

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Vuurvliegweide 8

Vraagprijs € 900.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Vuurvliegweide 8 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 rustige
bieden wij aan
een zeer ruim
helft van dubbel
woonhuis op
een royaal
perceel eigen
grond van maar
liefst 426 m2.

De woning is
voorzien van
een grote
aanbouw aan
de achterzijde
als extra
vleugel.





Omschrijving

In rustige groene woonomgeving bieden wij aan een zeer ruim helft van dubbel woonhuis op een royaal perceel eigen grond van maar liefst 426 m². De woning is voorzien van een grote aanbouw aan de achterzijde als extra vleugel met daarin een zeer royale slaapkamer, ruime badkamer en een extra bergruimte. Deze woning is dus uitermate geschikt voor dubbele bewoning en/of gelijkvloers wonen. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 225 m². Het perceel is aan de achterzijde gesitueerd aan waterpartijen en groenvoorziening. De strook grond langs de waterpartij behoort niet tot het perceel maar is eigendom van de gemeente. De betreffende strook is sinds de bouw van de woning in gebruik bij de oorspronkelijke bewoner. De Vuurvliegweide is gelegen in de populaire woonomgeving van Batau-Noord en in een autoluw hofje waar ruimte en groen centraal staan.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
225 m² / 905 m³

Perceeloppervlakte:
426 m²

Kamers:
7

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 900.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de entree bereik je de ruime hal met trapopgang, in de hal bevindt zich de toiletruimte en meterkast en vanuit de hal heb je toegang naar de zeer ruime tuingerichte woonkamer met open haard. De woonkamer is voorzien van een lichtstraat en geeft aan de achterzijde toegang naar de aparte aangebouwde vleugel. Aan de voorzijde bevindt zich een eetkamer van 13,5 m² die op haar beurt weer grenst aan de half open keuken met eenvoudige gedateerde inrichting van 8,0 m². Vanuit de keuken heb je toegang naar de bijkeuken, vanuit de bijkeuken heb je toegang naar buiten. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een extra gang die leidt naar de aangebouwde vleugel met ruime slaapkamer van maar liefst 18 m² en een badkamer met wastafel, tweede toilet en inloopdouche. Vanuit deze gang heb je ook toegang naar de ruime inpandige garage met bergzolder. Vanuit de garage heb je tevens toegang naar de techniekruimte waar zich de CV-ketel bevindt. Aan de achterzijde van de woonkamer heb je openslaande deuren en veel glas welke toegang en zicht geeft op de groene woonomgeving.

1e Verdieping: Ruime overloop met separate toilet ruimte. Vanaf de overloop toegang naar drie mooie ruime slaapkamers van respectievelijk circa 16,3 m², 11,7 m² en 23,9 m². De grote slaapkamer is voorzien van een balkon aan de voorzijde en deze kamer is opgedeeld in een slaap- en een kastgedeelte. Vanaf de overloop toegang naar de gedateerde badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

2e Verdieping: Zeer ruime voorzolder. Vanaf de voorzolder bereik je de vijfde slaapkamer van maar liefst 17,2 m².

Bijzonderheden:

- Op rustige gewilde groene locatie in Batau-Noord een zeer ruim helft van dubbel woonhuis.
- De woning heeft aan de achterzijde een aangebouwde vleugel met daarin ruime slaapkamer en badkamer.
- De woning is uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen en/of mantelzorg.
- Er is geen vragenlijst deel B in verband met boedel.
- Het geheel wordt geleverd zoals bij de bezichtiging getoond.
- In de koopovereenkomst zal een 'niet bewonersclausule' en een 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.
- De vorige bewoner heeft een gedeelte grond van de gemeente in gebruik, welke geen eigendom is. Dit gebruik is vanaf de bouw van de woning.
- Woning voorzien van ruime inpandige garage met bergzolder.
- Voor de garage parkeren op eigen terrein.
- Veel woningen aan het pleintje worden nog bewoond door de bewoners die er al sinds de bouw wonen. hoeveel bewijs kunt u krijgen dat dit een fijne woonomgeving moet zijn?
- Sociaal vriendelijke omgeving.
- Woning voorzien van 8 stuks PV panelen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **225 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **3 m²**

