

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Vosseweide 65**

Vraagprijs € 395.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Vosseweide 65 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*



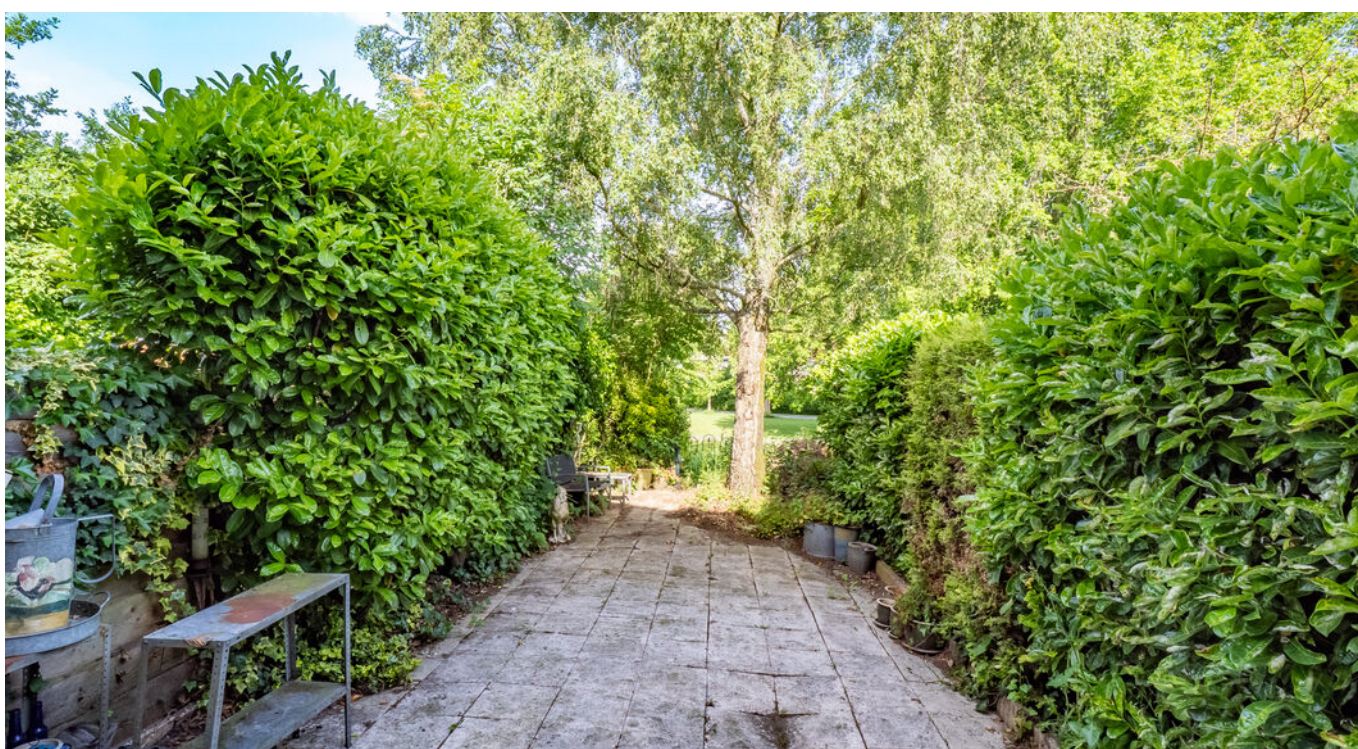
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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



In de populaire wijk "Batau Noord" gelegen ruim 6 kamer eengezinswoning met maar liefst 136 m2 woonoppervlakte.

Aan de achterzijde ligt de lichte, tuingerichte woonkamer met vrij uitzicht op de achtertuin, welke grenst aan een park en een singel.





