

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Oortjesburg 66**

Vraagprijs € 650.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Oortjesburg 66 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*



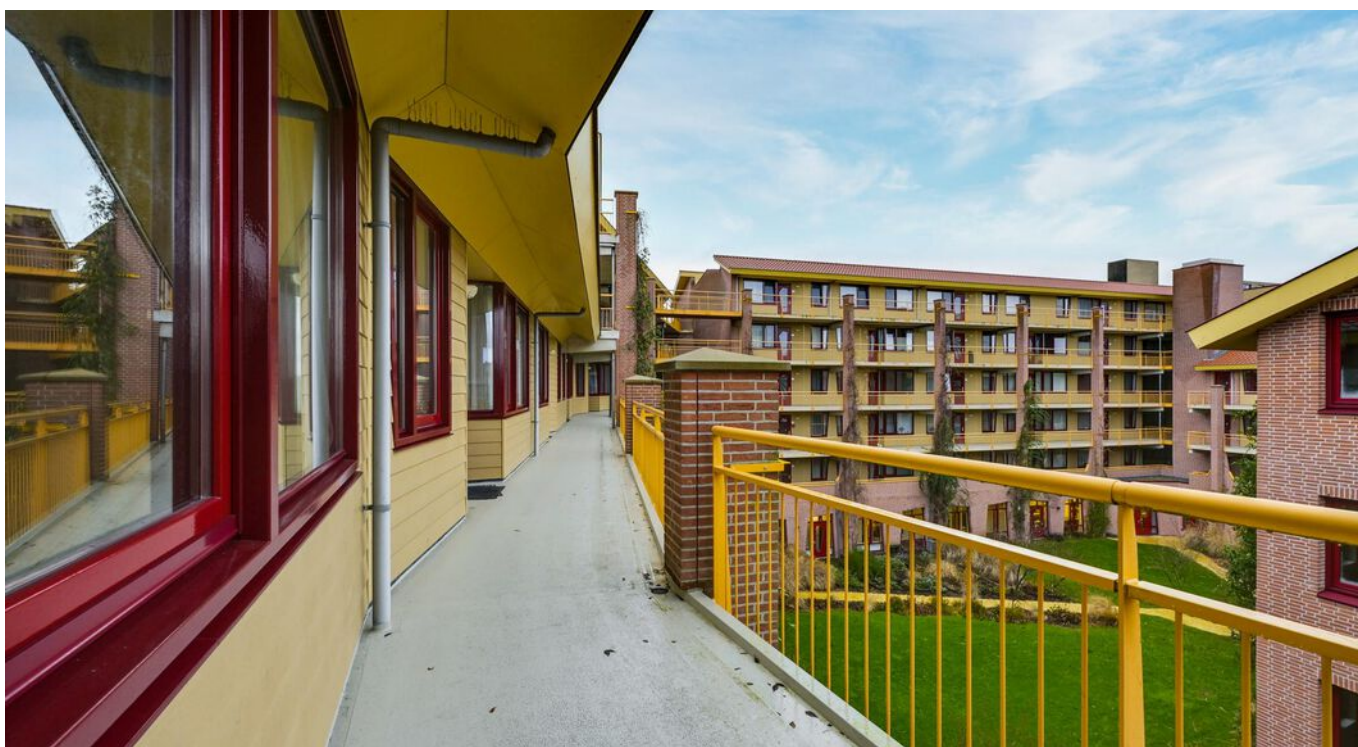
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

**aspektmakelaars.nl**



**Vier-kamer  
appartement in  
de wijk Batau-  
Noord.**

**Op loopafstand  
van diverse  
voorzieningen,  
zoals het  
winkelcentrum  
Muntplein.**





## Omschrijving

In het in 2012 gerealiseerde appartementencomplex 'De Baten' bieden wij aan een ruim 4-kamer appartement op de bovenste verdieping met een mooi balkon welke op het zuiden is gesitueerd. Het appartement biedt een overvloed aan ruimte met onder andere een ruime woonkamer en fraai uitzicht over Nieuwegein. Het complex is voorzien van een ruime fraaie hal vanwaar je met de lift of trap toegang hebt naar de bovenste verdieping. In de onderbouw van het complex beschik je over een eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder. Het complex is zeer centraal gelegen met een bushalte voor de deur, het winkelcentrum 'Muntplein' als burens, waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen. Kortom, ideaal gesitueerd! De woning is optimaal geïsoleerd, voorzien van energielabel A en verwarming door middel van stadsverwarming. Je bent klaar voor de toekomst, de woning is inmiddels van het gas af.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**144 m<sup>2</sup> / 428 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**4**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 650.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Afgesloten ruime hal met postboxen, trapopgang en liftinstallatie. Vanuit de hal heb je toegang naar de besloten binnentuin van het complex en tevens naar de parkeergarage waar je je eigen parkeerplaats en berging aantreft.