Overige inpandige ruimte: **26 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **426 m²**

Inhoud: **905 m³**

Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad**

Aantal woonlagen: **4**

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

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2035-04-17)**

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

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

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

Cv-ketel: **HR-107 (eigendom)**

Bouw

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

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: -

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein, openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van elektra**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**

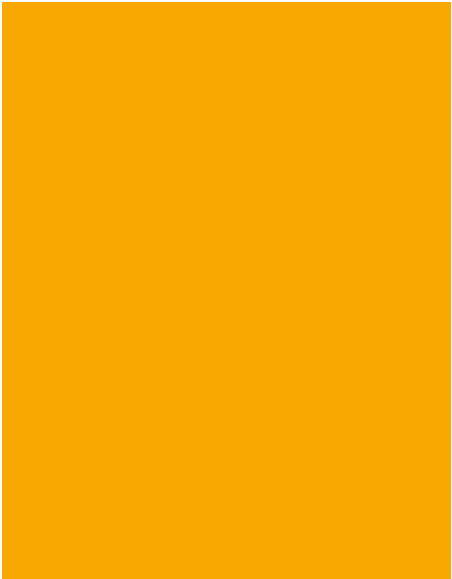


Aan de voorzijde bevindt zich een eetkamer van 13,5 m² die op haar beurt weer grenst aan de half open keukeninrichting van 8,0 m².



BEGANE GROND **Slaapkamer en badkamer**





1E VERDIEPING **Slaapkamers**

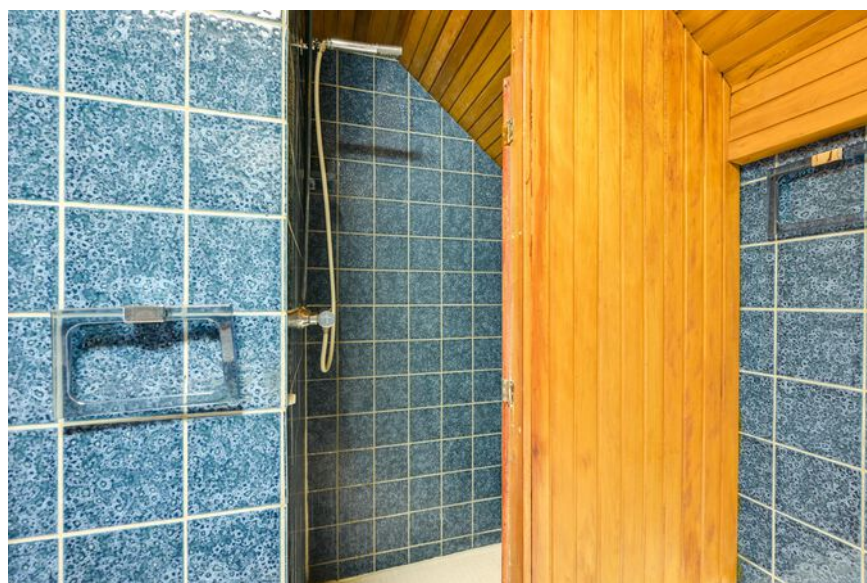








**Vanaf de
overloop
toegang naar
de badkamer
met ligbad,
inloofdouche
en wastafel-
meubel.**





BEGANE GROND **Garage**



De Vuurvliegweide is gelegen in de populaire woonomgeving van Batau-Noord en is een autoluw hofje waar ruimte en groen centraal staan.





