

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Koriandergaarde 6**

Vraagprijs € 498.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Koriandergaarde 6 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](http://aspektmakelaars.nl)



**Royale  
eindwoning met  
diepe tuin op  
het westen in  
de populaire  
woonomgeving  
van De  
Gaardes.**

**Deze woning is  
gelegen in een  
groene  
omgeving met  
groenstroken en  
een singel.**





## Omschrijving

In de populaire woonomgeving van 'De Gaardes' bieden wij aan een royale eindwoning met diepe tuin op het westen.

De woning is gelegen op een ruim perceel eigen grond van maar liefst 209 m<sup>2</sup>, is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft een eigen oprit voor de deur.

Door de uitbouw en opbouw aan de voorzijde heeft de woning een woonoppervlakte van maar liefst 142 m<sup>2</sup>. Het geheel geeft een verzorgde indruk en heeft een witte luxe keuken, moderne badkamer en de begane grond is voorzien van een eiken visgraat vloer.

De wijk Gaardes is voorzien van alle gemakken met openbaar vervoer, scholen, winkelcentrum en ligt vlakbij alle belangrijke uitvalswegen. Deze eindwoning is gelegen in een groene omgeving met groenstroken en een singel.

De woning is voorzien van luxe hoogglans witte inbouwkeuken.

Door het aanbrengen van een solartube en openslaande deuren en veel glas is er een lichte woonkamer ontstaan.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**142 m<sup>2</sup> / 521 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 498.000 k.k.**

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **142 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **16 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **8 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **16 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **209 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **521 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **grote inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet.**

Aantal woonlagen: **4**

Voorzieningen: **mechanische ventilatie**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2034-05-03)**

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

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

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

Cv-ketel: **Nefit 2010 (2010, eigendom)**

## Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **westen**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **Dakterras en balkon**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Eigen terrein**

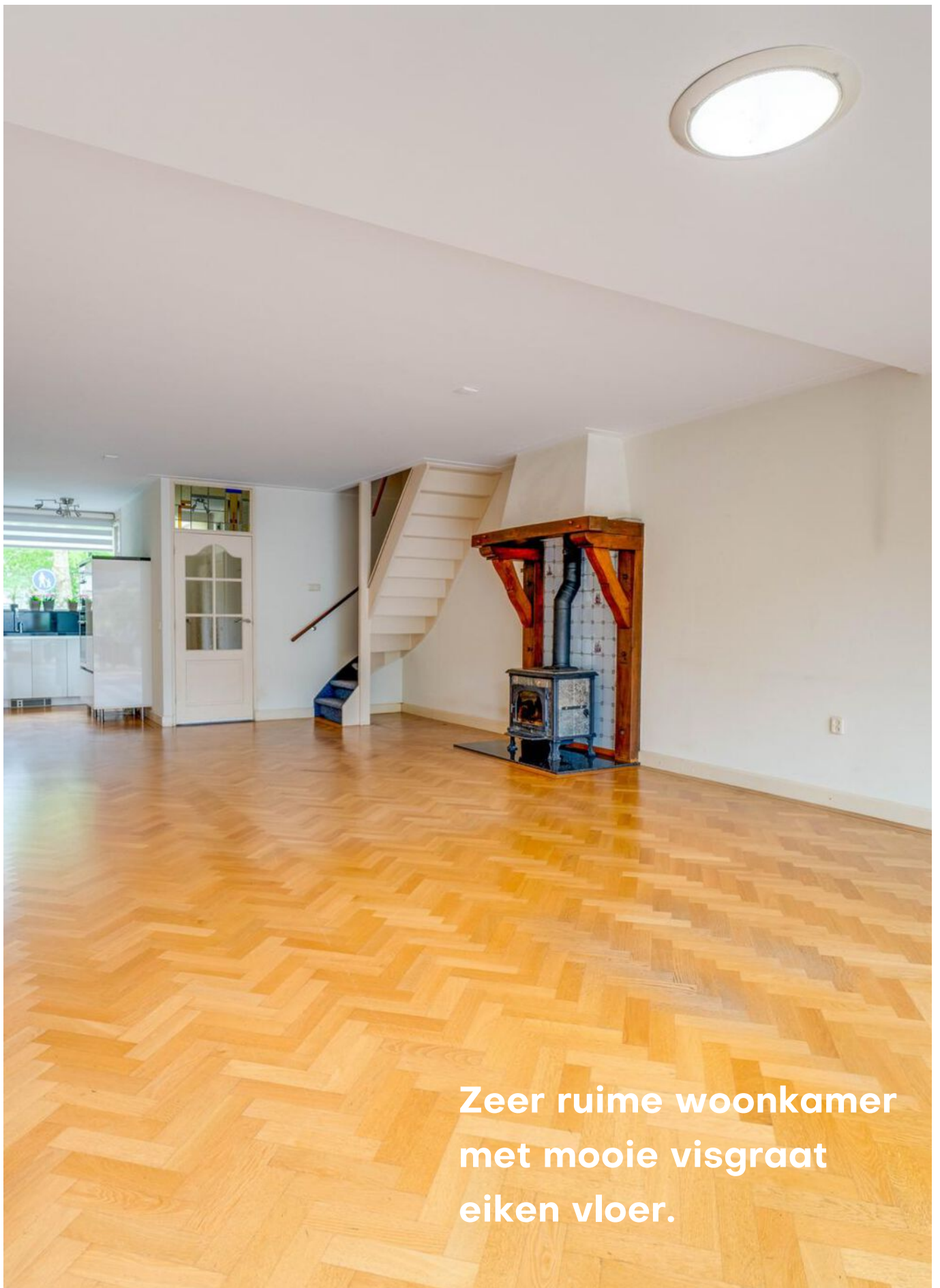
## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



