TE KOOP



NIEUWEGEIN

Hagedisweide 13

Vraagprijs € 695.000 k.k.

ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

Wordt de woning aan de Hagedisweide 13 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 geliefde woonwijk Batau-Noord staat dit fraaie en verrassend ruime een-gezinswoning met 145 m2 woon-oppervlakte.

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over een ruime houten berging en een sfeer-volle veranda.







Omschrijving

Aan een groen en besloten hofje in de geliefde woonwijk Batau-Noord staat dit fraaie en verrassend ruime eengezinswoning met maar liefst 145 m2 woonoppervlakte. De woning combineert een speelse indeling met royale leefruimtes, hoge plafonds en veel daglicht. Dankzij de speelse indeling op de begane grond, de luxe keuken, de zonnige achtertuin op het zuiden en de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's is dit een ideale woning voor gezinnen. De woning is intern luxe afgewerkt met een luxe keuken en recent gerenoveerde badkamer en toilet. De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt gunstig op het zuiden. De tuin beschikt over een achterom en een ruime houten berging voor fietsen en tuingereedschap met daaraan vast een heerlijke veranda van maar liefst ca. 16,7 m2. Ook de ligging is een groot pluspunt. Batau-Noord staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de prettige woonomgeving. Scholen, speelvoorzieningen en een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte afstand. Bovendien ligt een bushalte vrijwel voor de deur en zijn uitvalswegen snel bereikbaar. Een ruime woning op een unieke groene locatie!

Kenmerken

Woonoppervlakte en inhoud:
145 m² / 489 m³

Perceeloppervlakte:
228 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Beganegrond:
Via de ruime oprit bereik je de entree met hal die voorzien is van een luxe toiletruimte, meterkast, bergkast en trapopgang. Vanuit de hal heb je toegang naar de halfopen keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een luxe inrichting in U-opstelling en voorzien van alle denkbare apparatuur. De ruime woonkamer aan de achterzijde heeft een openhaardpartij met inzethaard. Aan de achterzijde tref je een glaswand aan met schuifpui, waardoor er een zeer lichte woonkamer is ontstaan. De gehele begane grondvloer is voorzien van een mooie plavuizenvloer met vloerverwarming. De oppervlakte van de woonkamer met open keuken bedraagt circa 61,5 M2! Vanuit de woonkamer heb je toegang naar de keurige aangelegde achtertuin op het zuiden die voorzien is van een ruime houten berging en een sfeervolle veranda.

Eerste verdieping:
Ruime overloop met toegang naar twee mooie slaapkamers van respectievelijk circa 19,3 M2 en 9,8 M2. De ruime luxe badkamer is recent volledig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt. Deze is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, VELUX venster en een toilet.

Tweede verdieping:
Via de trapopgang bereik je de zeer ruime derde slaapkamer van maar liefst 20,4 M2 welke is voorzien van een grote dakkapel aan de achterzijde en kastenwanden. Ook aan de voorzijde is de kamer voorzien van een dakkapel. Op deze verdieping tref je ook de CV ruimte aan.

Bijzonderheden:
- Op unieke locatie in Batau- Noord, gesitueerd royale eengezinswoning.
- Woning op de begane grond vergroot door de garage bij het woonoppervlak te betrekken.
- Luxe keuken in u-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Gehele begane grond voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming
- De woning is op de tweede verdieping voorzien van een dakkapel aan de voor en aan de achterzijde.
- Woning centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR combi ketel volgens opgave uit 2013.
- Nagenoeg de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR ++-beglazing.
- Woning 2020 extern geschilderd.
- Gehele betonnen begane grondvloer vervangen door geïsoleerde systeem vloer.
- Recent geheel vernieuwde badkamer met luxe sanitair en elektrische vloerverwarming.
- Woning voorzien van 16 stuks zonnepanelen.
- Ruime oprit.
- In achtertuin op het zuiden een ruime houten berging met veranda.
- Woning voorzien van energielabel A.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **145 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **2 m²**

Overige inpandige ruimte: **-**

Externe bergruimte: **19 m²**

Perceeloppervlakte: **228 m²**

Inhoud: **489 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, wastafelmeubel, toilet**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal, vloerverwarming**

Energie

Energielabel: **A (einddatum: 2036-10-19)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, nagenoeg volledig voorzien van dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Intergas compact 2013 (2013, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwvorm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**



De gehele begane grondvloer is voorzien van een mooie plavuizenvloer met vloer-verwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich een glazen wand met schuifpui, waardoor de woonkamer bijzonder licht en ruimtelijk aanvoelt.











