

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Zwaluw 52

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Zwaluw 52 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



Verrassende,
onder
architectuur
gebouwde
woning met
zonnige tuin en
veel privacy.

De woning is
voorzien van
ruime
woonkamer met
openhaard,
moderne
inbouwkeuken,
4 slaapkamers
en moderne
badkamer.





Omschrijving

Verrassende, onder architectuur gebouwde woning met zonnige tuin en veel privacy. De woning is voorzien van ruime woonkamer met openhaard, moderne inbouwkeuken, 4 slaapkamers en moderne badkamer. De speelse woonkamer is circa 48m² en voorzien van een eikenhouten vloer, fraai trappenhuis met videopartij. De woning is rustig gelegen, in een groene en fijne woonomgeving in de wijk Doorslag. Voorzieningen zoals winkelcentrum City Plaza, park Oudegein, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn in de directe nabijheid aanwezig.

De woning is goed onderhouden, de gevels zijn opnieuw gevoegd, het platte dak is in 2022 vervangen en extra geïsoleerd. Tevens is de woning voorzien een inpandige berging, dubbelglas, dakisolatie en muurisolatie. Verwarming en warmwater via c.v. HR combiketel volgens opgave uit 2022. De woning is in 2025 extern geschilderd. In 2023 zijn er 11 zonnepanelen geïnstalleerd en heeft de woning een energielabel B. Bouwjaar 1979. Woonoppervlakte 131m²!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
114 m² / 400 m³

Perceeloppervlakte:
145 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **114 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m²**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **4 m²**

Perceeloppervlakte: **145 m²**

Inhoud: **400 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **ligbad, toilet, douche,**

inloopdouche, wastafel

Aantal woonlagen: **2**

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel**

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2035-08-04)**

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

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

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

Cv-ketel: **Vaillant VHR NL 28-34/5-3 R6 2022 (2022, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Indeling en bijzonderheden

Begane grond:

Vernieuwde hal met meterkast, moderne toiletruimte met hangend toilet, toegang naar de inpandige berging en woonkamer. Via mooie paneeldeur toegang naar de ruime en speelse woonkamer. Door de vele raampartijen is er een lichte en prettige woonkamer ontstaan. De woonkamer is circa 48m² en biedt u de mogelijkheid om verschillende indelingen te maken. De woonkamer is voorzien van een vergrijsde eikenvloer, openhaard en vide partij. Tevens heeft de woonkamer op 2 verschillende plaatsen een deur voor gemakkelijke toegang naar de voortuin. Aansluitend is de halfopen keuken gesitueerd welke is voorzien van een moderne, L-vormige inbouwkeuken met de diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.

Verdieping:

Via het fraaie trappenhuis bereikt u de ruime overloop van waaruit u toegang hebt naar de vier slaapkamers. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11,8m², 11,1m², 7,3m² en de grote ouder slaapkamer is bereikbaar via de vrije loopbrug en heeft een oppervlakte van 11,7 m² en is voorzien van een fraaie erker. Op de overloop vindt u tevens de cv ruimte met opstel plaats voor de wasmachine. De luxe recent volledige moderniseerde badkamer is voorzien van een inloop douche, ligbad, badkamermeubel en een toilet.

Bijzonderheden:

- onder verrassende architectuur gebouwde woning
- mooie ruime woonkamer met openhaard en vide
- moderne inbouwkeuken
- 4 slaapkamers
- zonnige tuin met veel privacy
- recent geschilderd 2025
- woning in 2023 voorzien van 11 stuks zonnepanelen
- verwarming door middel van HR combi ketel merk variant volgens opgave uit 2022
- nieuw plat dak 2022
- nieuwe goten 2011
- gevels opnieuw gevoegd
- in een vriendelijke en prettige woonomgeving gelegen!
- energielabel B

