

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Tjiftjaf 5

Vraagprijs € 525.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Tjiftjaf 5 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



**Welkom aan de
Tjiftjaf 5 een
verrassend ruim
herenhuis
voorzien van
een zeer royale
westelijk
gelegen
achtertuin.**

**Gesitueerd op
een unieke
locatie bij een
park, met alle
stads-
voorzieningen
van Cityplaza
(ruim 150
winkels) op
loopafstand.**





Omschrijving

Welkom aan de Tjiftjaf 5 te Nieuwegein, een verrassend ruim herenhuis van maar liefst 153 m² woonoppervlakte. Gelegen op een unieke locatie bij een park, met alle stadsvoorzieningen van Cityplaza (ruim 150 winkels) op loopafstand. Deze speelse houtskeletbouwwoning is voorzien van een zeer royale westelijk gelegen achtertuin, perfect voor de lange zomeravonden in de zon. Daarnaast is er ook een eigen garage waar ruimte is voor het parkeren van een auto en opbergen van spullen. Het herenhuis beschikt over o.a. een open keuken met zicht op een groenvoorziening, ruime, lichte tuingerichte woonkamer met sfeervolle open haard en 4 goed bemeten slaapkamers. De locatie is geweldig in de nabijheid tref je de kinderboerderij de IJsselstee en het natuurkwartier met een milieu educatiecentrum en horeca gelegenheid. Ook bevindt zich park "Oudegein" zich om de hoek, een heerlijke plek om te recreëren, denk aan een gezellige picknick bij de speeltuin of gebruik maken van de disc golf faciliteiten. Het stadscentrum van Nieuwegein bevindt zich op enkele loopminuten, hier bevinden zich meer dan 150 winkels, gezellige horeca gelegenheden, een bibliotheek. Vlakbij de woning is er een basisschool en een kinderdagopvang.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
153 m² / 573 m³

Perceeloppervlakte:
190 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur van de woning. Bij binnenkomst stap je in de ruime hal met meterkast, garderoberuimte en een separate toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruimte valt direct op, mede dankzij de sfeervolle open haard en de openslaande deuren die toegang bieden tot de diepe, brede achtertuin op het westen. Hier geniet je volop van privacy en zon, met bovendien toegang tot de verrassend ruime garage, een fijne extra die volop mogelijkheden biedt. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keurige keukenopstelling biedt volop ruimte om hier heerlijk te koken. Bovendien kijk je vanaf hier heerlijk uit over de voortuin en groenvoorziening. Tussen de keuken en woonkamer bevindt zich voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel.

1e Verdieping: Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer van ca. 14 m² groot, voorzien van een praktische inbouwkast en fraai uitzicht. De badkamer is royaal opgezet en beschikt over een douchehoek, dubbele wastafel en een comfortabel ligbad. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers van resp. 13,5 m² en 8,8 m² groot, waarvan één eveneens is voorzien van een ruime inbouwkast. Verder vind je op deze verdieping een tweede toilet met fontein en een handige opbergkast op de overloop.

2e Verdieping: Een vaste trap leidt naar de verrassend ruime zolderverdieping. De hoge zolderkamer biedt tal van mogelijkheden en leent zich uitstekend voor het creëren van extra bergruimte of een extra kamer. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Achter deze ruimte bevindt zich nog een bergruimte met de opstelplaats van de heteluchtverwarming.

Over de specifieke bouwstijl en bouwmaterialen:

Deze houtskeletwoningen in de wijk Doorslag in Nieuwegein zijn bijzonder, vooral vanwege het gebruik van red cedar dat bekend staat om zijn duurzaamheid, natuurlijke weerstand tegen rot en insecten en esthetische uitstraling. Deze houtsoort is geliefd voor toepassingen op gevelbekleding, kozijnen en dakconstructies. Het geeft de huizen niet alleen een luxe en warme uitstraling, maar draagt ook bij aan hun lange levensduur. Vanwege hun heren huisstijl en de combinatie van traditionele en moderne elementen zijn deze huizen een mooi voorbeeld van duurzame en karaktervolle bouw en recentelijk onderdeel geworden van architectuurroutes in Nieuwegein.