De keuken is voorzien van een luxe inrichting in U-opstelling en voorzien van alle denkbare apparatuur.











Ruime overloop met toegang naar twee mooie slaapkamers van respectievelijk circa 19,3 M2 en 9,8 M2.

De woning is nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR ++-beglazing.









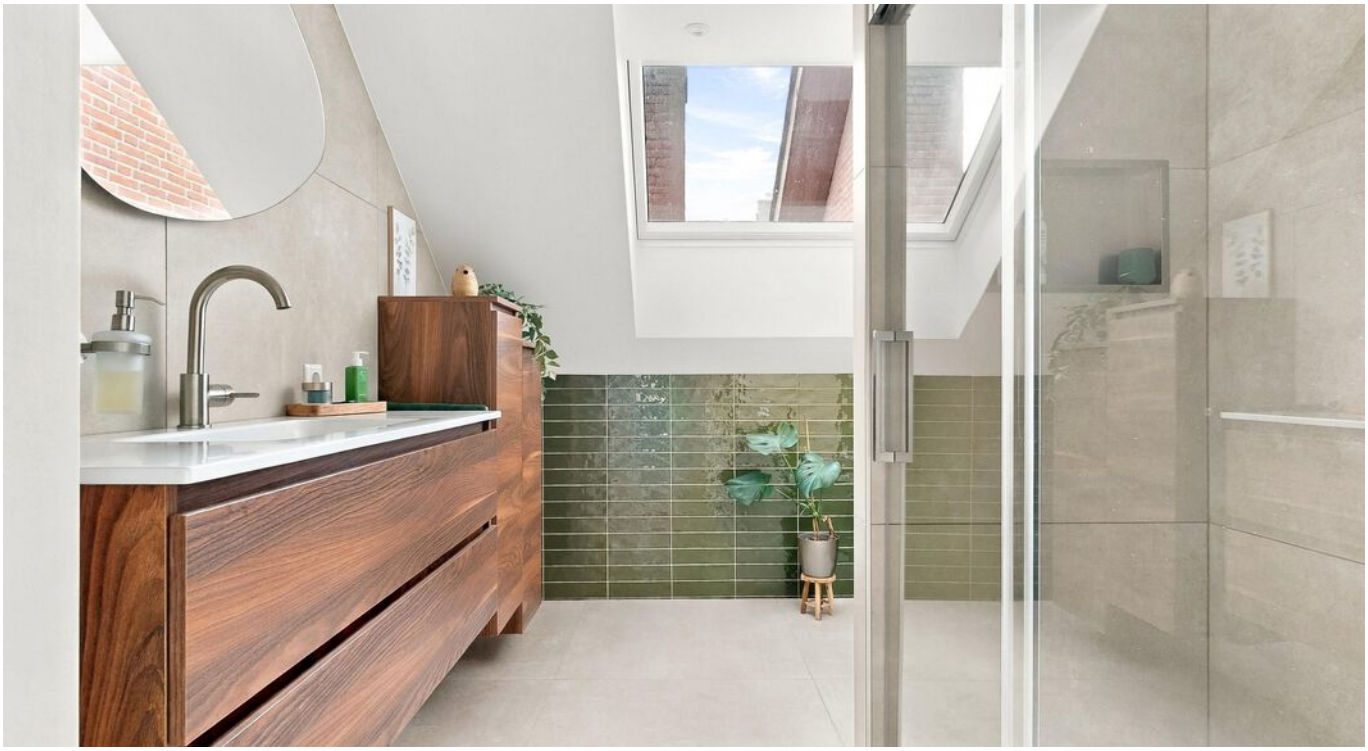


De ruime luxe badkamer is recent volledig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt.

Voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel , VELUX venster en een toilet.



















De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, vormt een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten.