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**

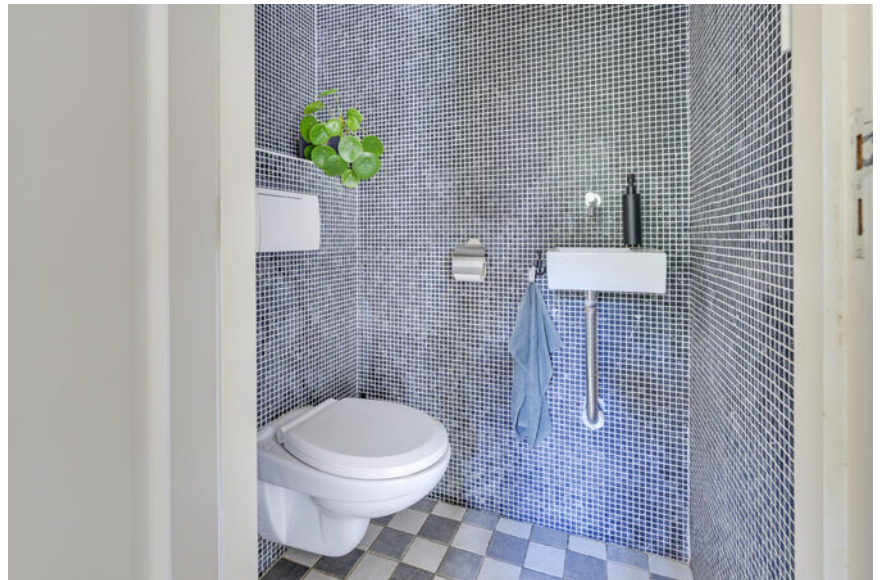


Bijscript



Vernieuwde hal met meterkast, moderne toiletruimte met hangend toilet, toegang naar de inpandige berging en woonkamer.

Via mooie paneeldeur toegang naar de ruime en speelse woonkamer.



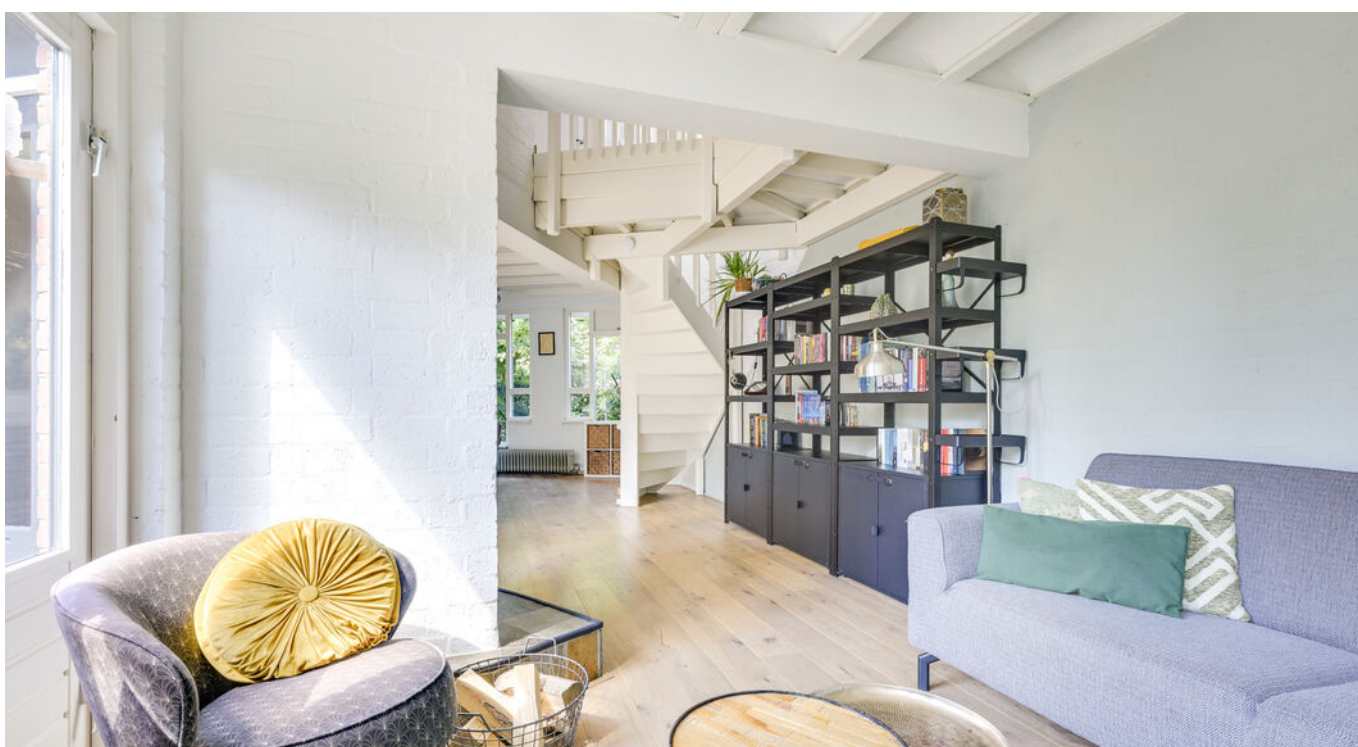
Door de vele raampartijen is er een lichte en prettige woonkamer ontstaan. De woonkamer is circa 48m² en biedt u de mogelijkheid om verschillende indelingen te maken.





