

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Vuurvliegweide 8

Vraagprijs € 850.000 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 woon
omgeving
bieden wij aan
een helft van
dubbel
woonhuis met
een woon-
oppervlakte van
maar liefst 225
m2.

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





Omschrijving

In een rustige groene woonomgeving bieden wij aan een helft van dubbel woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 225 m² op een royaal perceel eigen grond van 426 m². Aan de woning is een extra vleugel aangebouwd met een royale slaapkamer en badkamer, waardoor de woning uitermate geschikt is voor dubbele bewoning, mantelzorg en/of gelijkvloers wonen. De woning heeft een inpandige garage en een vrij gelegen achtertuin op het zuiden, die grenst aan een waterpartij en groenvoorziening. De Vuurvliegweide is een pleintje waar ruimte en groen centraal staan in de populaire woonomgeving Batau-Noord.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
225 m² / 905 m³

Perceeloppervlakte:
426 m²

Kamers:
7

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de voordeur bereik je de ruime hal met toilet, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal is er zowel toegang tot de ruime woonkamer als de separate eetkamer. De woonkamer is zeer ruim, tuingericht en voorzien van een open haard (gas) en een lichtstraat. Aan de achterzijde van de woonkamer zijn dubbele deuren naar de tuin en een gang naar de extra aanbouw met een slaapkamer van 18,0 m² en badkamer met wastafel, toilet en inloofdouche. De eetkamer van 13,5 m² grenst aan de half open keuken van 8,0 m² aan de voorzijde van de woning. De aparte bijkeuken van 3,3 m² met buitendeur en ruimte voor wasmachine en droger zijn erg praktisch. De inpandig bereikbare garage van 21,1 m² met bergzolder en extra zijruimte (met CV opstelling) maken het geheel compleet. Door het royale uitgewaaierde perceel is in de vrij gelegen achtertuin op het zuiden altijd wel een plek met zon te vinden.

1e Verdieping: Ruime overloop met trapopgang, toegang tot slaapkamers, badkamer met wastafel, ligbad en inloofdouche en een separaat toilet. De drie slaapkamers van 16,3 m², 11,7 m² en 23,9 m² zijn bijzonder ruim te noemen. Een van de slaapkamers beschikt over speelse extra hoogte in de nok. De slaapkamer aan de voorzijde ligt over de volledige breedte van de woning en kan eventueel in twee kamers worden opgedeeld. Deze slaapkamer is voorzien van balkon en kastenwand.

2e Verdieping: Zeer ruime voorzolder (met CV opstelling) van 16,7 m² met veel bergruimte onder de schuine kap. Ruime slaapkamer van 17,2 m².

Bijzonderheden:

- Gewilde en rustige groene locatie in Batau-Noord.
- Plezierige en sociaal vriendelijke woonomgeving.
- Zeer ruim helft van dubbel woonhuis met 225 m² woonoppervlak.
- Tuin op het zuiden met vrij uitzicht op waterpartij en groen.
- Aangebouwde extra vleugel op de begane grond met ruime slaapkamer en badkamer, uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen en/of mantelzorg.
- Inpandige garage met bergzolder.
- Oprit voor parkeren op eigen terrein.
- Zonnepanelen (8 stuks).
- Dakpannen recent vernieuwd.
- Ruime garage met bergzolder.
- Oprit voor parkeren op eigen terrein.
- Er is geen vragenlijst deel B in verband met boedel en het geheel wordt geleverd zoals bij de bezichtiging wordt getoond, in de koopovereenkomst zullen een 'niet bewonersclausule' en een 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.
- Sinds de bouw van de woning is een smalle strook grond langs de waterpartij in gebruik als tuin. Deze strook is eigendom van de gemeente en behoort niet bij het perceel eigen grond.
- In overleg met de gemeente kan aan de achterzijde wellicht nog grond worden bijgekocht.
- Veel van de woningen aan het pleintje worden nog bewoond door de bewoners die er al sinds de bouw wonen, het bewijs dat het hier fijn wonen is!
- Tuin gelegen op het zuiden.

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.