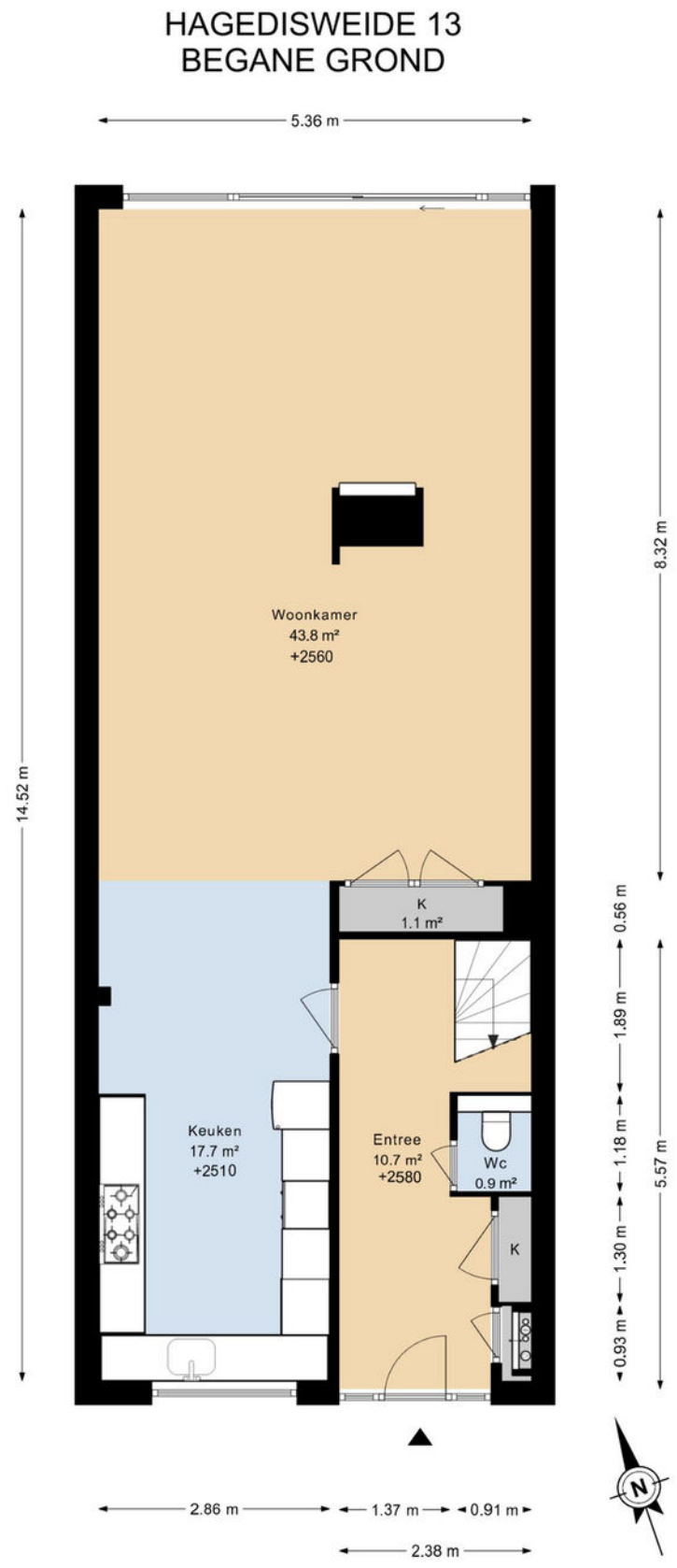
De ligging is een groot pluspunt. Batau-Noord staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de prettige woonomgeving.

Scholen, speel-voorzieningen en een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op korte afstand.