Bijzonderheden:

- Speels herenhuis met maar liefst 153 m² woonoppervlakte en garage.
- Unieke ligging bij park, kinderboerderij, natuurspeeltuin, milieu educatiecentrum en basisschool.
- Ruime, lichte woonkamer met sfeervolle open haard.
- Open keuken met uitzicht op groen.
- 4 goed bemeeten slaapkamers.
- Royale zonnige achtertuin op het westen met veel privacy.
- Eigen garage met parkeergelegenheid en bergruimte.
- De garage is voorzien van een vliering.
- Duurzame houtskeletbouw met red cedar gevelbekleding.
- Energielabel C.
- Aangesloten op de stadsverwarming en verwarming middels heteluchtverwarming, mogelijkheid om dit systeem uit te breiden koeling.
- Volledige brochure te downloaden middels onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **153 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **24 m²**

Perceeloppervlakte: **190 m²**

Inhoud: **573 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **dubbele wastafel, ligbad,**

douche

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2035-05-16)**

Isolatie: **Dakisolatie, vloerisolatie**

Verwarming: **Stadsverwarming, hete lucht verwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: **N.v.t.**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1979**

Dak: **zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan park, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: -

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein in de garage, betaald parkeren, parkeervergunning**

Garage

Soort garage: **Vrijstaand steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: -



Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur van de woning. Bij binnenkomst stap je in de ruime hal.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning.





De keurige
keuken-
opstelling biedt
volop ruimte om
hier heerlijk te
koken.

Bovendien kijk
je vanaf hier
heerlijk uit over
de voortuin en
groen-
voorziening.





Ruime, lichte
woonkamer met
sfeervolle haard.

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruimte valt direct op, mede dankzij de sfeervolle open haard en de openslaande deuren die toegang bieden tot de diepe, brede achtertuin.



1E VERDIEPING **Slaapkamers**





Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer van ca. 14 m² groot.





1E VERDIEPING **Badkamer**



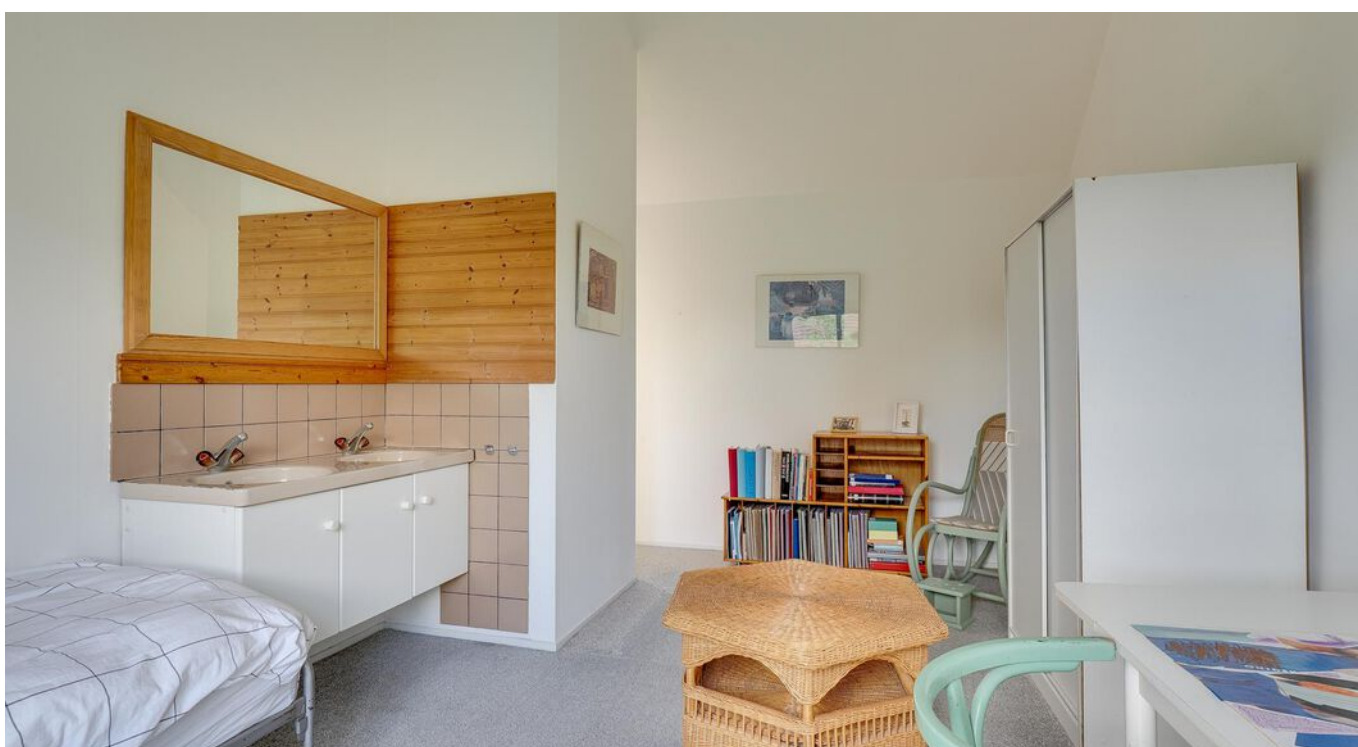
2E VERDIEPING **Zolder**





De hoge
zolderkamer
biedt tal van
mogelijkheden
en leent zich
uitstekend voor
het creëren van
extra ruimte.