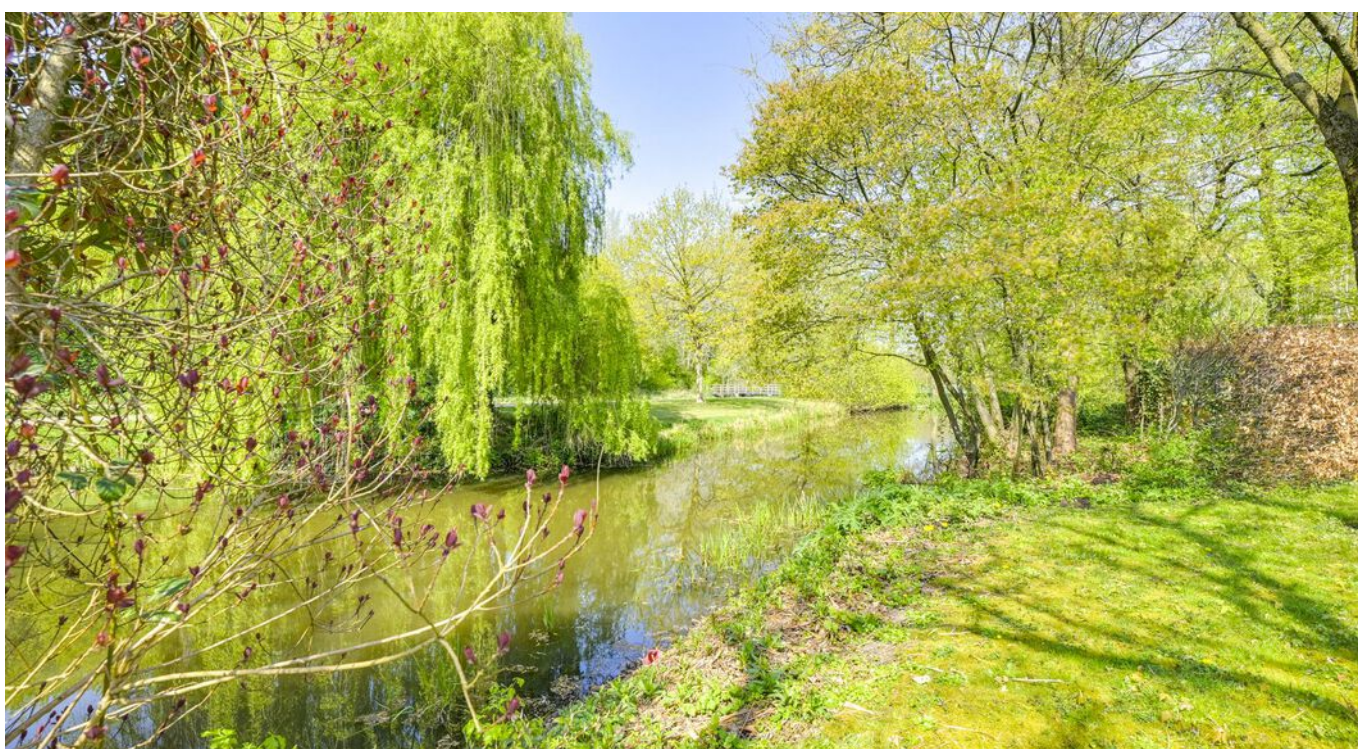
BEGANE GROND **Slaapkamer en badkamer**





De tuin grenst
aan groen-
voorzieningen
en een
waterpartij.

Tevens is de
tuin gesitueerd
op het zuiden.



