024. Dit appartement is zeker een bezichtiging waard!

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**66 m<sup>2</sup> / 245 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**2**

Slaapkamers:  
**1**

Vraagprijs  
**€ 295.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Trapopgang, berging en brievenbus.

1e Verdieping: Eigen entree met meterkast, garderobekast en trapopgang.

2e Verdieping: Overloop met toiletruimte. Lichte woonkamer met toegang tot het op het westen gelegen balkon. Ruime woonkeuken met inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, tevens toegang naar het balkon op het oosten. De gehele woonverdieping is voorzien van fraaie laminaatvloer.

3e Verdieping: Overloop met CV-ruimte en opbergruimte. Ruime slaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> met toegang naar de badkamer welke is voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en aansluiting witgoedapparatuur. De verdieping is voorzien van een brede dakkapel (met rolluiken) waardoor een ruime slaap- en badkamer is ontstaan.

Vliering: Via vlizotrap bereikbare bergzolder.

Bijzonderheden:

- In kleinschalig appartementencomplex gelegen goed onderhouden 2-kamermaisonnette.
- Het appartement is voorzien van 2 balkons welke beide voorzien zijn van vlonderplanken.
- Gehele appartement is voorzien van dubbelglas.
- Op de verdieping is een brede dakkapel geplaatst waardoor er een ruime slaap- en badkamer is gerealiseerd.
- Ruime woonkeuken voorzien van luxe inrichting in hoekopstelling en met diverse inbouwapparatuur.
- Verwarming d.m.v. gasgestookte CV-combiketel, merk Vaillant (2024), rookgasafvoer vernieuwd in 2024..
- Gezonde en zeer actieve Vereniging van Eigenaren, waarvan het administrateurschap is ondergebracht bij MVGM.
- Servicekosten: ca. € 178,- per maand.
- Het appartement is zeer centraal gelegen op loopafstand van winkels en openbaar vervoer (o.a. buslijnen voor de deur en tram op 5 minuten loopafstand).

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **66 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m²**

Overige inpandige ruimte: **3 m²**

Externe bergruimte: **4 m²**

Perceeloppervlakte: **n.v.t.**

Inhoud: **245 m³**

## Indeling

Aantal kamers: **2**

Aantal slaapkamers: **1**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en aansluiting witgoedapparatuur**

Aantal woonlagen: **3**

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

## Energie:

Energie label: **B (einddatum: 2027-09-22)**

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

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

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

Cv-ketel: **Vaillant ECO TEC Plus VHR 25-32CS/1-5**

**CW4 (2024, eigendom)**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Maisonnette**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **2**

**Bergruimte: Berging**

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**



**Lichte woonkamer met toegang tot het op het westen gelegen balkon. Ruime woonkeuken met inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, tevens toegang naar het balkon op het oosten.**



**Ruime  
woonkeuken  
voorzien van  
luxe inrichting  
in  
hoekopstelling  
en met diverse  
inbouw-  
apparatuur.**

**De gehele  
woonverdieping  
is voorzien van  
fraaie  
laminaatvloer.**



## 3E VERDIEPING slaapkamer





De verdieping is voorzien van een brede dakkapel (met rolluiken) waardoor een ruime slaap- en badkamer is ontstaan.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en aansluiting witgoed-apparatuur.

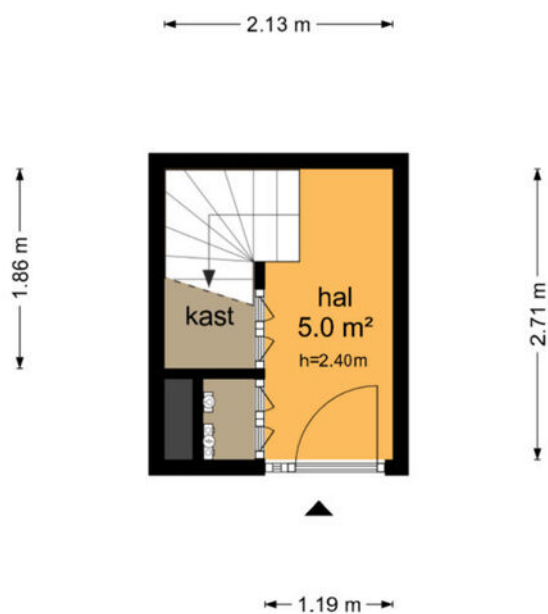




Het appartement is zeer centraal gelegen nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

