

# TE KOOP



UTRECHT

**Wageningseberg 262**

Vraagprijs € 400.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Wageningseberg 262 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*



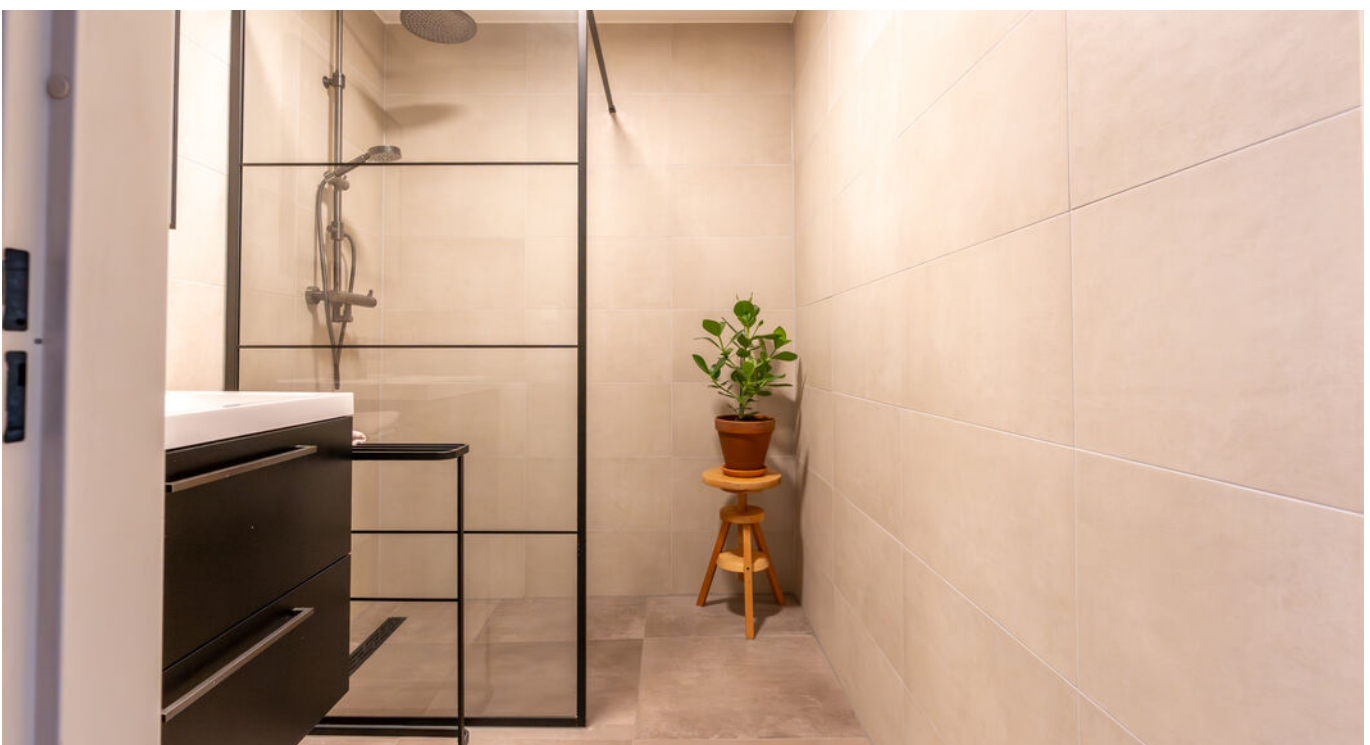
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