**Zeer ruime woonkamer  
met mooie visgraat  
eiken vloer.**



**Een grote lichte woonkamer  
met openslaande deuren naar  
een diepe achtertuin.**





## 1E VERDIEPING slaapkamers en badkamer





Drie slaapkamers waarvan twee aan de voorzijde en een grote aan de achterzijde met een enorm dakterras van 14,6 m<sup>2</sup> die uitzicht biedt over de mooie verzorgde tuin.







Op de tweede verdieping bevindt zich een enorme kamer van 26 m<sup>2</sup>. Met een vlizotrap krijg je toegang tot de bergzolder.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde heeft deze kamer dakkapellen.

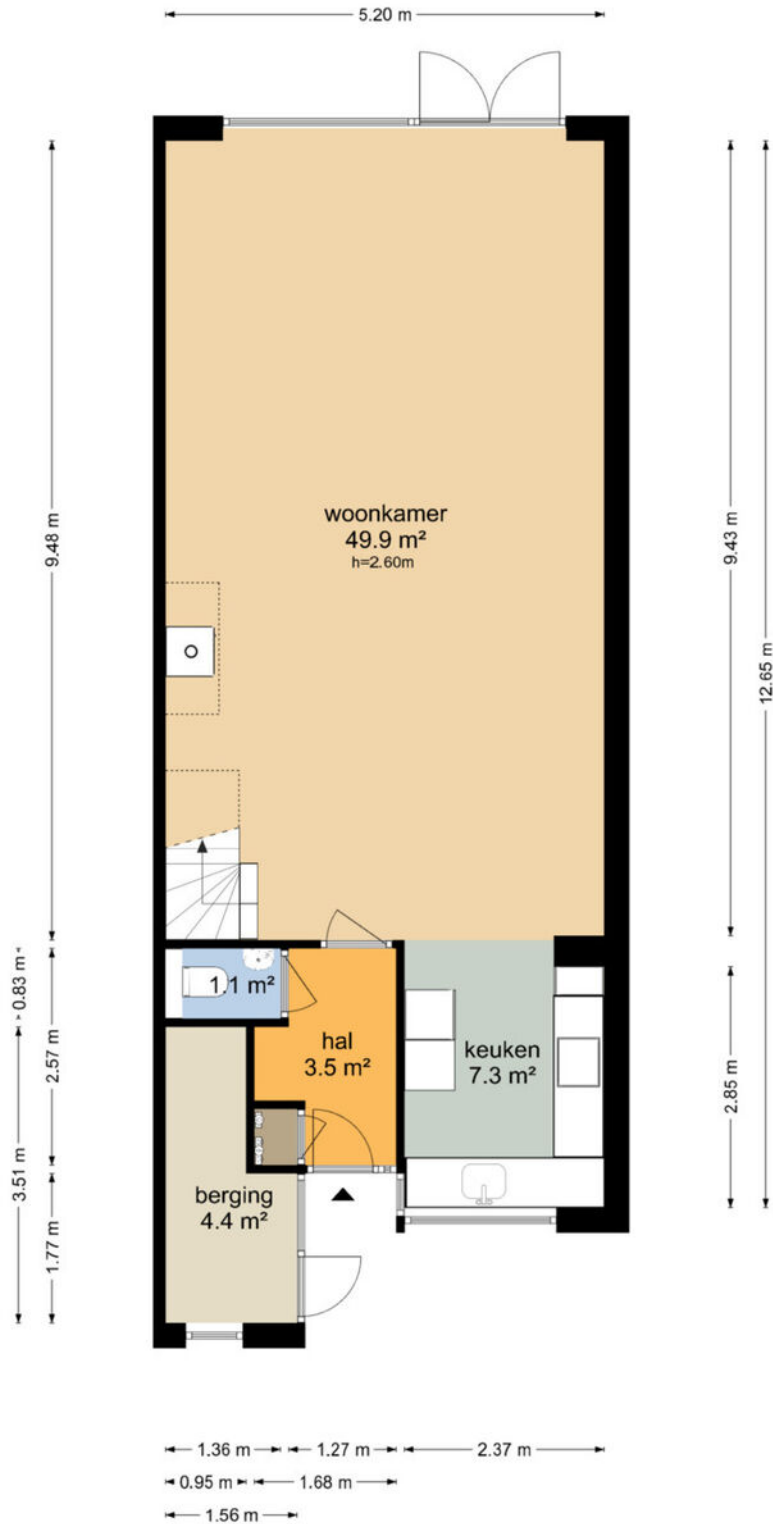


# BEGANE GROND **de diepe achtertuin**



# PLATTEGROND

## Koriandergaarde 6 - Nieuwegein Begane Grond



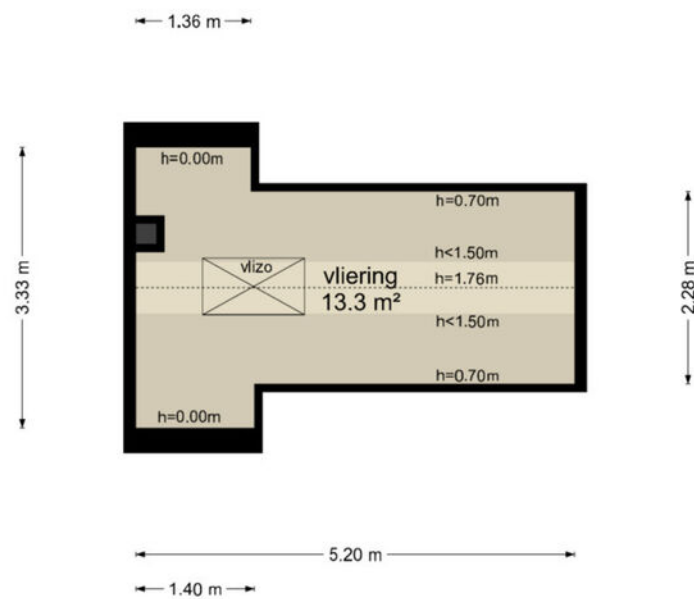
# PLATTEGROND





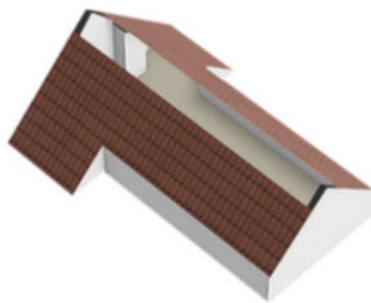
# PLATTEGROND

## Koriandergaarde 6 - Nieuwegein Derde Verdieping



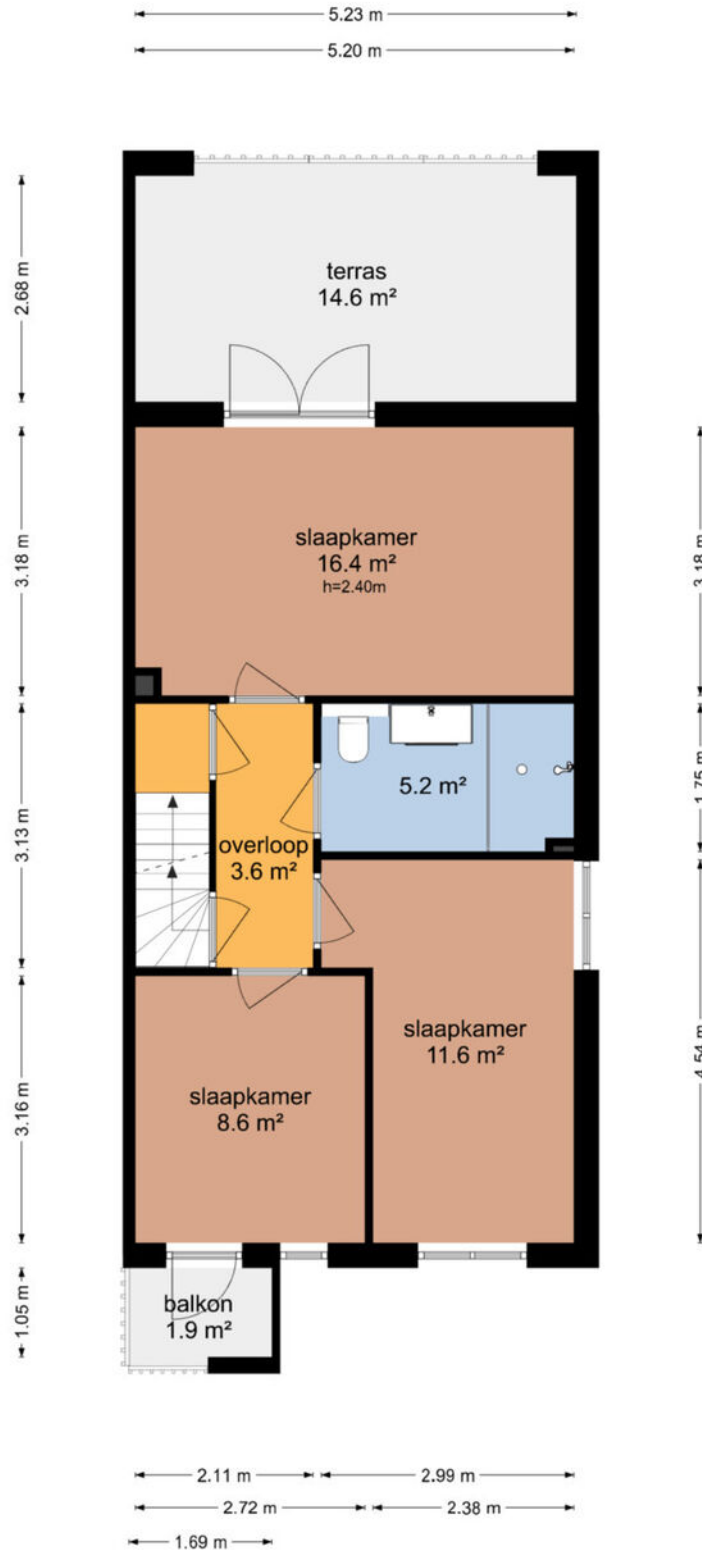
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