## Omschrijving

In populaire wijk "Batau Noord" gelegen ruim 6 kamer eengezinswoning met maar liefst 136 m<sup>2</sup> woonoppervlakte! De diepe achtertuin is op het westen gelegen en grenst aan een singel en park. De woning is eenvoudig afgewerkt en heeft de oorspronkelijke indeling en afwerking. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR combi ketel uit 2024. Het recent opgenomen energielabel is C en geldig tot en met 2036. De woning is ideaal gesitueerd vlakbij winkelcentrum Muntplein, openbaar vervoer en het park. Ook de basisscholen zijn op loopafstand bereikbaar.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**136 m<sup>2</sup> / 475 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**130 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**7**

Slaapkamers:  
**5**

Vraagprijs  
**€ 395.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Via de entree bereik je de kleine hal die voorzien is van een vaste kast. Bij de entree bevindt zich de meterkast en toegang naar een kleine fietsenberging. De woning heeft een zeer speelse indeling met aan de voorzijde een eetkamer met halfopen keuken die voorzien is van een eenvoudige gedateerde inrichting. In het midden van de begane grond indeling tref je een berging en toiletruimte aan met de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning is een kleine schuur aangebouwd voor je tuinspullen. Aan de achterzijde ligt de lichte, tuingerichte woonkamer met vrij uitzicht op de achtertuin, welke grenst aan een park en een singel.

Eerste verdieping: Je komt boven in het midden van de woning op een zeer ruime overloop. Aan de voorzijde heb je de grootste slaapkamer van circa 13,9 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde heb je twee ruime slaapkamers van elk circa 8,7 m<sup>2</sup>. Tussen deze tussen deze slaapkamers tref je de inpandige badkamer aan met ligbad, tweede toilet, wasmachine aansluiting en badkamermeubel.

Tweede verdieping: Ruime overloop met toegang naar twee slaapkamers waarvan een van 15,1 m<sup>2</sup> aan de voorzijde en een van 13,4 m<sup>2</sup> aan de achterzijde. Op de overloop vind je de opstapplaats voor de CV installatie

## BIJZONDERHEDEN:

- Zeer ruime eengezinswoning met 5 slaapkamers.
- Laatste stukje tuin aan het water is gemeentegrond.
- Ideaal gelegen bij groen, scholen en openbaar vervoer.
- Op loopafstand van winkelcentrum het "Muntplein".
- Begane grond is voorzien van een Kwaaitaal vloer, welke is onderzocht. Aan de vloer is geen schade bevonden. Rapportage beschikbaar.
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule en een niet bewonersclausule worden opgenomen dit i.v.m. boedel.
- Woning is intern matig onderhouden en verdient een renovatie.
- Ideaal gesitueerd nabij winkelcentrum Muntplein, scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer.
- Woning centraal verwarmd door middel van een HR combiketel volgens opgave uit 2024.
- Keuze notaris door verkoper in verband met boedel.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **136 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **2 m<sup>2</sup>**

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

Perceeloppervlakte: **130 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **475 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet, douche,**

**wastafel en wasmachineaansluiting**

Aantal woonlagen: **3**

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

**natuurlijke ventilatie**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-05-19)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk**

**dubbel glas**

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

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

Cv-ketel: **Intergas HR 2024 (2024, eigendom)**

## Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd hout**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





De woning heeft een zeer speelse indeling met aan de voorzijde een eetkamer met halfopen keuken.



**Halfopen  
keuken die  
voorzien is van  
een eenvoudige  
gedateerde  
inrichting.**



Op de eerste verdieping kom je op de zeer ruime overloop met toegang naar drie ruime slaapkamers.











