

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Citadeldrift 52**

Vraagprijs € 400.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Citadeldrift 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 Amber Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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



**Royale 5-kamer  
maisonnette  
appartement in  
de fijne  
woonomgeving  
van "Batau".**

**De woning  
beschikt over  
een moderne  
half open  
keuken met  
diverse inbouw-  
apparatuur.**





## Omschrijving

Gesitueerd in de fijne woonomgeving van "Batau" tref je deze royale 5-kamer maisonnette van ca. 106 m<sup>2</sup>, met 4 slaapkamers, speelse en ruime woonkamer, moderne badkamer en keuken en een sfeervolle buitenruimte. Het woonoppervlak is verdeeld over 3 verdiepingen, waardoor het gevoel van een woonhuis ontstaat. De woning wordt centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2009 en beschikt over energielabel C. Daarnaast is de woning gelegen aan een groenvoorziening en bevinden zich in de directe omgeving winkels, scholen, openbaar vervoer (bus en sneltram), sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen. Dit is een unieke kans om te wonen in een riante en moderne maisonnette.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**106 m<sup>2</sup> / 371 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 400.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

1E VERDIEPING: Via de open trap bereik je de entree op de eerste verdieping. In de entree tref je aan de meterkast en de toiletruimte. Vanuit de entree kom je in de mooie, ruime hal met trapopgang, bergkast en toegang naar drie mooie slaapkamers van respectievelijk 12,8 m<sup>2</sup>, 8,8 m<sup>2</sup> en 8,8 m<sup>2</sup>. De moderne en luxe badkamer is voorzien van inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en designradiator.

2E VERDIEPING: Vanuit het trappenhuis kom je in de ruime woonkamer met hoge plafonds waardoor je een ruimtelijk effect hebt. Aan de voorzijde bevindt zich de half open keuken die voorzien is van een moderne inrichting met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je toegang naar de loggia van 9,2 m<sup>2</sup>, welke gesitueerd is op zonnige westen.

3E VERDIEPING: Zeer ruime derde verdieping momenteel in gebruik als zijnde kantoor met airco, maar ook mogelijk als slaapkamer met een oppervlakte van circa 9,1 m<sup>2</sup>. Op deze verdieping heb je de opstelplaats wasmachinedroger en C.V.-ketel.

## BIJZONDERHEDEN:

- 5-kamer maisonnette appartement in de fijne woonomgeving van "Batau".
- Ruime loggia gesitueerd op het zonnige westen met zicht op groenvoorziening.
- Woning gelegen in rustige, groene woonomgeving.
- De woning beschikt over moderne badkamer en keuken.
- Ideaal nabij winkels, scholen, openbaar vervoer (bus en sneltram), sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen.
- Separate berging op de begane grond achter het gebouw gesitueerd.
- Energielabel C.
- C.V.-ketel volgens opgave uit 2009.
- VvE kosten €140,95 per maand.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **106 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **9 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **n.v.t**

Inhoud: **371 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, ligbad,**

**wastafelmeubel en designradiator**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel,**

**airconditioning**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2028-09-11)**

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

Verwarming: **CV ketel (Bosch, 2009)**

Warm water: **CV ketel (Bosch, 2009)**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Maisonnette**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1974**

Dak: **Samengesteld dak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Zonneterras**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

## Woonkamer en hal





**Ruime  
woonkamer  
voorzien van  
hoge plafonds,  
waardoor je een  
ruimtelijk effect  
hebt.**

**Het  
woonoppervlak  
is verdeeld over  
3 verdiepingen,  
waardoor het  
gevoel van een  
woonhuis  
ontstaat.**





# Keuken



## Hal en slaapkamers





**Drie mooie slaapkamers van respectievelijk 12,8 m<sup>2</sup>, 8,8 m<sup>2</sup> en 8,8 m<sup>2</sup>.**





**Zeer ruime derde verdieping die beschikt over een airco.**

De moderne en luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en desigdradiator.





Vanuit de  
keuken heb je  
toegang naar  
de loggia van  
9,2 m<sup>2</sup>.

Deze is gelegen  
op het zonnige  
westen.