3e Verdieping: Lifthal met galerij die toegang geeft naar de entree van het appartement. Via de entree bereik je de zeer ruime hal van de woning met aan beide zijden een ruime slaapkamer van respectievelijk 19,0 m<sup>2</sup> en 10,0 m<sup>2</sup>. Van hieruit heb je ook toegang tot de inpandige berging van 4 m<sup>2</sup>, keurige toiletruimte en de zeer ruime badkamer die voorzien is van een douchecabine, wastafelmeubel met dubbele bak, 2e toilet en een ligbad. Vanuit de hal kom je in de zeer ruime woonkamer van maar liefst ruim 52 m<sup>2</sup> die voorzien is van een witte inbouwkeuken in L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het ruime balkon van circa 6,4 m<sup>2</sup> die op het zuiden is gelegen. Aangrenzend aan de woonkamer heb je toegang naar de 3e slaapkamer van 15,2 m<sup>2</sup>. Tussen de woon- en de slaapkamer bevindt zich een schuifwand. Deze kamer is ook bij de woonkamer te betrekken of te gebruiken als werk-/hobbykamer. Deze slaapkamer staat in verbinding met een ruime inloopkast van 7,2 m<sup>2</sup> en via deze inloopkast heb je ook weer toegang tot de badkamer.

Bijzonderheden:

- Uniek ruim 4-kamerappartement op de bovenste verdieping van gebouw 'De Baten'.
- Gehele woning voorzien van fraaie eiken kleurige laminaatvloer.
- Kenmerkend voor het appartement is de ruimte
- 3 Royale slaapkamers.
- Keurige keuken in L-opstelling met diverse inbouwapparatuur.
- Afgesloten parkeerkelder met eigen parkeerplaats en berging.
- Unieke ligging nabij alle voorzieningen.
- Bushalte voor de deur van het appartementencomplex.
- Gratis parkeren om het complex heen.
- Woning reeds gasloos, verwarming door middel van stadsverwarming.
- Administrateurschap VvE door Servus Beheer, tel-nr: 0182-760011, e-mail: info@servusbeheer.nl.
- Servicekosten VvE € 193,- per maand.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **144 m<sup>2</sup>**

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

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **22 m<sup>2</sup>**

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

Inhoud: **428 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

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

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **1**

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

## Energie

Energielabel: **A+ (einddatum: 14-01-2035)**

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

**dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2012**

Dak: **Plat**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Berging in de onderbouw**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeergarage**

## Garage

Soort garage: **Parkeerkelder**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: -

## Woonkamer en keuken



Ruime lichte  
woonkamer met open  
keuken

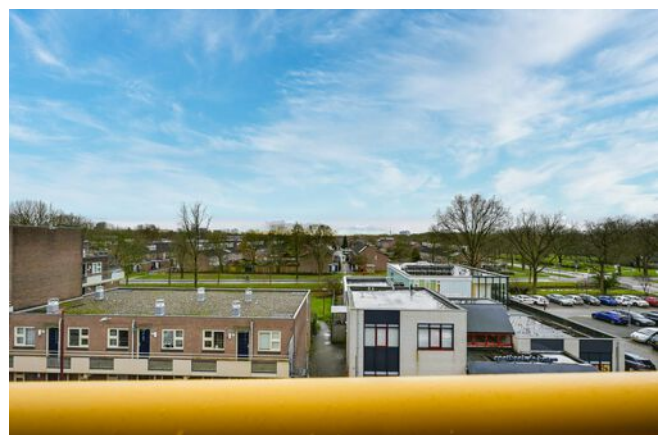
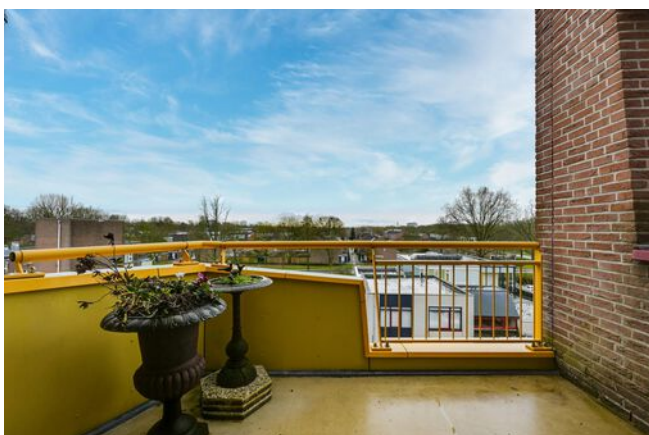