Daarnaast is er
een aparte
wasruimte met
aansluitingen
voor
wasmachine en
droger.



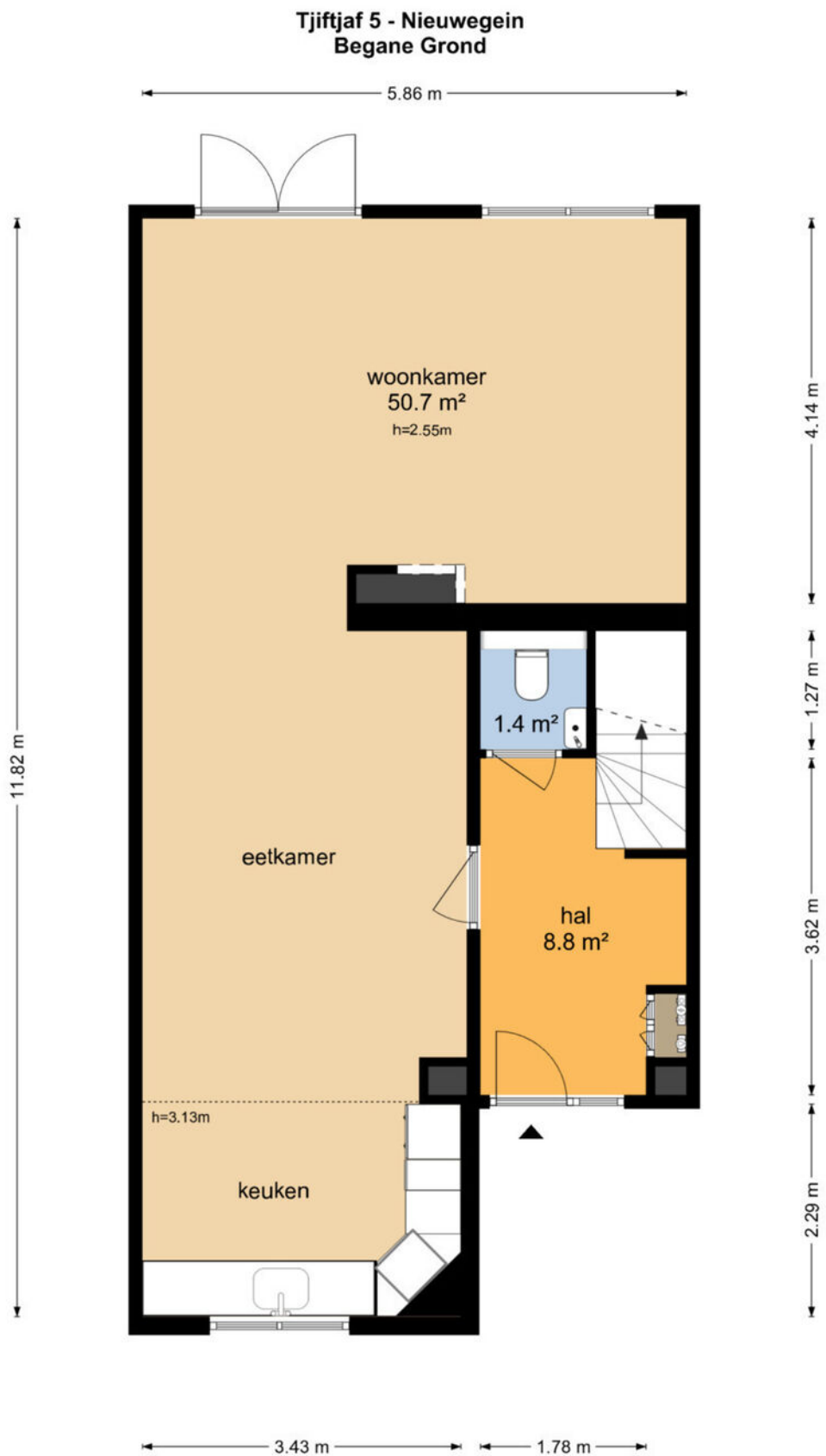


In de royale achtertuin geniet je volop van privacy en zon, met bovendien toegang tot de verrassend ruime garage, een fijne extra die volop mogelijkheden biedt.