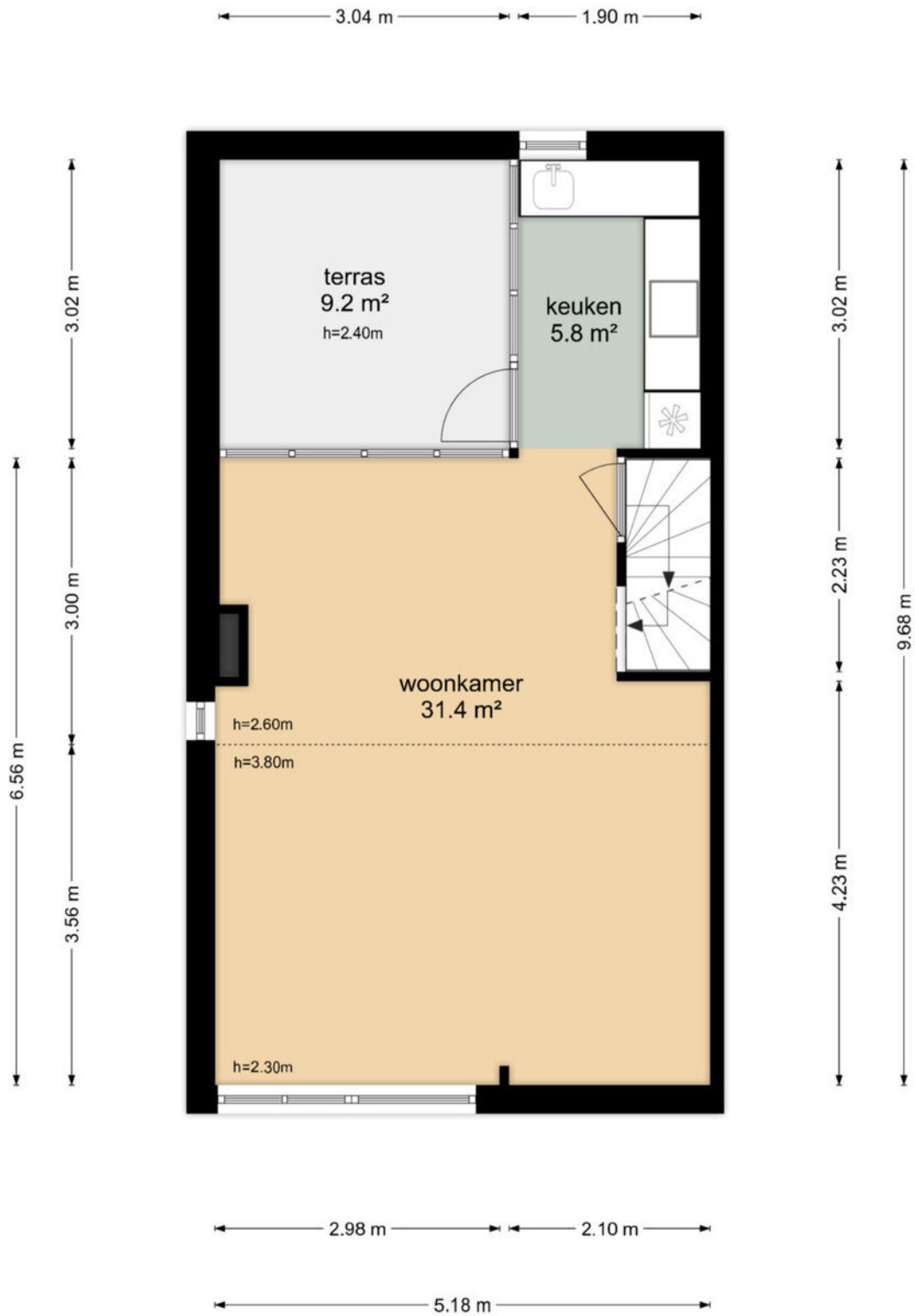




**Ideaal nabij winkels, scholen,  
openbaar vervoer (bus en  
sneltram), sportvoorzieningen  
en diverse uitvalswegen.**

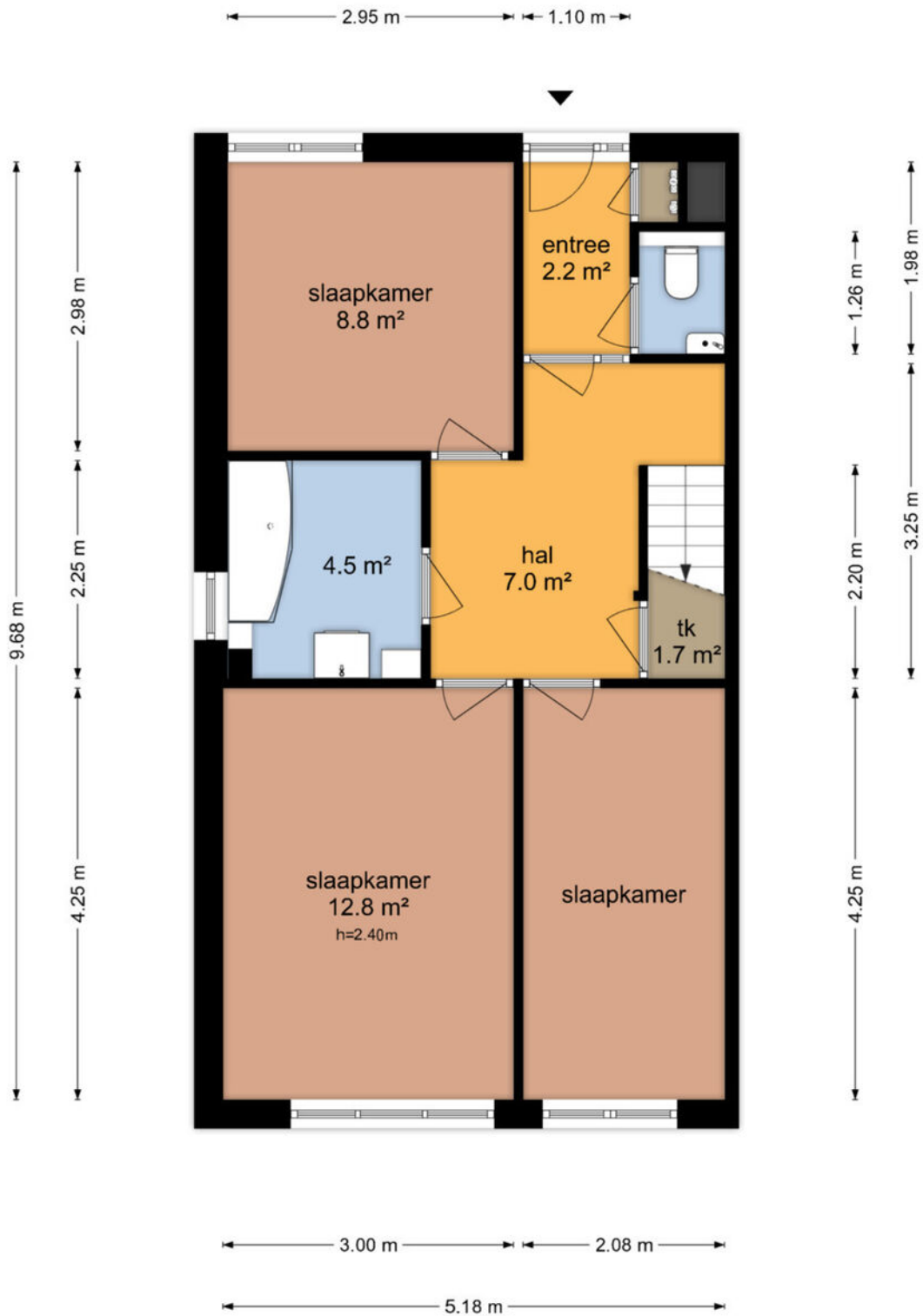
