

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Kooikersweide 13

Vraagprijs € 399.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Kooikersweide 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 Morris



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

aspektmakelaars.nl



In de geliefde wijk "Batau-Noord" is gelegen deze instapklare goed onderhouden hoekwoning.

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- zij- en achtertuin welke gesitueerd is op het zonnige zuiden.





Omschrijving

In de populaire woonomgeving van "Batau-Noord" is gelegen een instapklare goed onderhouden hoekwoning met fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin welke gesitueerd is op het zonnige zuiden. De zeer verzorgde woning beschikt over o.a. een lichte en tuingerichte woon-/eetkamer, moderne half open keuken, 3 ruime slaapkamers, nette badkamer en twee externe bergruimtes. Tevens beschikt de woning over energielabel B. De woning wordt centraal verwarmd door middel van stadsverwarming (woning reeds gasloos). Daarnaast is de woning ideaal gelegen in de nabijheid van alle gewenste voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Achter de woning bevindt zich een kinderspeelplaats, in de directe omgeving vind je ook bouwspeeltuin Bouwgein, speeltuinen en een fijn park om in te wandelen. Kortom een heerlijke plek om te wonen, deze woning is zeker een bezichtiging waard

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
94 m² / 324 m³

Perceeloppervlakte:
138 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 399.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

INDELING:

BEGANE GROND: Entree/hal, meterkast, garderobe en toiletruimte. Ruime lichte woon-/eetkamer met keurige laminaatvloer en vloerverwarming en trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer biedt toegang tot de zonnige achtertuin welke gesitueerd is op het zuiden. De tuin is fraai aangelegd en beschikt over een sfeervol vlonder, zonneluifel, stenen berging en houten berging. Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne half open keuken die voorzien is van luxe witte inrichting in U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond heeft strak gestucte wanden en plafond.

1E VERDIEPING: Overloop met toegang naar 2 slaapkamers van respectievelijk 13,3 m² en 10,3 m² beide voorzien van Velux dakvensters. De nette badkamer beschikt over douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. De verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer en knieschotten voor extra bergruimte.

2E VERDIEPING: Overloop met toegang naar slaapkamer van 7,6 m², welke beschikt over een Velux dakvenster. Daarnaast is er een aparte ruimte waar zich de aansluiting voor wasmachine/droger opstelling bevindt en de mogelijkheid tot het creëren van een werkplek. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en knieschotten voor extra bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare hoekwoning in de populaire woonomgeving van "Batau-Noord".
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning beschikt over een moderne half open keuken.
- De woning is voorzien van kunststofkozijnen m.u.v. voorzijde begane grond.
- Dakbedekking van het platte dak van de woning is in 2018 vervangen.
- Zonnige fraai aangelegde achtertuin gesitueerd op het zuiden.
- Gelegen in een geliefde woonwijk op een gunstige locatie in de nabijheid van alle voorzieningen.
- Woning wordt centraal verwarmd d.m.v. stadsverwarming (woning reeds gasloos).
- De woning beschikt over energielabel B.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **94 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **18 m²**

Perceeloppervlakte: **138 m²**

Inhoud: **324 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche,**

wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische**

ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2034-05-06)**

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

dubbel glas, volledig geïsoleerd

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Elektrische boiler huur**

Cv-ketel: **N.v.t.**

Bouw

Type: **Hoekwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1981**

Dak: **Plat**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuint, zijtuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen en aangebouwd**

hout.