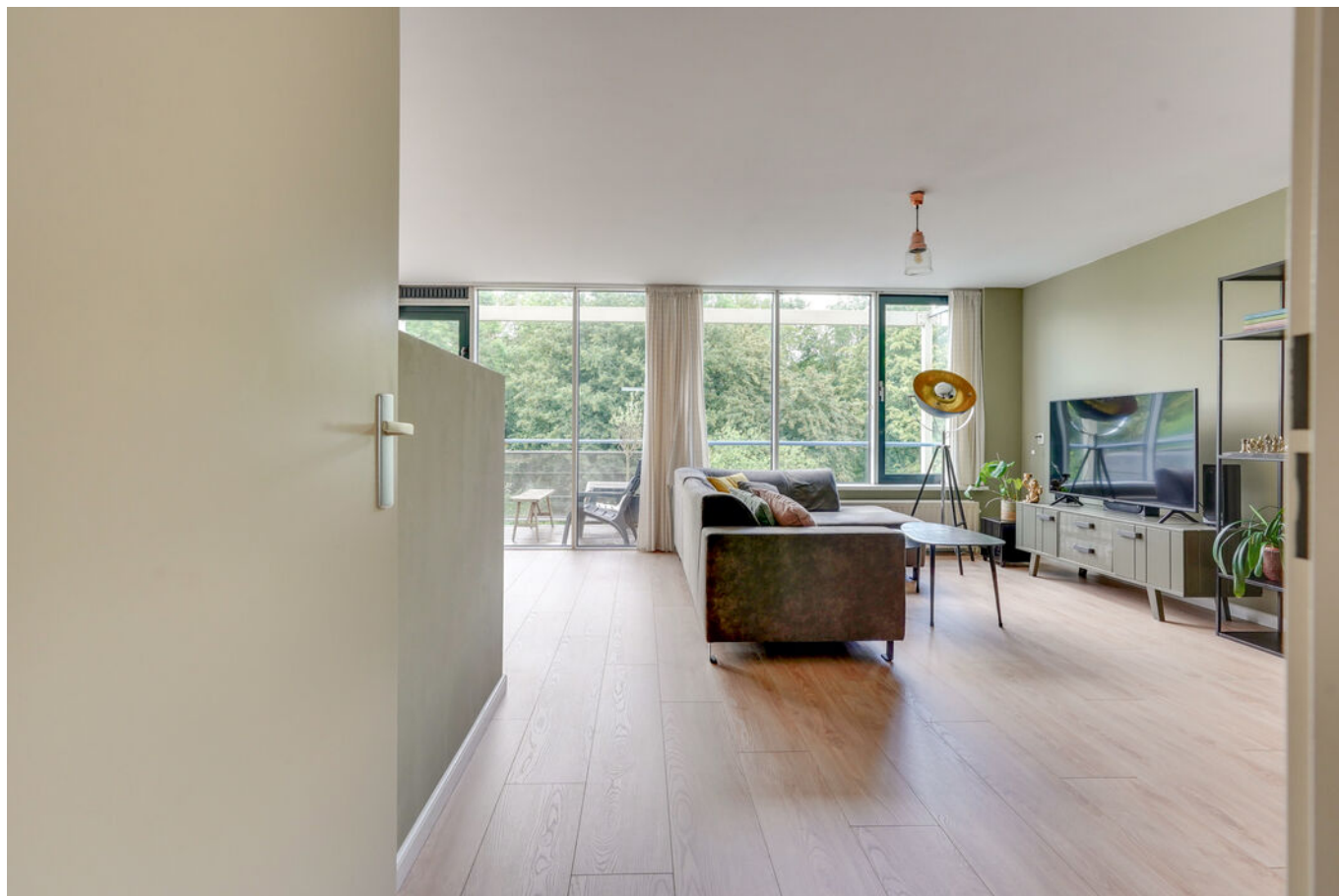
[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Een instapklaar  
3-kamer  
appartement  
(69 m<sup>2</sup>) op de  
2e verdieping  
van een goed  
onderhouden en  
fraai  
appartementen-  
complex.

Het  
appartement  
bevat een  
vernieuwde  
badkamer met  
een brede  
inloopdouche.





## Omschrijving

Een leuk en instapklaar 3-kamerappartement (69 m<sup>2</sup>) op de 2e verdieping van een goed onderhouden en fraai appartementencomplex. Deze sfeervolle woning heeft het allemaal: een ruime lichte woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers en een nette badkamer! Er is een ruim zonnig balkon op het westen met vrij uitzicht en een eigen berging in de onderbouw. Goed gelegen in het fraaie appartementencomplex Ravelijn, aan de rand van Lunetten. Het appartementencomplex heeft een goede en rustige ligging aan de rand van de groene en ruim opgezette wijk Lunetten. Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen. In de directe omgeving vind je vele speeltuintjes, sportclubs, scholen, openbaar vervoer (bus en trein), een winkelcentrum, groot park De Koppel (met kinderboerderij) en het Beatrixpark. Lunetten ligt aan de zuidkant van Utrecht en is goed bereikbaar met zowel de auto als openbaar vervoer. Nabij uitvalswegen zoals de A12, de A27 en de A28. De binnenstad is eveneens nabij; met het openbaar vervoer of met de fiets ben je zo bij gezellige horeca op bijvoorbeeld het Ledig Erf of Rotsoord, maar ook in de bossen van Amelisweerd aan de oostkant van Utrecht. Vrij parkeren voor de deur en oplaadmogelijkheden voor je elektrische auto. Kortom, een compleet appartement op een fijne plek.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**69 m<sup>2</sup> / 213 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**N.v.t.**

Kamers:  
**3**

Slaapkamers:  
**2**

Vraagprijs  
**€ 400.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond:

Entree met intercom, brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de lift. Eveneens toegang tot de bergingen in de onderbouw.