1E VERDIEPING **Slaapkamers**

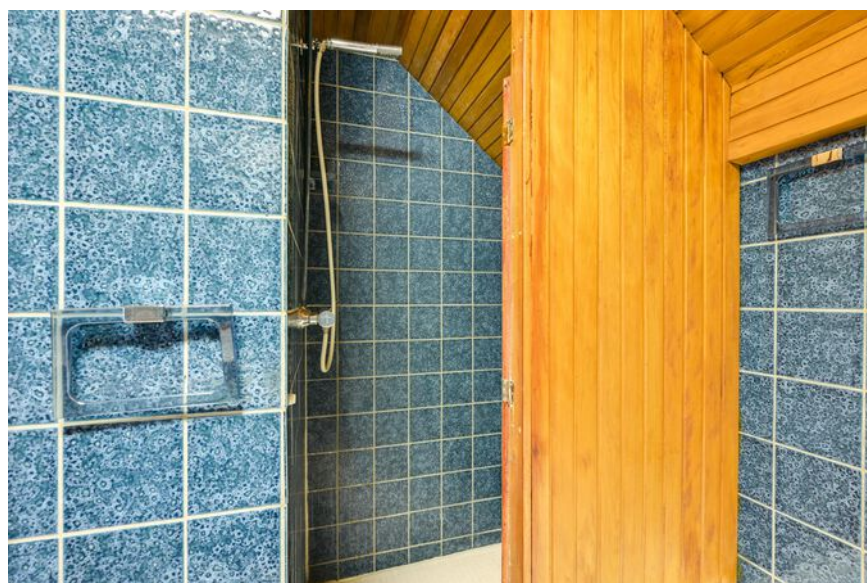








**Vanaf de
overloop
toegang naar
de badkamer
met ligbad,
inloofdouche
en wastafel-
meubel.**





De Vuurvliegweide is gelegen in de populaire woonomgeving van Batau-Noord. Veel van de woningen aan het pleintje worden nog bewoond door de bewoners die er al sinds de bouw wonen, het bewijs dat het hier fijn wonen is!





