

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Halsterweide 45

Vraagprijs € 425.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis





ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Halsterweide 45 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



Stijlvol en instapklaar appartement van ca. 97 m² in een kleinschalig complex op een vrije, groene locatie.

Deze woning is modern afgewerkt en biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en een eigentijdse uitstraling.





Omschrijving

Welkom in dit stijlvolle en instapklare appartement van maar liefst circa 97 m², gelegen in een kleinschalig appartementencomplex op een vrije en groene locatie. Deze hoogwaardige woning is modern afgewerkt en biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en een eigentijdse uitstraling. De fraaie eiken visgraatvloer, moderne keuken, stijlvolle badkamer en twee goed bemeten slaapkamers zorgen voor een luxe woonbeleving. Daarnaast beschikt het appartement over een zonnig balkon op het westen, een eigen parkeerplaats met carport op prive terrein en een separate berging. Het appartement is verduurzaamd, beschikt over energielabel A+, is gasloos en wordt verwarmd via stadsverwarming tevens voorzien van zes zonnepanelen. De ligging is bijzonder gunstig, met alle gewenste voorzieningen in de directe nabijheid, waaronder Muntplein, openbaar vervoer, uitvalswegen, groenvoorzieningen en de stad Utrecht.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
97 m² / 304 m³

Perceeloppervlakte:
0 m²

Kamers:
3

Slaapkamers:
2

Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **97 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **9 m²**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **6 m²**

Perceeloppervlakte: **0 m²**

Inhoud: **304 m³**

Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Dubbele wastafel,**

inloopdouche.

Aantal woonlagen: **n.v.t**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, 6 prive zonnepanelen**

Energie

Energie label: **A+ (einddatum: 2036-03-18)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

triple glas.

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1988**

Dak: **Bitumineuze dakbedekking**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren, Eigen parkeerplaats onder carport op prive terrein.**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

Indeling en bijzonderheden:

TWEEDE VERDIEPING: Via de verzorgde entree komt u binnen in de ruime hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal bereikt u via een stijlvolle taatsdeur de royale woonkamer, waarmee direct de sfeer en het hoogwaardige afwerkingsniveau van het appartement voelbaar zijn. Wat direct opvalt, is dat het gehele appartement is voorzien van een fraaie eiken visgraatvloer en strak stucwerk, wat samen zorgt voor een warme, luxe en eigentijdse uitstraling. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en geniet u bovendien van een vrij uitzicht over het groen, waardoor dit een fijne plek is om te ontspannen.

De moderne leefkeuken is strak en eigentijds uitgevoerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met het woongedeelte. Hier is tevens voldoende ruimte voor een royale eettafel, een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen en te borrelen met familie en vrienden. Vanuit de leefkeuken heeft u toegang tot het op het westen gelegen balkon, waar u kunt genieten van de vrije groene ligging en de middag- en avondzon. Het balkon heeft een oppervlakte van circa 8,9 m².

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers van respectievelijk circa 20,4 m² en 10,7 m². Beide kamers zijn van prettig formaat en daarmee uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinder-, werk- of logeerkamer. De stijlvolle badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Ook de separate toiletruimte met fontein sluit perfect aan bij de verzorgde en luxe uitstraling van het appartement. Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig, waar zich de wasmachine- en drogeraansluiting bevinden