De woonkamer is voorzien van een vergrijsde eikenvloer, openhaard en vide partij.

Tevens heeft de woonkamer op 2 verschillende plaatsen een deur voor gemakkelijke toegang naar de voortuin.



Aansluitend is de halfopen keuken gesitueerd welke is voorzien van een moderne, L-vormige inbouwkeuken met de diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.



BEGANE GROND **tuin**



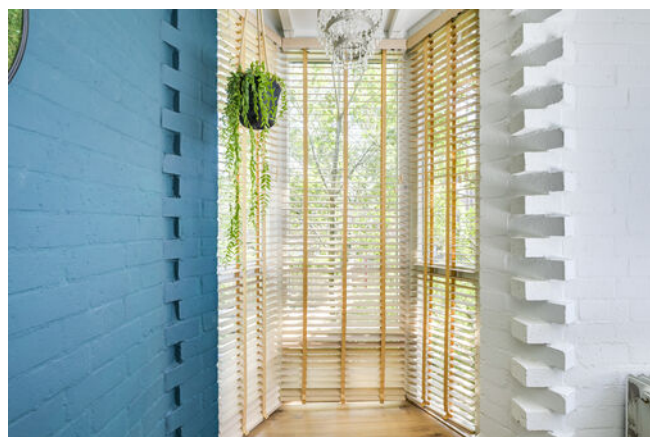


Via het fraaie trappenhuis bereid je de ruime overloop van waaruit je toegang hebt naar de vier slaapkamers.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11,8m², 11,1m², 7,3m² en de grote slaapkamer heeft een oppervlakte van 11,7 m².

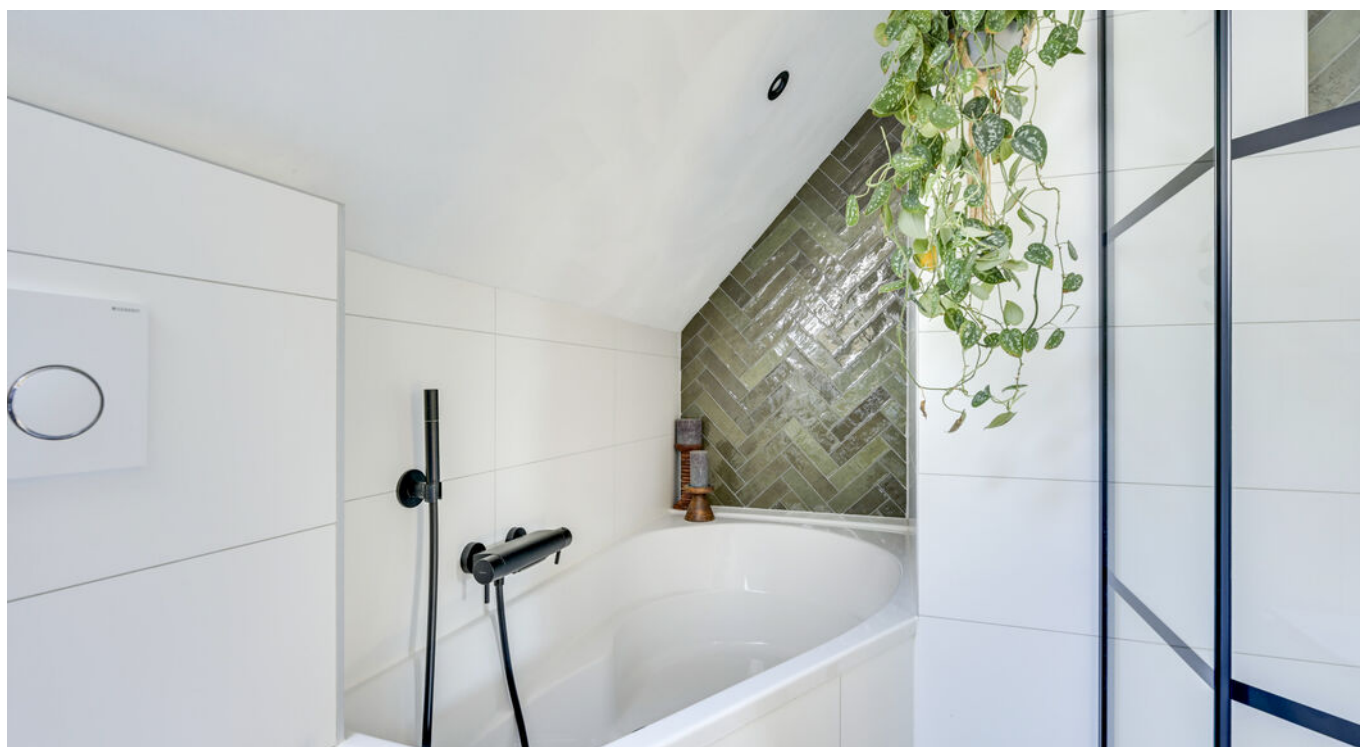
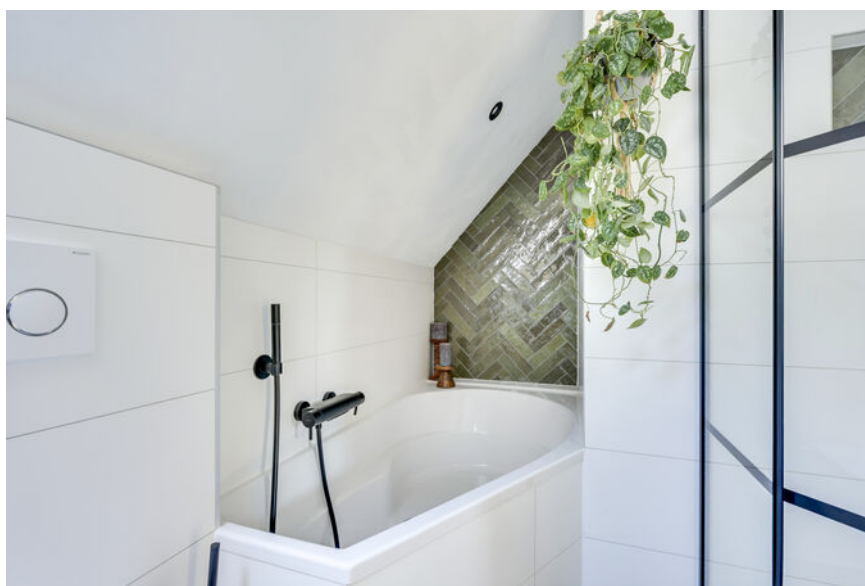


