

# TE KOOP



VLEUTEN

**Madameperenlaan 55**

Vraagprijs € 525.000 k.k.





**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Madameperenlaan 55 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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



Een ruime,  
moderne  
tussenwoing in  
de fraaie  
Perenbuurt.

Gladde  
plafonds, nette  
tegelvloer en  
moderne open  
keuken.







## Omschrijving

In de Perenbuurt staat deze ruime, moderne tussenwoning te koop! Het huis is goed onderhouden, voorzien van gladde plafonds, nette tegelvloer, een luxe badkamer en moderne open keuken met schiereiland! Vanuit de keuken kijk je op de knusse overkapping met vlonderterras aan de voorzijde.

De woning is voorzien van een keurig aangelegde achtertuin gesitueerd op het zonnige westen, die is voorzien achterom en ruime berging.

Tevens beschikt de woning over energielabel A. De woning wordt centraal verwarmd d.m.v. C.V.-ketel volgens opgave uit 2022. De woning is gelegen nabij alle voorzieningen en in een kindvriendelijke wijk, kortom een heerlijke plek om te wonen! Kom jij ook langs om deze fijne woning te bezichtigen?

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**109 m<sup>2</sup> / 381 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 525.000 k.k.**

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **109 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **8 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **134 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **381 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **douchcabine, wastafelmeubel, designradiator en 2e toilet**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel**

## Energie

Energie label: **A (einddatum: 2034-04-30)**

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

Verwarming: **CV-ketel**

Warm water: -

Cv-ketel: **volgens opgave uit 2022**

## Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2004**

Dak: -

## Buitenruimte

Ligging: **West**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

# Indeling en bijzonderheden

## INDELING:

### BEGANE GROND:

De voordeur bevindt zich onder de overkapping. Je komt binnen in de hal met daarin een inloopmat, nette tegelvloer, meterkast en modern toilet met fonteintje. De ruime woon-/eetkamer met moderne open keuken welke voorzien is van schiereiland en diverse inbouwapparatuur, gelegen aan de voorzijde.

Middels de woon-/eetkamer heb je toegang tot de keurig aangelegde achtertuin. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen, een heerlijke plek om te genieten van het mooie weer. Daarnaast beschikt de achtertuin over een achterom en berging.

### 1STE VERDIEPING:

Vanaf de overloop van de eerste verdieping bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers van respectievelijk 12,6m<sup>2</sup>; 10m<sup>2</sup> en 7,3m<sup>2</sup> zijn mooi ruim en licht, voorzien van diverse ramen en ook voorzien van een tegelvloer. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken over een dakkapel. Je hebt de beschikking over een luxe badkamer, ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en zwevend toilet.

### 2E VERDIEPING:

De 4e slaapkamer bevindt zich op de 2e verdieping. Middels een toegangsdeur op de overloop/voorzolder is deze slaapkamer te bereiken. Een groot dakraam zorgt ervoor dat ook deze kamer ruim aanvoelt en wordt voorzien van veel daglicht. Tevens beschikt de kamer over knieschotten voor extra opbergruimte. Op de voorzolder bevindt zich de C.V.-ketel en opstelplaats wasmachine droger.