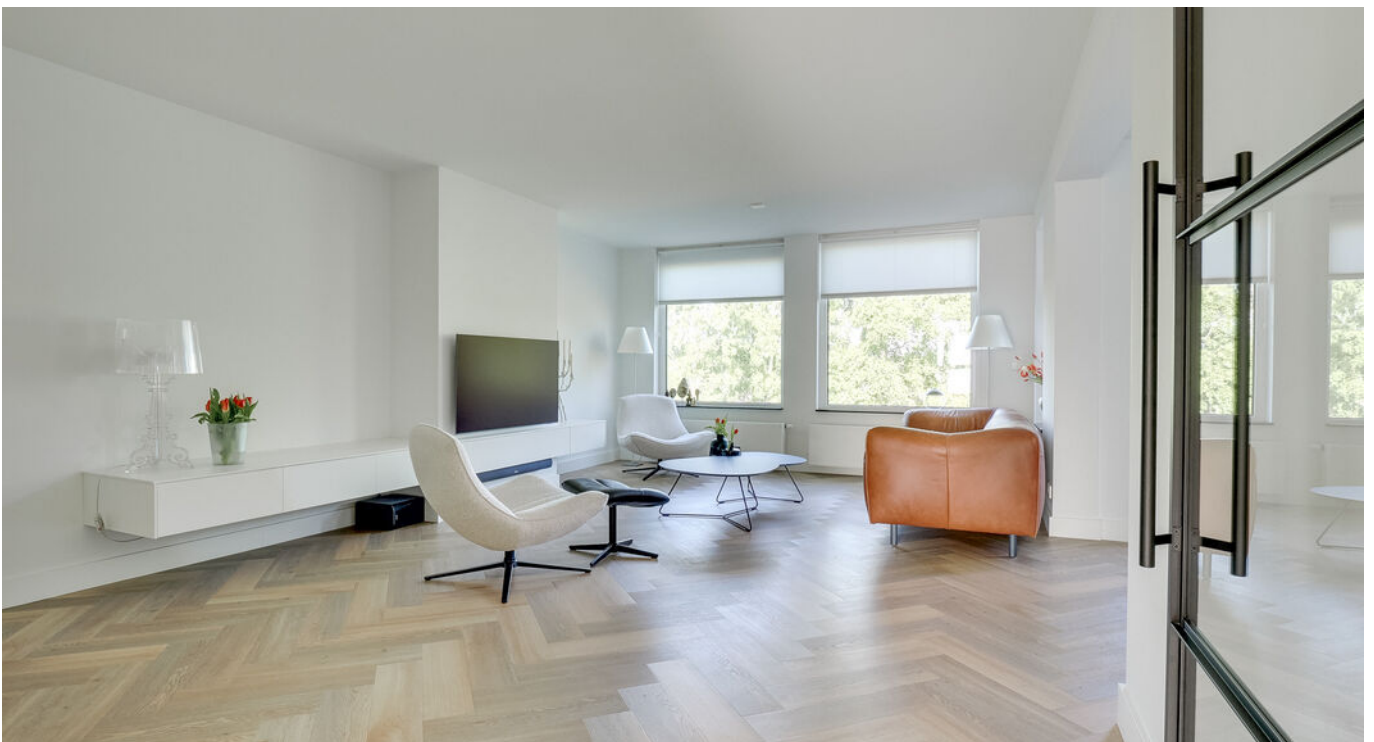
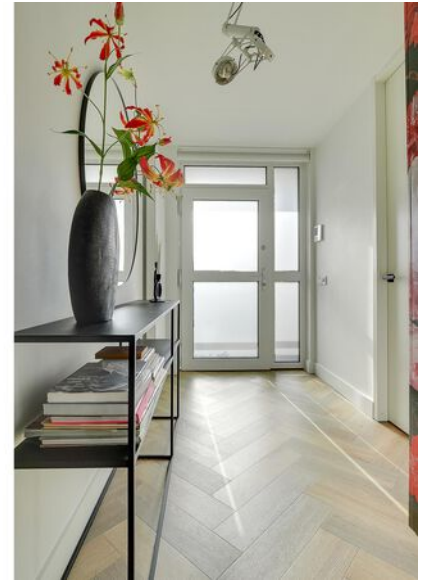
BIJZONDERHEDEN:

- Stijlvol en instapklaar 3-kamerappartement van circa 97 m².
- Gelegen in een kleinschalig appartementencomplex op een vrije en groene locatie.
- Hoogwaardig en modern afgewerkt, met een fraaie eiken visgraatvloer en strak stucwerk in het gehele appartement.
- Royale en lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groen.
- Moderne leefkeuken met inbouwapparatuur.
- Twee goed bemeten slaapkamers.
- Stijlvol uitgevoerde badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, plus een separate toiletruimte.
- Praktische inpandige bergruimte
- Westelijk gelegen balkon van circa 8,9 m² met middag- en avondzon.
- Eigen parkeerplaats met carport
- Energielabel A+, gasloos en voorzien van stadsverwarming
- Gunstig gelegen nabij Muntplein, openbaar vervoer, uitvalswegen, groenvoorzieningen en de stad Utrecht
- Maandelijkse VvE bijdrage: €205,- p/m