**Het perceel is aan de
achterzijde gesitueerd aan
waterpartijen en
groenvoorziening.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



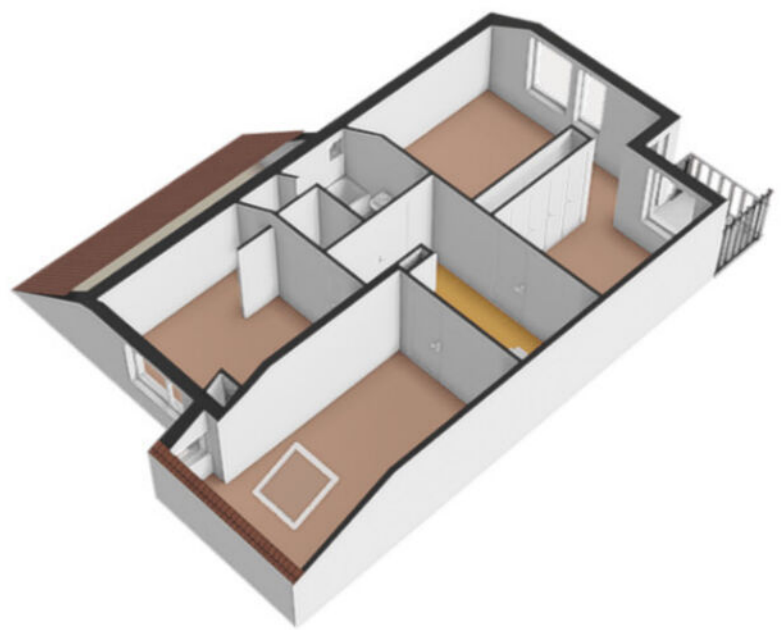
PLATTEGROND



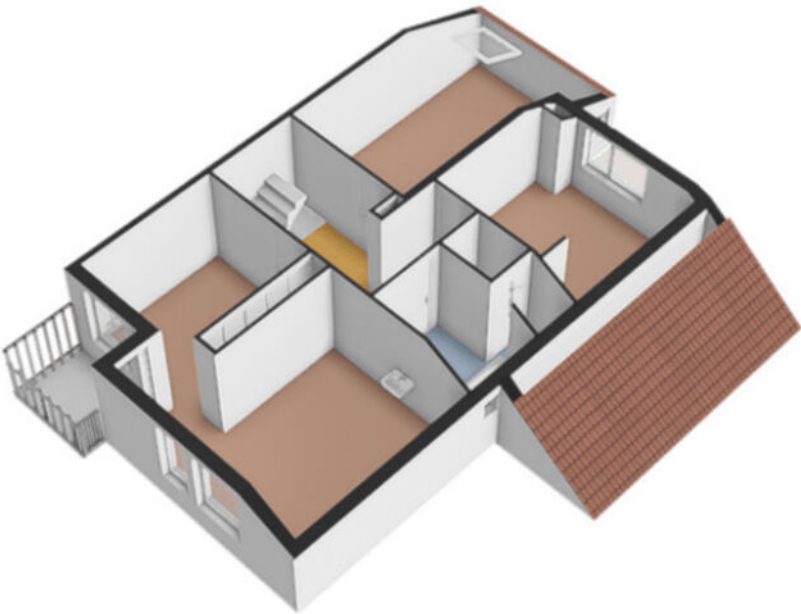
PLATTEGROND



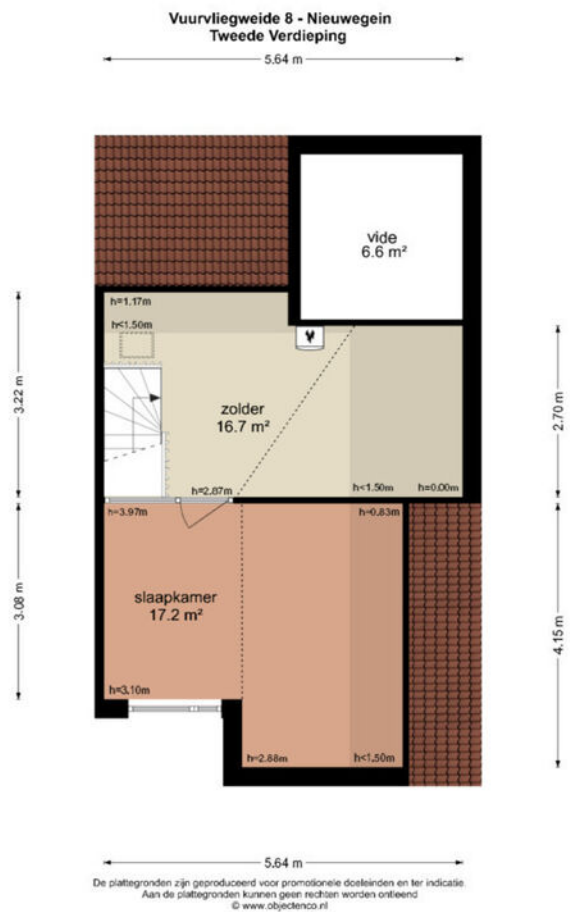
PLATTEGROND



PLATTEGROND



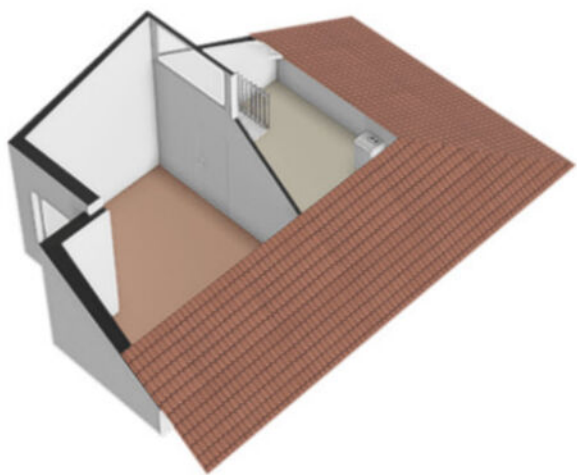
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