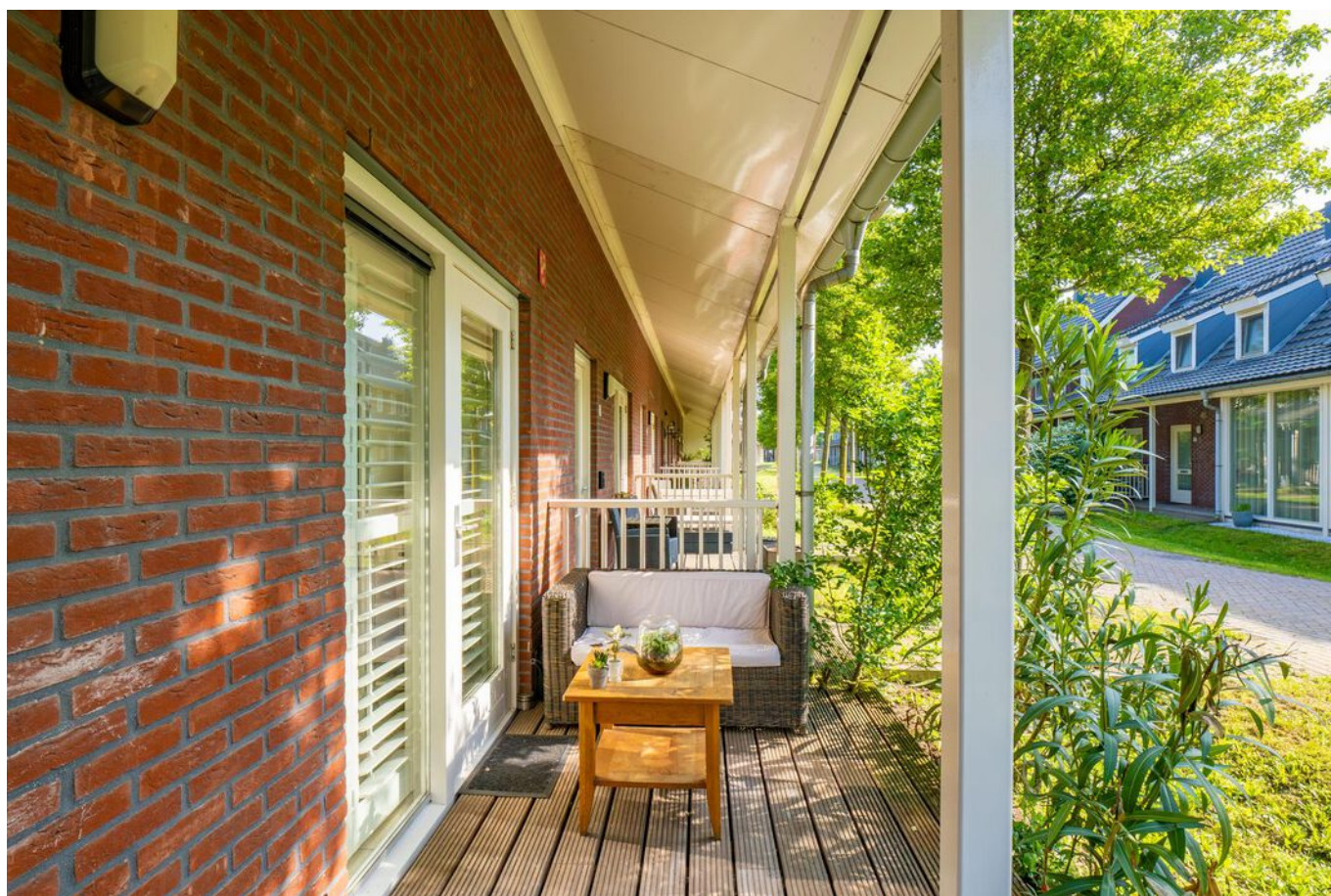
OPLEVERING: In overleg

### BIJZONDERHEDEN:

- Sfeervolle straat met veel groen en ruimte om te spelen.
- Voor het huis ligt een gezellige veranda.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Centrale ligging ten opzichte van de voorzieningen en uitvalswegen A2 en A12.
- Energielabel A.
- De woning wordt centraal verwarmd d.m.v. C.V.-ketel volgens opgave uit 2022.
- Oplevering in overleg.

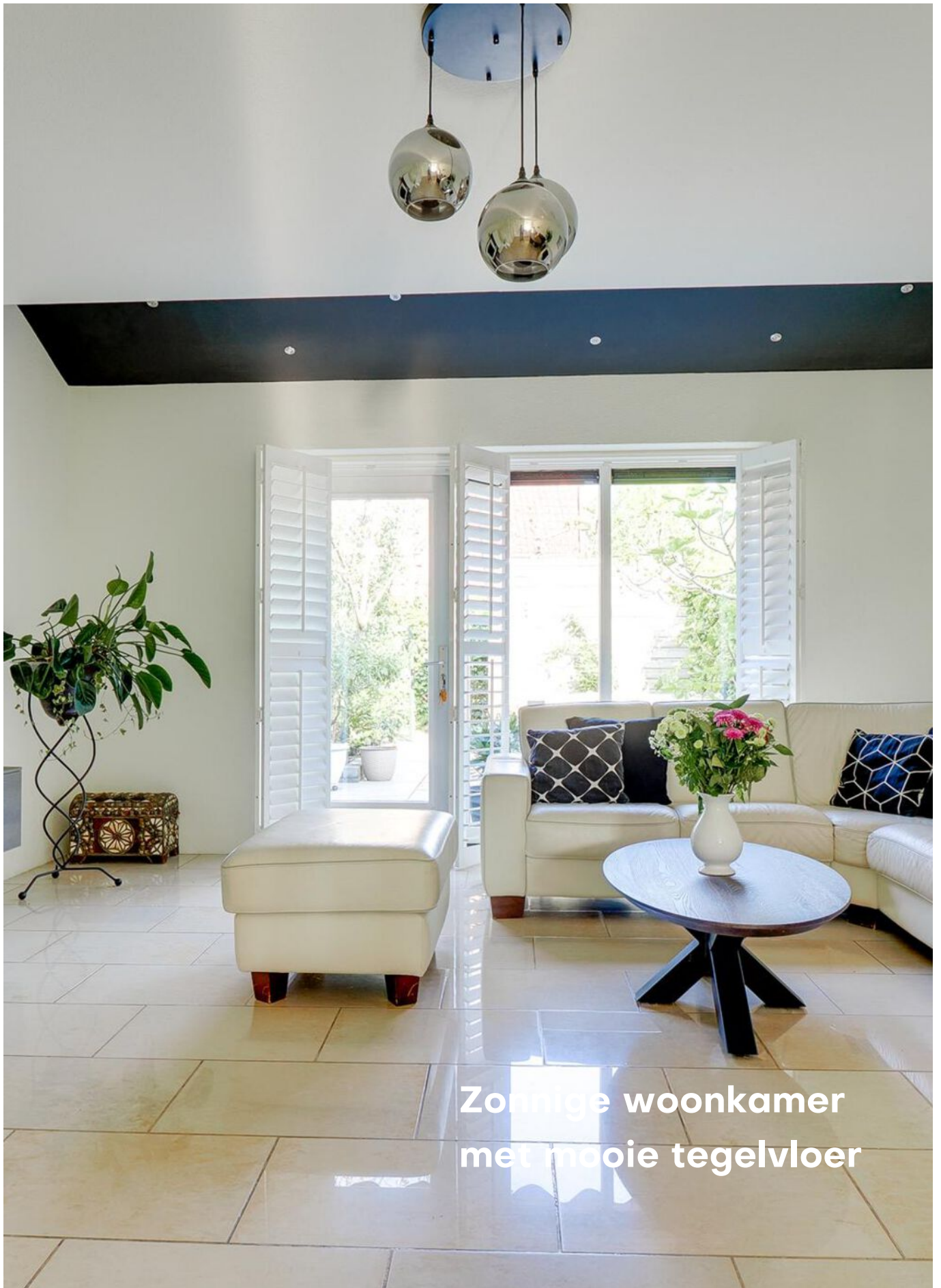


BEGANE GROND **voortuin - veranda**





BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Zonnige woonkamer  
met mooie tegelvloer