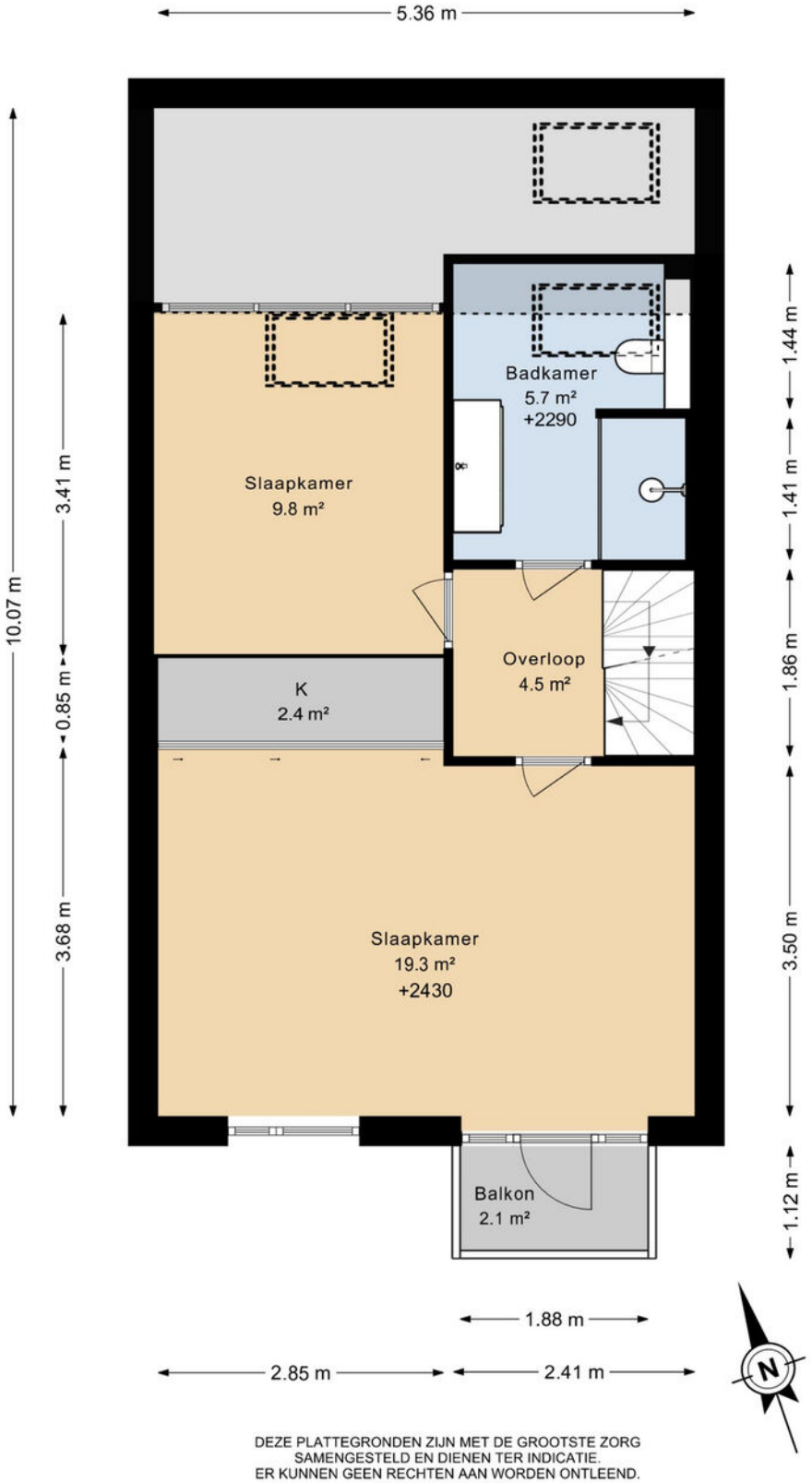
PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