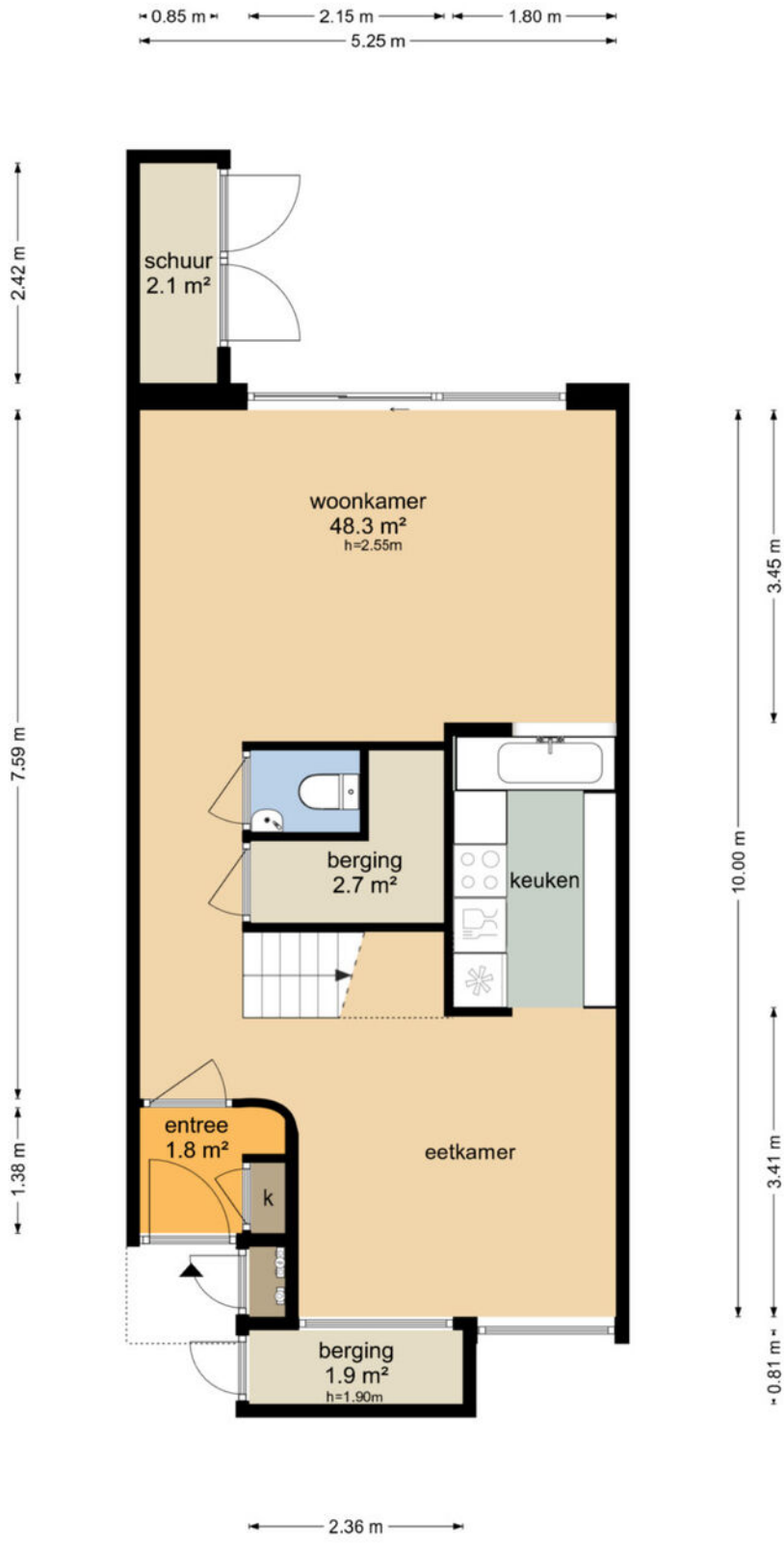
Zolder is voorzien van 2 slaapkamers, waarvan 1 voorzien van een wastafel.

De woning is ideaal gesitueerd vlakbij winkelcentrum Muntplein, openbaar vervoer en het park. Ook de basisscholen zijn op loopafstand bereikbaar.