Deze woning heeft een zeer unieke ligging bij park, kinderboerderij, natuurspeeltuin, kinderopvang, basisschool en milieu educatiecentrum.

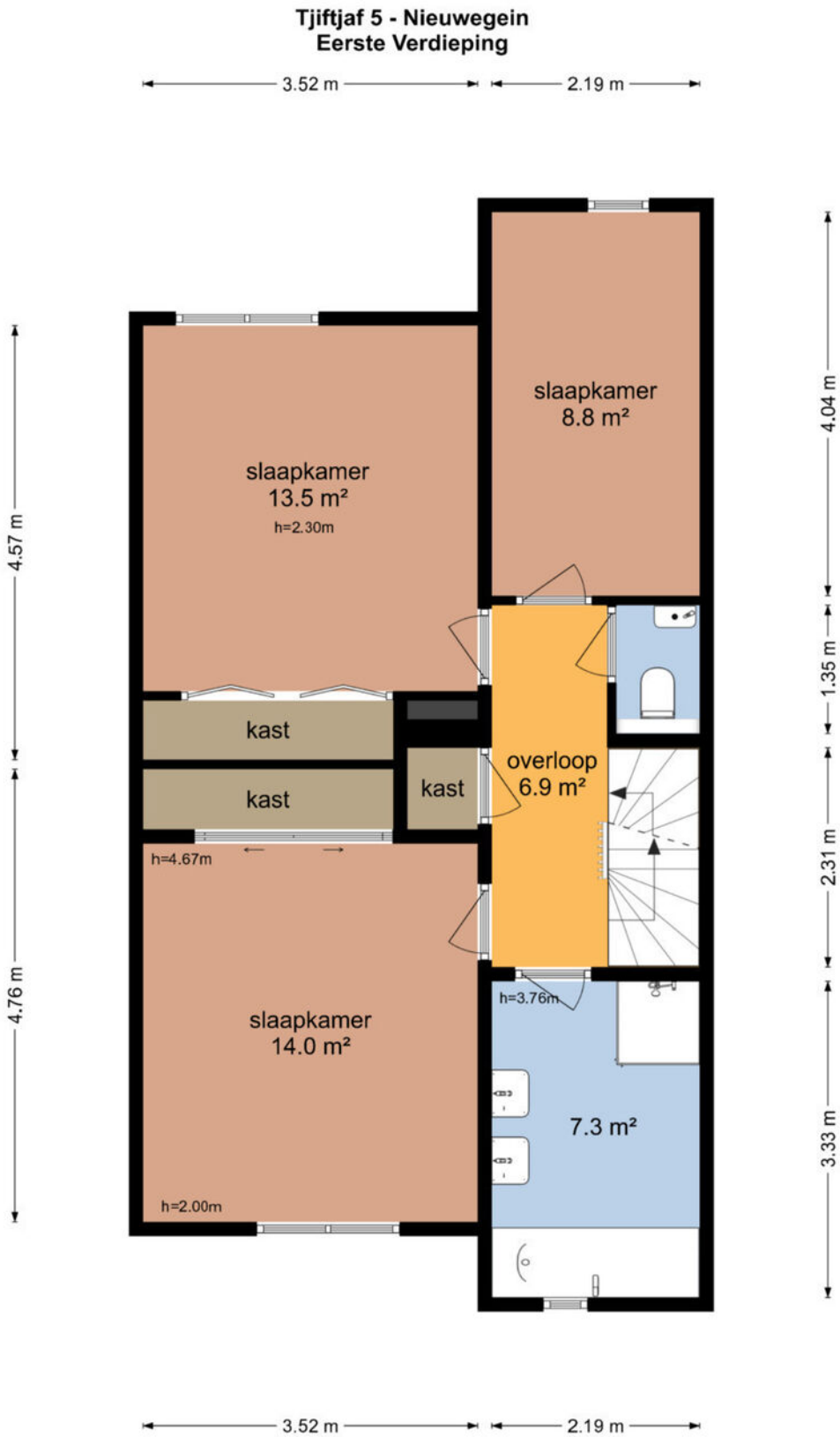


PLATTEGROND



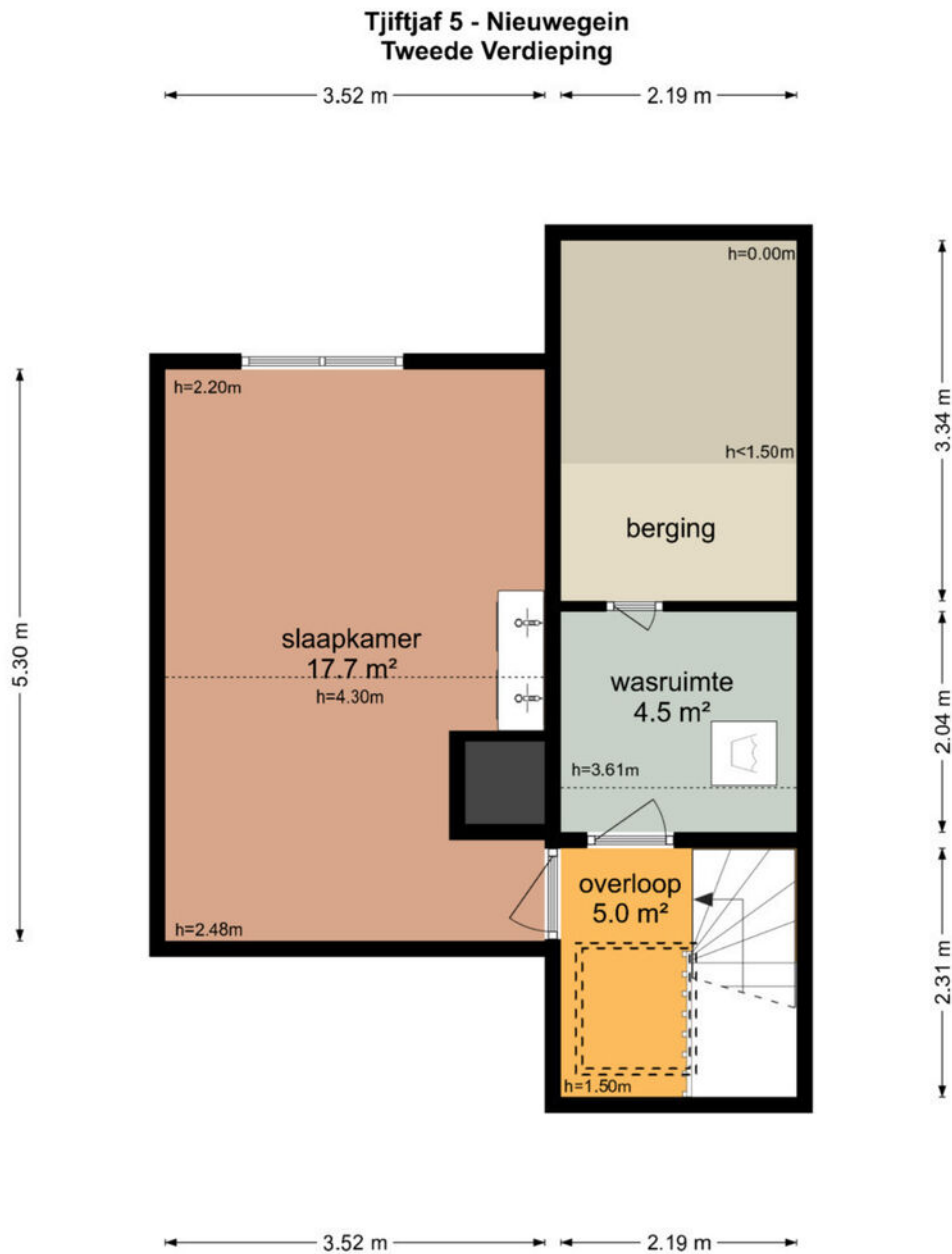
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