Parkeergelegenheid

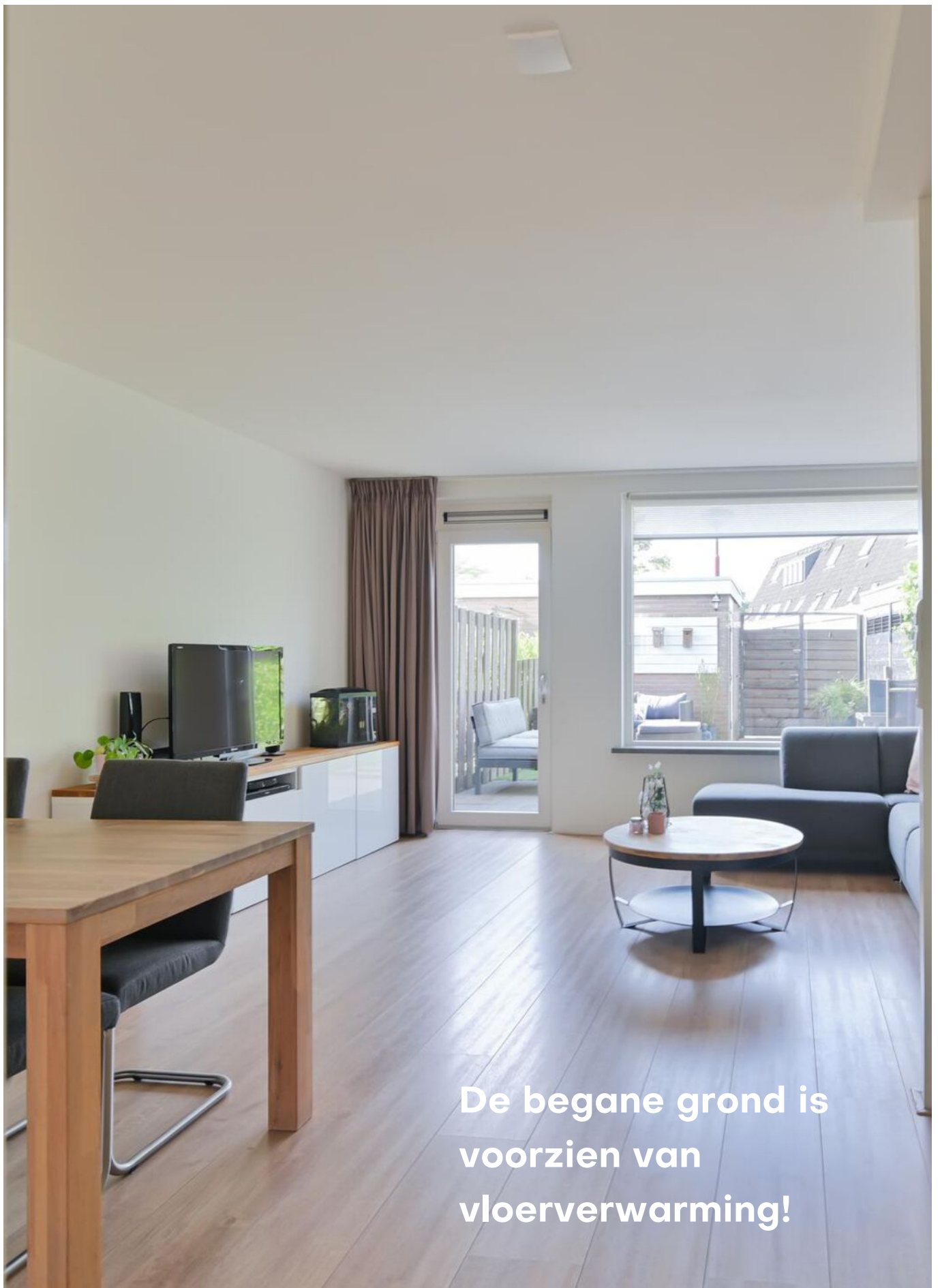
Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



De begane grond is
voorzien van
vloerverwarming!



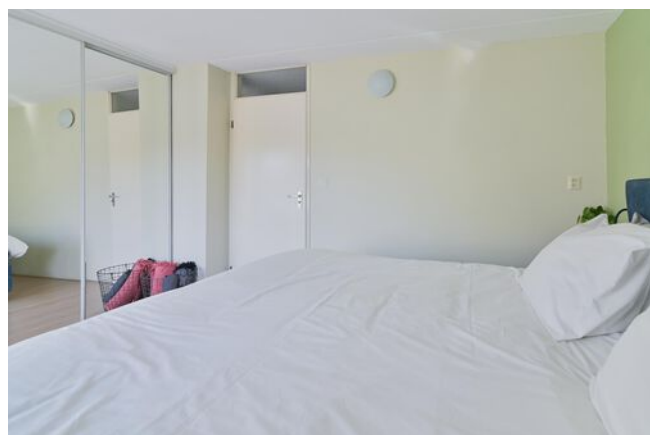
De lichte woon-/eetkamer is keurig afgewerkt met laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafond. Daarnaast biedt de woonkamer ook toegang tot de achtertuin.



**De moderne half open
keuken.**



De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een Velux dakvenster.