PLATTEGROND

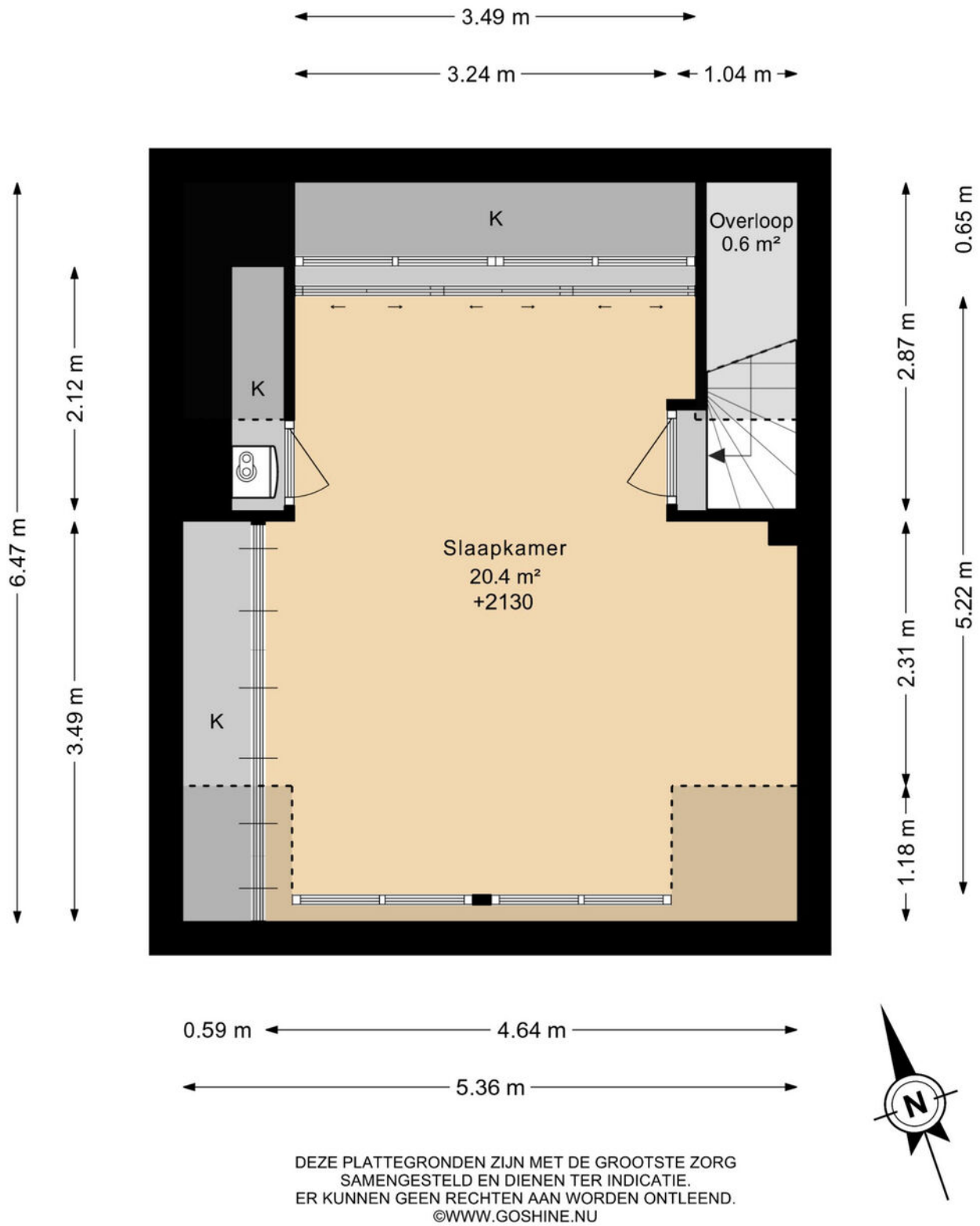
HAGEDISWEIDE 13
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

