

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Boomvalk 22

Vraagprijs € 575.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Boomvalk 22 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

aspektmakelaars.nl



In de wijk
Doorslag
bieden wij aan
een
geschakelde 2
onder 1 kap
woning op een
ruim perceel
eigen grond.

De woning
heeft aan de
zijgevel een
aangebouwde
ruime garage
van 17,8 m², de
woning heeft
een woonoppervlakte van 123
m².





Omschrijving

In de wijk Doorslag bieden wij een geschakelde 2-onder-1-kapwoning aan op een ruim perceel eigen grond van maar liefst 308 m². De woning heeft aan de zijgevel een aangebouwde ruime garage van 17,8 m² en een woonoppervlakte van 123 m². Parkeren voor de deur behoort tot de mogelijkheden op je eigen oprit. De woning is keurig onderhouden en grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en kunststof gevelbekleding. Intern is de woning voorzien van onder andere een luxe keuken, nieuwe badkamer en moderne toiletruimte. Het geheel wordt verwarmd door middel van een aansluiting op het stadsverwarmingsnet, dus gasloos! Een zeer ruime woning met mogelijkheden op een rustige, groene locatie.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
123 m² / 559 m³

Perceeloppervlakte:
308 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **123 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **2 m²**

Overige inpandige ruimte: **18 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **308 m²**

Inhoud: **559 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, watafelmoebel,**

inloopdouche

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2036-04-14)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk**

dubbel glas

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

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

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: **balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: -

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit:

Voorzieningen: **Voorzien van elektra, met vliering**

Indeling en bijzonderheden

Via de oprit bereik je de overkapping bij de voor- en garagedeur. Van hieruit heb je toegang tot de entree met meterkast. Vervolgens kom je in de woonkamer, van waaruit de hal met trapopgang en moderne toiletruimte bereikbaar is. De woning is op de begane grond opgedeeld in een woonkamer aan de voorzijde en een ruime eetkamer aan de achterzijde. In deze eetkamer bevindt zich de luxe keuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je toegang tot de diepe en opvallend brede achtertuin, perfect op het zonnige zuiden gesitueerd, waardoor je de hele dag kunt genieten van optimale lichtinval en volop zon. Tevens heb je hier toegang tot de aangebouwde ruime garage van circa 17,8 m .

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie mooie slaapkamers van respectievelijk ca. 16,2 m , 7,3 m en 10,5 m . Vanaf de overloop heb je toegang tot de moderne badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met een extra vierde slaapkamer en een ruime bergzolder. Hier heb je de mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Geschakelde helft van een dubbel woonhuis met aangebouwde garage
- Gelegen op een ruim perceel eigen grond van maar liefst 308 m
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Kunststof, onderhoudsvrije gevelbekleding
- Verwarming via stadsverwarming en warm water via doorstroomboiler
- Fraaie groene locatie in de wijk Doorslag
- Diepe, brede achtertuin op het zuiden
- Moderne keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur
- Moderne luxe badkamer in eigentijdse kleurstelling
- Gerenoveerde toiletruimte op de begane grond
- Speels ingedeelde begane grond met woonkamer en eetkamer
- Oprit voor het parkeren van een auto

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De woning is op de begane grond opgedeeld in een woonkamer aan de voorzijde en een ruime eetkamer aan de achterzijde.



In deze eetkamer bevindt zich de luxe keuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouw-apparatuur.

Vanuit de keuken heb je toegang naar de diepe brede achtertuin die gesitueerd is op het zuiden. Tevens heb je hier toegang naar de garage.





Diepe en opvallend brede achtertuin, perfect op het zonnige zuiden gesitueerd, waardoor je de hele dag kunt genieten van optimale lichtinval en volop zon.

BEGANE GROND **garage**





Ruime overloop met toegang naar drie mooie slaapkamers van respectievelijk ca. 16,2 m², 7,3 m² en 10,5 m².