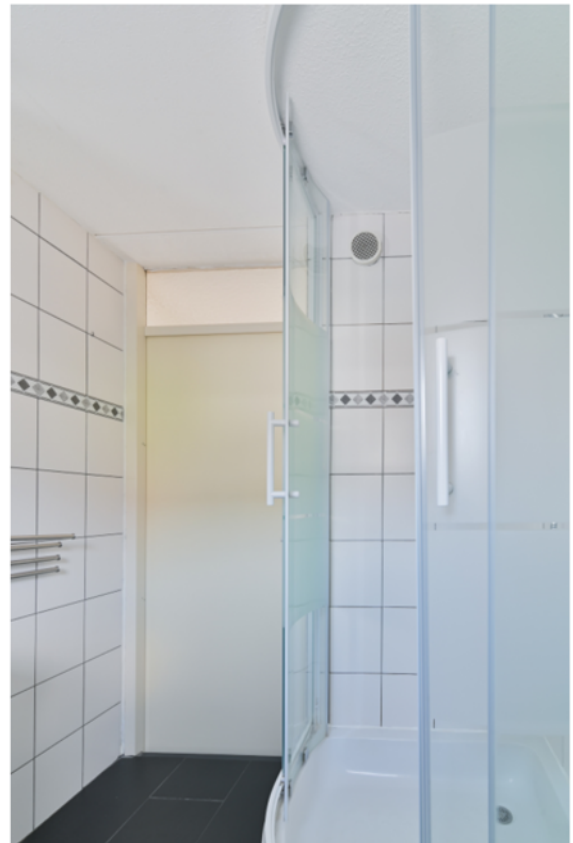


Aan de
voorzijde van
de woning
bevindt zich een
sfeervolle
kinderkamer.

De kamer is erg
licht en de
knieschotten
bieden extra
opberg
mogelijkheden.



1E VERDIEPING **badkamer**





De 3e slaapkamer bevindt zich op de 2e verdieping.





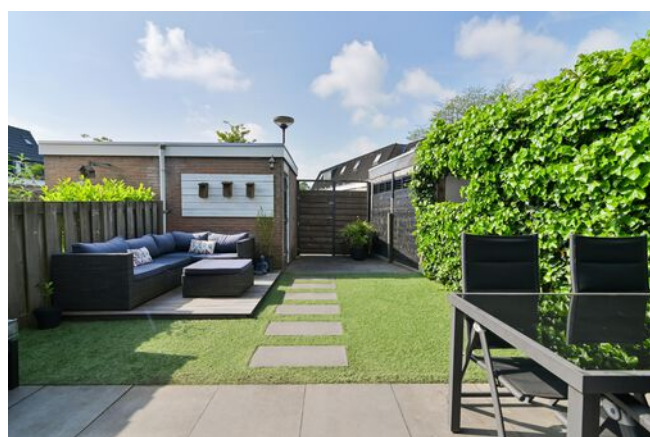
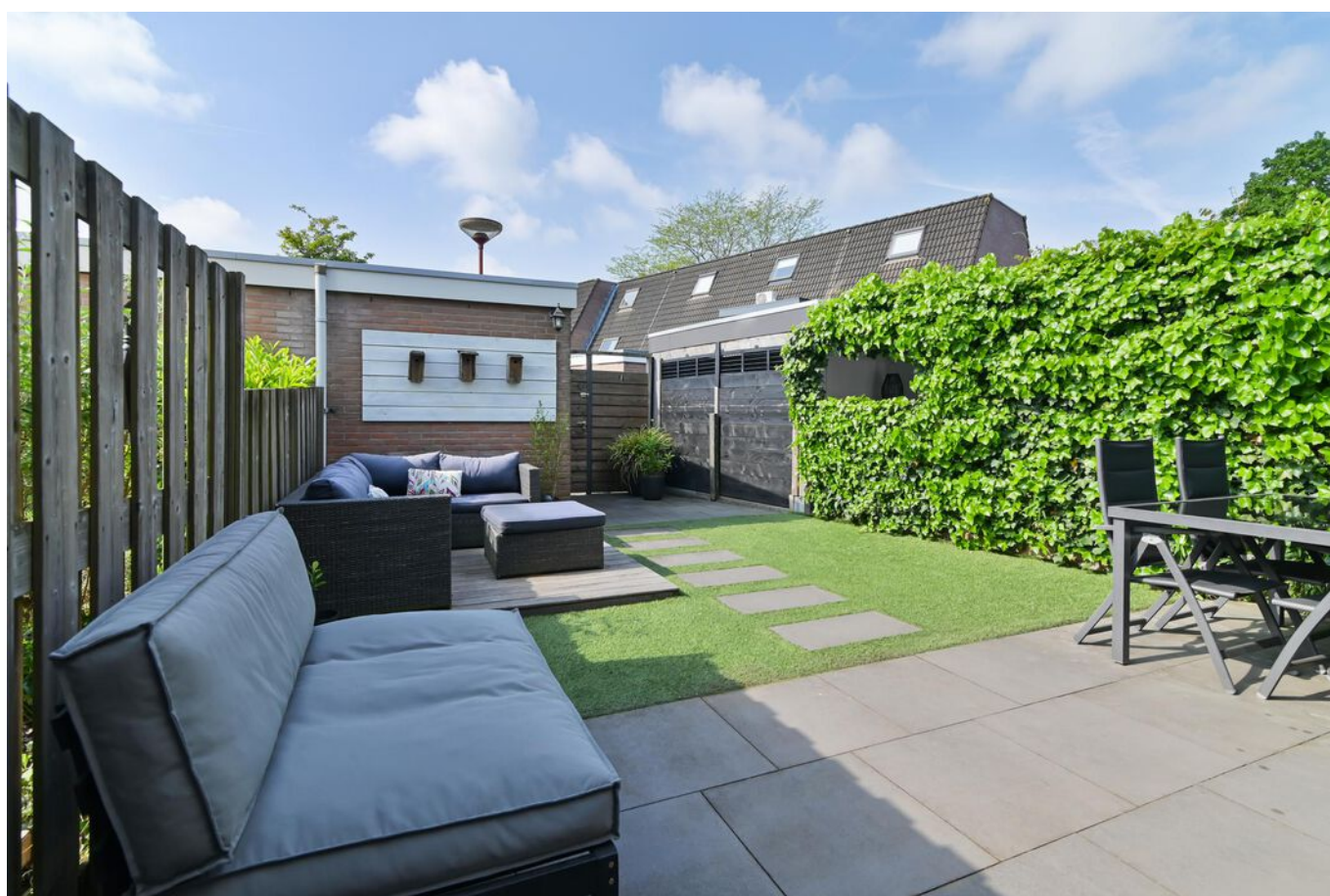
Op de 2e verdieping bevindt zich een wasruimte en een mogelijkheid om een kantoorruimte te realiseren.