**Ruime woonkamer met mooie vloer en open keuken voorzien van inbouwapparatuur.**



Zonnig en ruim balkon.





Ruime ouderslaapkamer met  
inloopkast.



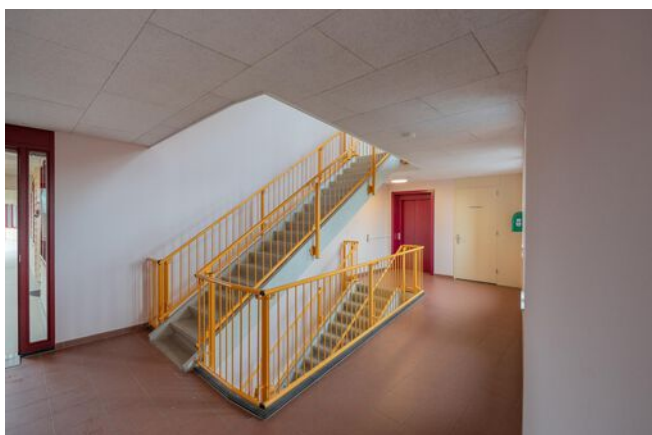
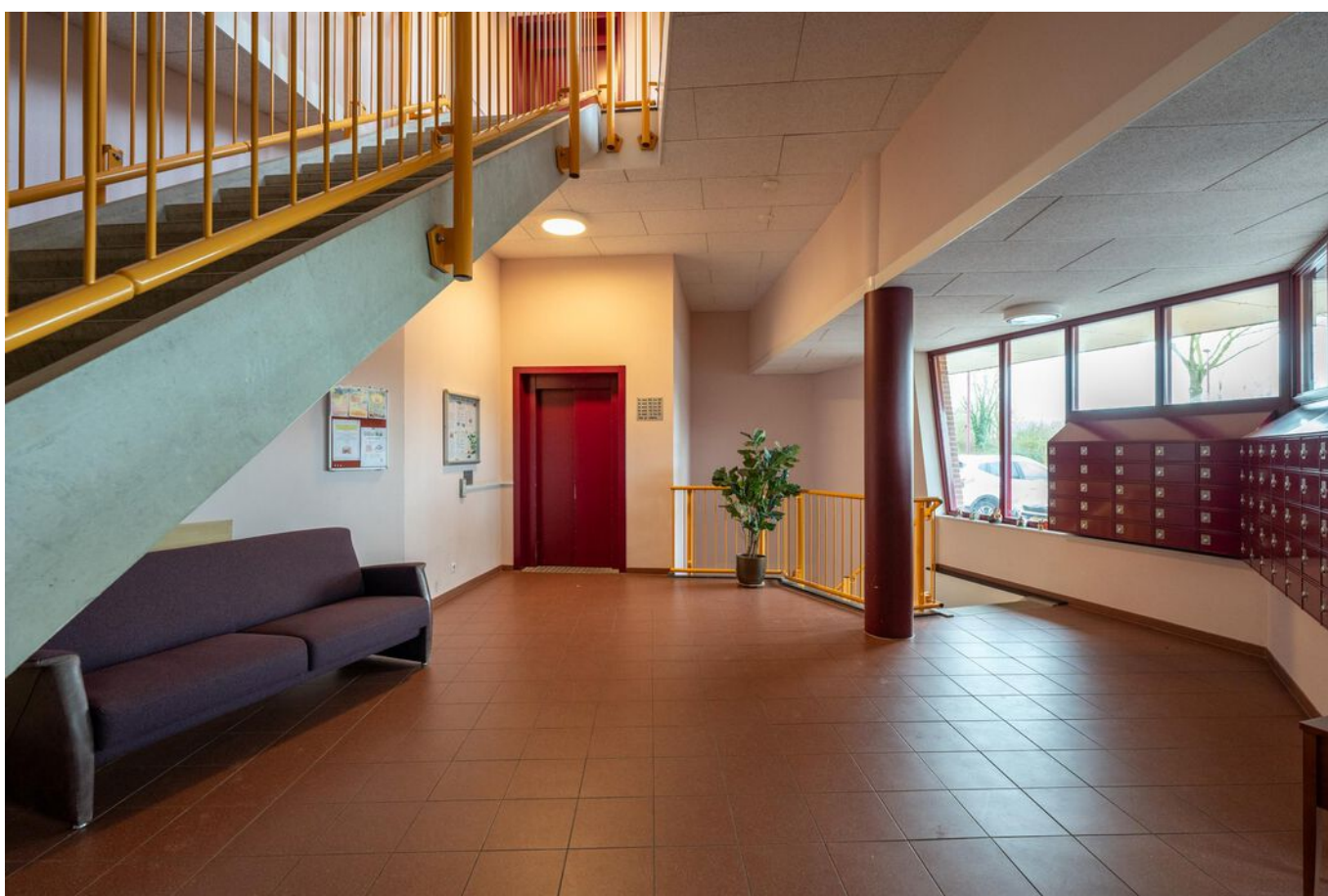
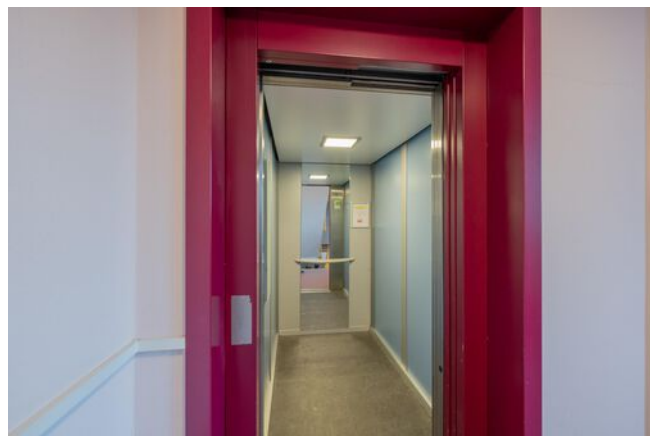
Ruime badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.