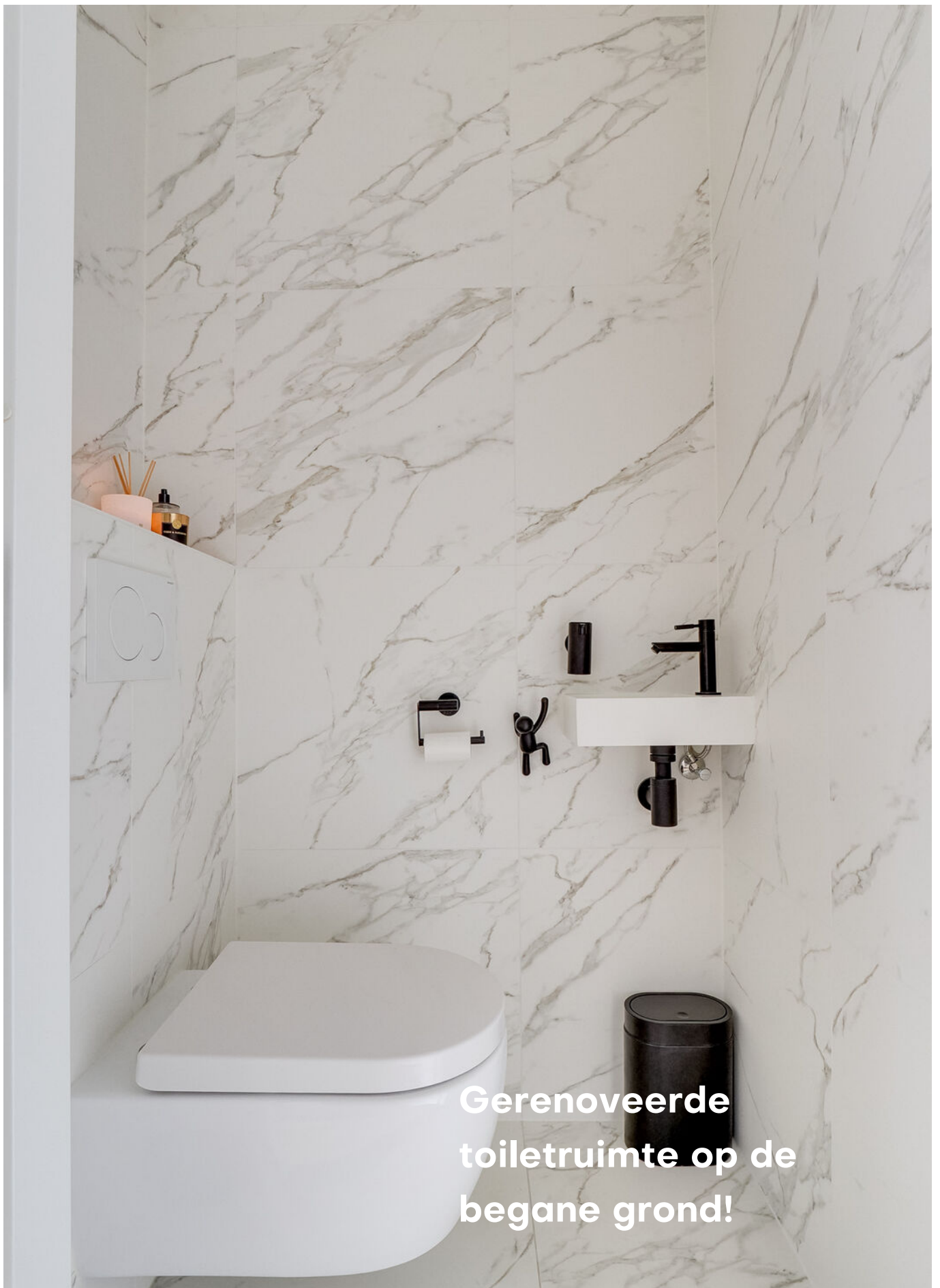


Via de verzorgde entree komt u binnen in de ruime hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

Vanuit de hal bereikt u via een stijlvolle stalen deur de royale woonkamer, waarmee direct de sfeer van het appartement voelbaar zijn.