**De ruime woon-/eetkamer is voorzien van een met nette tegelvloer en door een schiereiland gescheiden van de open keuken.**



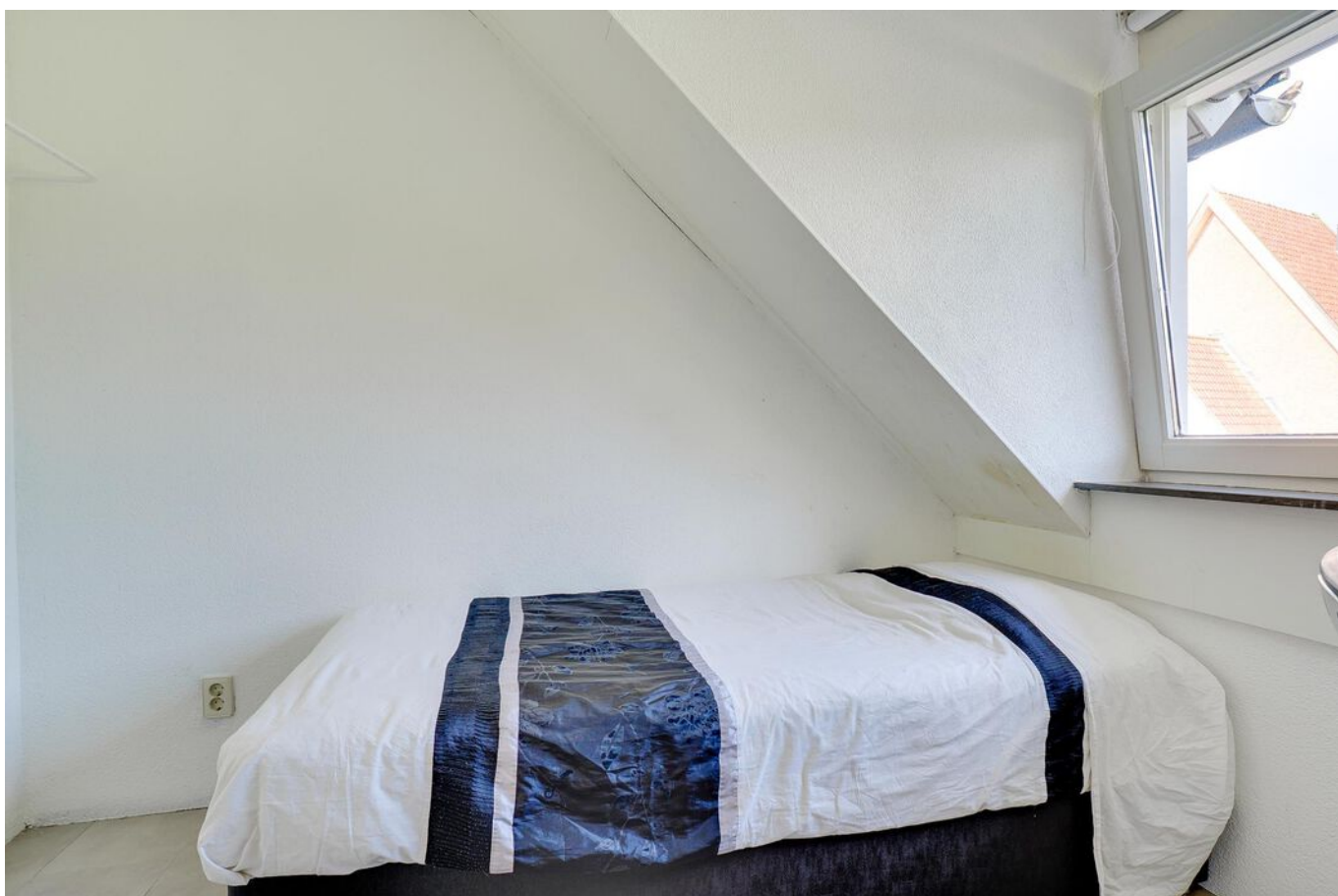


Een luxe witte  
keuken voorzien  
van diverse  
inbouw-  
apparatuur.

De keuken is  
gelegen aan de  
voorzijde van  
de woning.