De grote ouder slaapkamer is bereikbaar via de vrije loopbrug en heeft een oppervlakte van 11,7 vierkante meter en is voorzien van een fraaie erker.





De luxe recent
volledige
moderniseerde
badkamer is
voorzien van
een inloop
douche, ligbad,
badkamermeub
el en een toilet.



1E VERDIEPING slaapkamer



1E VERDIEPING slaapkamer



1E VERDIEPING slaapkamer





De woning is
rustig gelegen,
in een groene
en fijne
woonomgeving
in de wijk
Doorslag.

Voorzieningen
zoals
winkelcentrum,
openbaar
vervoer en
uitvalswegen
zijn in de
directe
nabijheid
aanwezig.

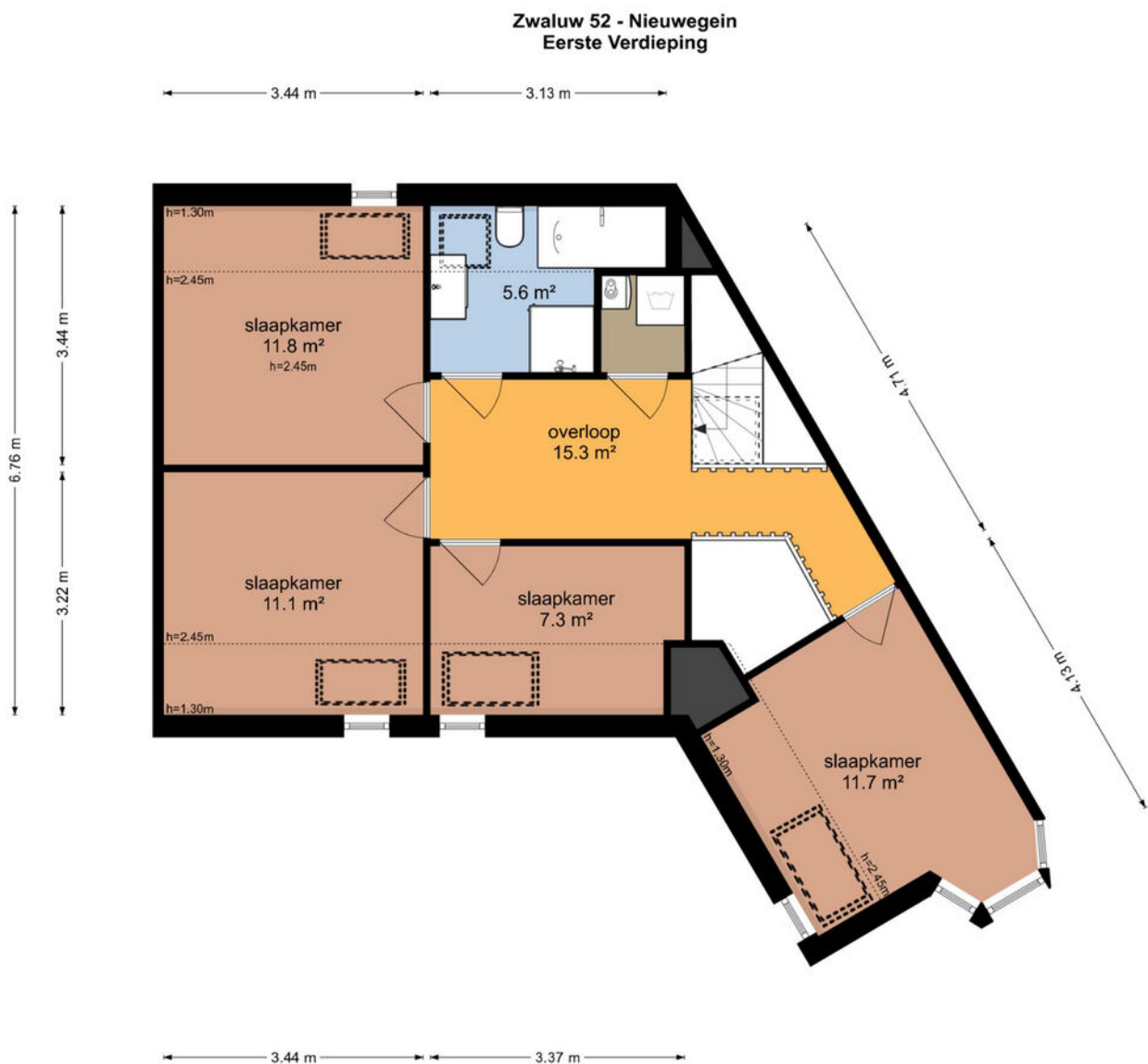


PLATTEGROND



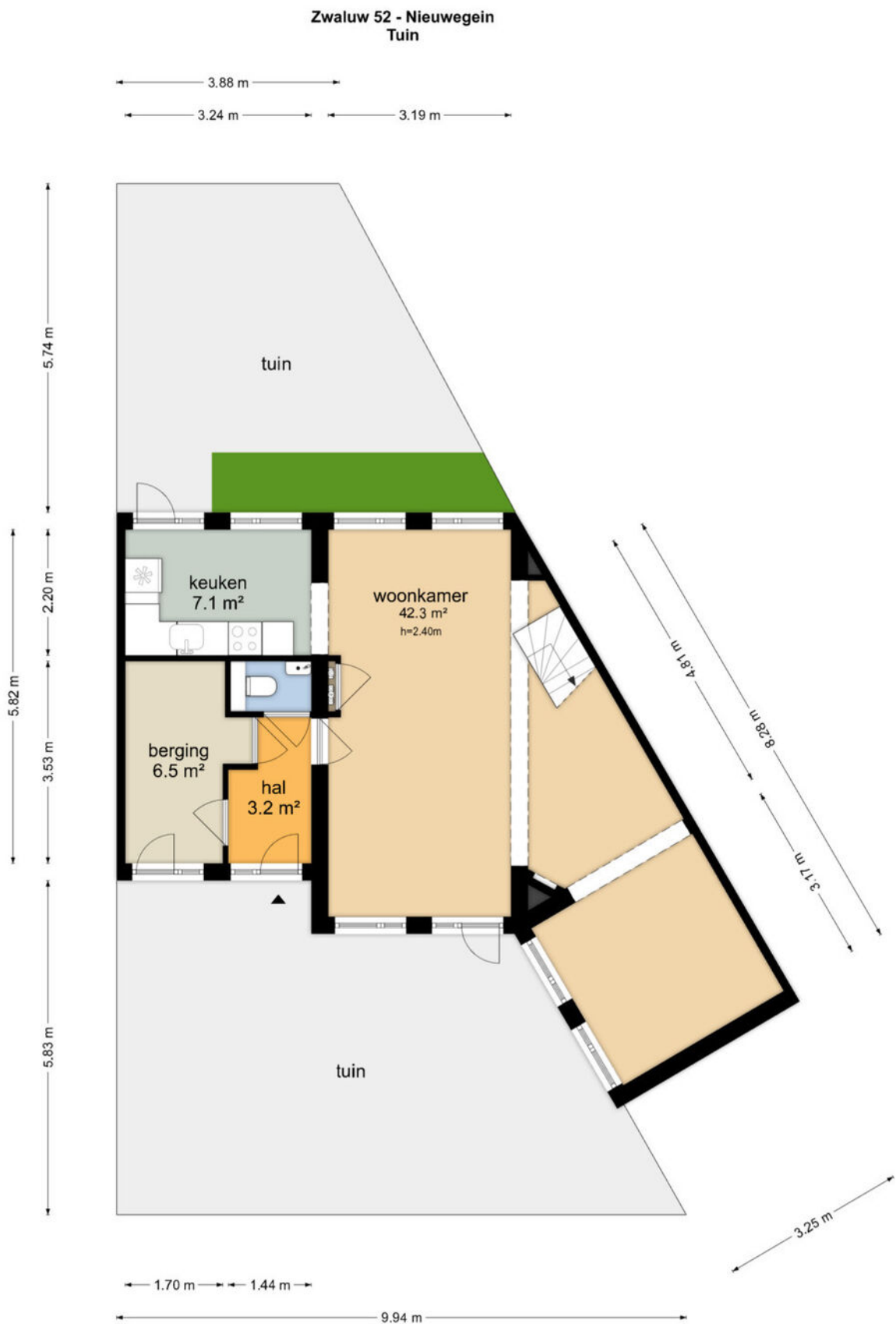
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