2e verdieping:

Entree, ruime met intercom, meterkast en keurige moderne toiletruimte. Vanuit de hal toegang naar de 2 mooie slaapkamers van resp. c. 11,4 m<sup>2</sup> en 7,3 m<sup>2</sup>. De naast gelegen moderne badkamer is recent volledig gerenoveerd in moderne actuele kleurstelling en voorzien van inloopdouche met fraaie douchewand en mooi badkamermeubel. Vanuit de hal heb je toegang naar de mooie lichte woonkamer met hoge raampartijen met fraaie lichtinval. De open keuken is voorzien van een luxe witte inrichting met apparatenwand en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer toegang naar het ruime balkon van ca. 6,3 m<sup>2</sup> met west ligging. Hier kan je heerlijk genieten van de middag en avondzon.

De gehele woning is voorzien van een mooie laminaatvoer, glad afgewerkte wanden en plafonds.

Bijzonderheden:

- Gezonde, actieve en professioneel beheerde Vereniging van Eigenaars VvE Ravelijn te Utrecht.
- Maandelijkse servicekosten € 241,32 per maand (woning met berging, inclusief water).
- Energielabel C.
- Gehele woning is voorzien van dubbel glas.
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel merk Intergas HR volgens opgave uit 2014
- Mechanische ventilatie voor keuken, badkamer en toilet.
- Glasvezelinternet aanwezig.
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht (AV 1989).
- Funderingsrisico: Niet hoog (A, B of C)

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **69 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **6 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **6 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **0 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **213 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche en**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen:

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, lift**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2030-02-07)**

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

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

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

Cv-ketel: **Intergas 2014 (2014, huur)**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1992**

Dak: -

## Buitenruimte

Ligging: -

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **1**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

Vanuit de hal heb je toegang naar de mooie lichte woonkamer van 29 m2 met hoge raampartijen met fraaie lichtinval. De gehele woning is voorzien van een mooie laminaatvoer, glad afgewerkte wanden en plafonds.





De open keuken is voorzien van een luxe witte inrichting en inbouwapparatuur. Door de open opstelling heb je tijdens het koken contact met de woonkamer. Perfect voor als je het koken wilt combineren met het entertainen van gasten!

# Slaapkamers





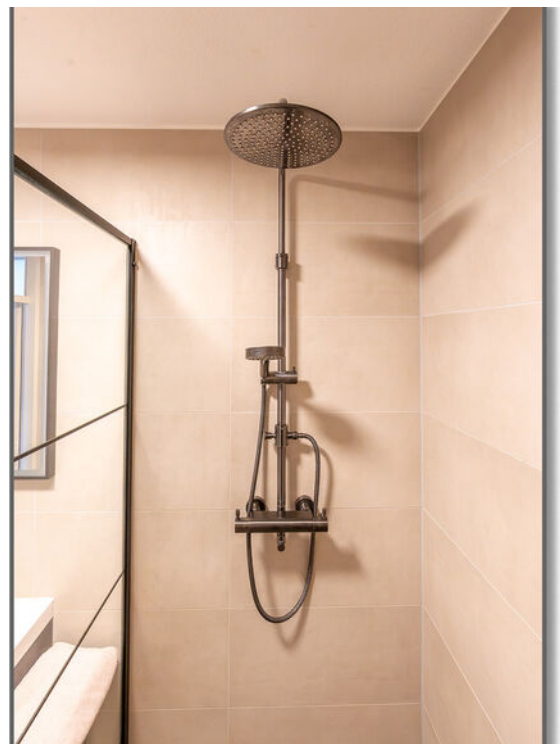
## Hal en toilet





De recent vernieuwde badkamer is voorzien van een inloopdouche, regendouche en een wastafelmeubel.

Het aparte toilet bevindt zich in de hal.





Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het ruime balkon van 6.3m<sup>2</sup> die gesitueerd is op het westen.

Zo geniet je van de middag en avond zon



Goed gelegen in het fraaie appartementencomplex Ravelijn, aan de rand van Lunetten. Het appartementencomplex heeft een goede en rustige ligging aan de rand van de groene en ruim opgezette wijk Lunetten.