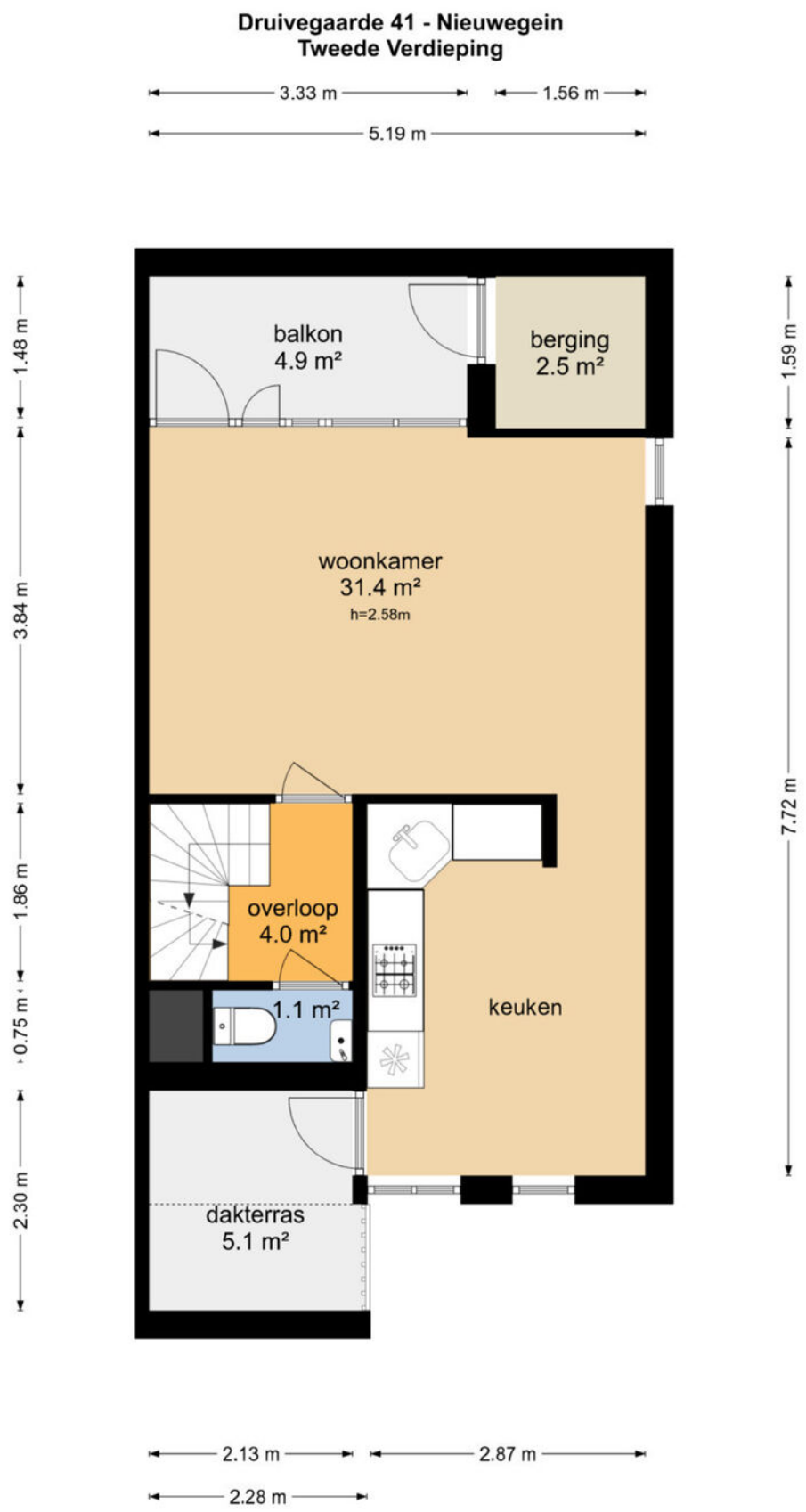
# PLATTEGROND

## Druivegaarde 41 - 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



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

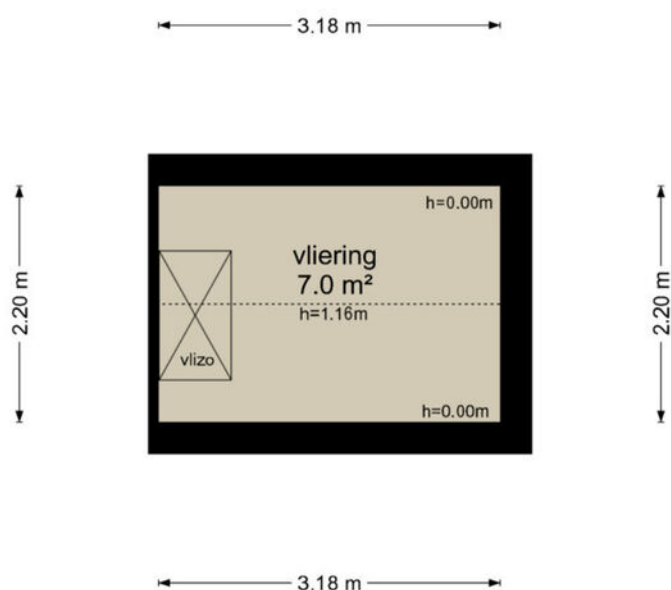
PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

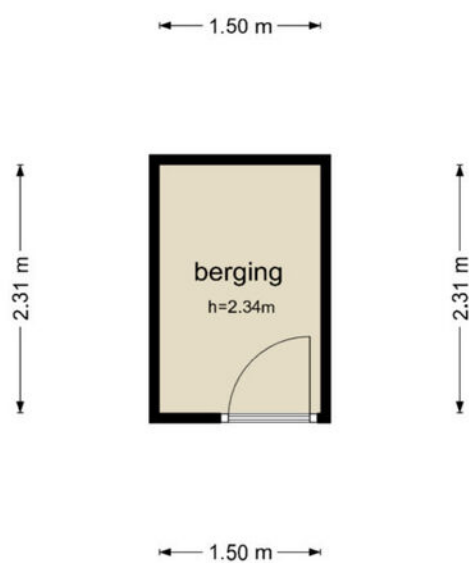
## Druivegaarde 41 - Nieuwegein Vierde Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Druivegaarde 41 - Nieuwegein Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