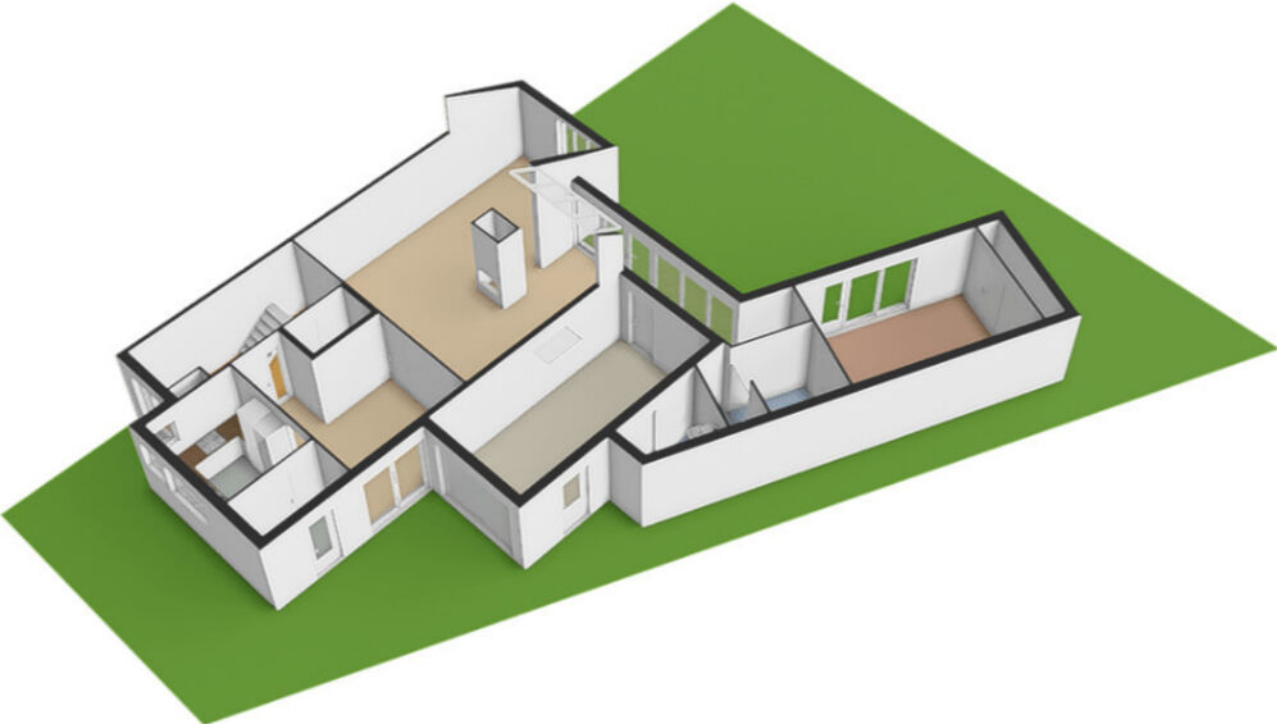
PLATTEGROND



PLATTEGROND