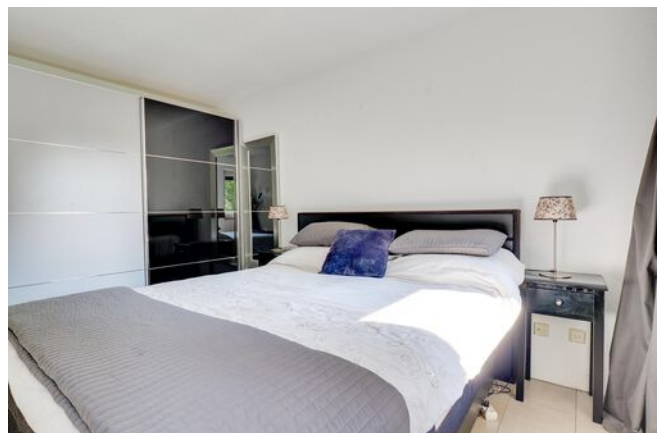


## 1E VERDIEPING **slaapkamers en badkamer**





**Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers van respectievelijk 12,6 m<sup>2</sup>; 10 m<sup>2</sup> en 7,3 m<sup>2</sup> zijn mooi ruim en licht, voorzien van diverse ramen en ook voorzien van een tegelvloer.**







## 2E VERDIEPING slaap-/ werkkamer







**Een fraai aangelegde tuin