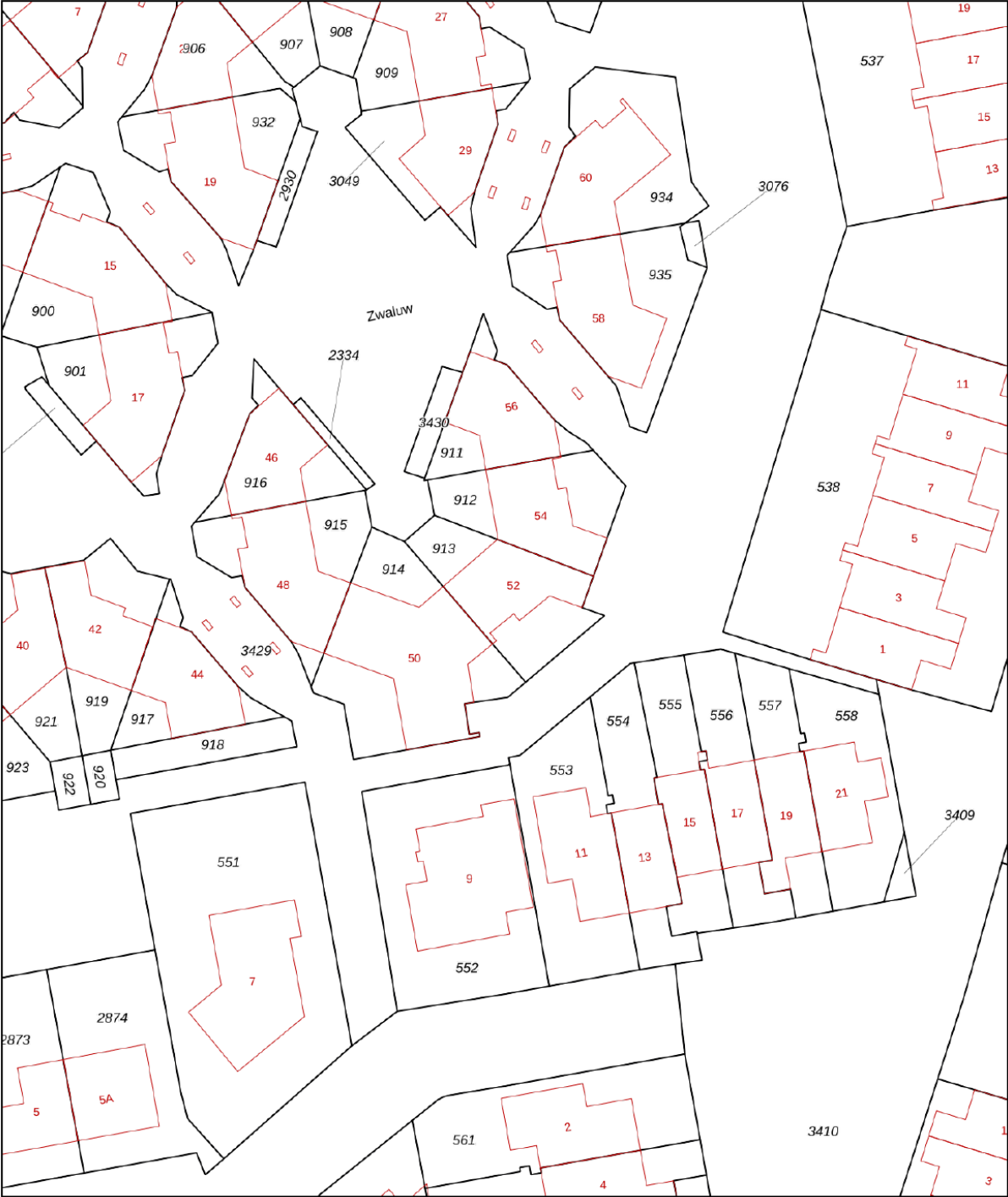
PLATTEGROND



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 913

kadaster

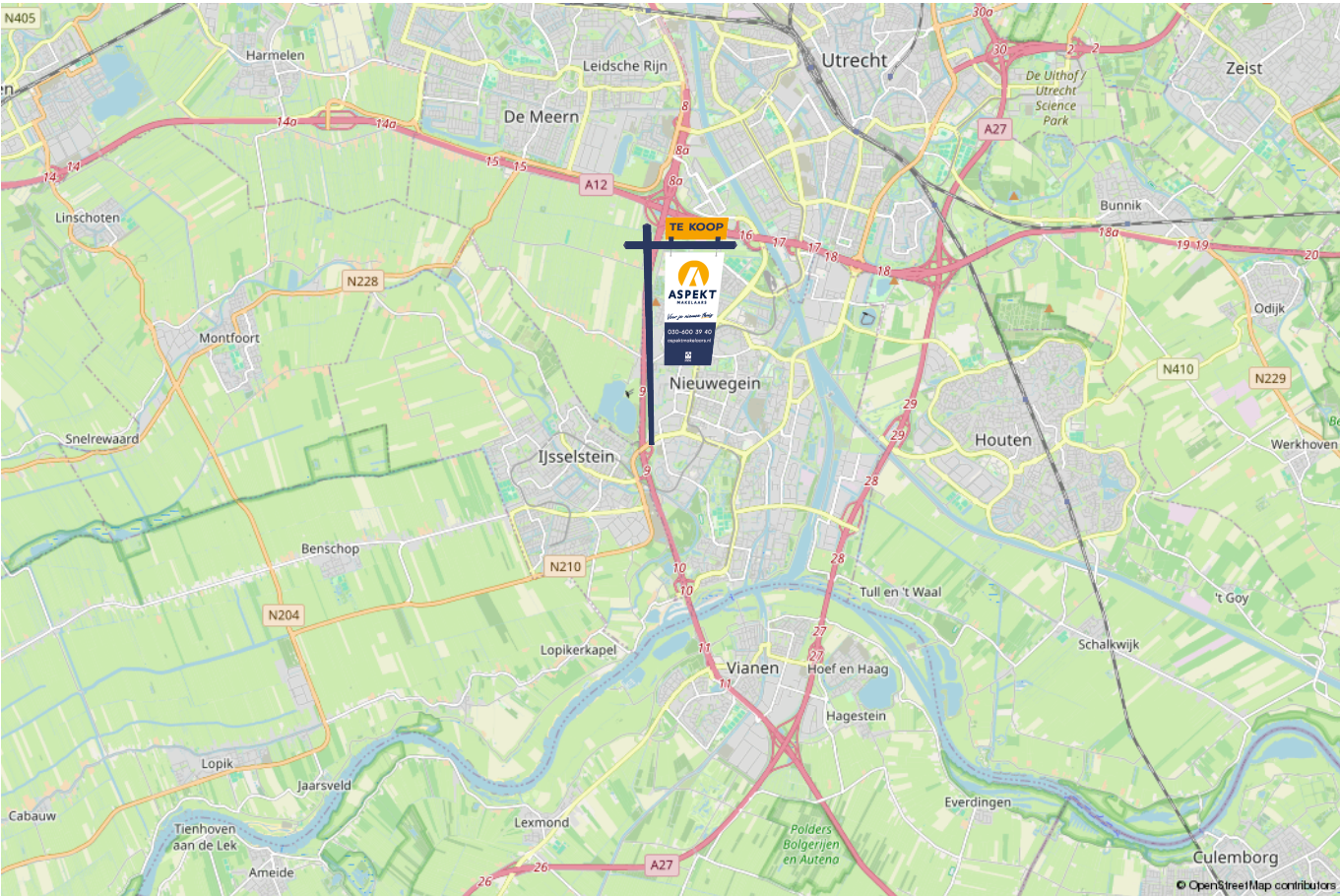
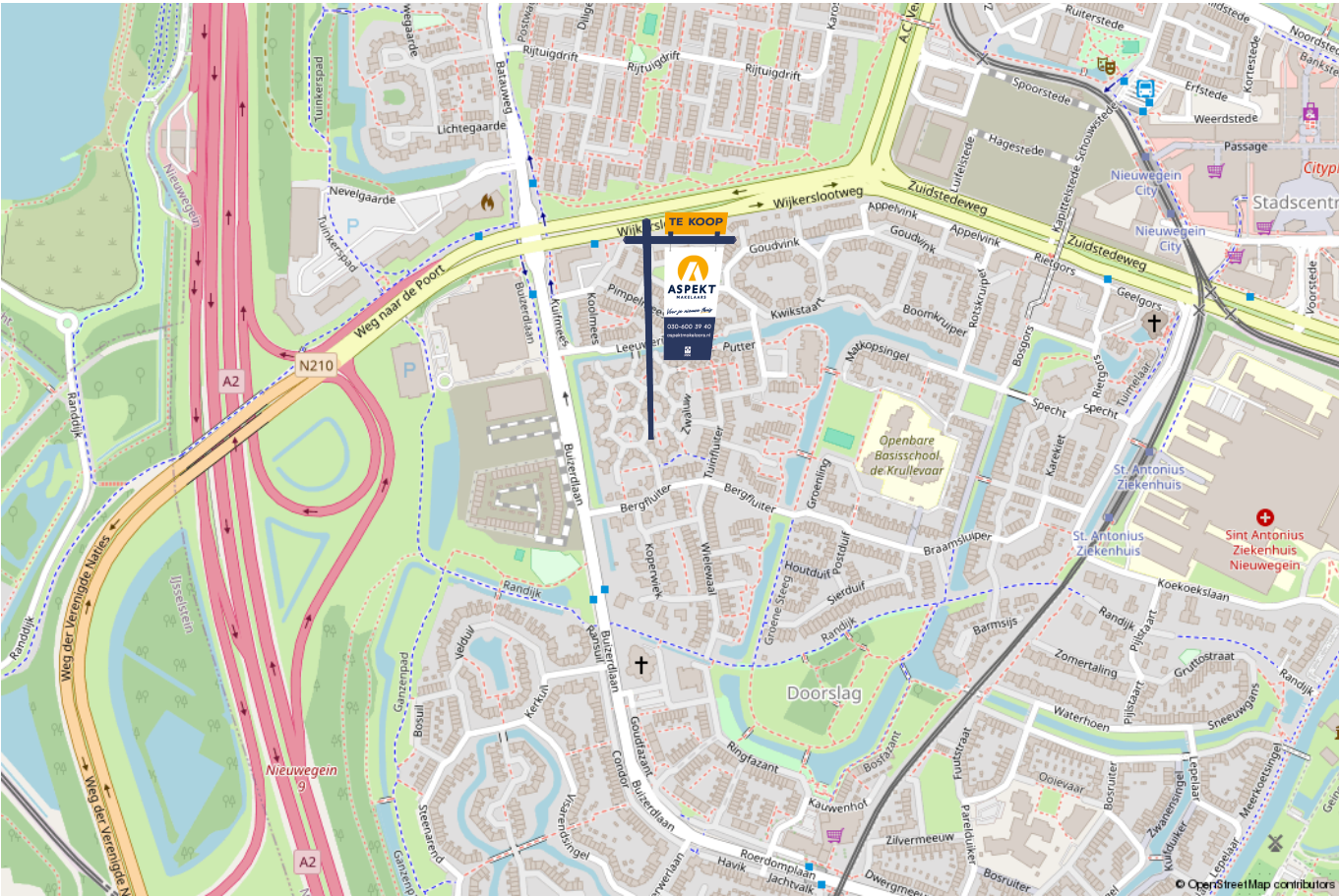
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025

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				
- Kleedkamer kasten	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			
- Jaloezieën erker slaapkamer (3 stuks)		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Laminaat pakketten voor kleedkamer (nog te leggen)	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Wandbekleding steigerhout (woonkamer + hal)	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		
- Plintboiler	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Steigerhout keukenplanken	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		
- Spiegelkast	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				

Wonen in Nieuwegein

Titel

Tekst

Tekst

Titel

Tekst



Bevolking

Aantal inwoners:
63.853

Aantal huishoudens:
29.328

Woningen

Koop/huur:
60% / 40%

Eengezings/meergezins
62% / 38%

Gemiddelde WOZ-waarde
€ 252.000,- (2020)

Gemiddelde verkoopwaarde
€ 325.000,- (juni 2021)

Gemiddelde verkoopwaarde
€ 325.000,- (juni 2021)

Percentage overboden
17% (juni 2021)

Algemene informatie

Tekst

Tekst

Tekst

Tekst

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