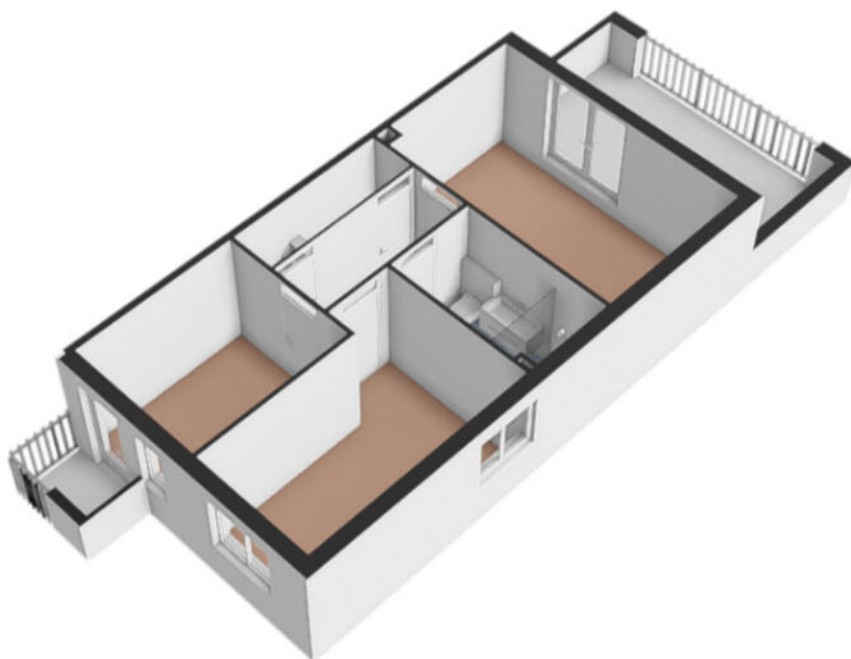
# PLATTEGROND

## Koriandergaarde 6 - Nieuwegein Eerste Verdieping

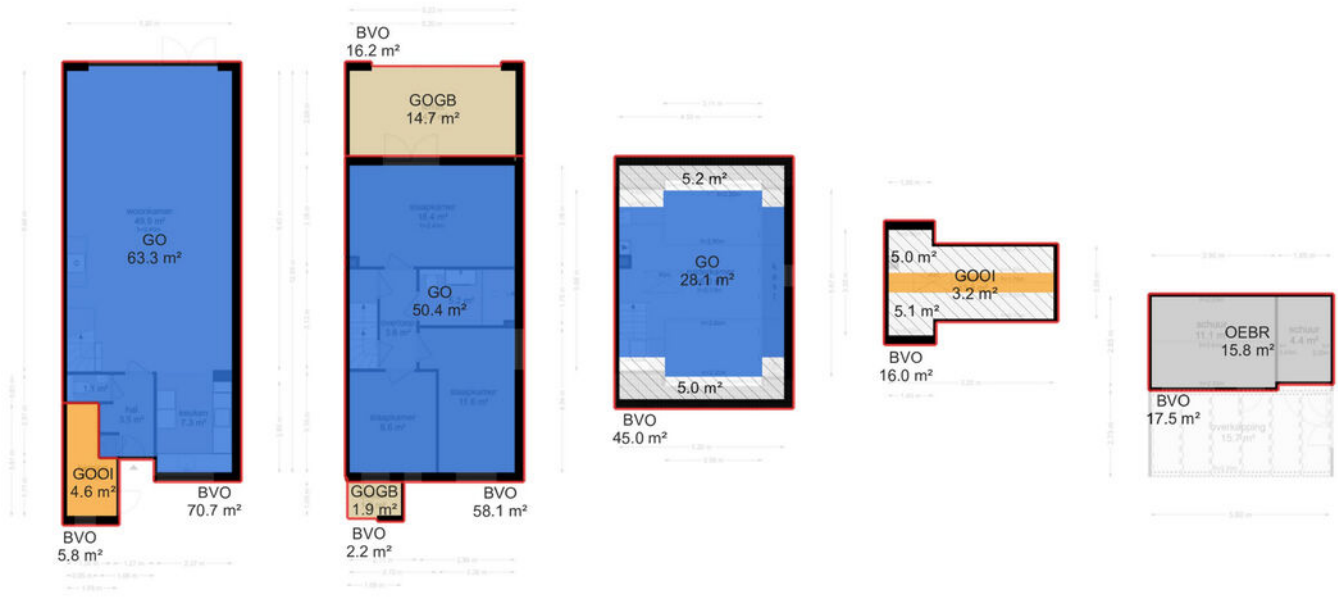


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

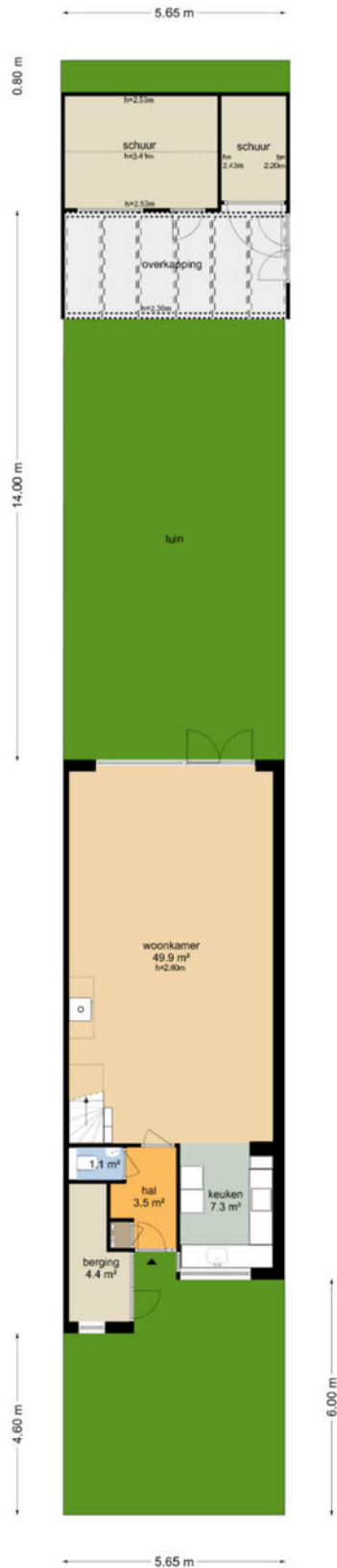