op het zonnige westen .Een heerlijke plek om te genieten van het mooie weer.**



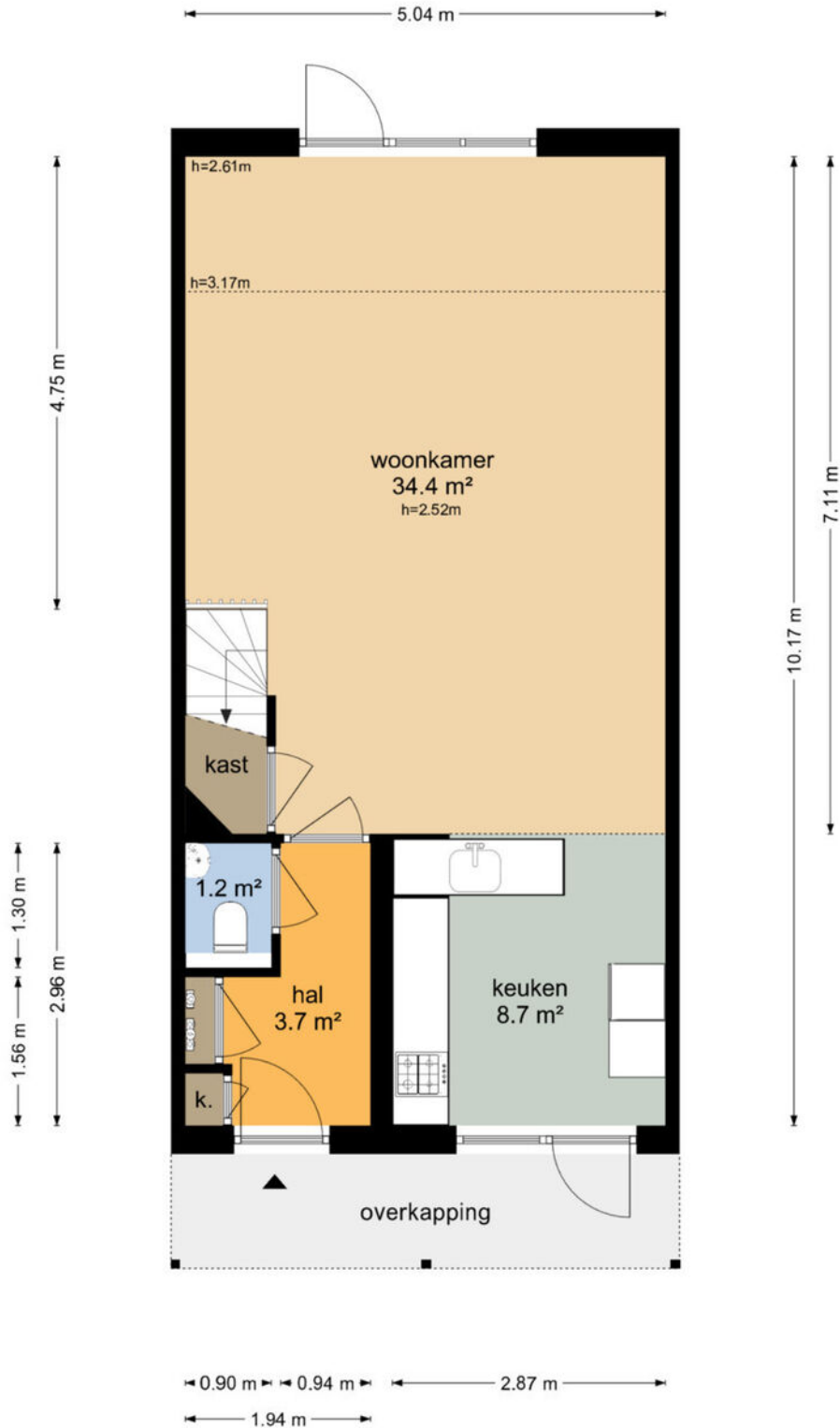
# Madameperenlaan





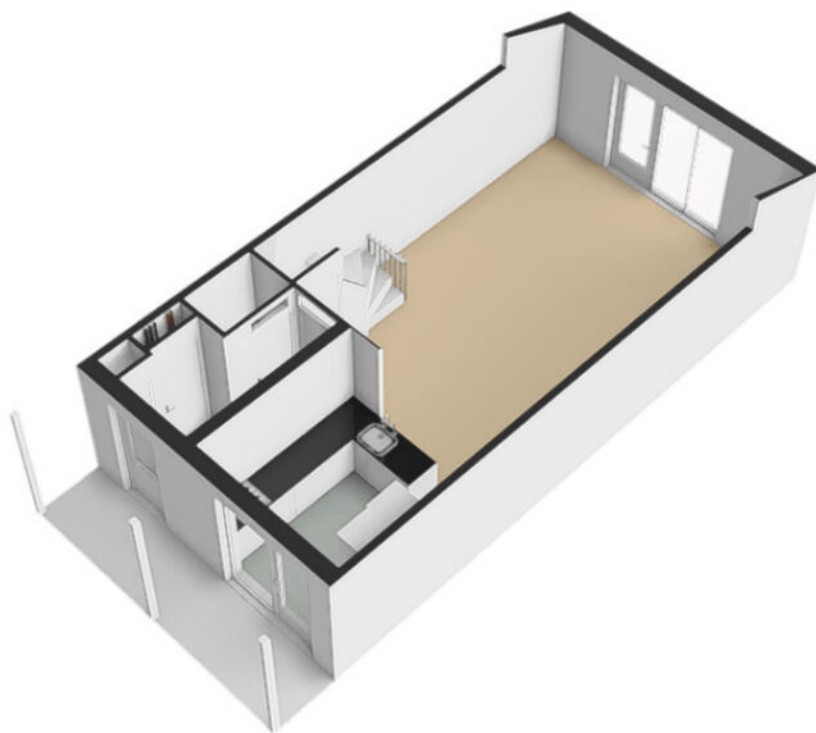
# PLATTEGROND

## Madameperenlaan 55 - Vleuten Begane Grond



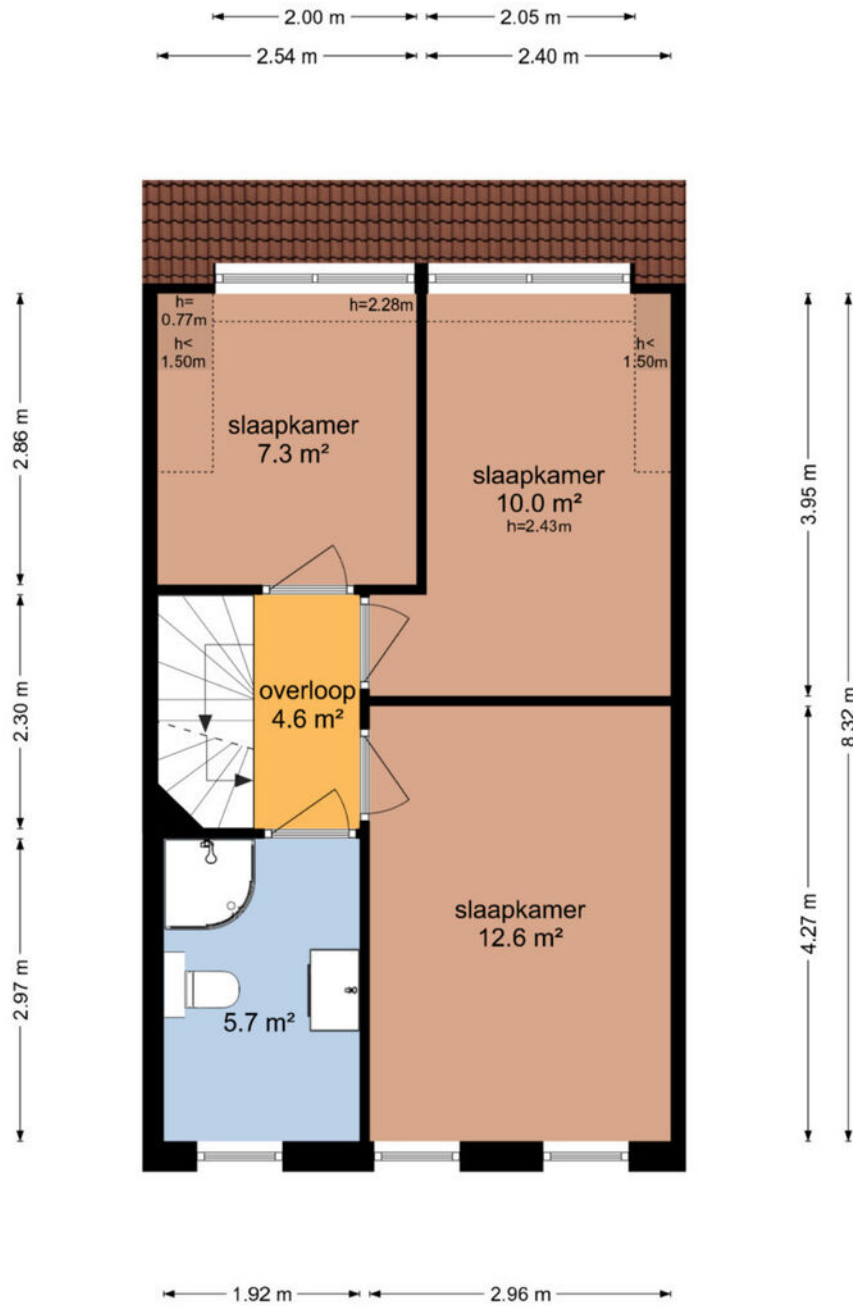


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Madameperenlaan 55 - Vleuten Eerste Verdieping