# PLATTEGROND

## Citadeldrift 52 - Nieuwegein Tweede Verdieping



# PLATTEGROND

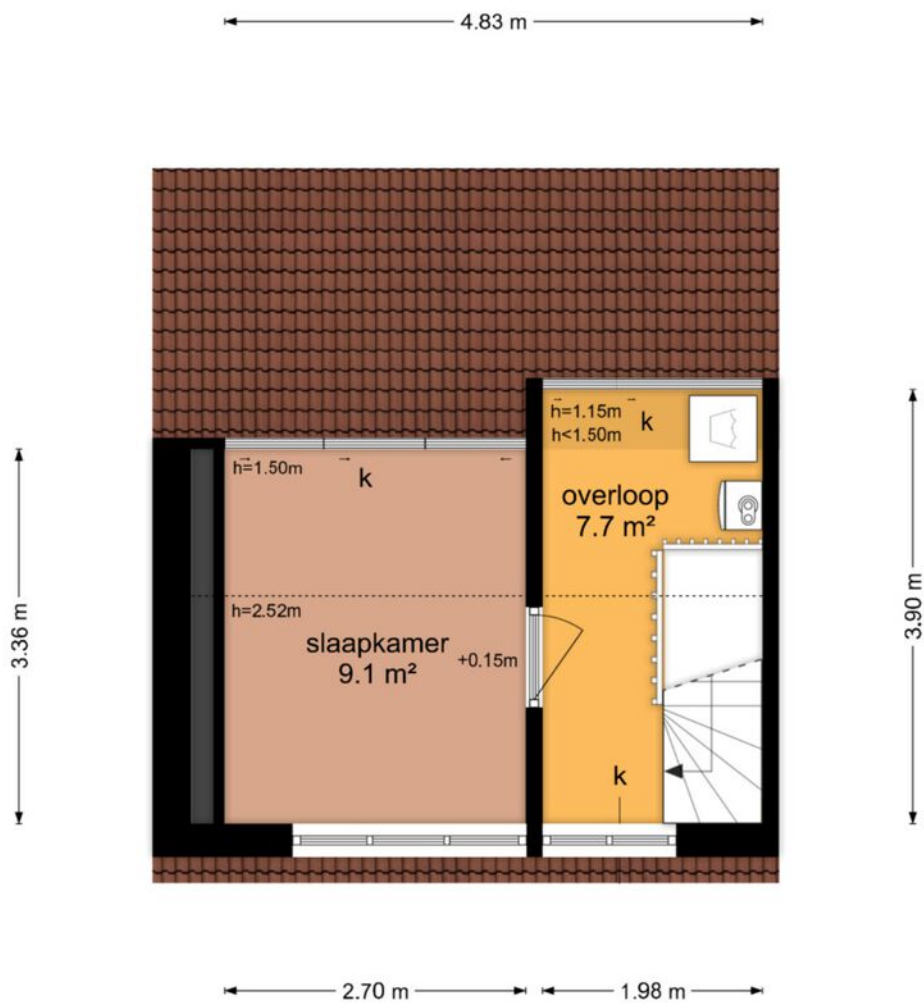
## Citadeldrift 52 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