1E VERDIEPING slaapkamer





1E VERDIEPING **balkon**

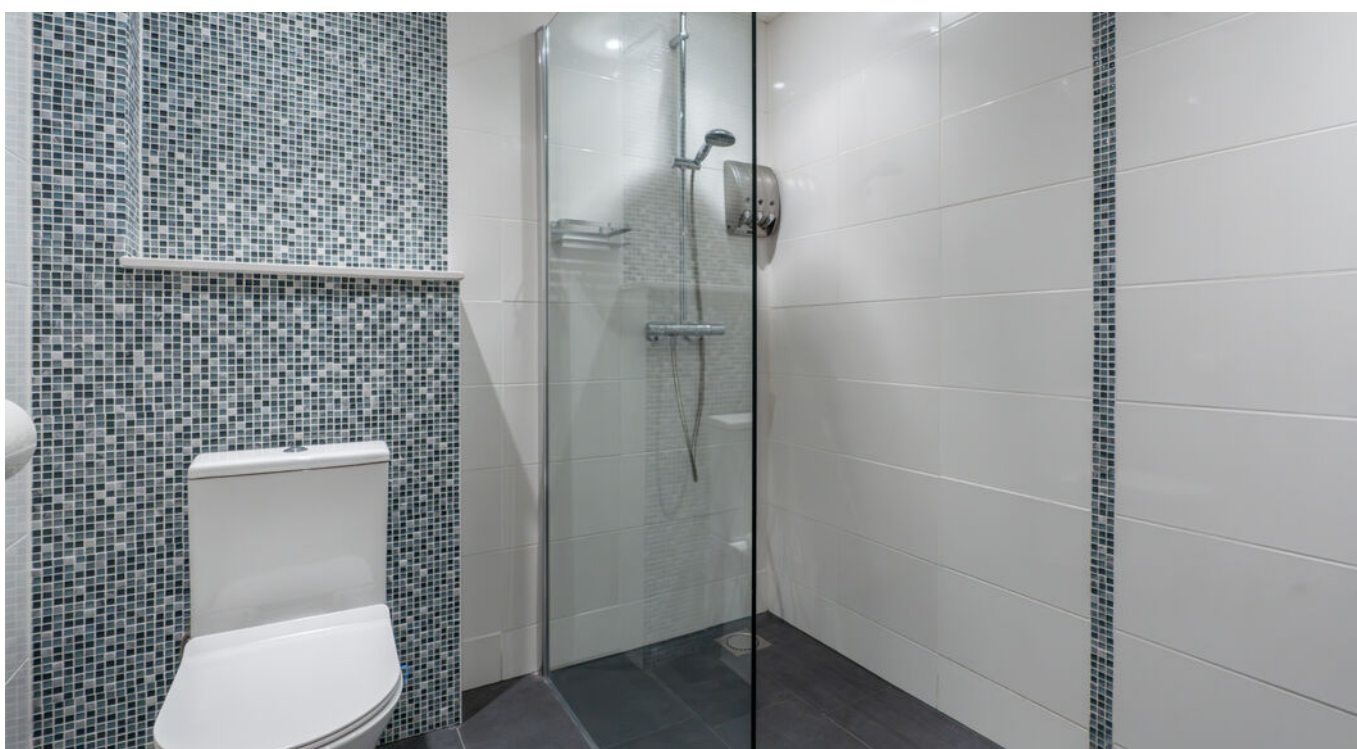


**De slaapkamer heeft
toegang tot een balkon.**



**Vanaf de
overloop heb je
toegang naar
de moderne
badkamer.**