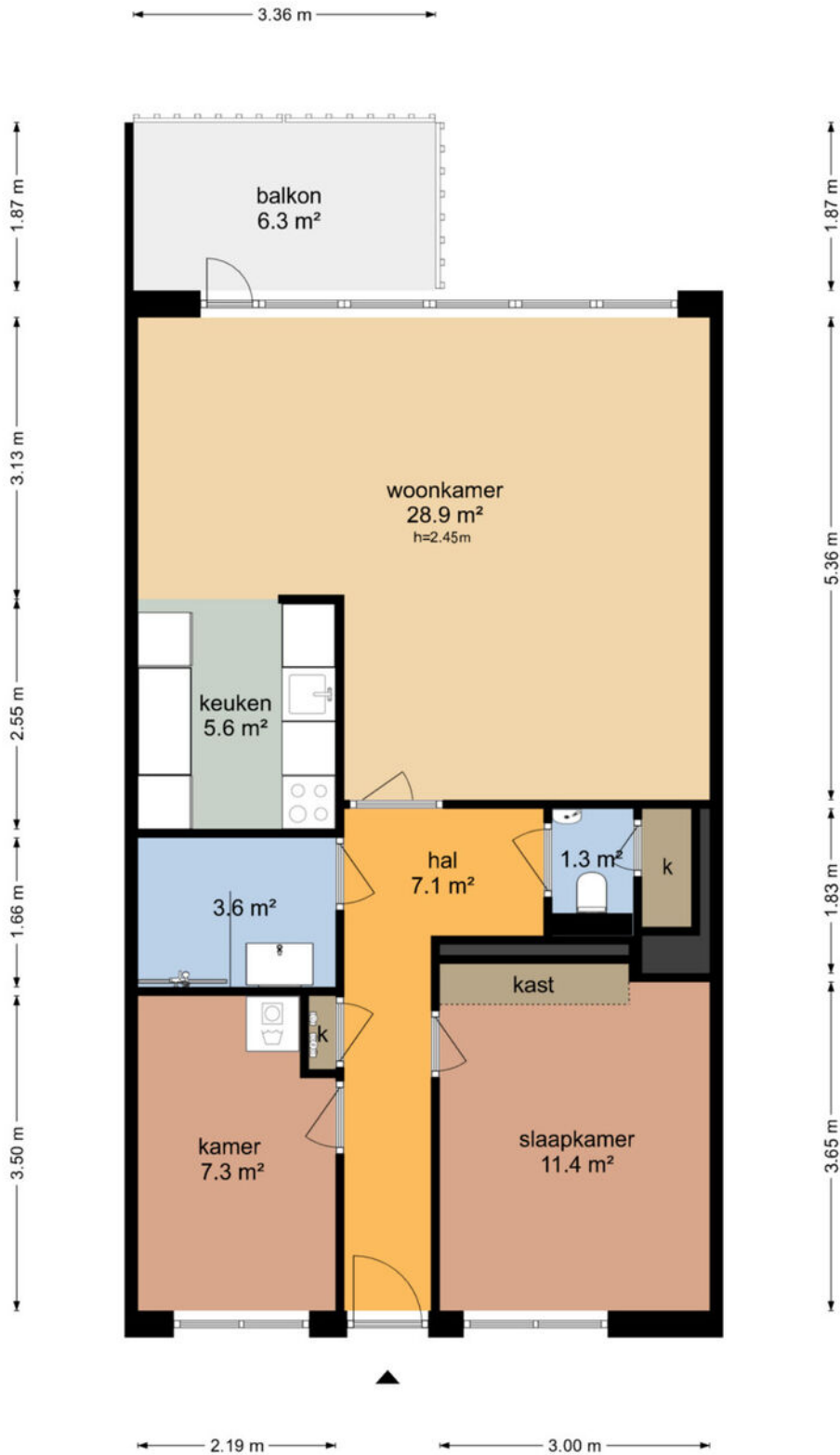


Entree met intercom, brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de lift. Eveneens toegang tot de bergingen in de onderbouw.