De fraai aangelegde
achtertuin.

De zonnige sfeervolle achtertuin gesitueerd op het zuiden. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een kinderspeeltuin.





De woning is
ideaal gelegen
in de nabijheid
van alle
voorzieningen.



PLATTEGROND

Kooikersweide 13 - Nieuwegein Begane Grond



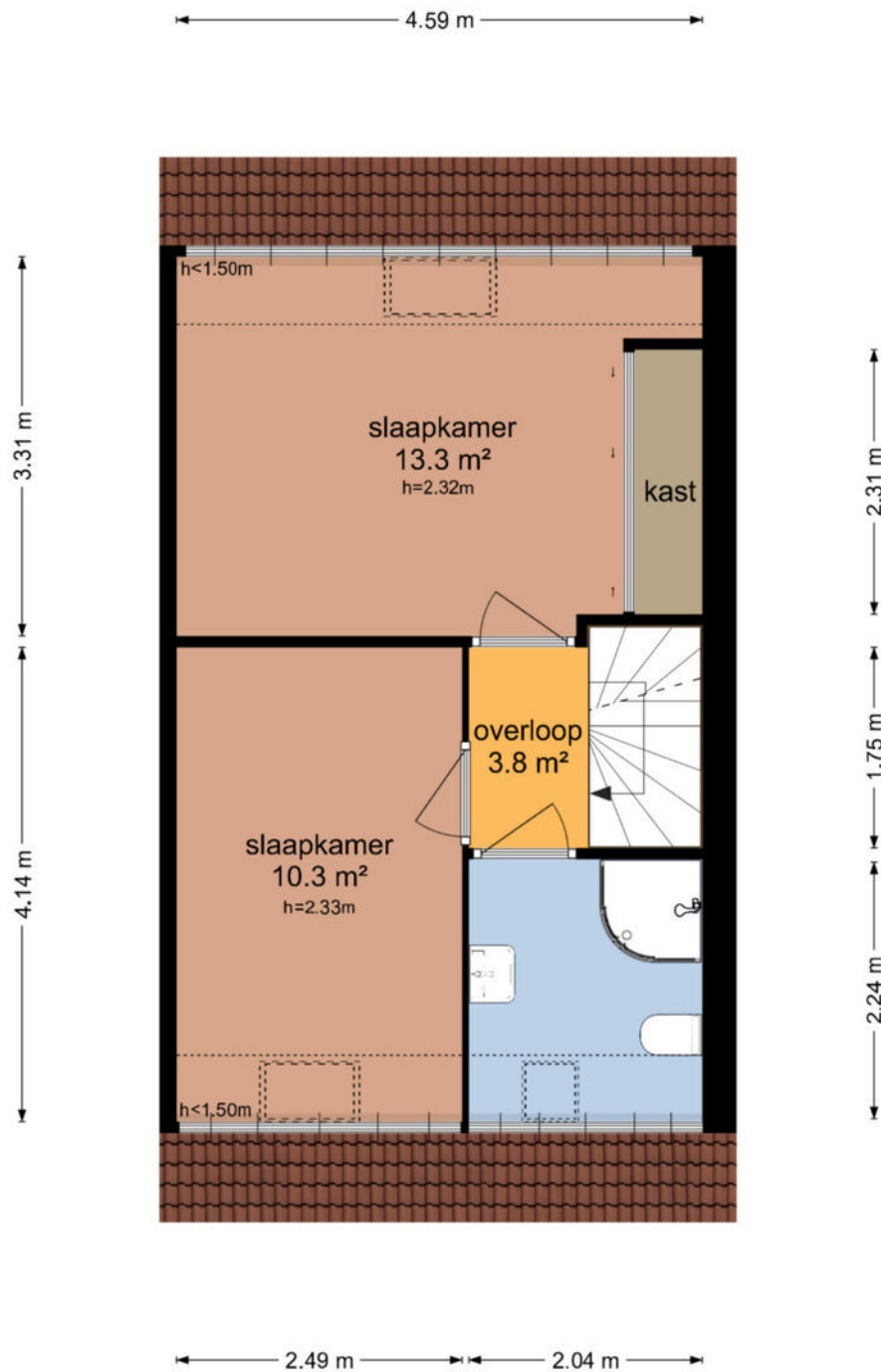
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