**Het appartement heeft nog 2 andere slaapkamers.**

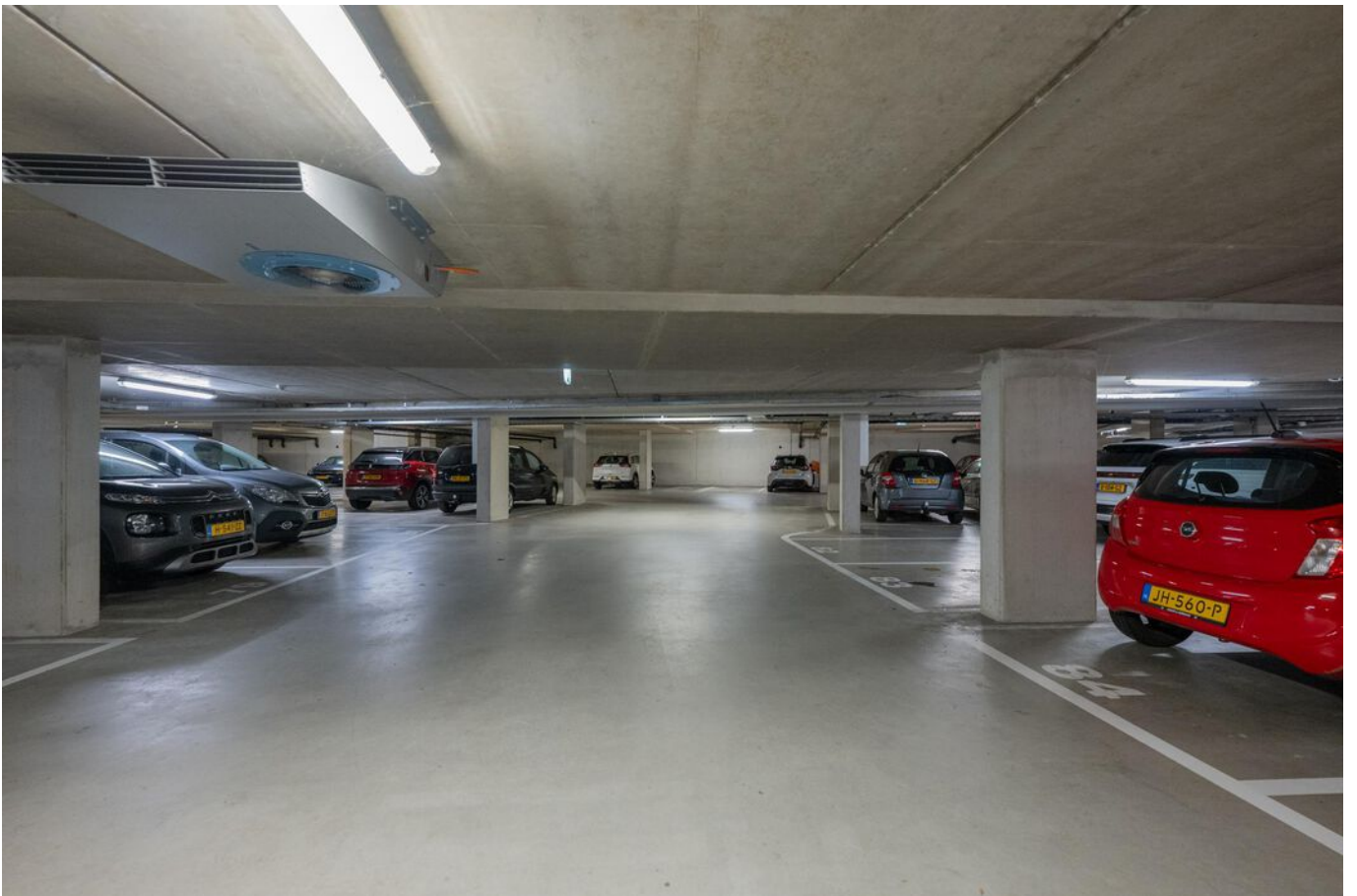
Centrale entree met  
brievenbussen, lift en  
trappenhuis.