2E VERDIEPING **toilet**



**Gerenvoerde
toiletruimte op de
begane grond!**

2E VERDIEPING **woonkamer en keuken**



**Royale en lichte
woonkamer met vrij
uitzicht over het groen.**



De royale woonkamer vormt het hart van de woning en is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en geniet u bovendien van een vrij uitzicht over het groen



Vanuit de leefkeuken heeft u toegang tot het op het westen gelegen balkon, waar u kunt genieten van de vrije groene ligging.

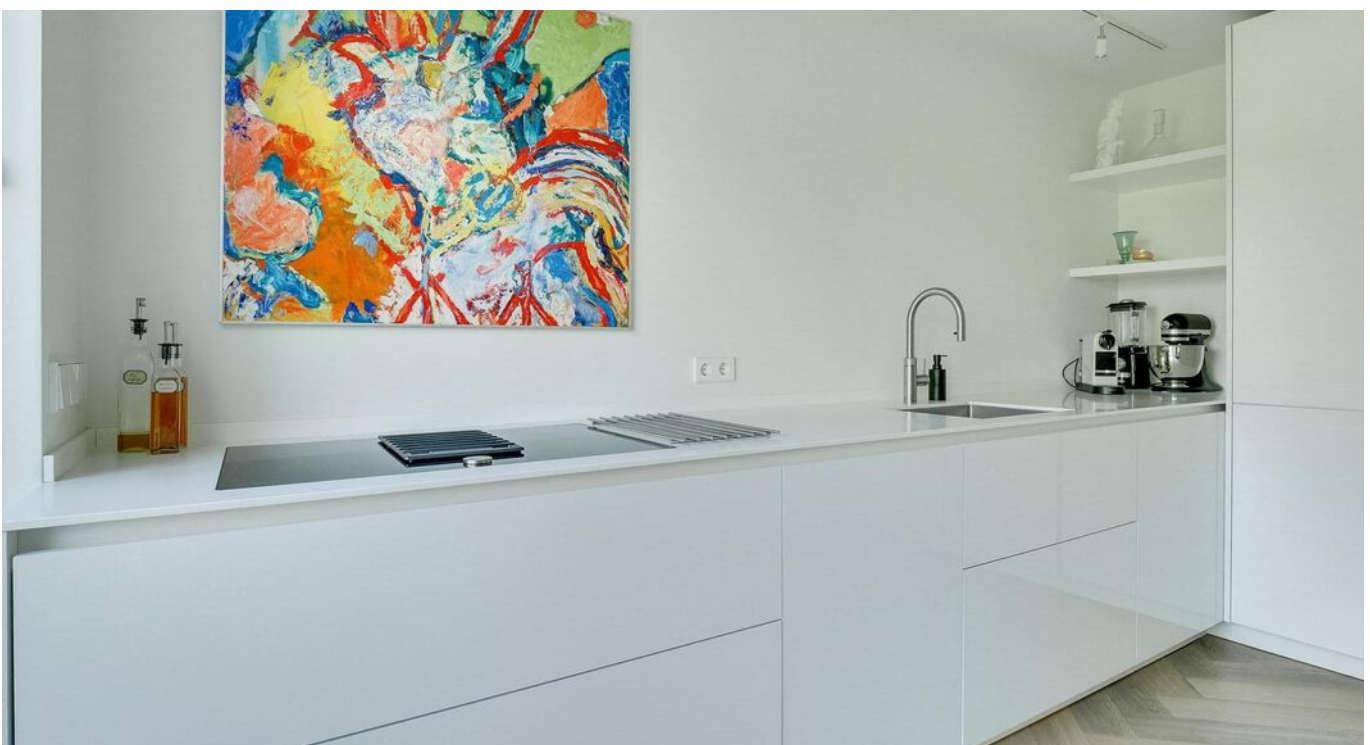
Het balkon heeft een oppervlakte van circa 8,9 m², waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon.