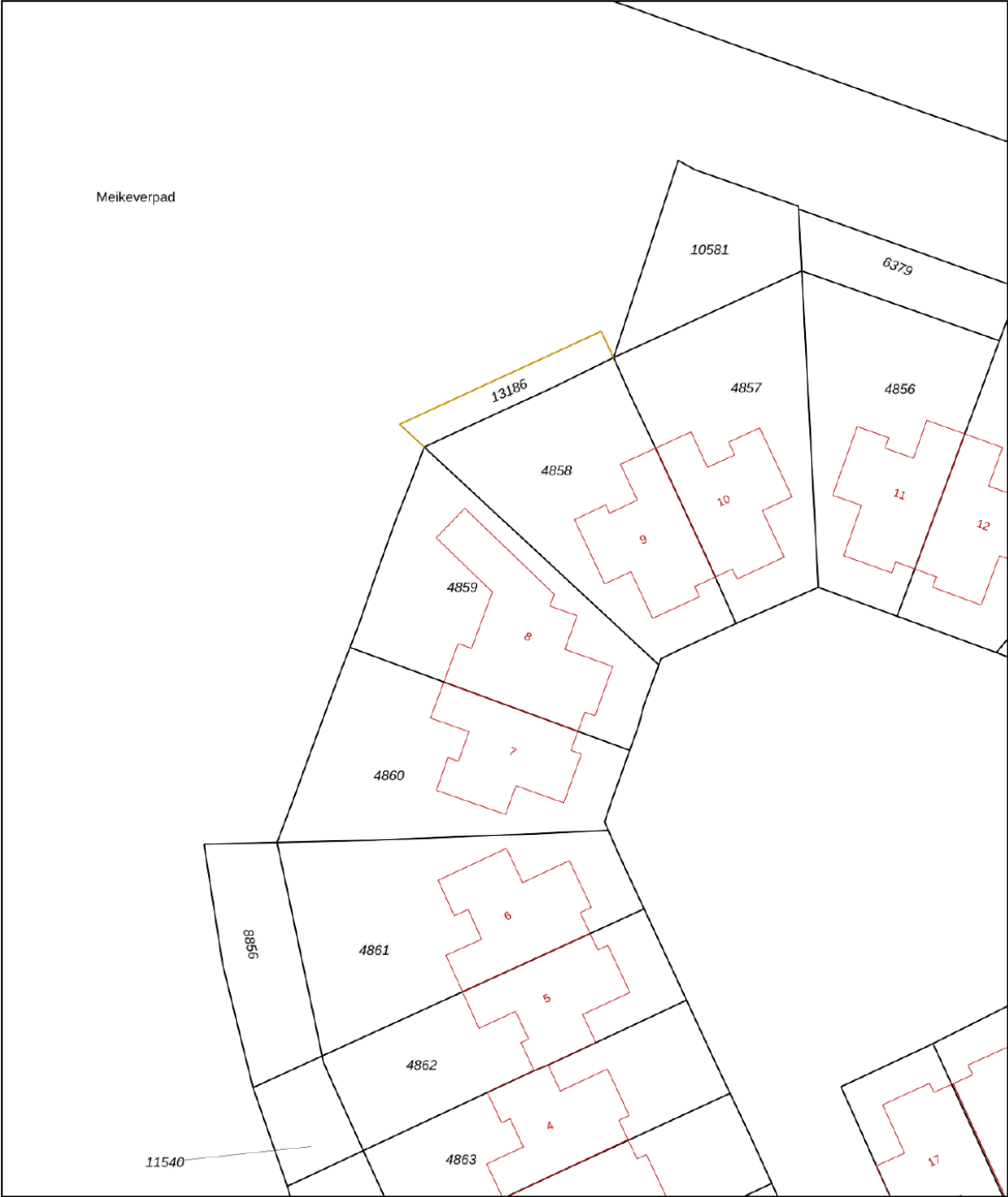
PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 4859