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

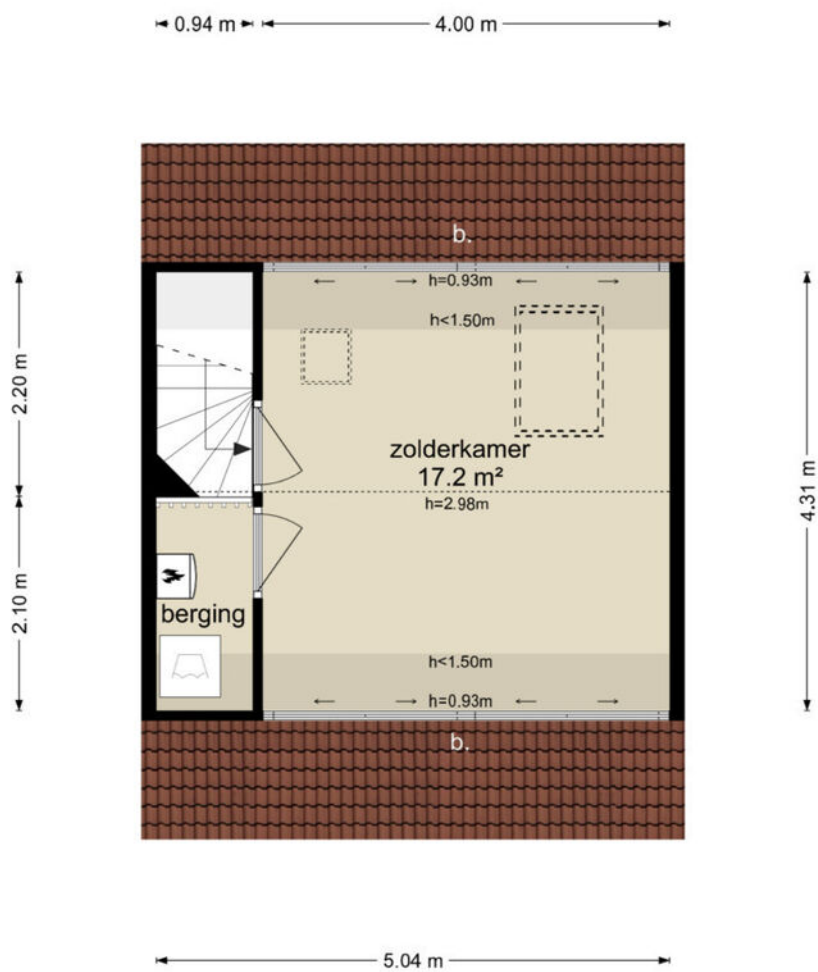


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Madameperenlaan 55 - Vleuten Tweede Verdieping