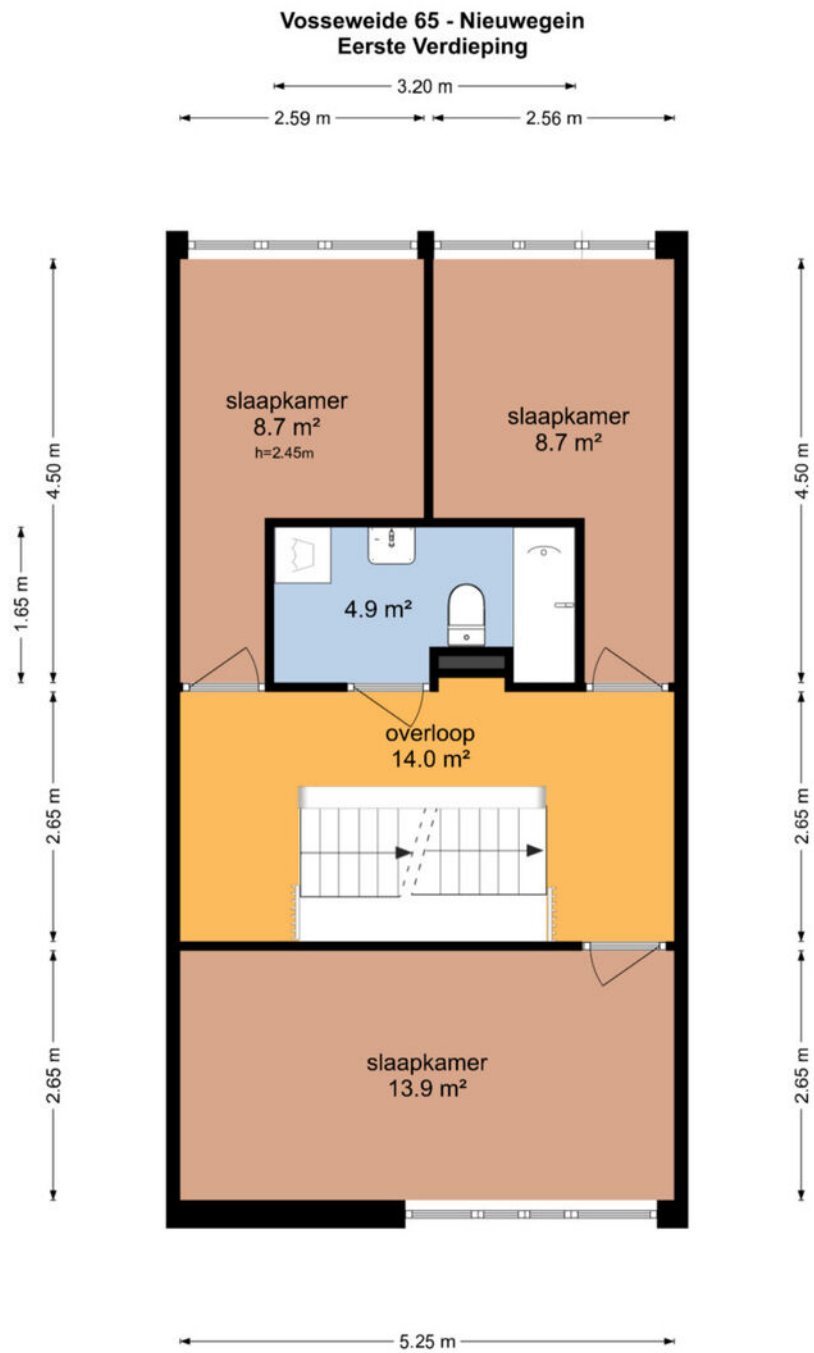
# PLATTEGROND

## Vosseweide 65 - Nieuwegein Begane Grond



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

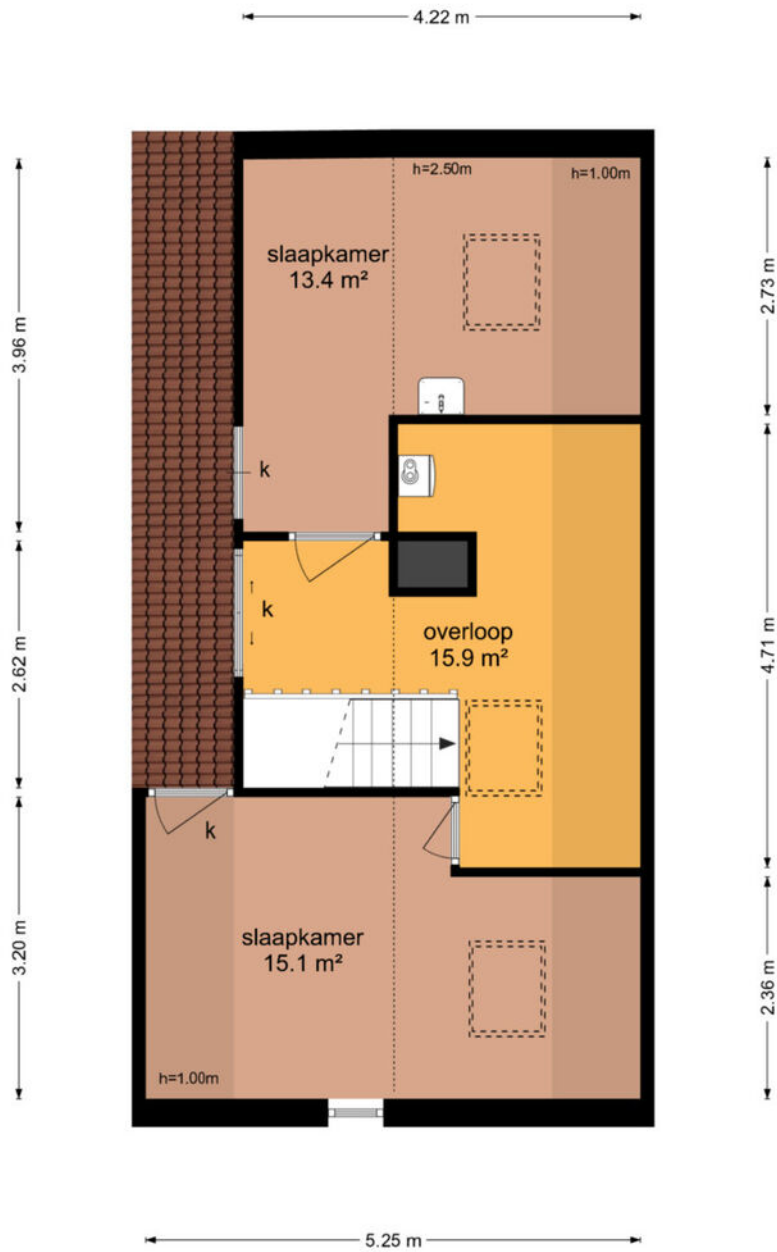