**De badkamer is
voorzien van is
van een ruime
inloopdouche,
toilet en
wastafel-
meubel.**





**Ruime overloop
met een extra
vierde
slaapkamer en
een ruime berg
zolder.**

**Hier heb je
mogelijkheid tot
het realiseren
van een vijfde
slaapkamer.**





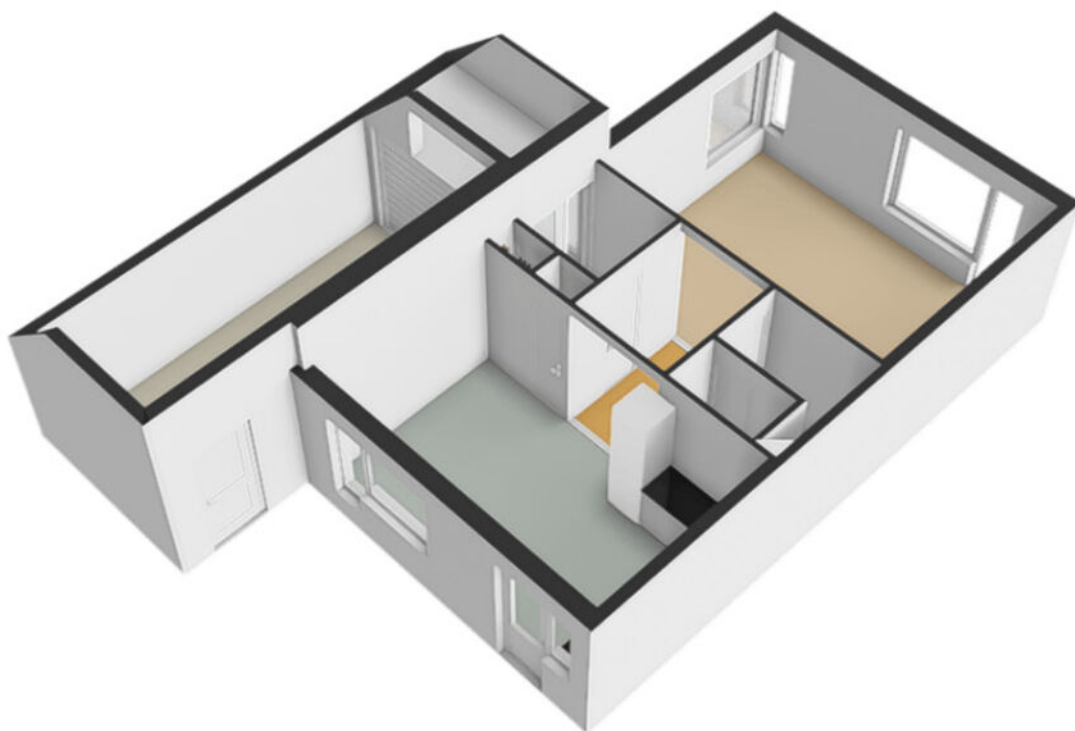


PLATTEGROND



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

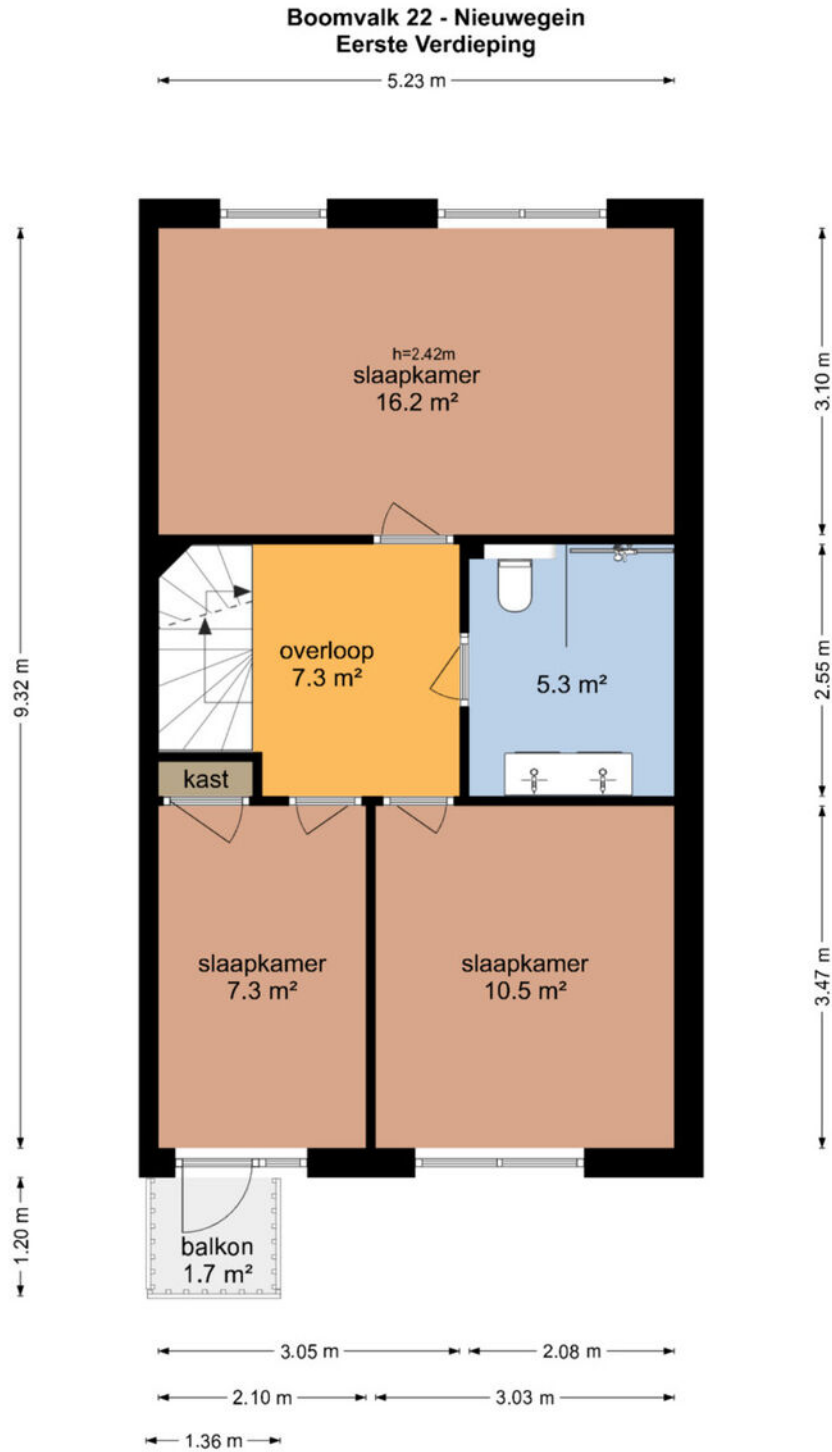
PLATTEGROND



PLATTEGROND

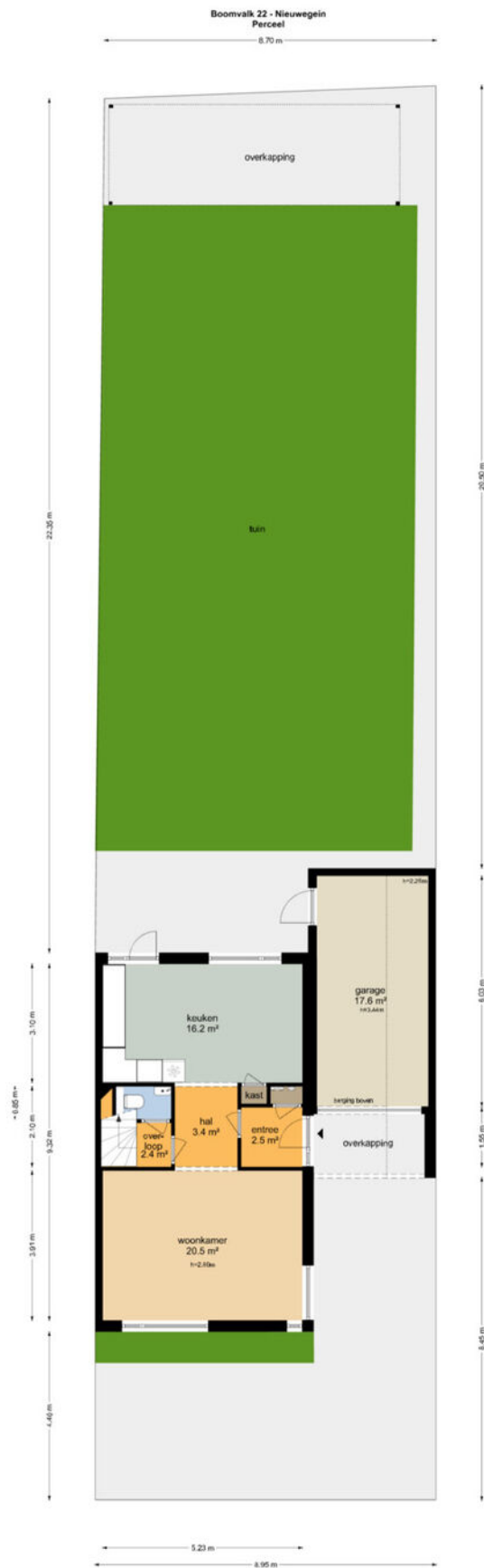