PLATTEGROND

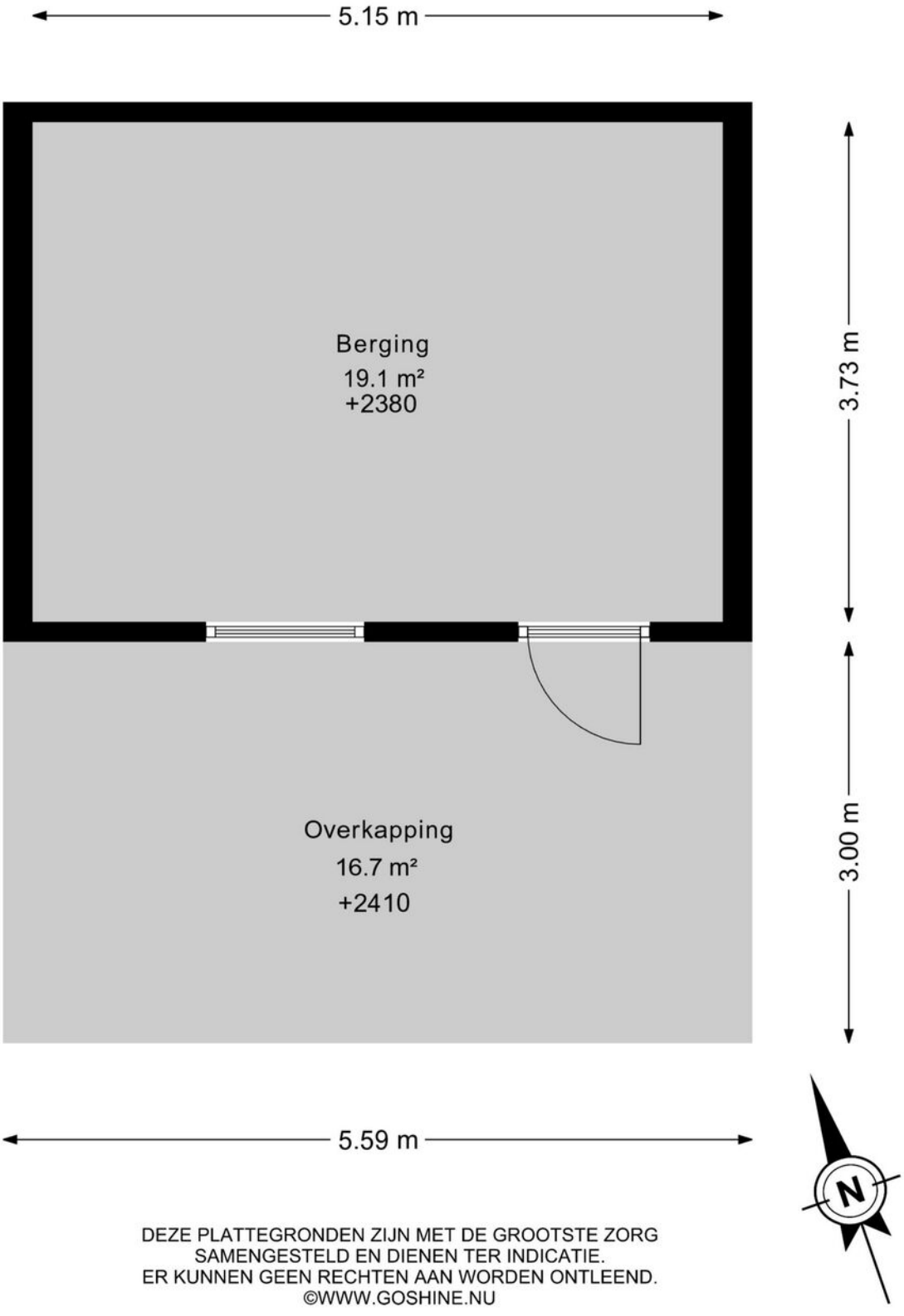
HAGEDISWEIDE 13
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