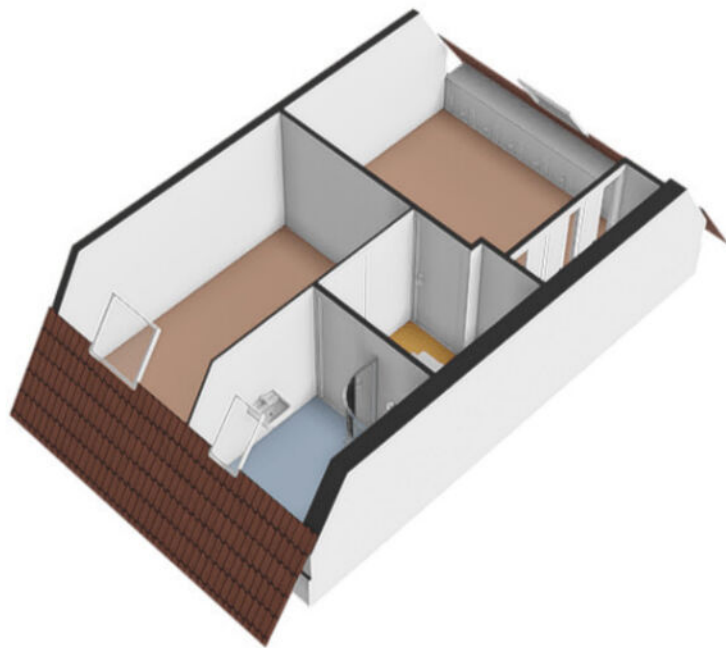
PLATTEGROND

Kooikersweide 13 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND



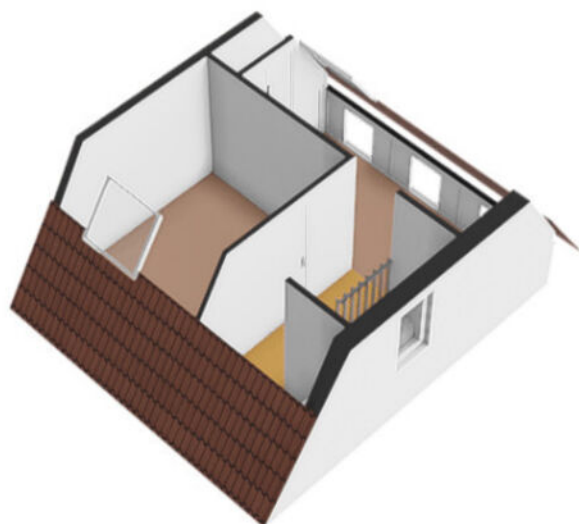
PLATTEGROND

Kooikersweide 13 - Nieuwegein Tweede Verdieping



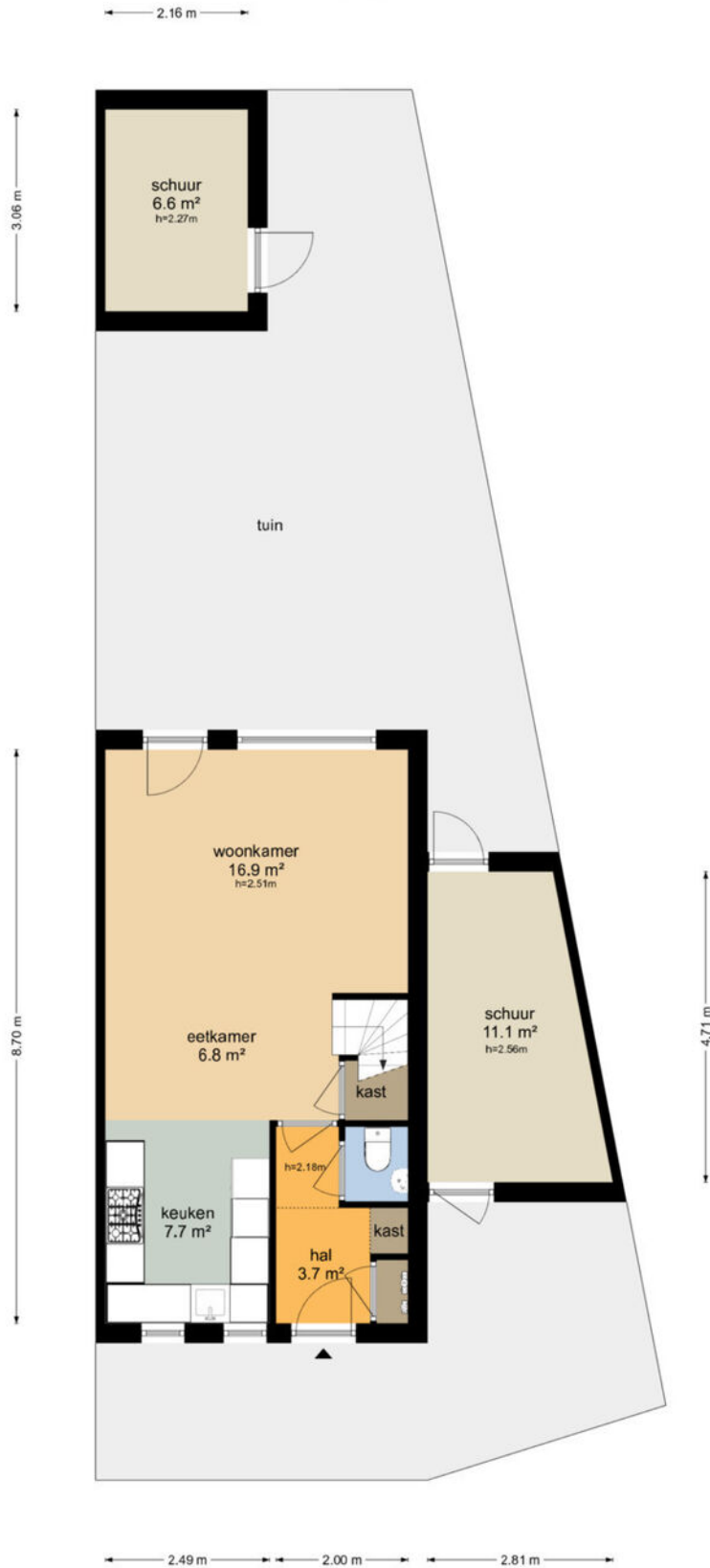