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

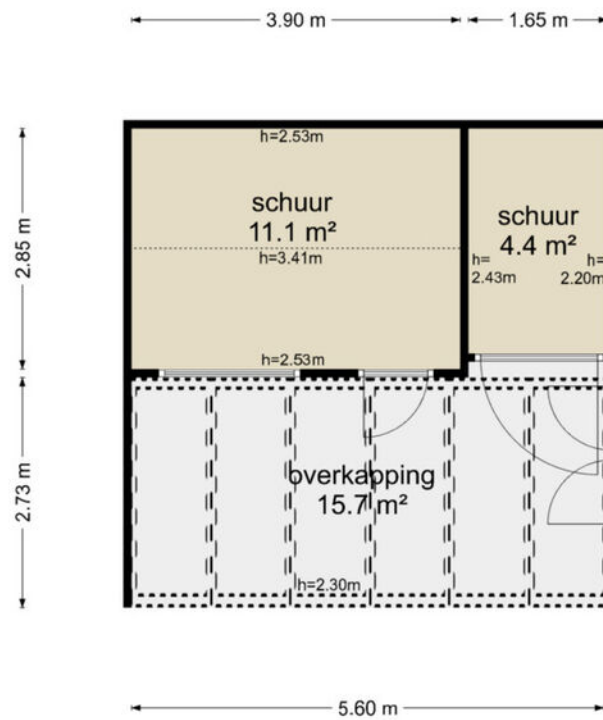
## Koriandergaarde 6 - Nieuwegein Perceel



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