**Gewilde en rustige groene
locatie in Batau-Noord.**

PLATTEGROND

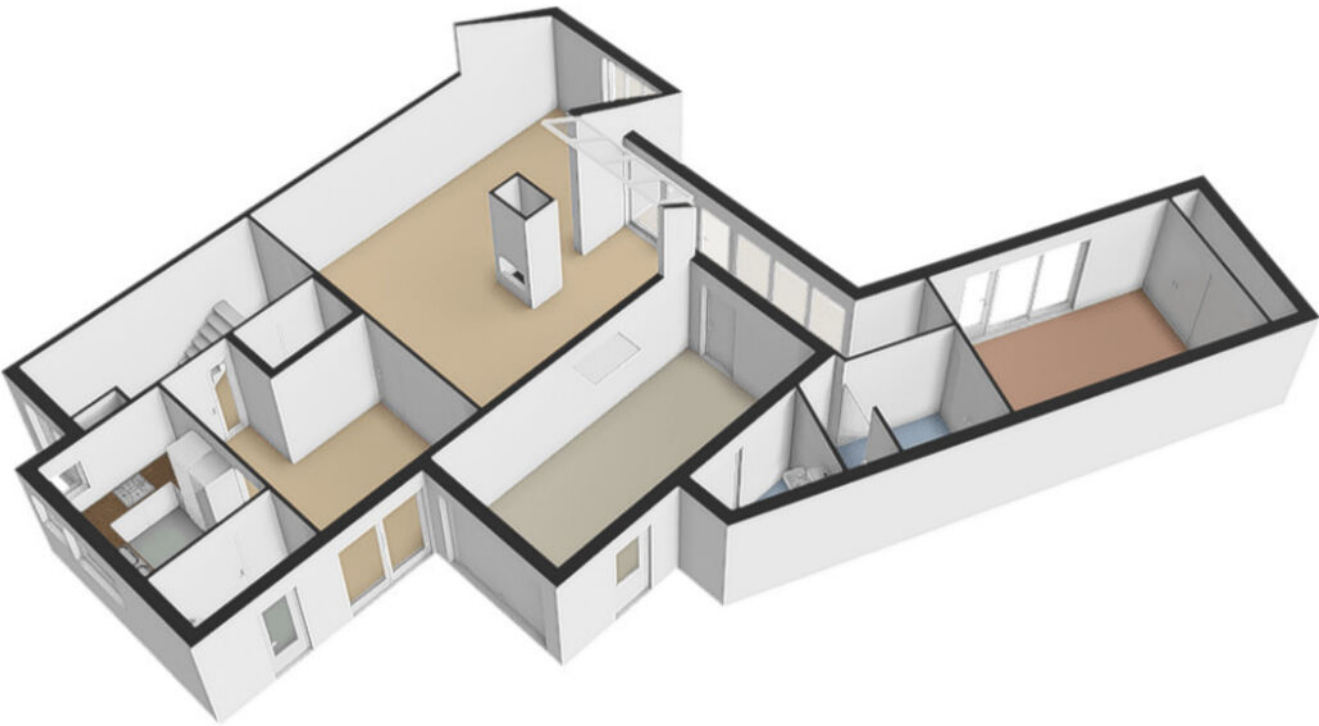


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenico.nl

PLATTEGROND



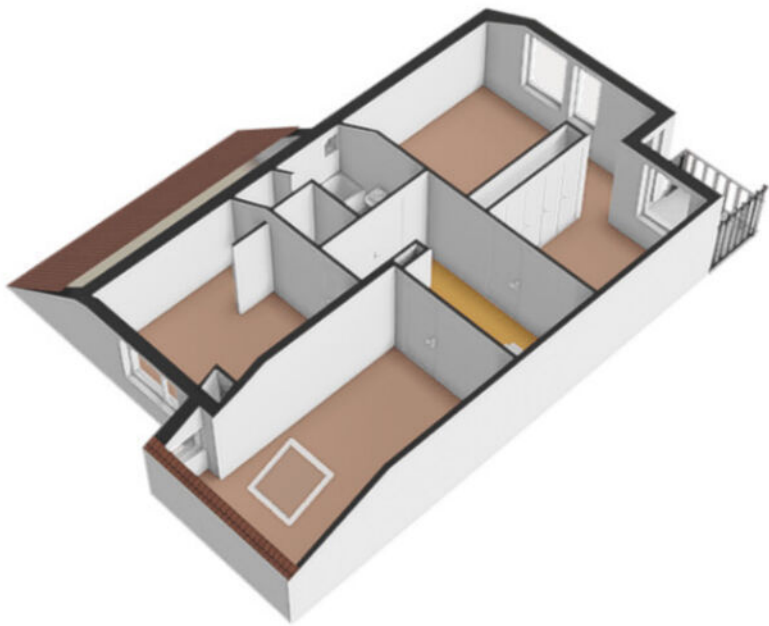