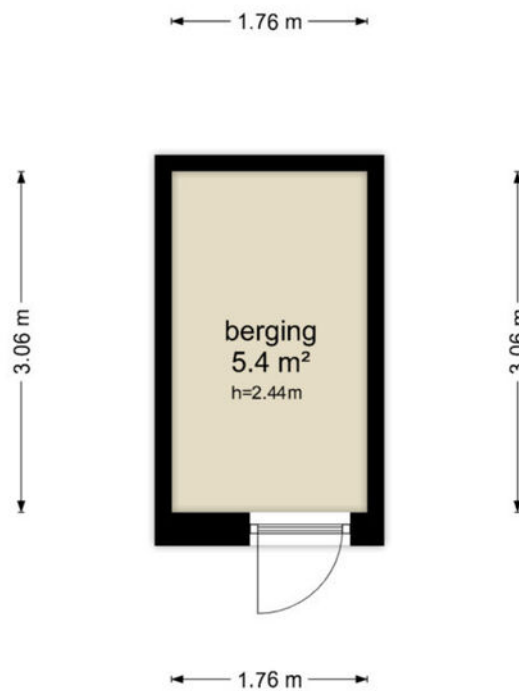
## Citadeldrift 52 - Nieuwegein Derde Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Citadeldrift 52 - Nieuwegein Berging