# PLATTEGROND

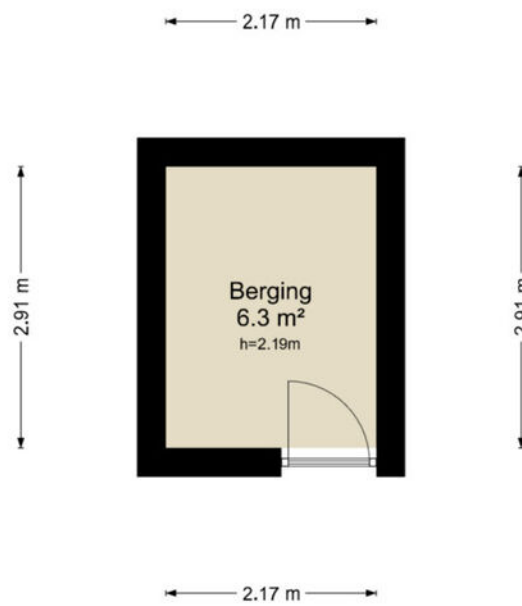
## Wageningseberg 262 - Utrecht Tweede Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Wageningseberg 262 - Utrecht 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: ---

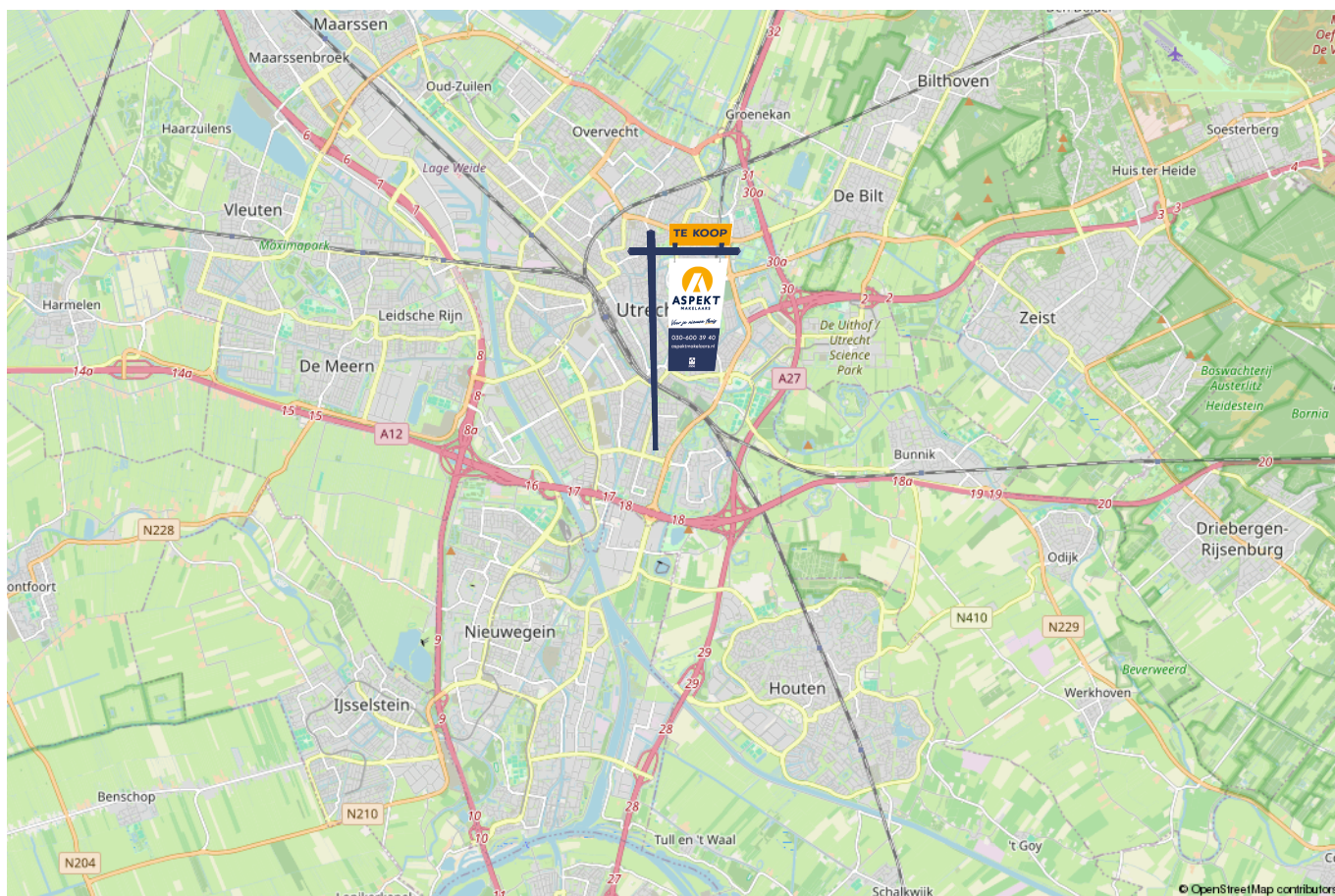
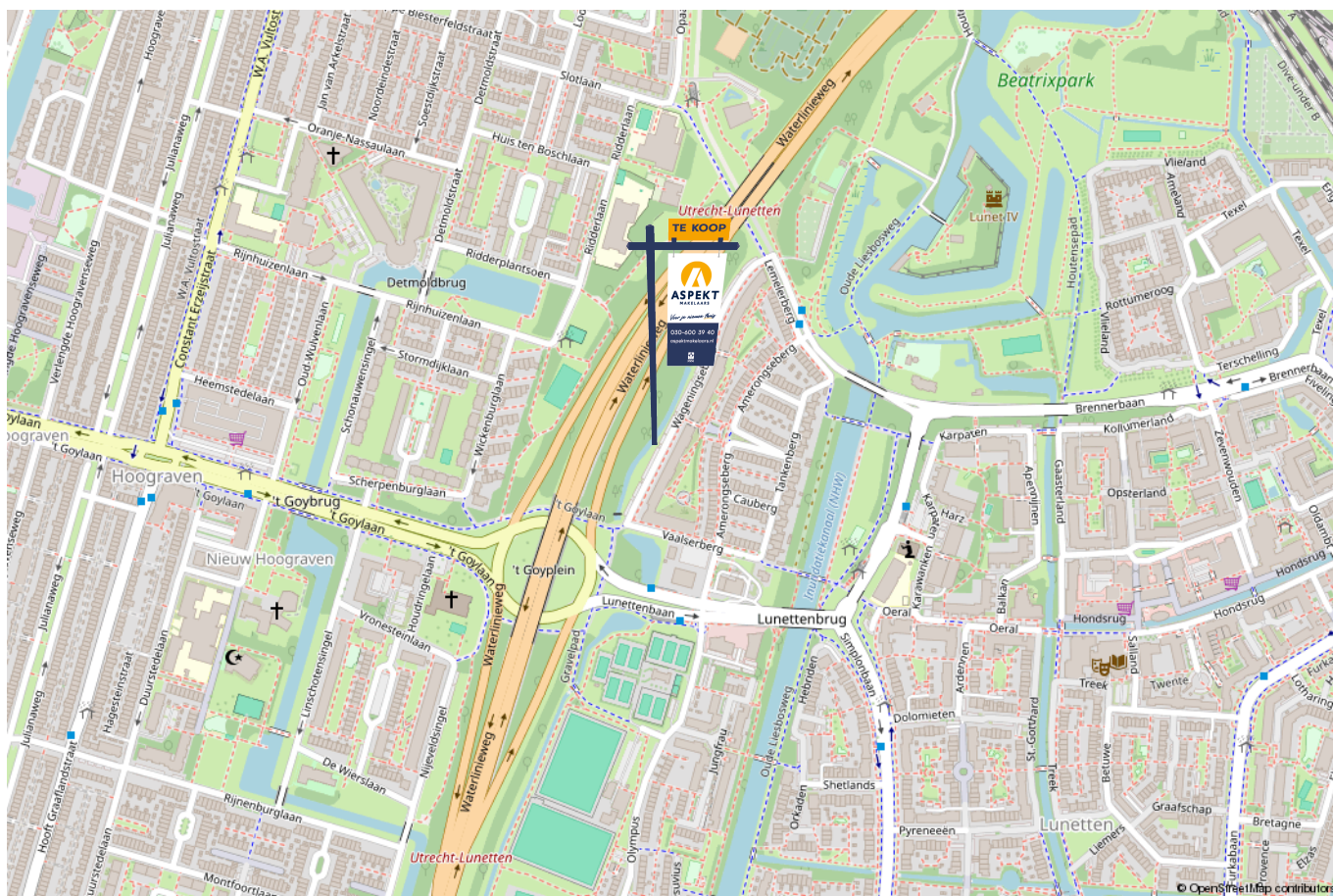


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 4475</p>	<p><b>kadaster</b></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				
-				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
-				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.
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				
- Kitchen Aid		X		
- Magimix		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
<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
- Badkamerspiegel				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.
Parasol		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
Kunststof vlonder balkon	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: Ja				
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 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)