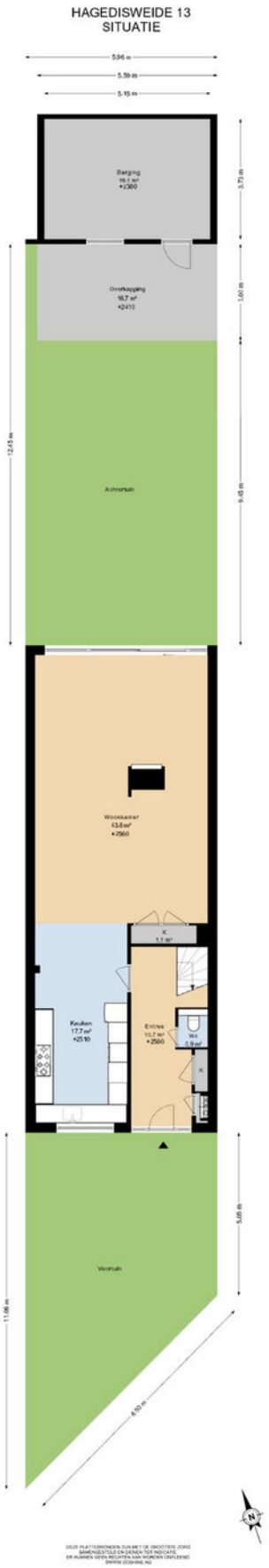
PLATTEGROND

HAGEDISWEIDE 13
BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

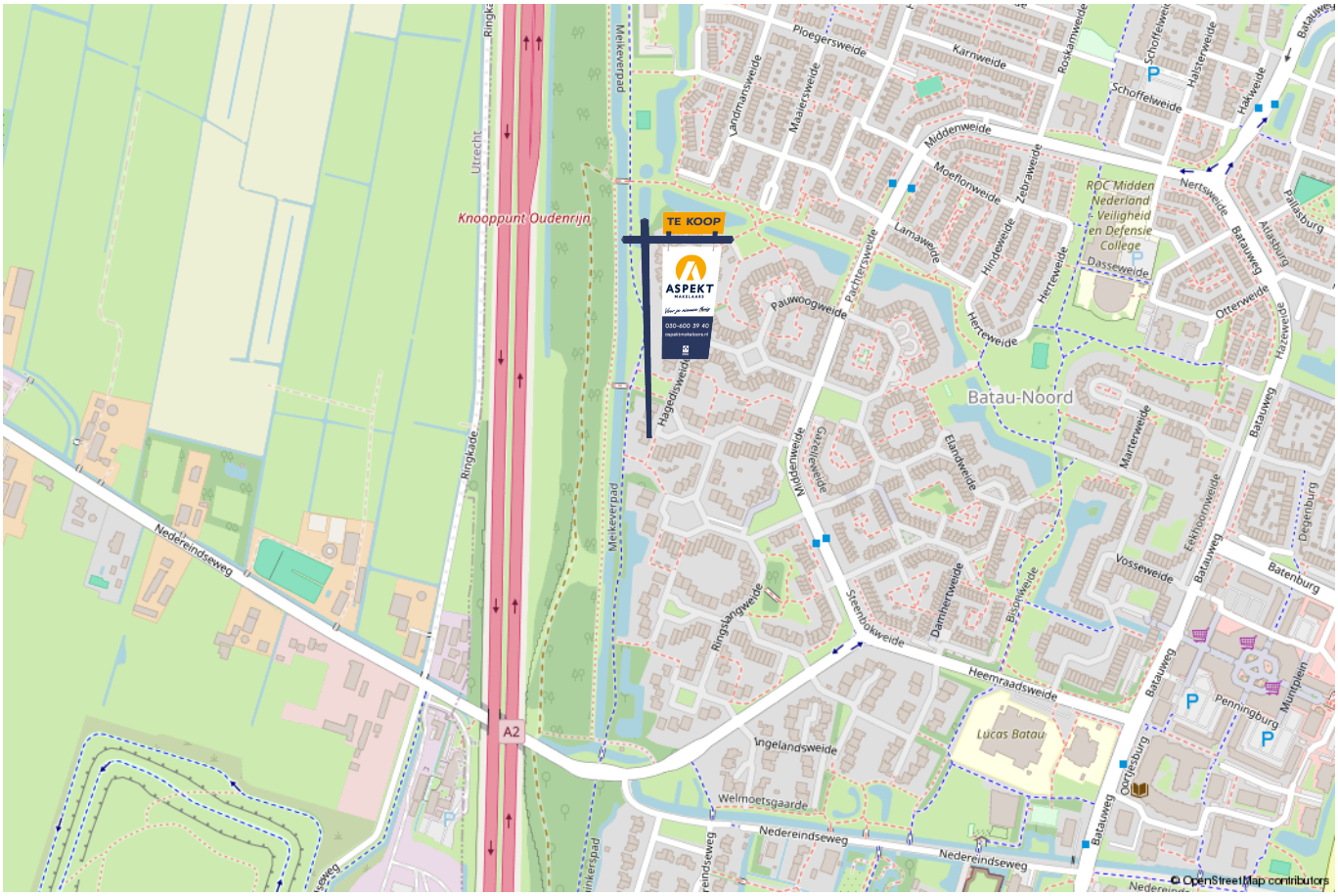
Kadastrale gemeente	Jutphaas
Sectie	B
Perceel	5551