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

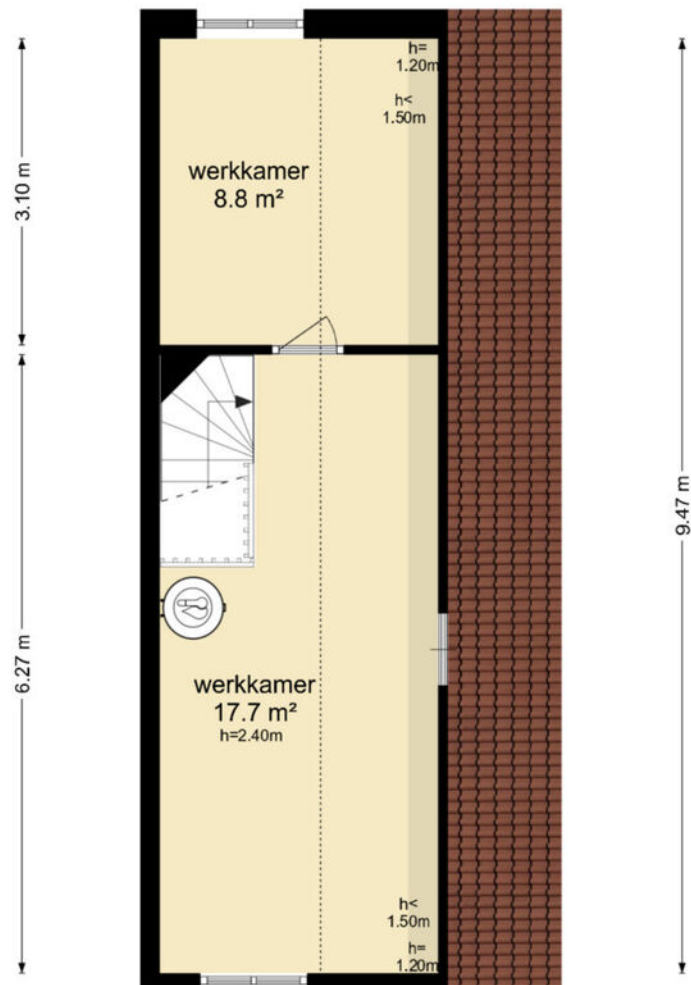


De plattegrond is geproduceerd voor geometrische doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.cityplan.nl