PLATTEGROND



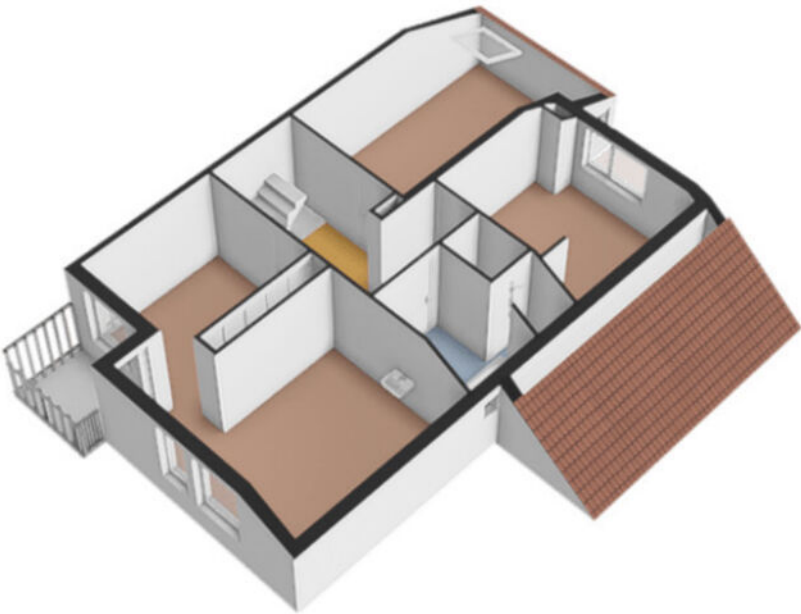
PLATTEGROND



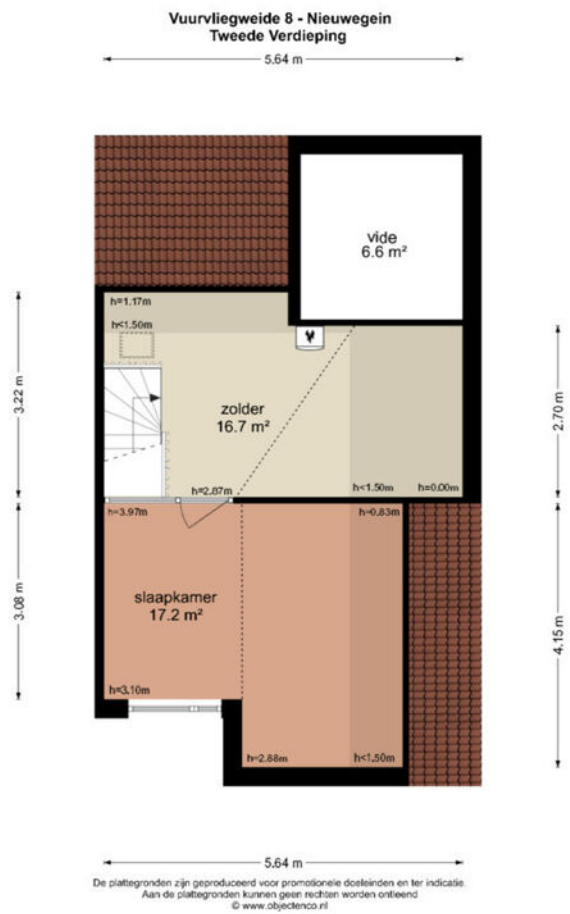
PLATTEGROND



PLATTEGROND



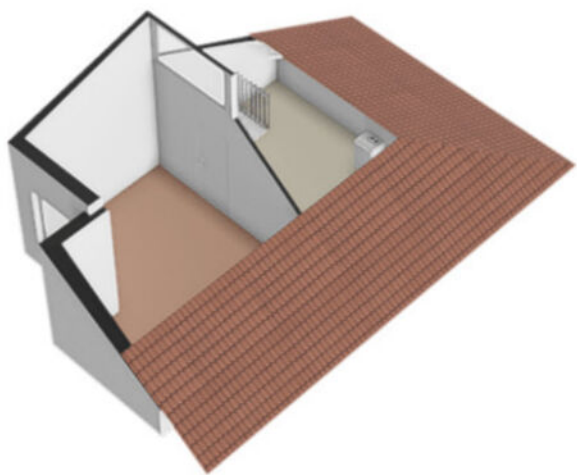
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