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

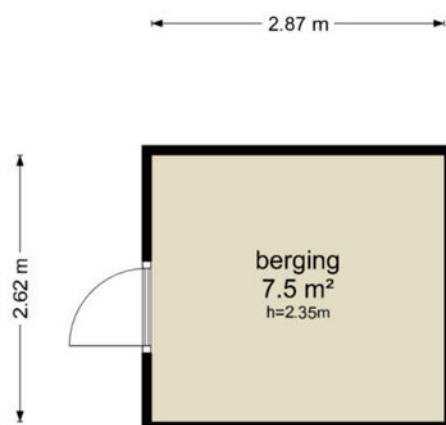


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

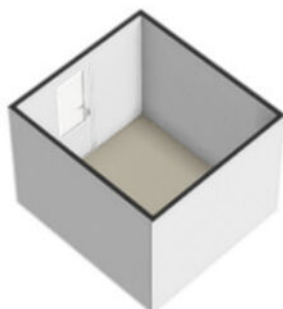
## Madameperenlaan 55 - Vleuten Berging



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

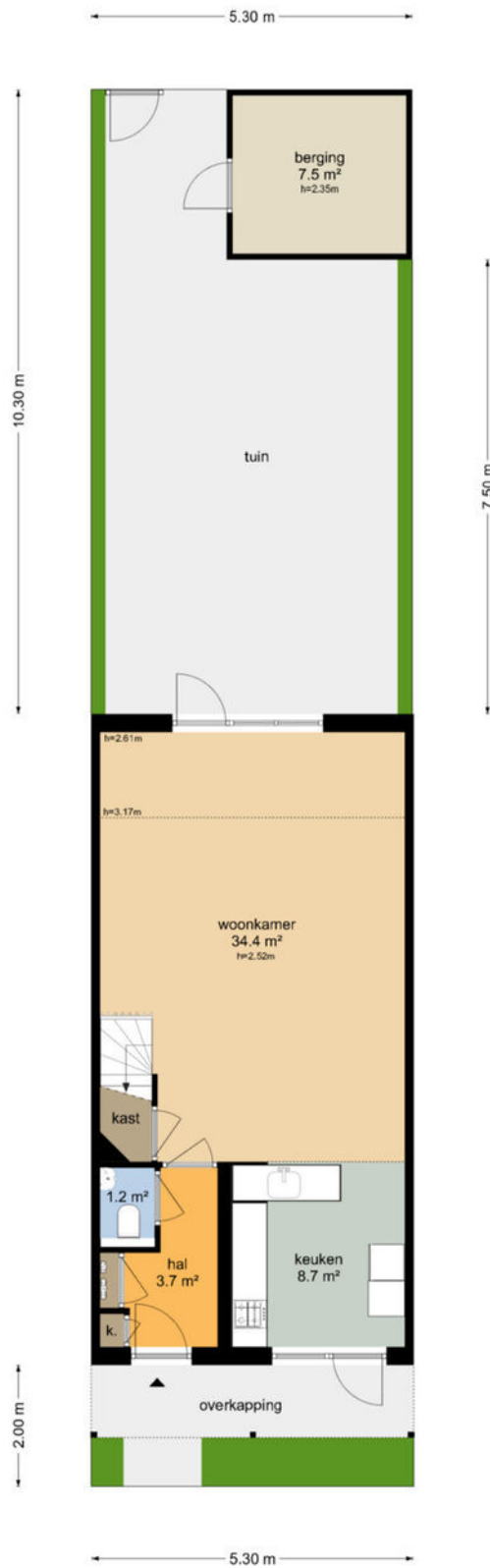


# PLATTEGROND



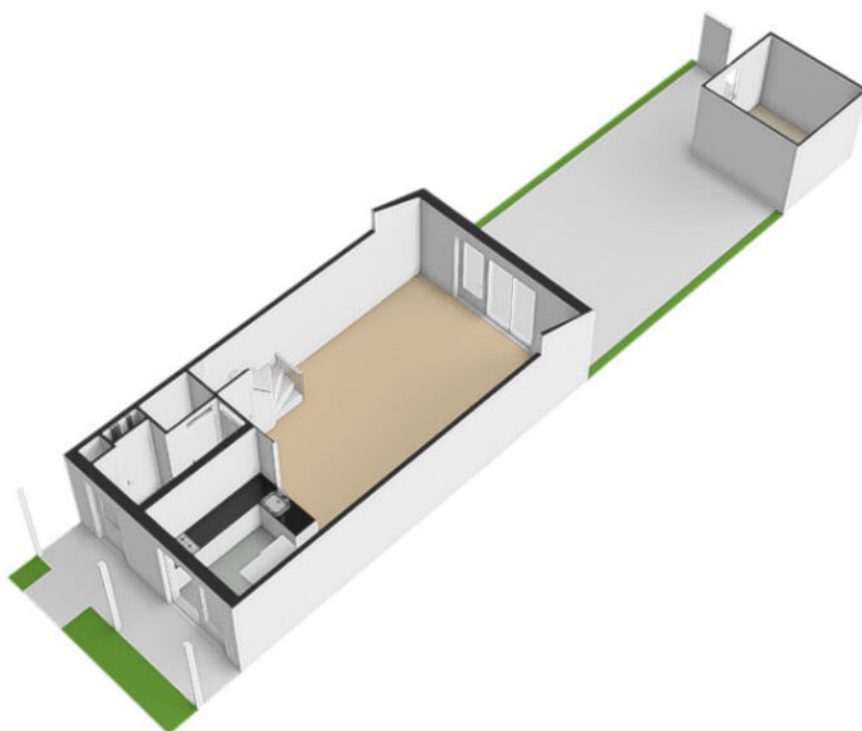
# PLATTEGROND

## Madameperenlaan 55 - Vleuten Perceel





# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