De moderne leefkeuken is strak en eigentijds uitgevoerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

En staat in open verbinding met het woongedeelte een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen en te borrelen met familie en vrienden.



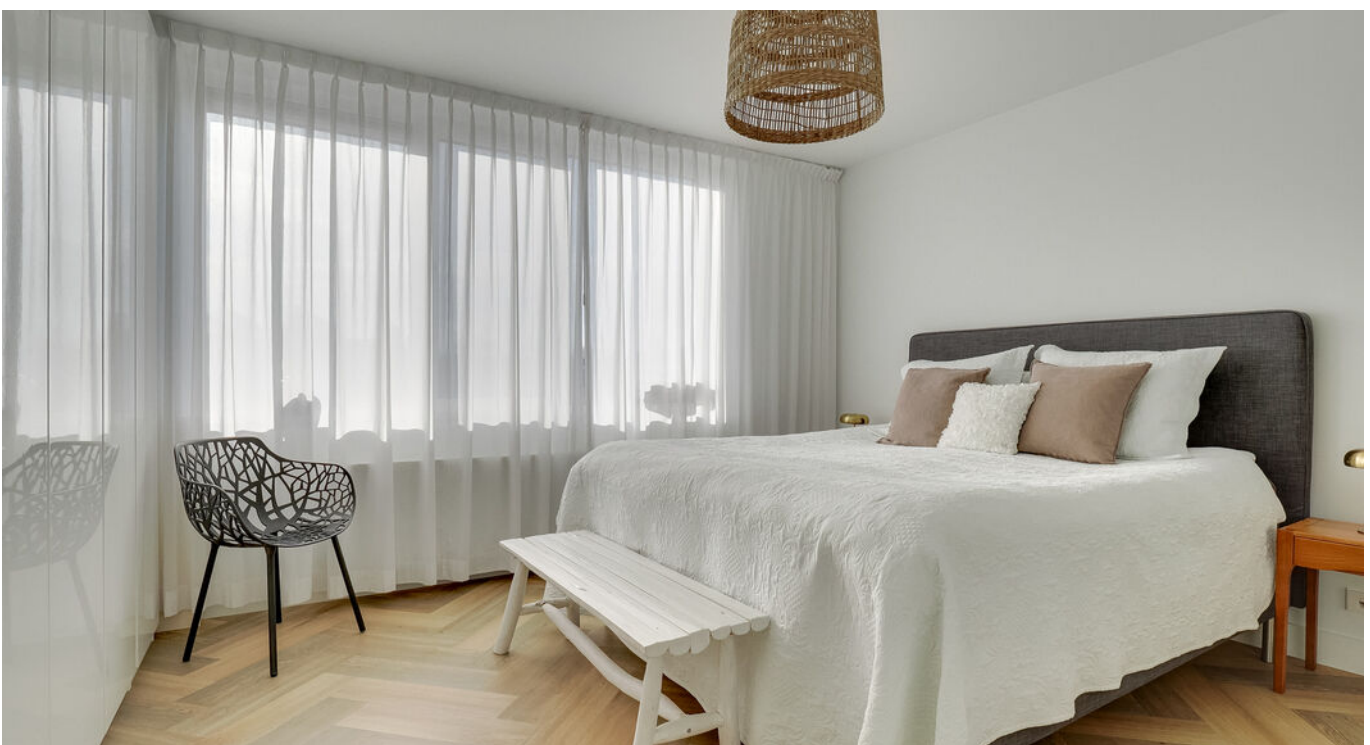
2E VERDIEPING slaapkamers





Het
appartement
beschikt over
twee goed
bemeten
slaapkamers
van
respectievelijk
circa 20,4 m²
en 10,7 m².

Beide kamers
zijn van prettig
formaat en
daarmee
uitstekend
geschikt als hoo
fdslaapkamer,
kinder-, werk-
of logeerkamer.