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



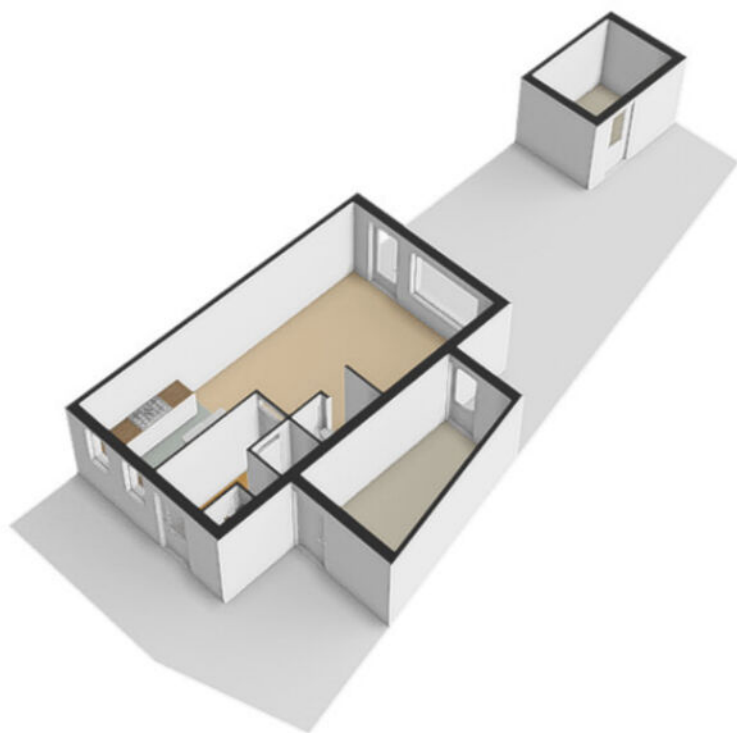
PLATTEGROND

Kooikersweide 13 - Nieuwegein Perceel



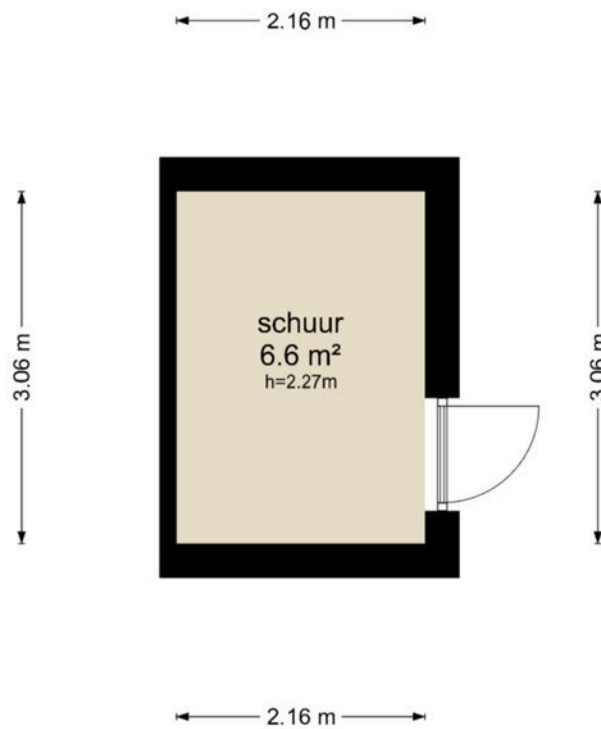
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