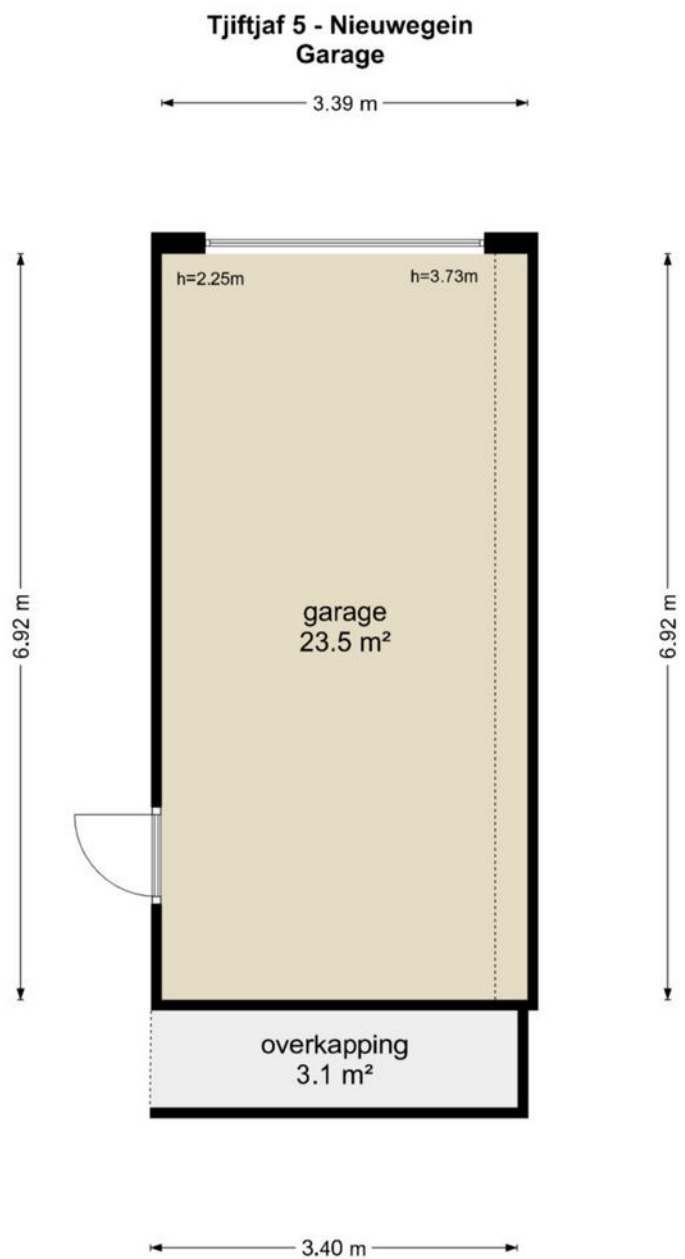
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