# PLATTEGROND



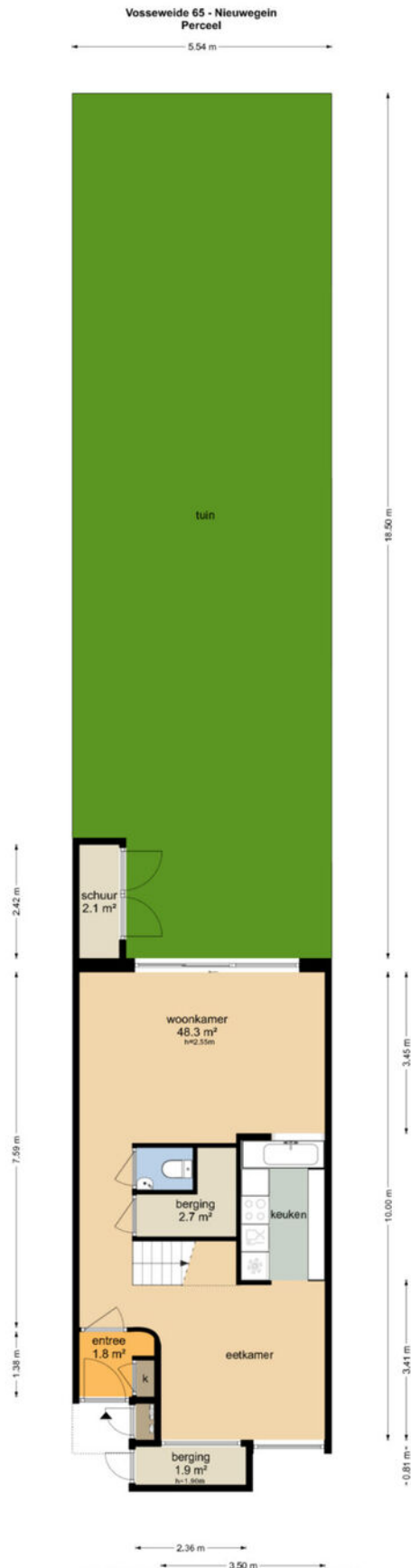
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Vosseweide 65 - Nieuwegein Tweede Verdieping



# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

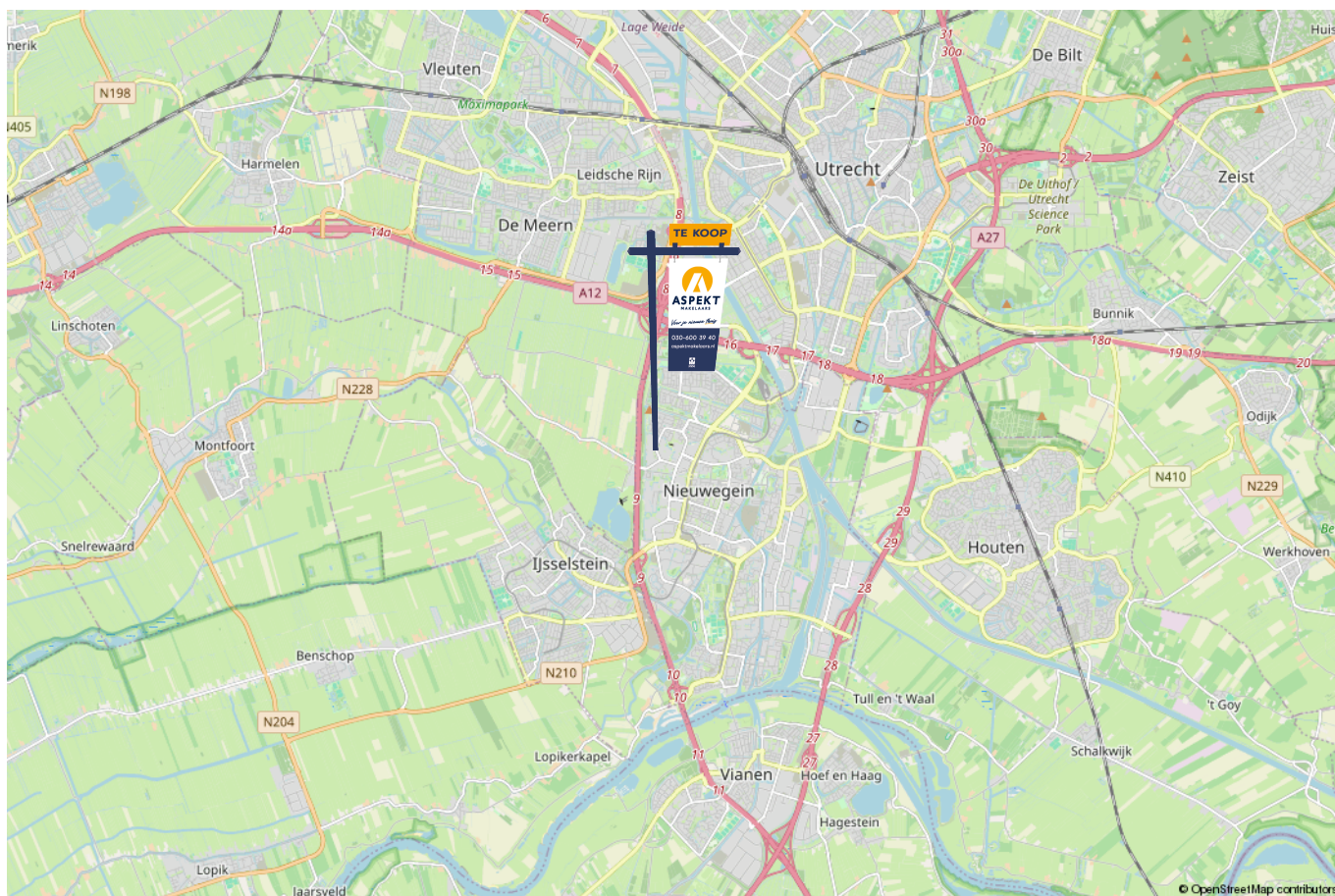
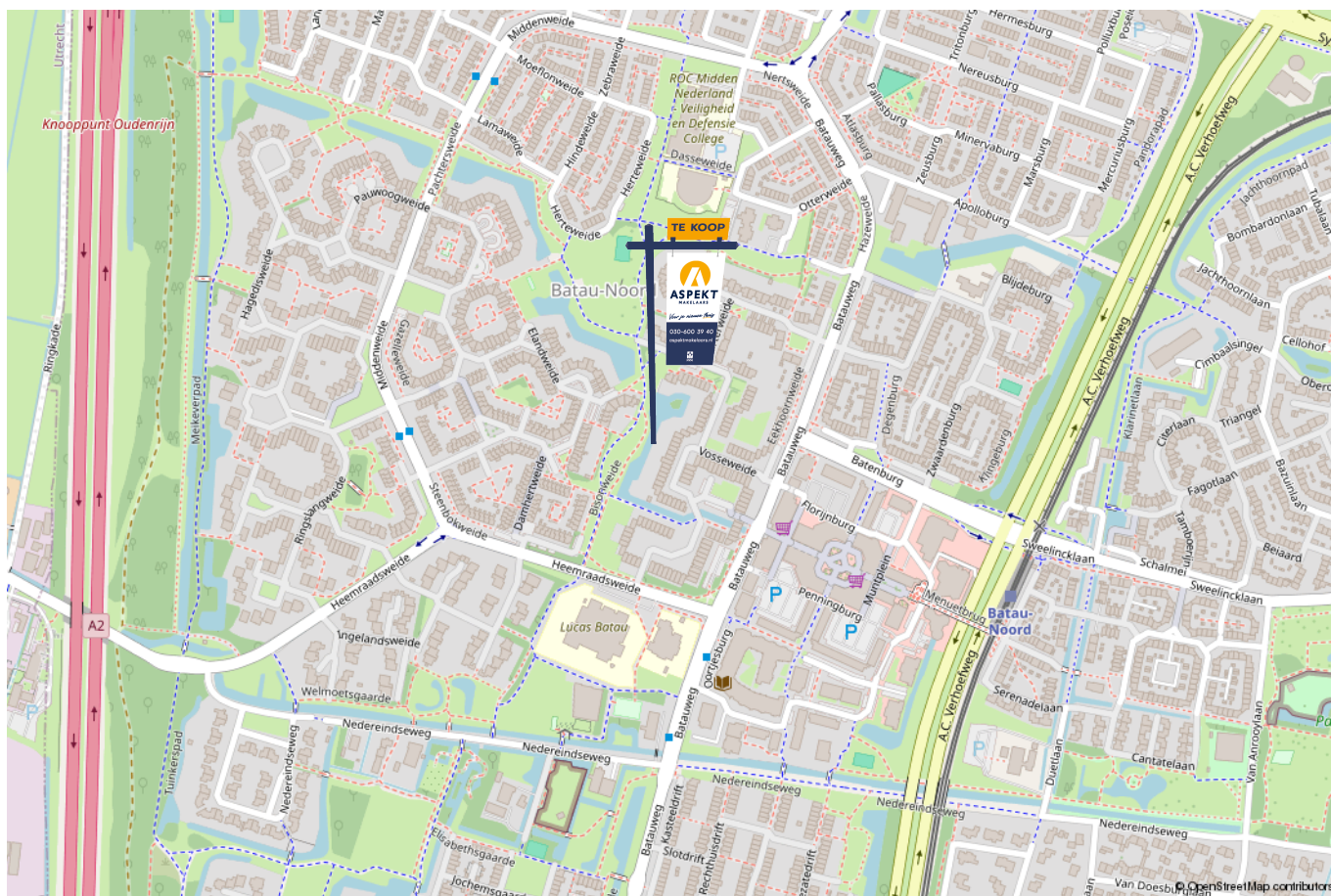


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6142</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.
<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				
- kasten voorkamer en planken alle ruimtes	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			
- pvc vloer begane grond	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			
				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)