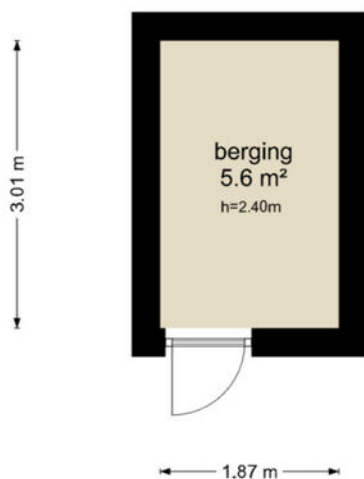
2E VERDIEPING **badkamer**





PLATTEGROND

Halsterweide 45 - Nieuwegein Berging

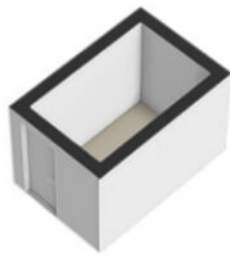


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Halsterweide 45 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND



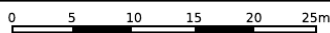
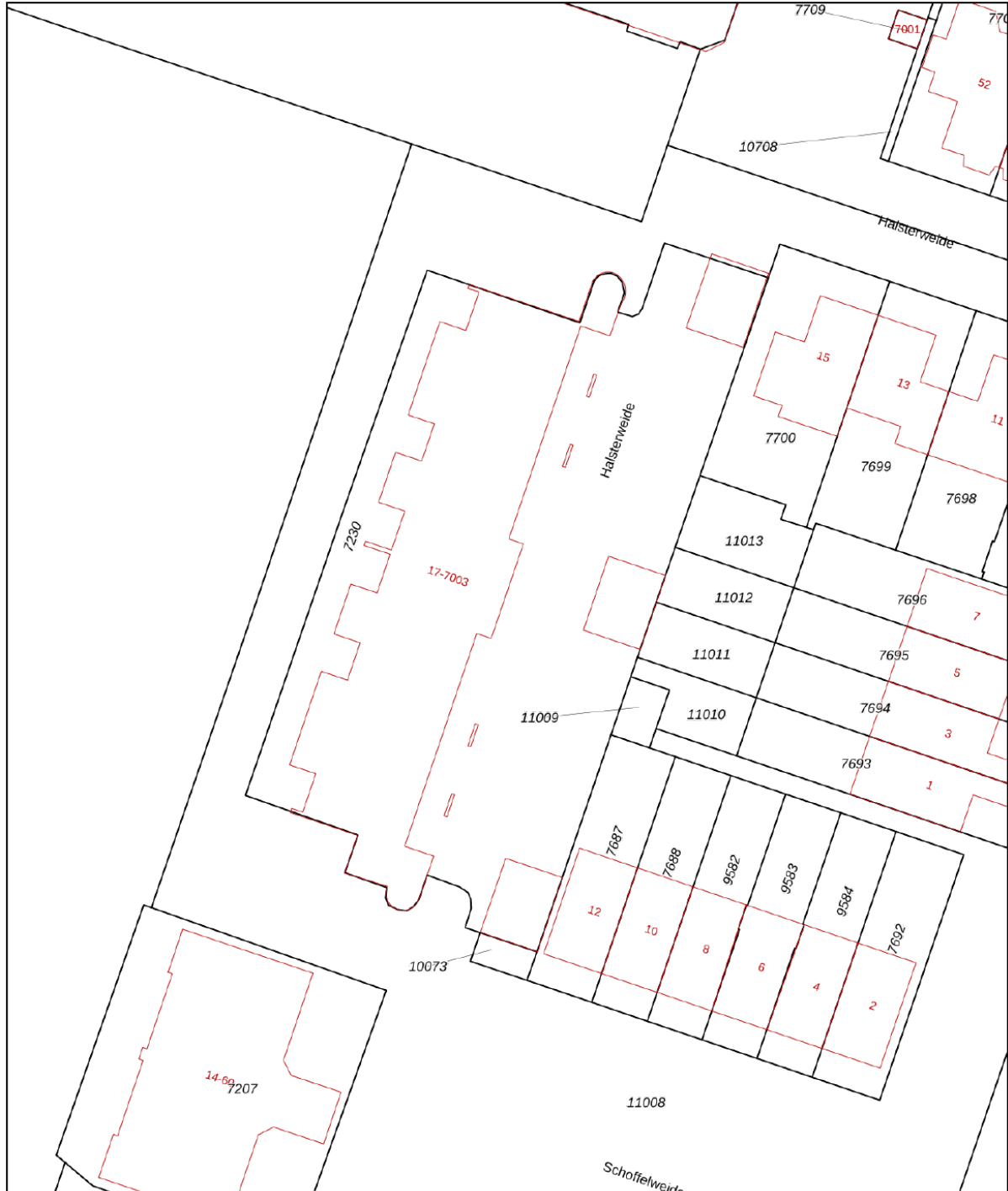
PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