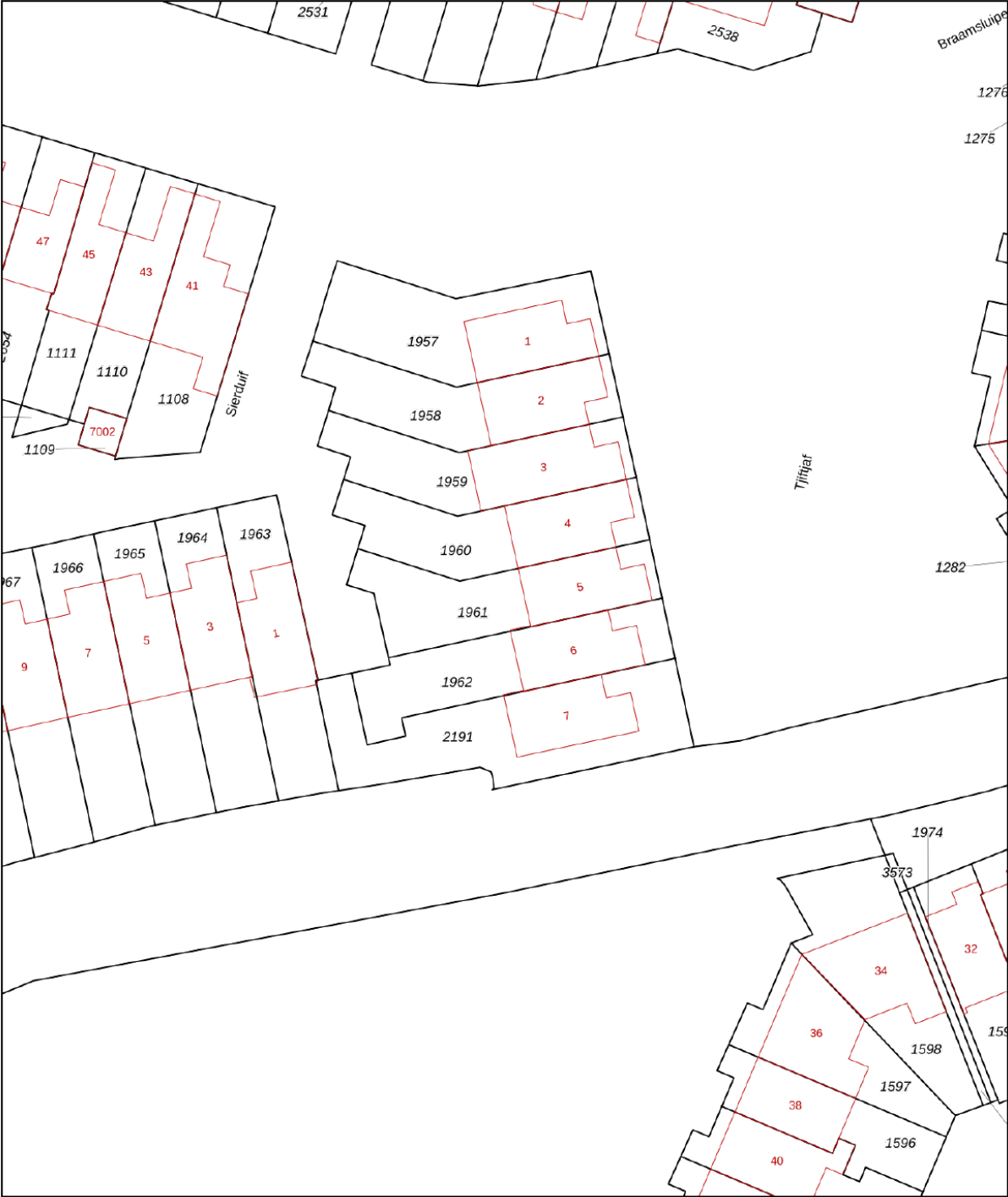


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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 C