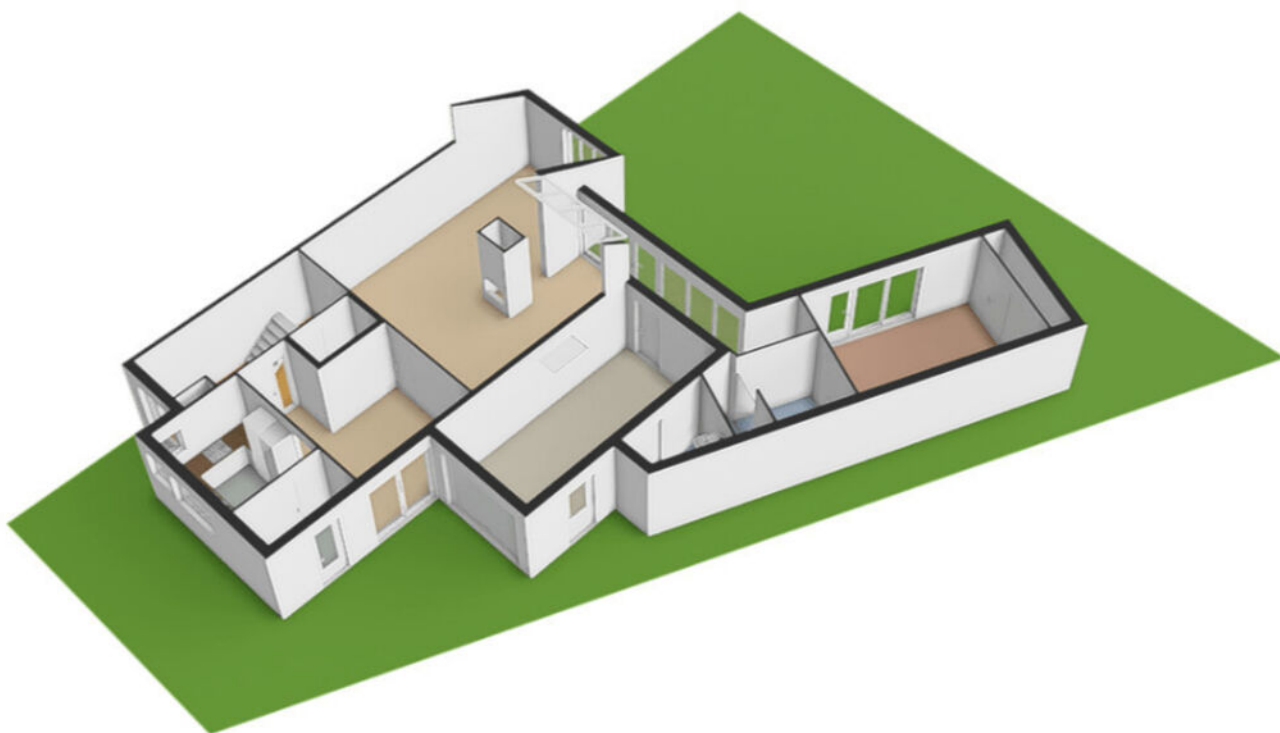
PLATTEGROND



PLATTEGROND



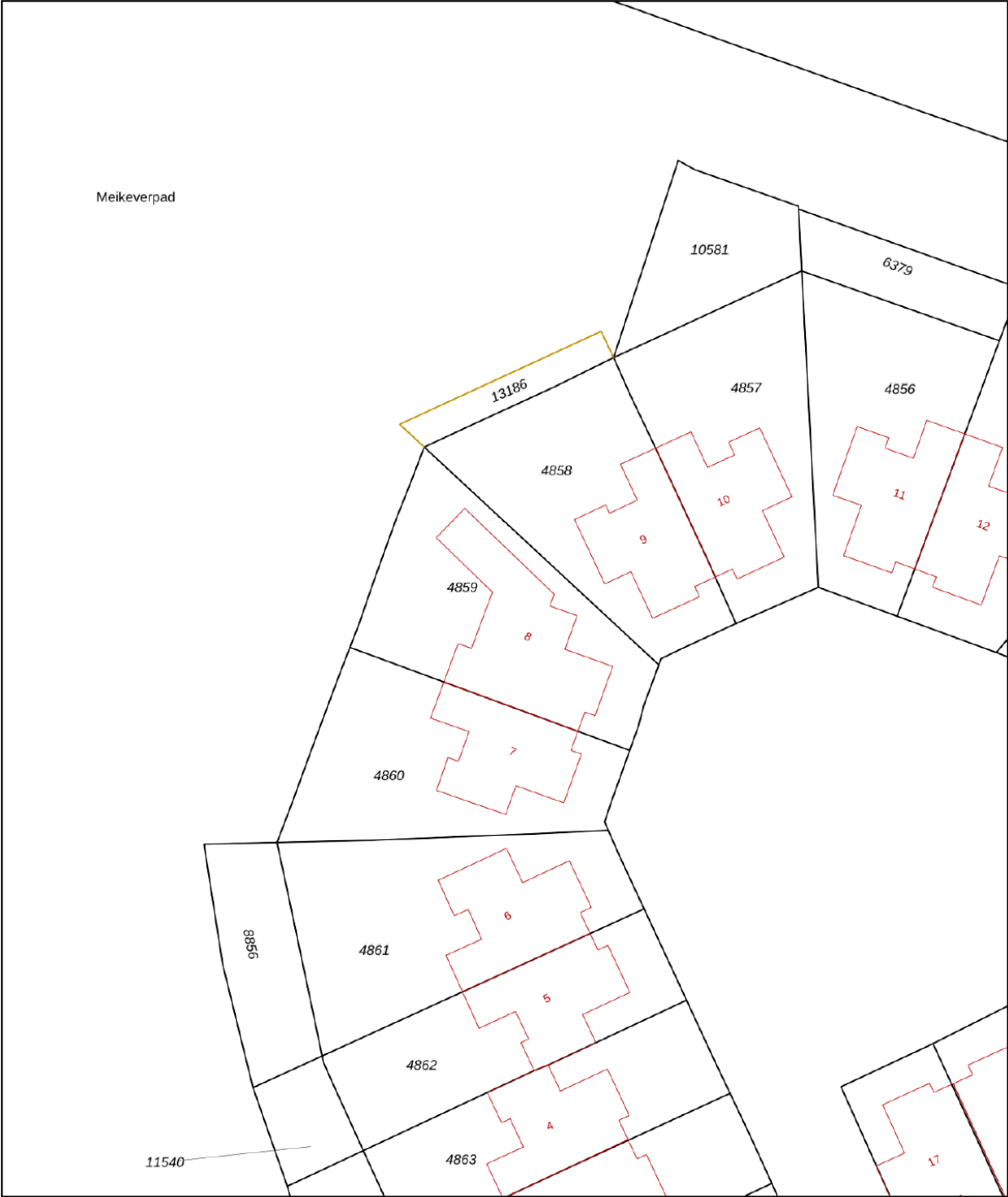
PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 4859