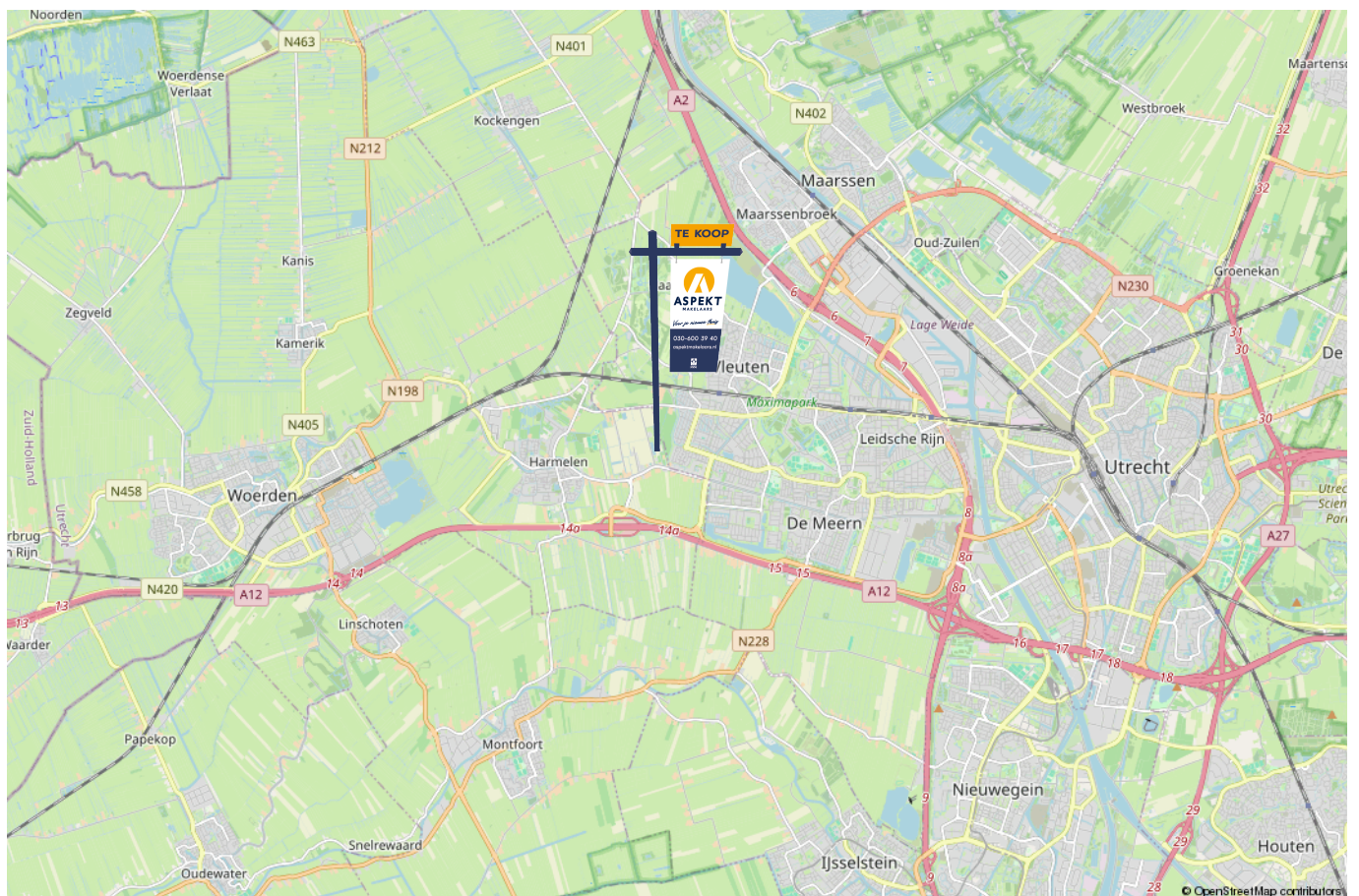
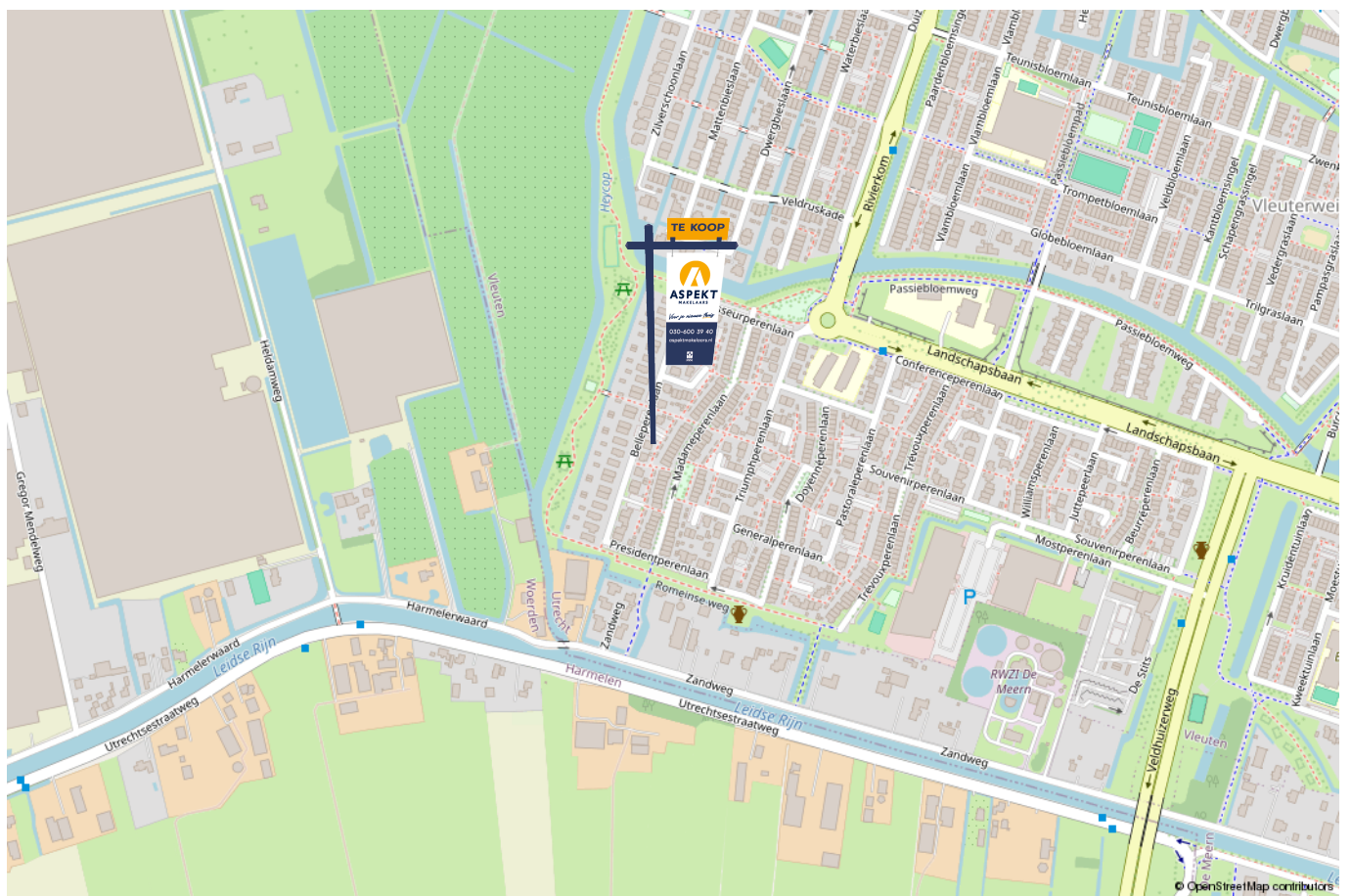
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vleuten</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2579</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024  
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
- schutters			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.
-				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)