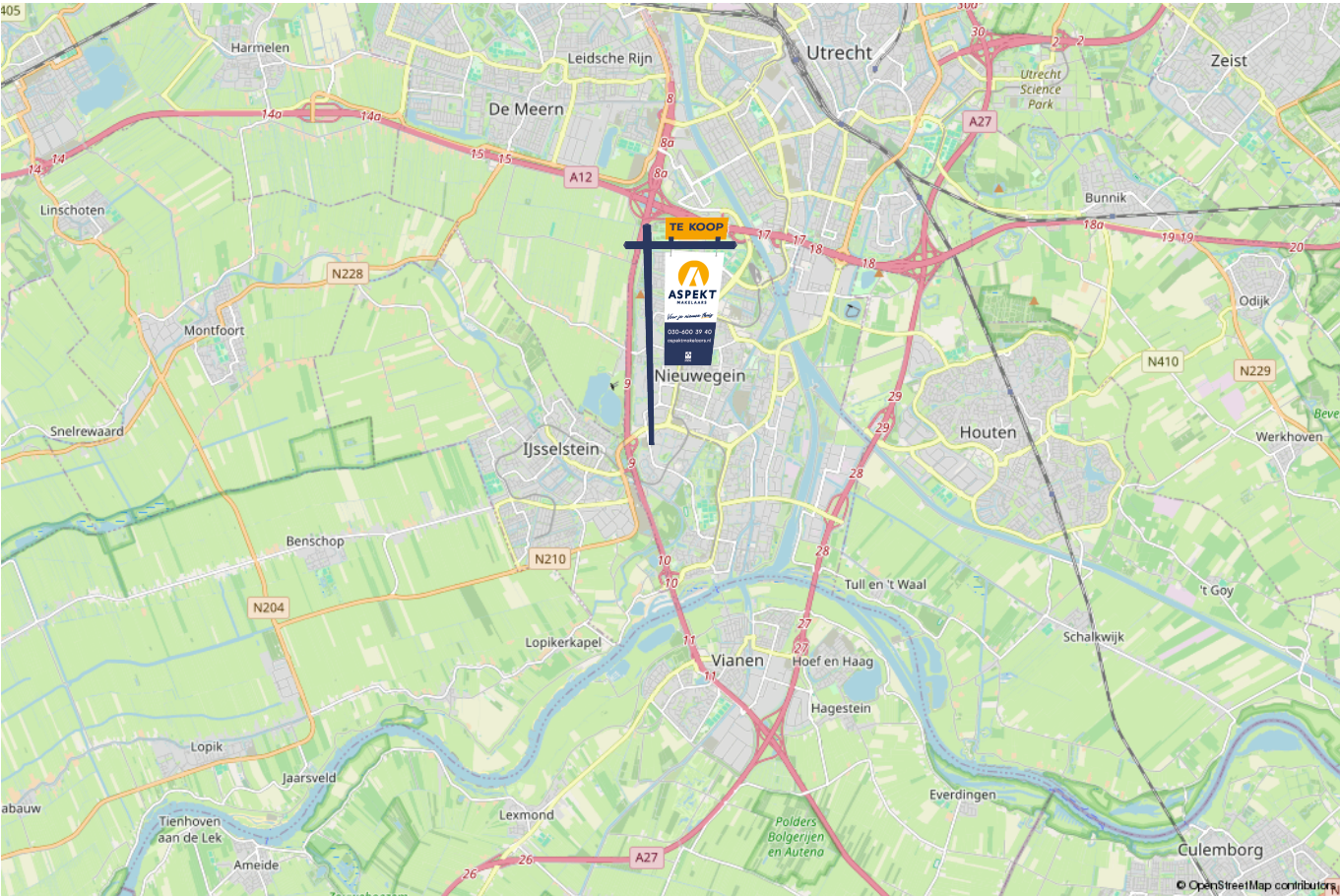
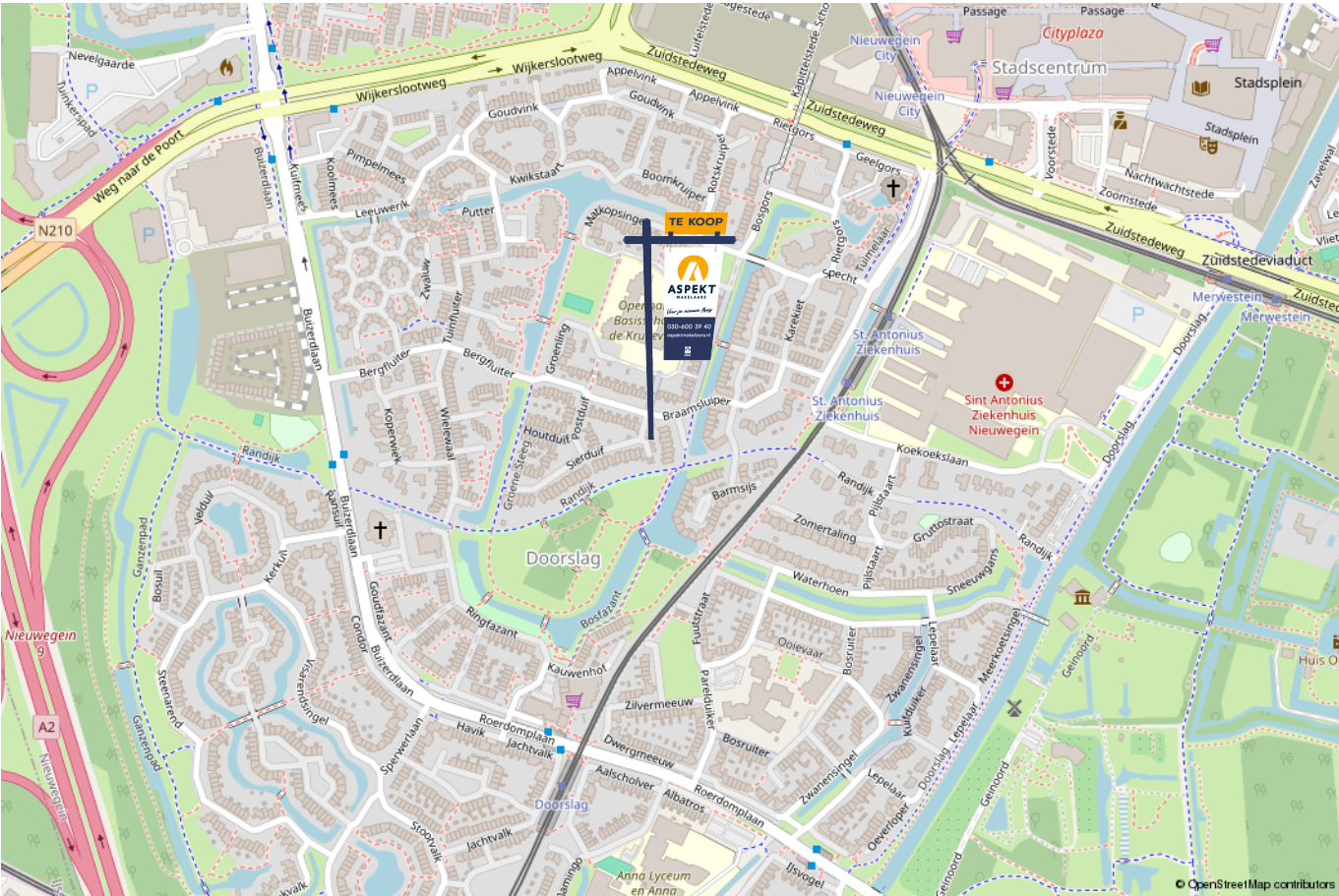
Perceel 1961

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 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				
- kast met deuren in garage	X			
- garderobekast in hal	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				
- servieskast	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/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
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 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



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