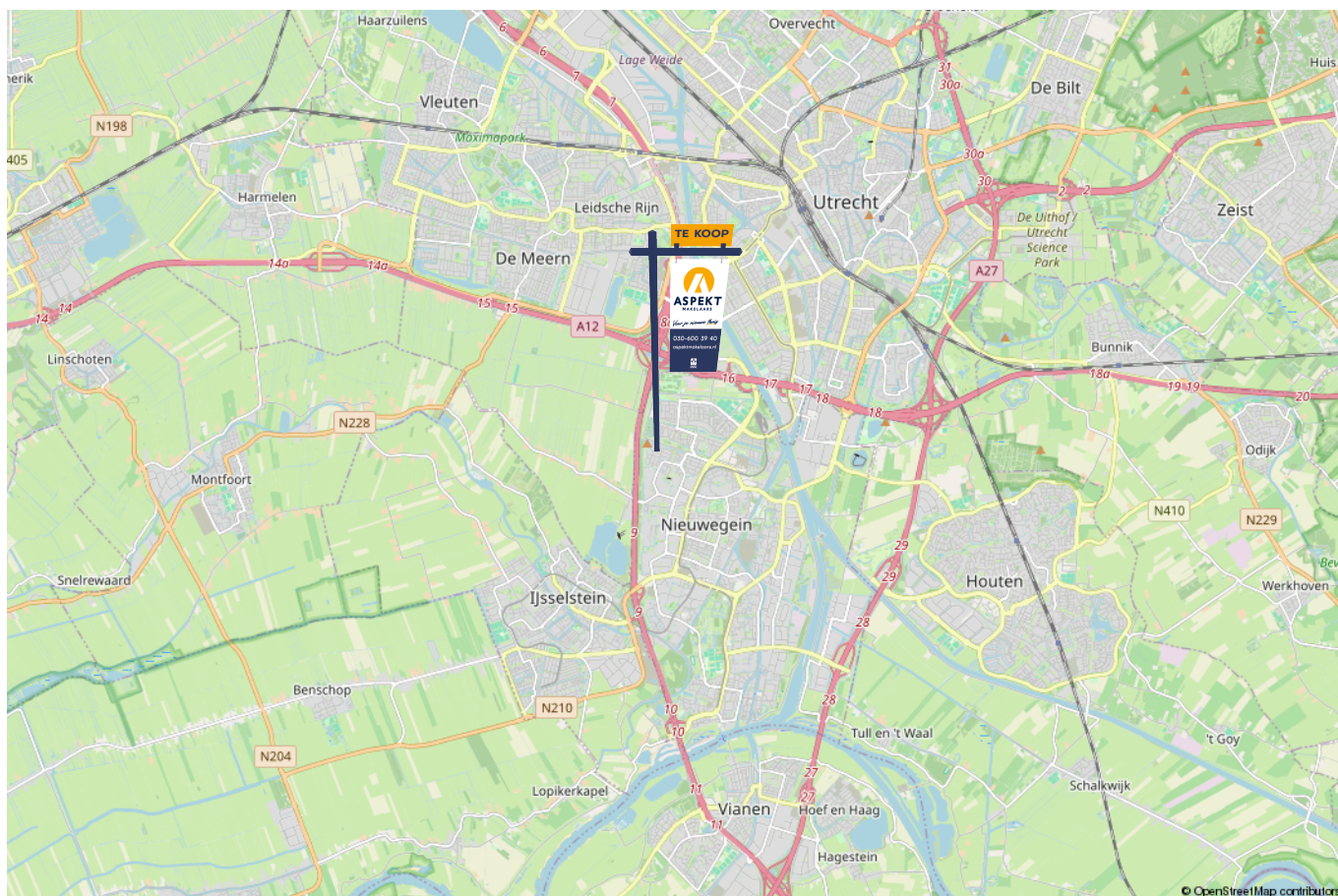
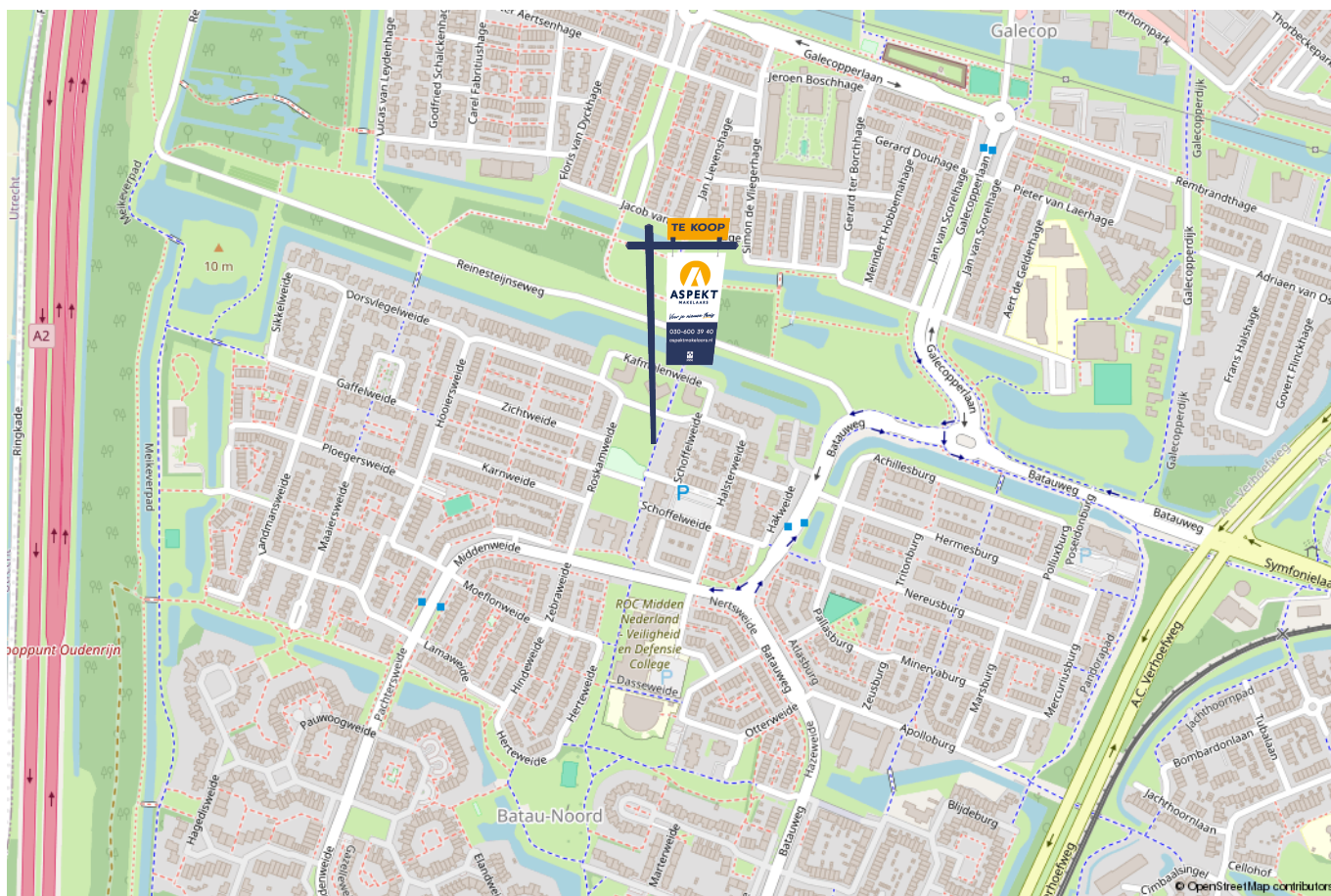


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7230</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

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				
- alle kasten slaapkamers + gangkast + tv/schouw kast huiskamer	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		
- hordeur terras	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloer	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			
-				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 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