PLATTEGROND

Boomvalk 22 - Nieuwegein Tweede Verdieping

2.82 m

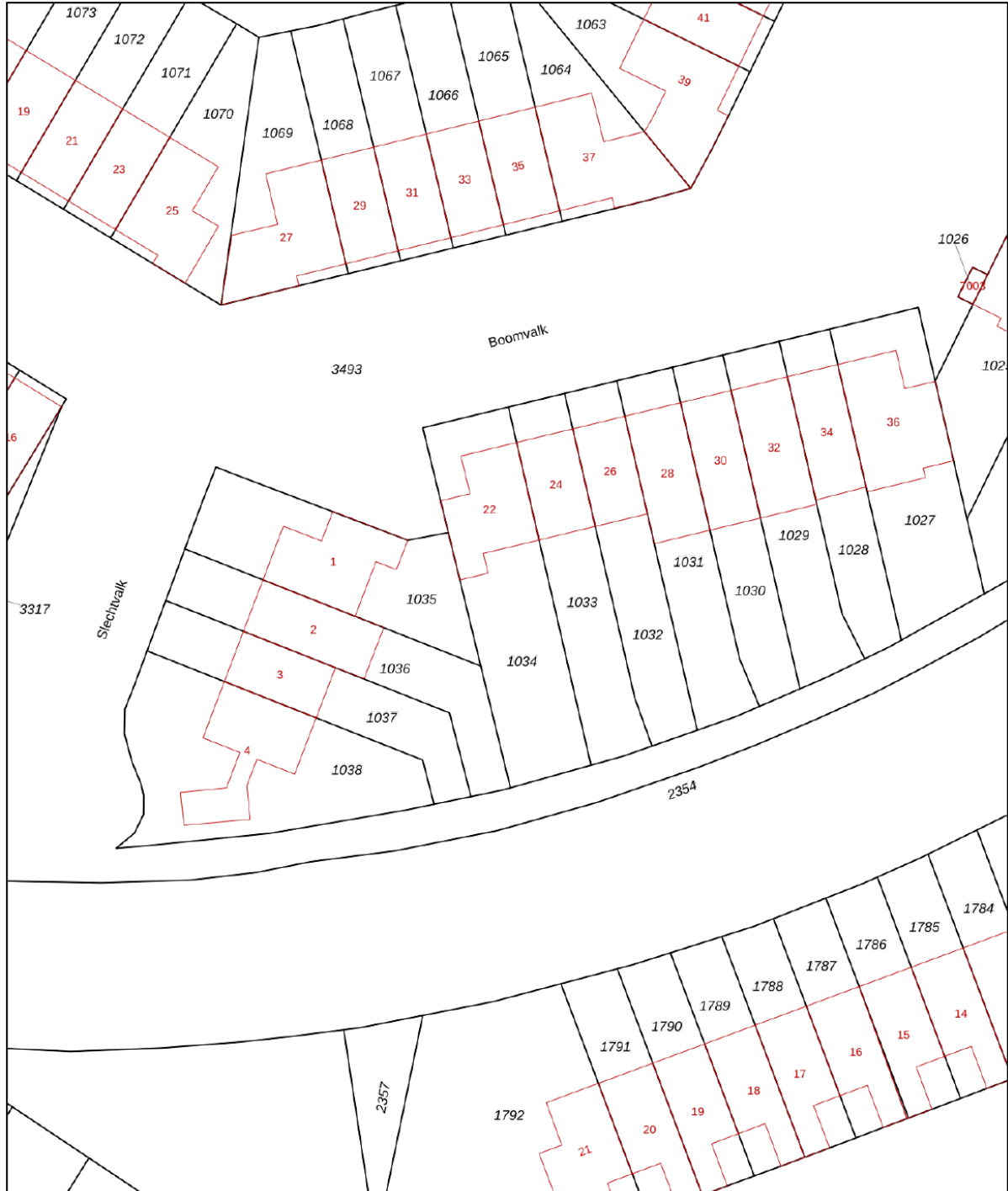



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

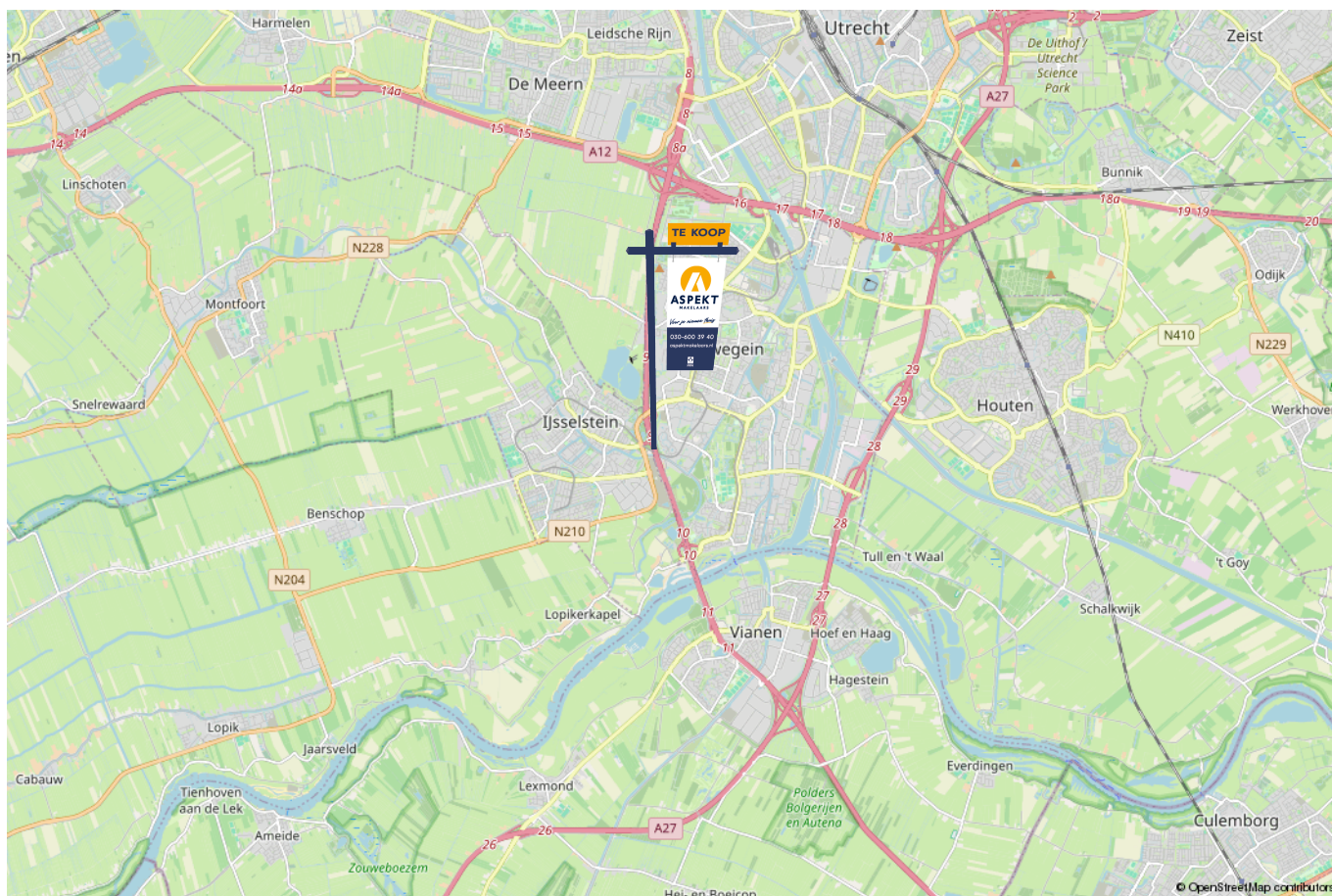
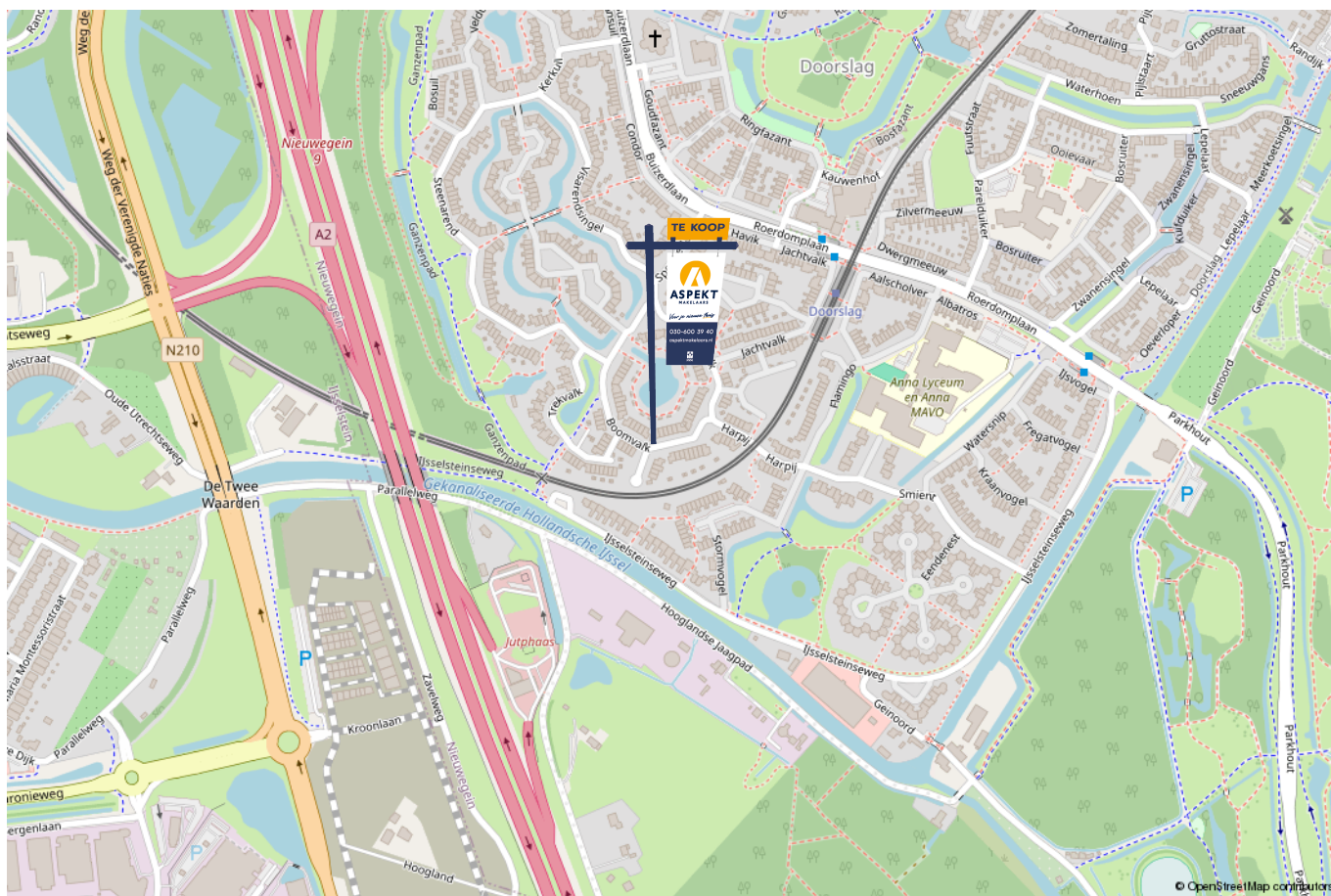


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1034</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026
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 ouderslaapkamer	X			
- Legplanken kamers 1e verdieping	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.
-				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
- Schommelbank onder overkapping in de tuin	X			
-				X
Overig - Contracten				
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 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







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 woonhuis, 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