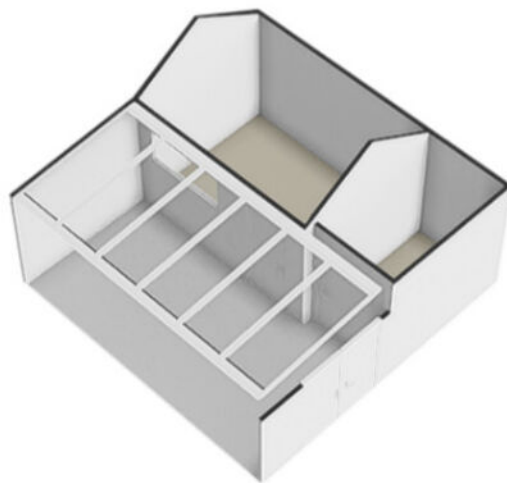
# PLATTEGROND

## Koriandergaarde 6 - Nieuwegein Schoor



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

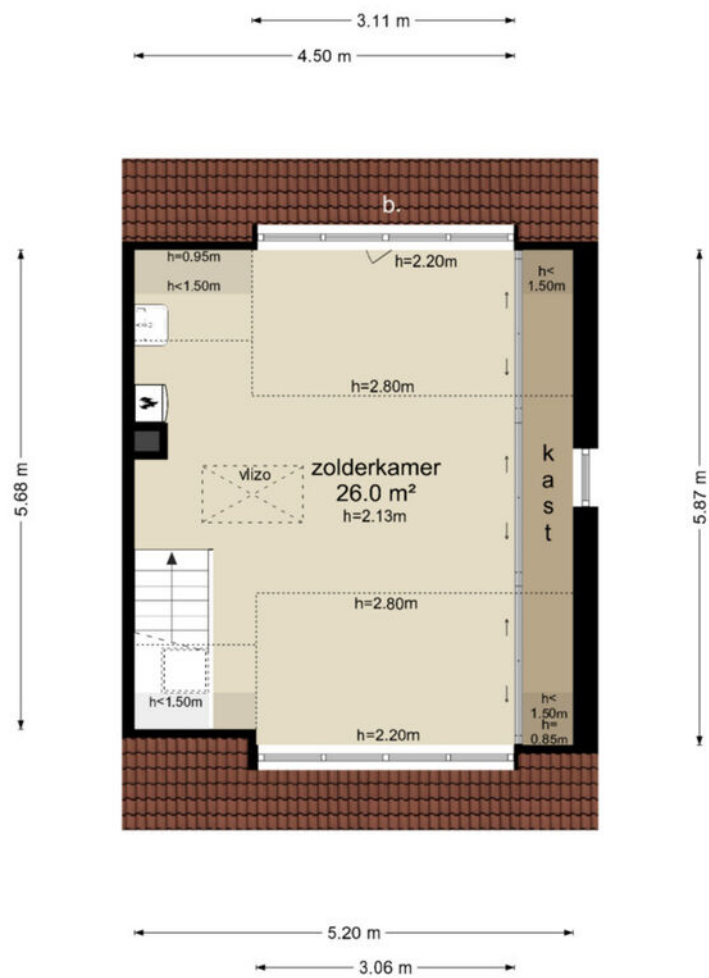
# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