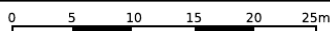



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

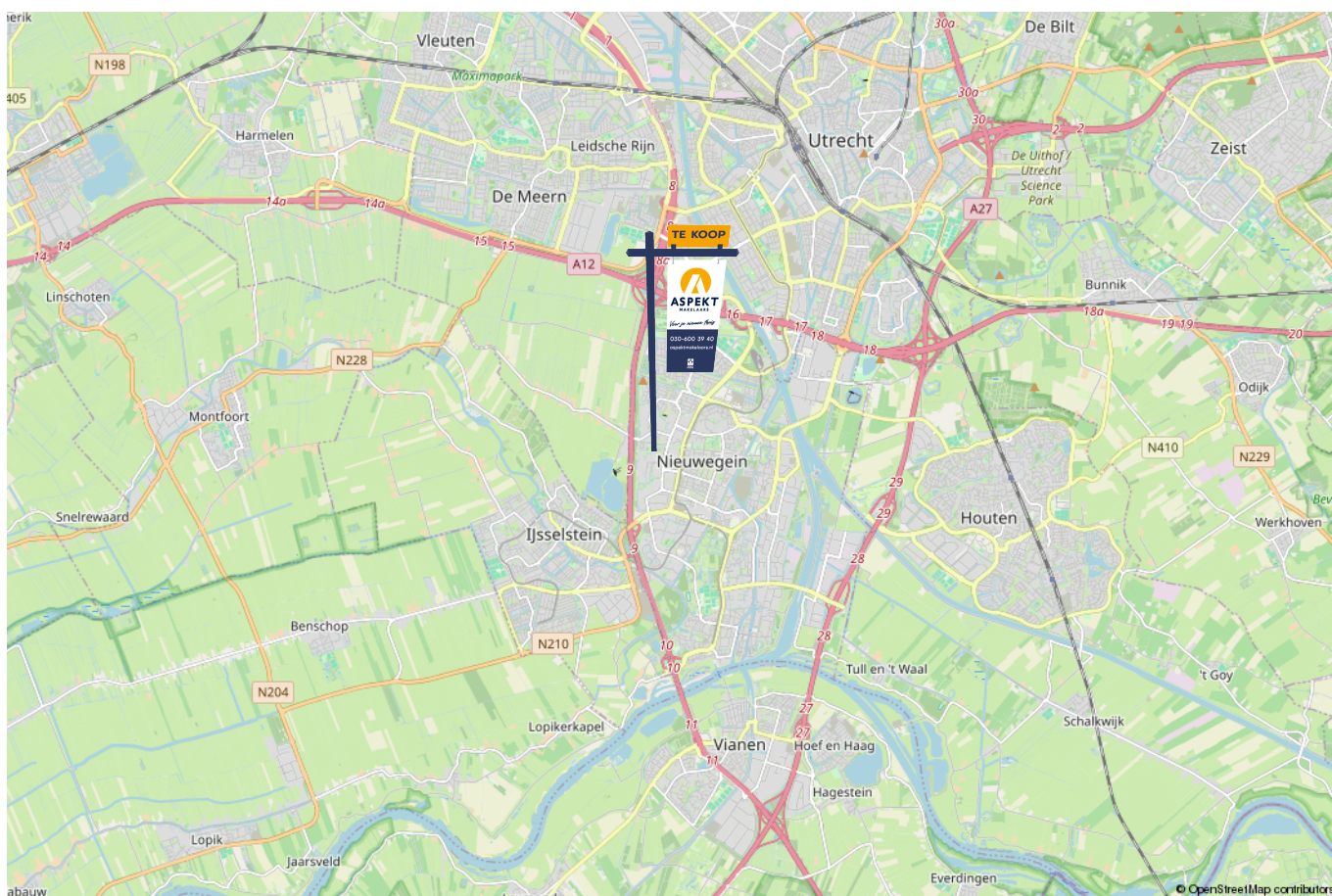
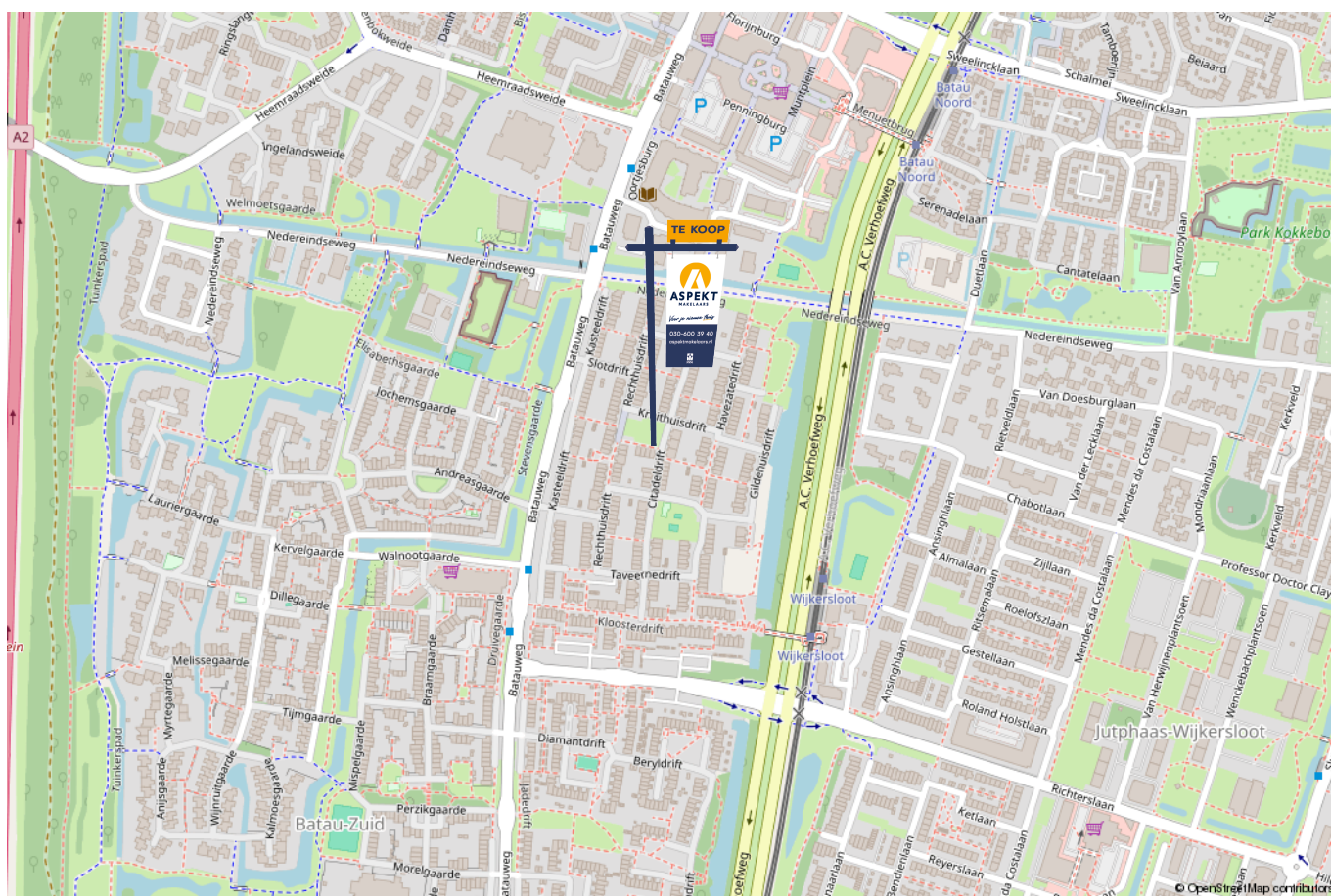


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Jutphaas	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8688	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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
- Zeil op zolder overloop	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.
-				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/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
<b>Woning - Exterieur/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
Bloembakken reling balkon (gedeeltelijk leeg)	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



*Voor je nieuwe thuis*



# 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









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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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