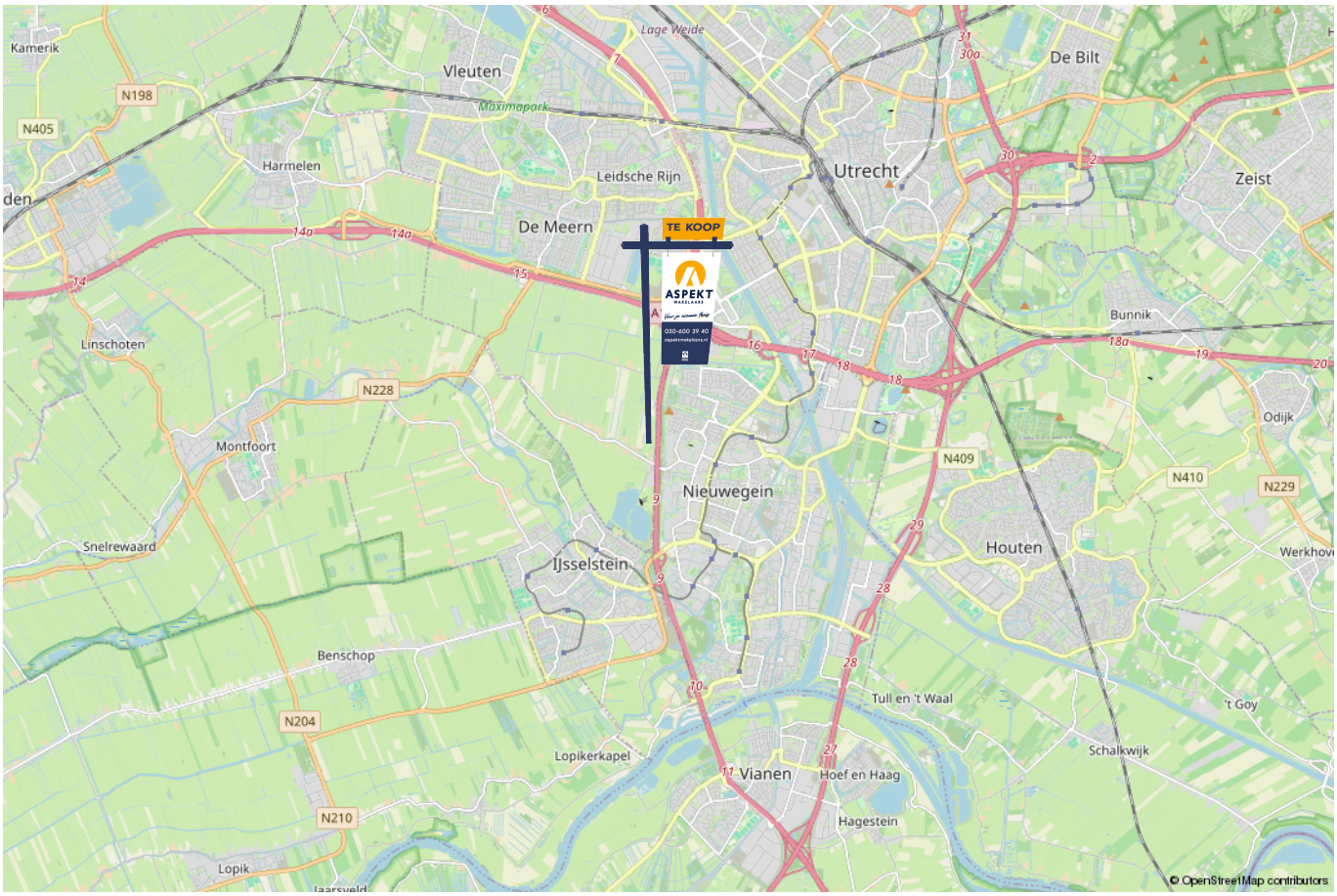
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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		
- verlichting onder keukenkastjes	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inbouwkast huiskamer, op maat gemaakte wasmachine kast op zolder	X			
- Schuifkast grote slaapkamer, losse kasten slaapkamer Ikea	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 ophangsysteem	X			
- foto plankjes aan de wand	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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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			
–				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.
zolder als kleine kamer hebben zonwerende/verduisterende rolgordijnen	X			
op de zolder voor de 4 kantel kiepramen horren	X			
Rolhor schuifpui op maat gemaakt	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			
Lounge set met dikke all weather kussens			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
3 spots aan de schuur met klik aan klik uit schakelaar lampen	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
de stellingkasten gaan mee, planken incl ophangsysteem blijft hangen	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- 3 buiten stopcontacten	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



ASPEKT MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis

NVM

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 kantoortijd, 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



Notities


ASPEKT
MAKELAARS
Tel.: 030 - 600 39 40



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.

ASPEKT
MAKELAARS

Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

NVM