## Koriandergaarde 6 - 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 **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

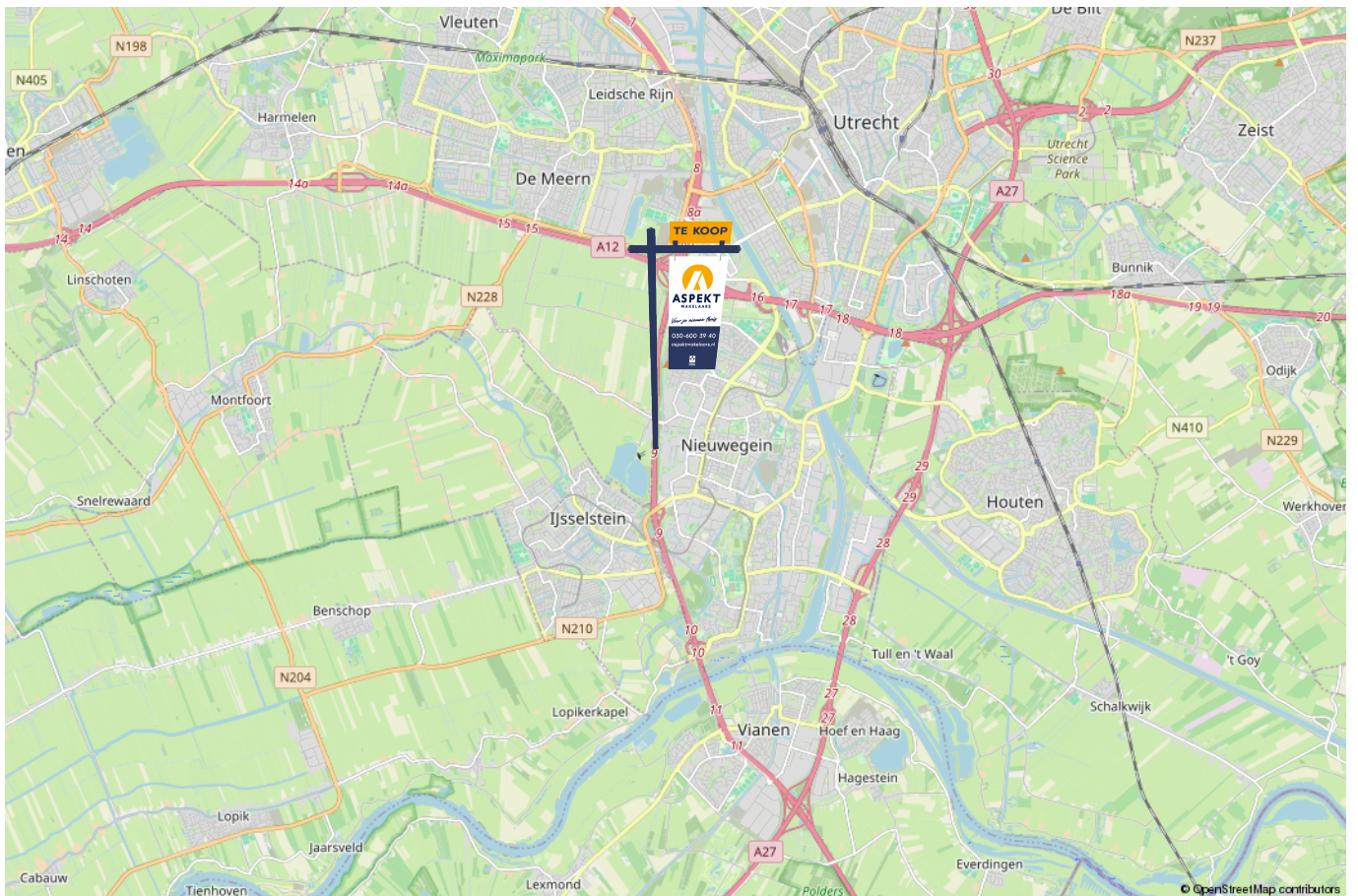
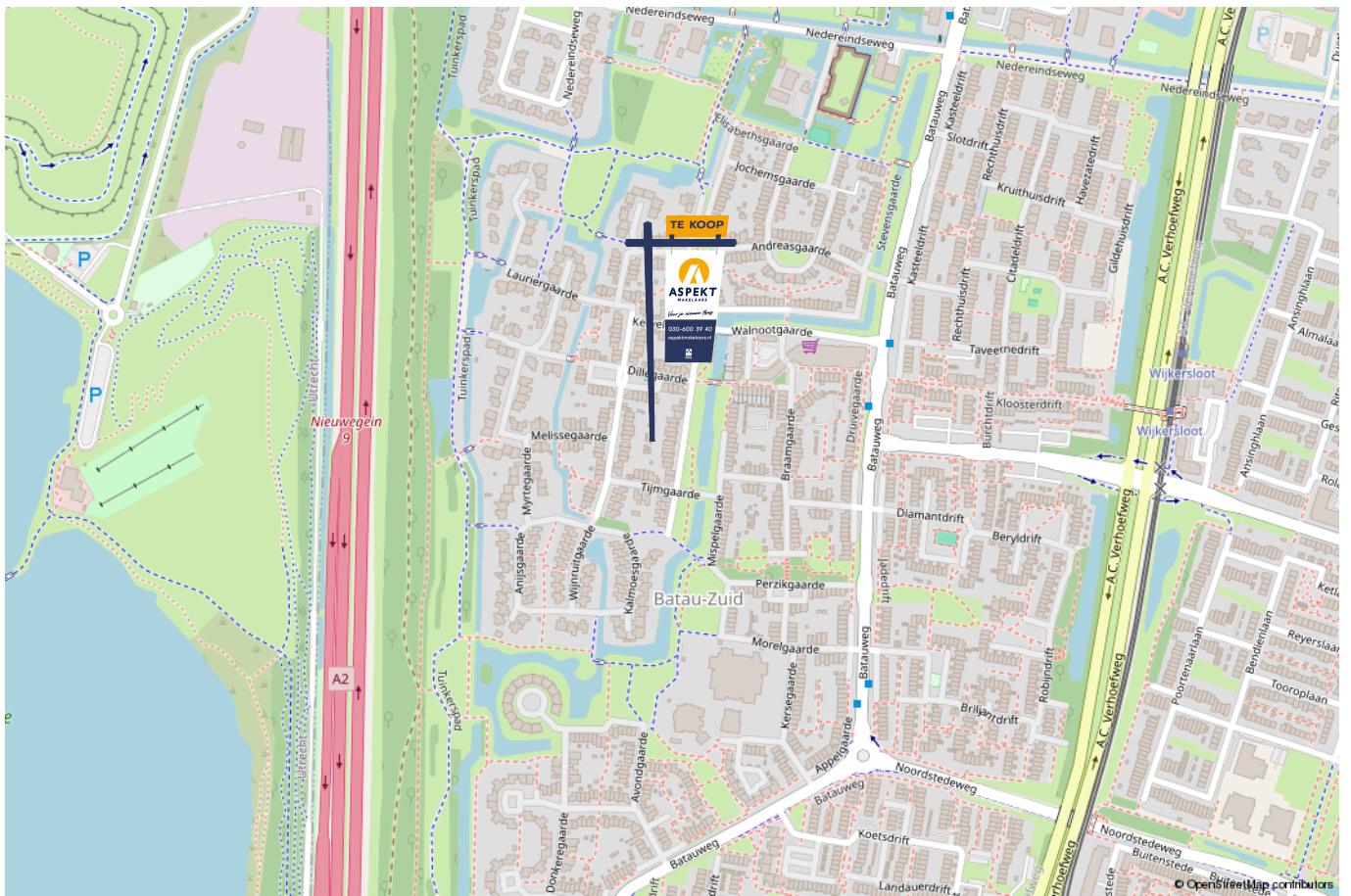


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Jutphaas	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4829	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 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			
- raampje in tussendeur van gang naar woonkamer is kapot	X			
- kantel kiep raam op zolder is lek	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
- anker in voortuin	X			
- tuinmeubels achtertuin	X			
- bankje voortuin	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			
- beugels in toilet	X			
- waterontharder in box voor	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			
- design radiator	X			
- rvs steunen	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.
Het zonnescherm achter is kapot zit scheur in het doek en de bediening werkt niet meer dit is iets in elektra vermoed ik	X			
Zonnescherm voor bij Keuken	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- waterontharder staat in schuur voor	X			
- hout in houthok achtertuin	X			
- deur balkon kleine slaapkamer voor is aan vervanging toe	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
tuin meubels	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
- anker in voortuin	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
schuifdeur op zolder links is uit rails werkt niet goed	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 waardebepaling 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)