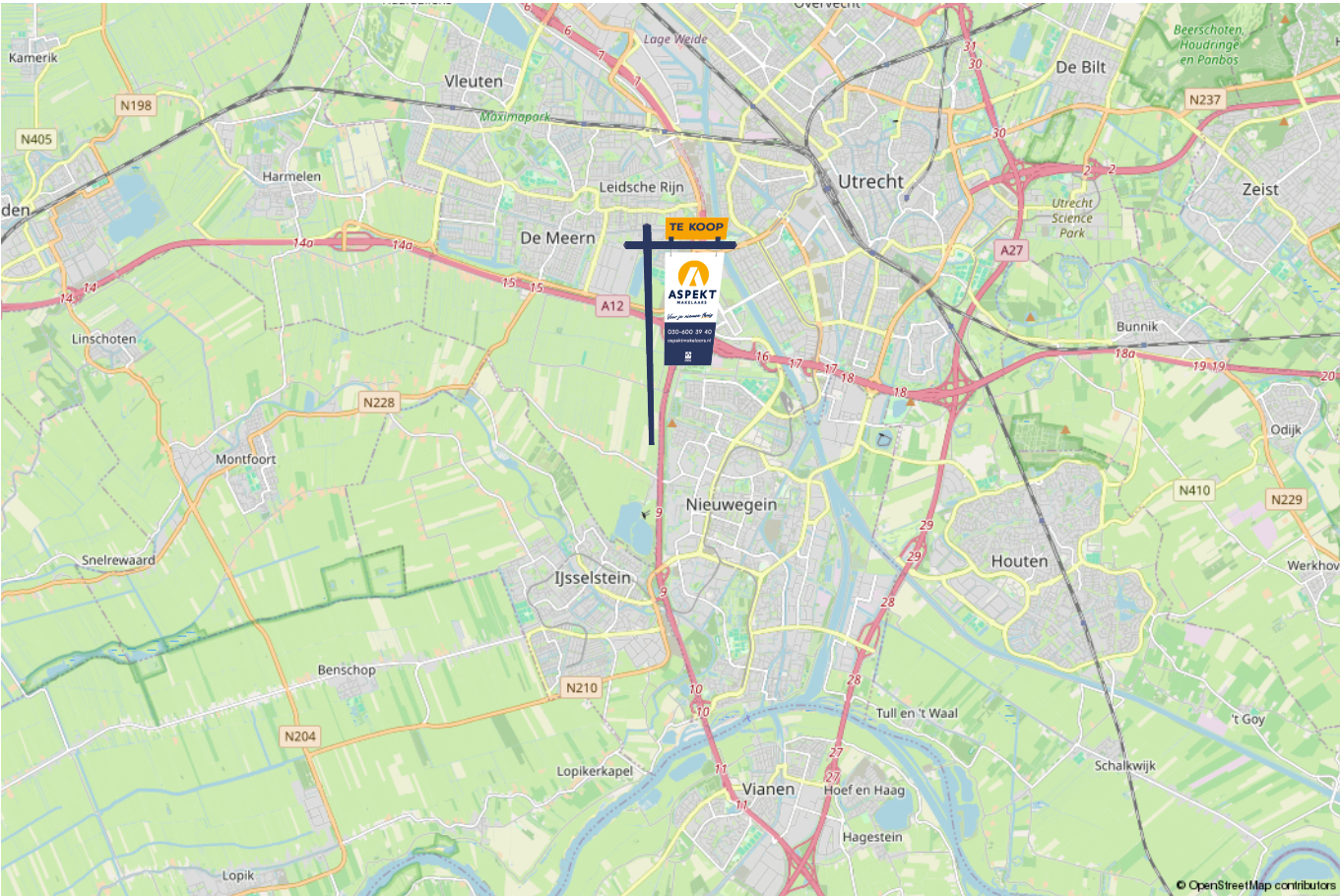
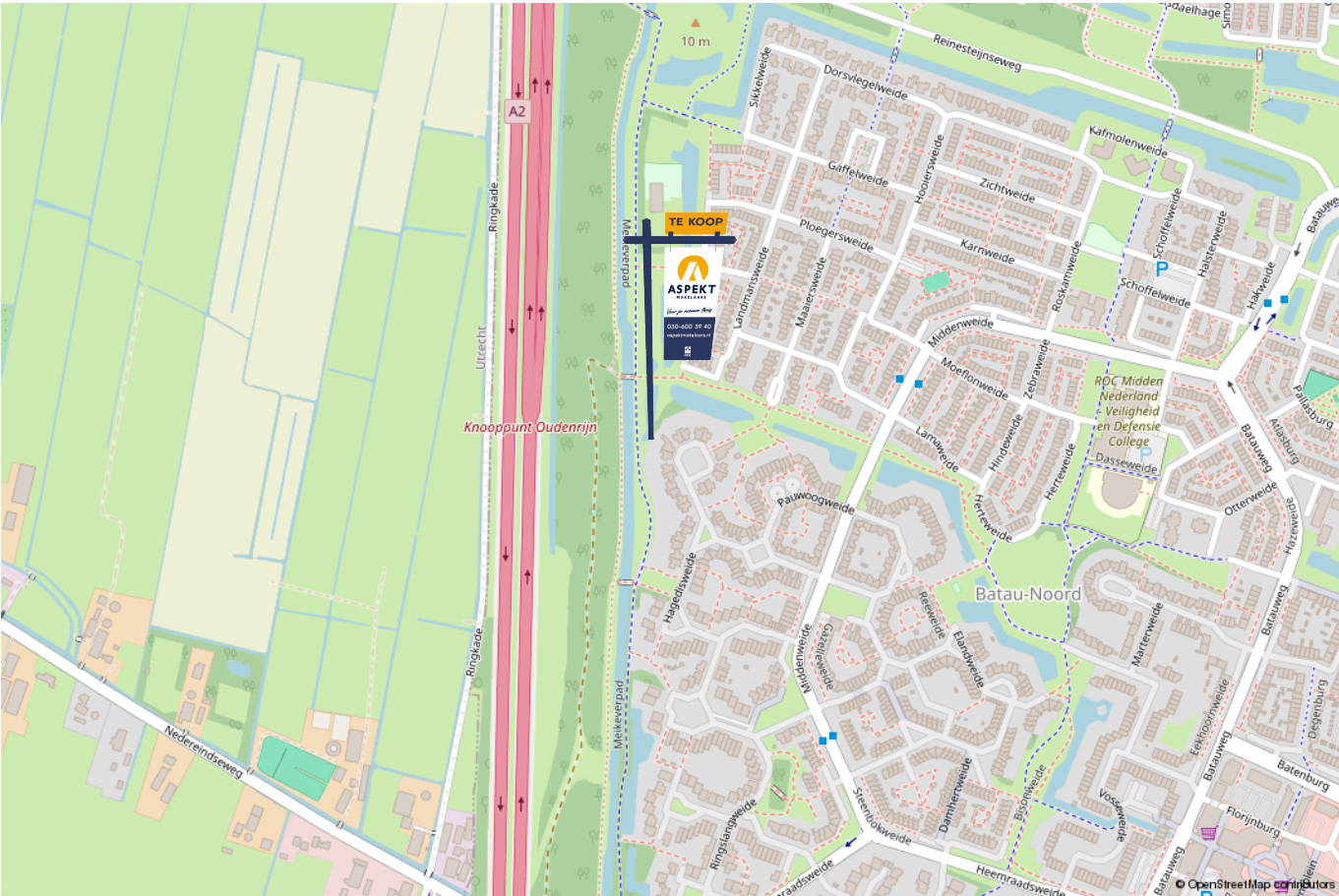
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE op de kaart



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