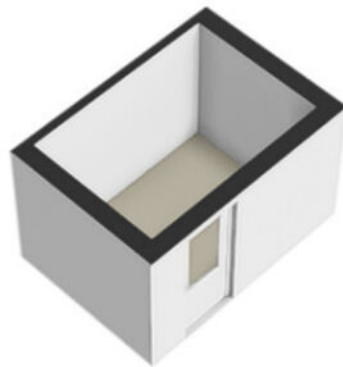
PLATTEGROND

Kooikersweide 13 - Nieuwegein Schoor



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

PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: --

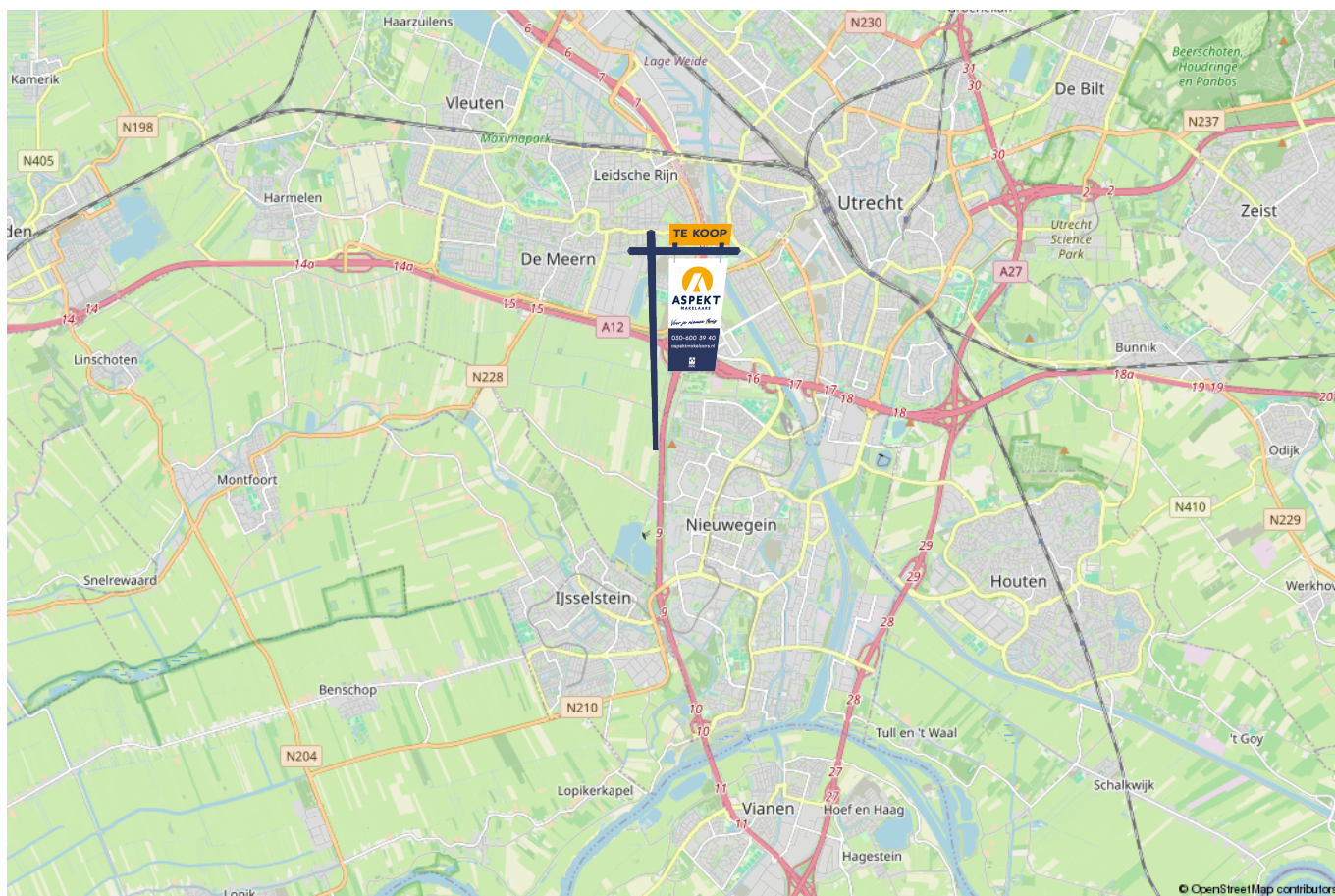
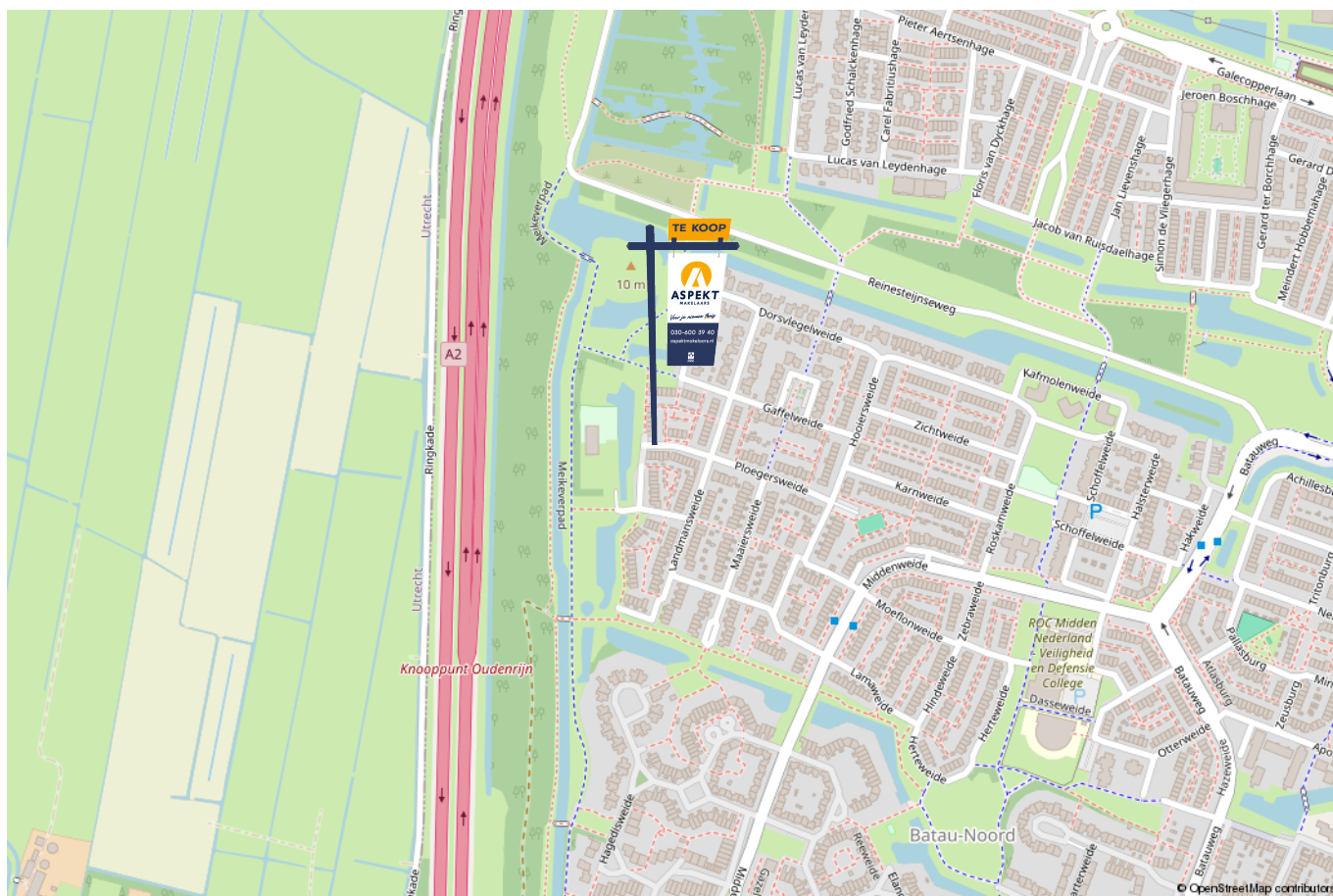


| | | |
|---|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6731</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|--|

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2023
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 | | | | |
| - Was- en droogkast met gootsteen op zolder en planken daarboven | X | | | |
| - Vaste kast met louvredeurtjes op zolder | 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 | | | |
| - Spiegeldeuren in slaapkamer | X | | | |
| - Alle schuinewandkasten / knieschotten | 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 | | | |
| - Eikenhouten planken | 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 |
| - Spiegel met verlichting | 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 |
| - Installatie / pomp vloerverwarming | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| Planten in losse potten | | 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 |
| - Houten vlonder | X | | | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Moet worden overgenomen | | | | |
| 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

aspektmakelaars.nl