kadaster



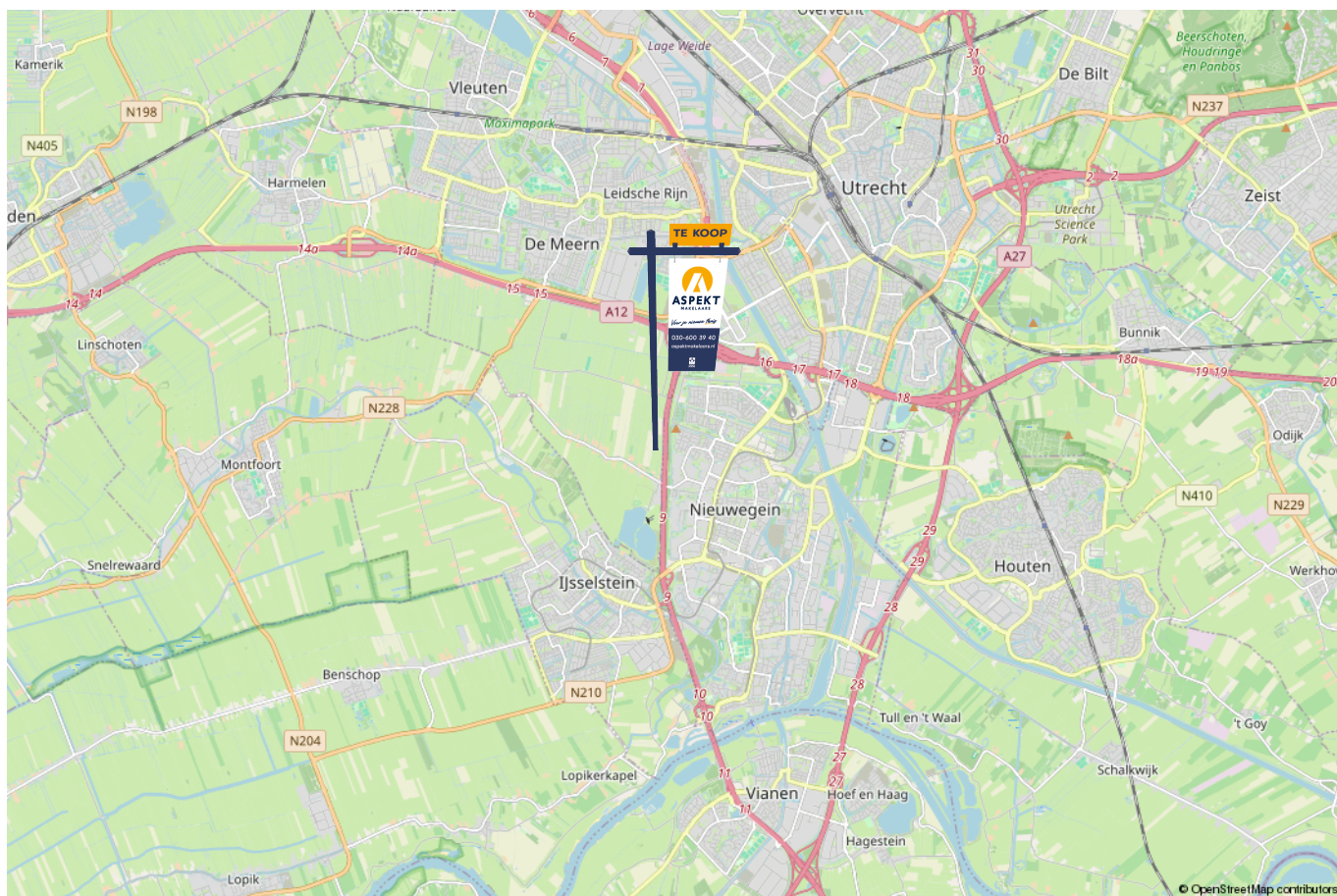
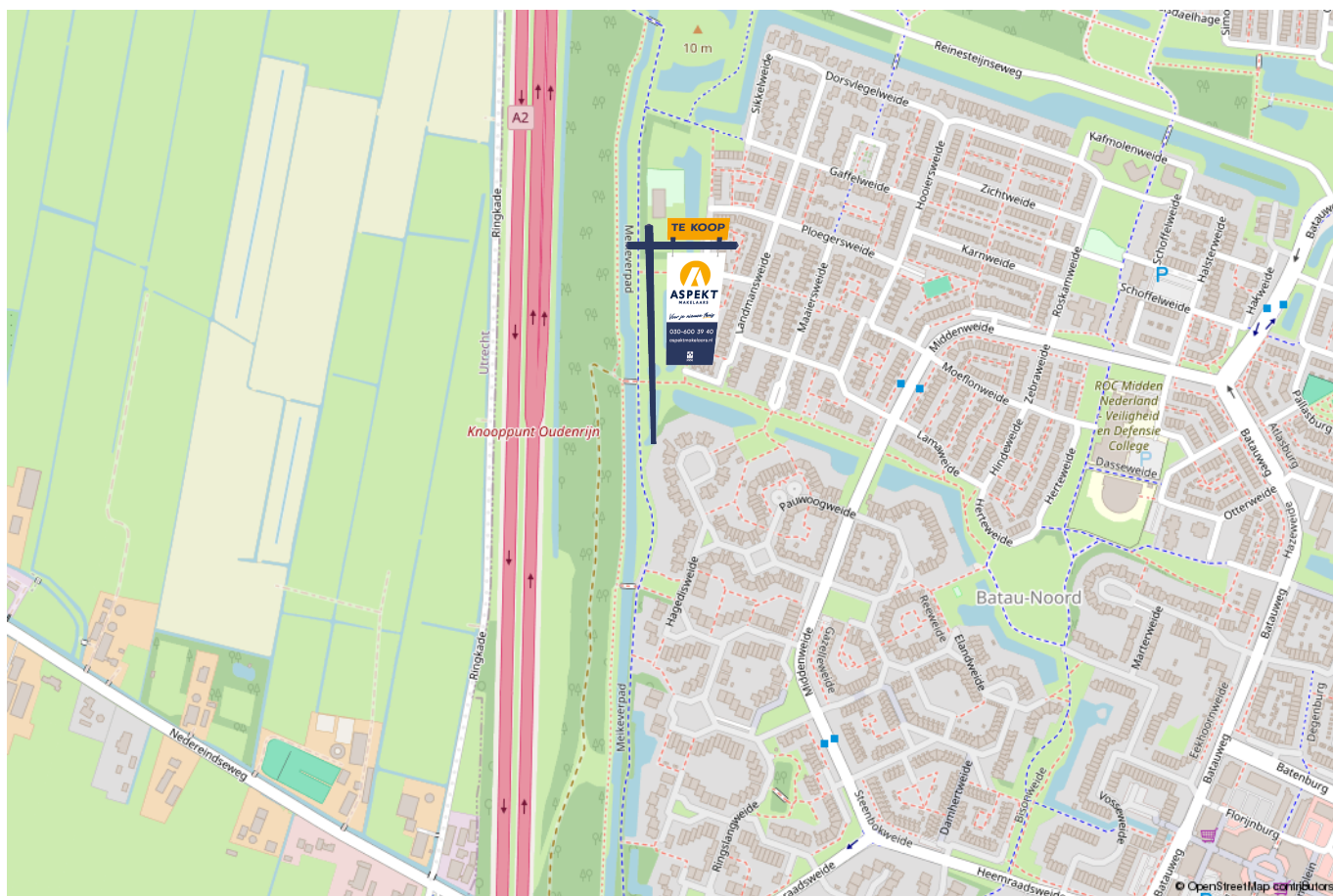
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025

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				
-				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
-				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



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 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