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

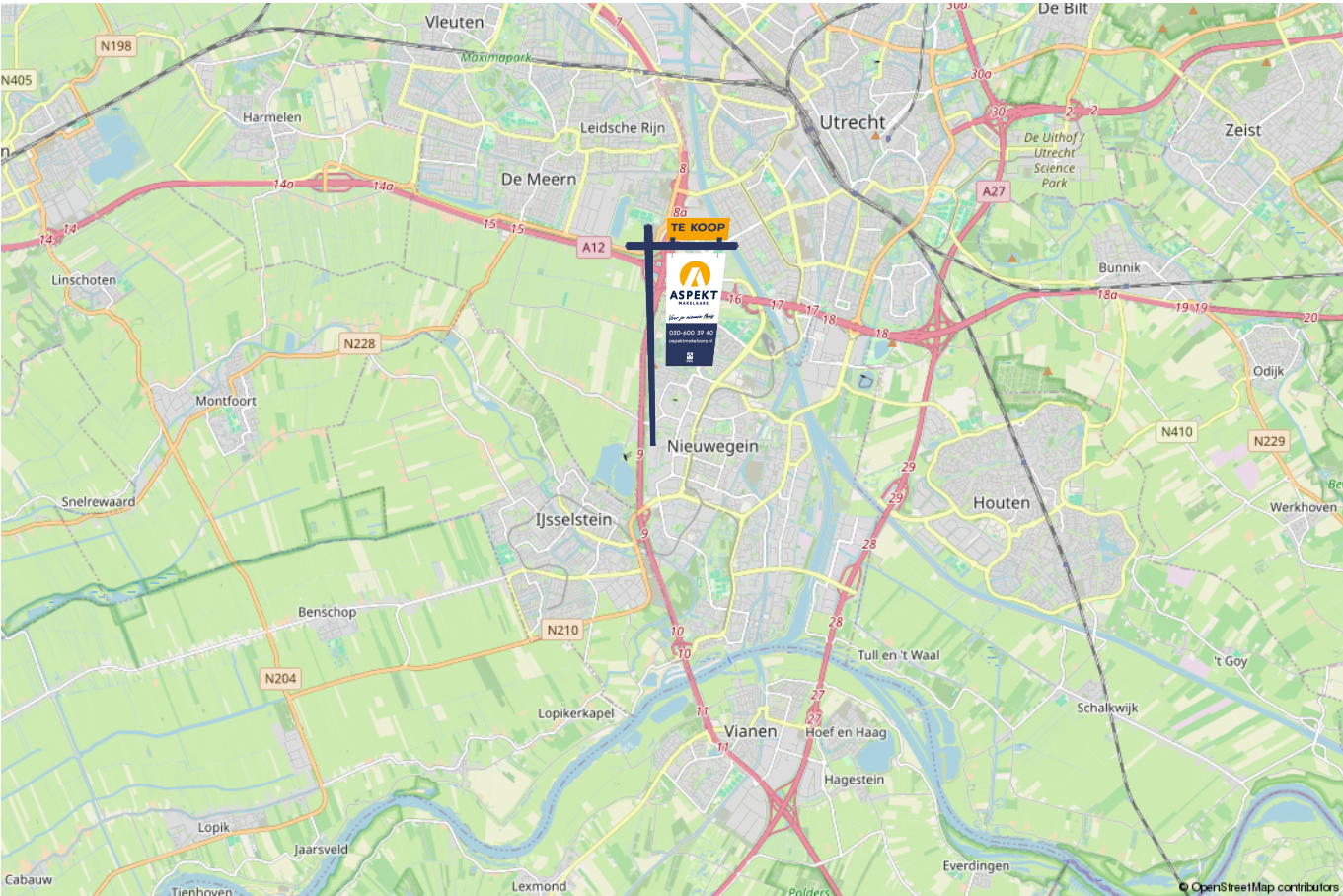
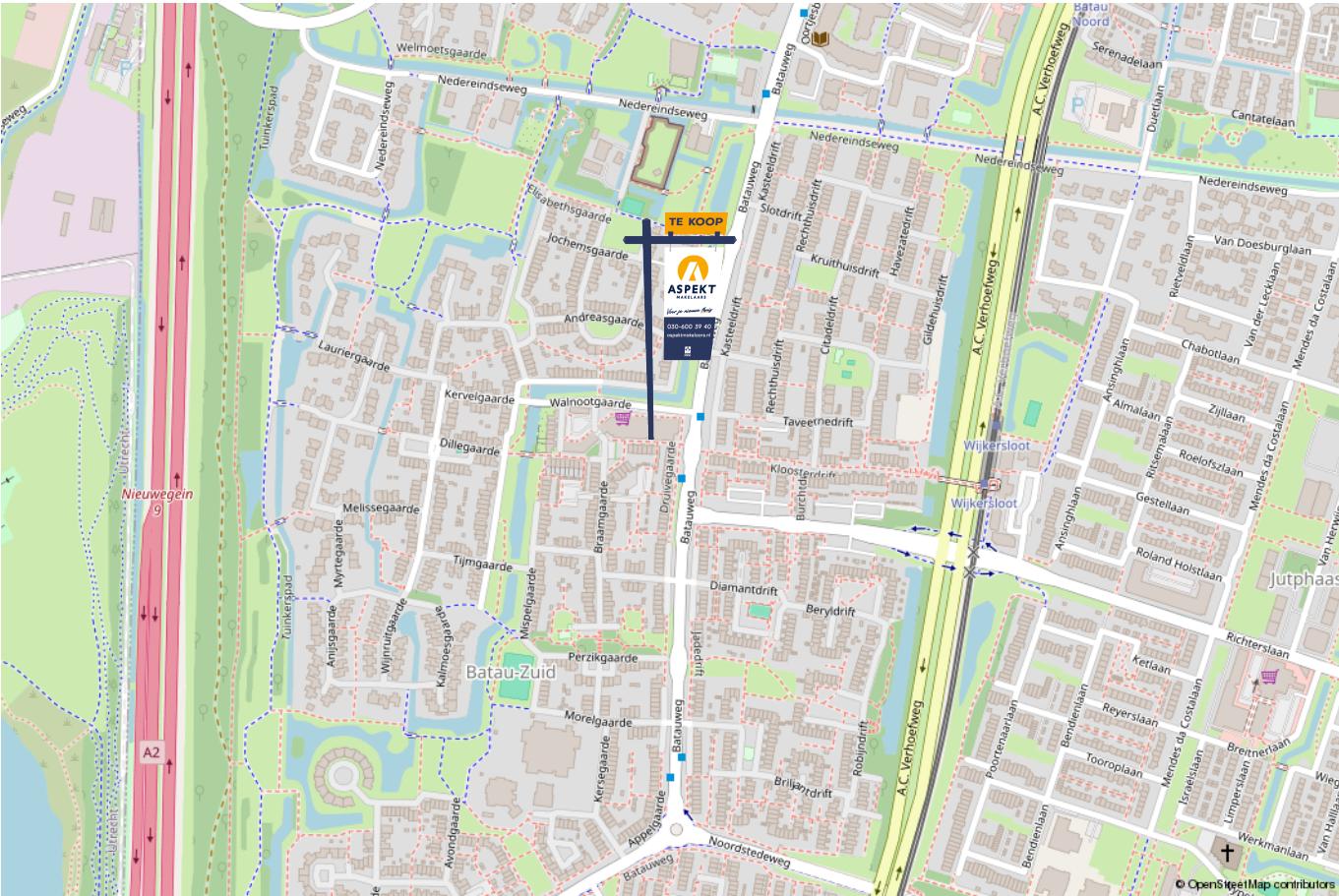
Perceel 10866

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 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. |
|------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| <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      |               |          |                        |        |
| -                                        |               |          |                        | 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      |
|                            |               |          |                        |        |
| <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. |
|-------------------------------------|---------------|----------|------------------------|--------|
| 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      |
|                                     |               |          |                        |        |
| <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/scherf)            | 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      |
|                                                                    |               |          |                        |        |
| <b>Woning - Extérieur/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      |
|                                            |               |          |                        | X      |
|                                            |               |          |                        | X      |
|                                            |               |          |                        |        |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |                        |        |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |                        |        |
| - (sier)hek                                |               |          |                        | X      |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |                        | X      |
| -                                          |               |          |                        | X      |
| -                                          |               |          |                        | X      |
|                                            |               |          |                        |        |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |                        |        |
| 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

## 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 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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