Mooi, groen binnenterrein met paadjes en veel beplanting.







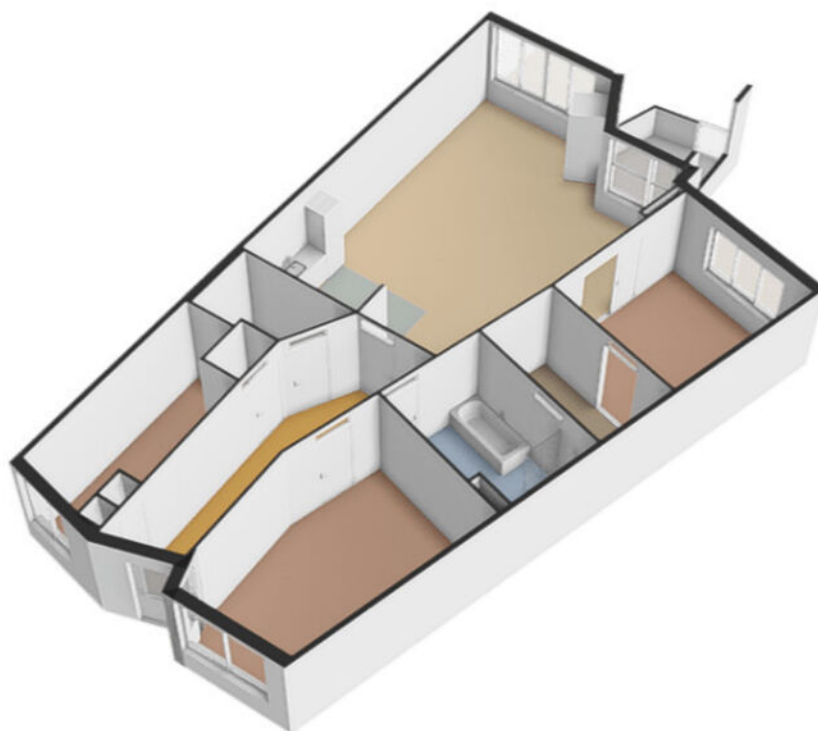
# PLATTEGROND

## Oortjesburg 66 - Nieuwegein Derde Verdieping



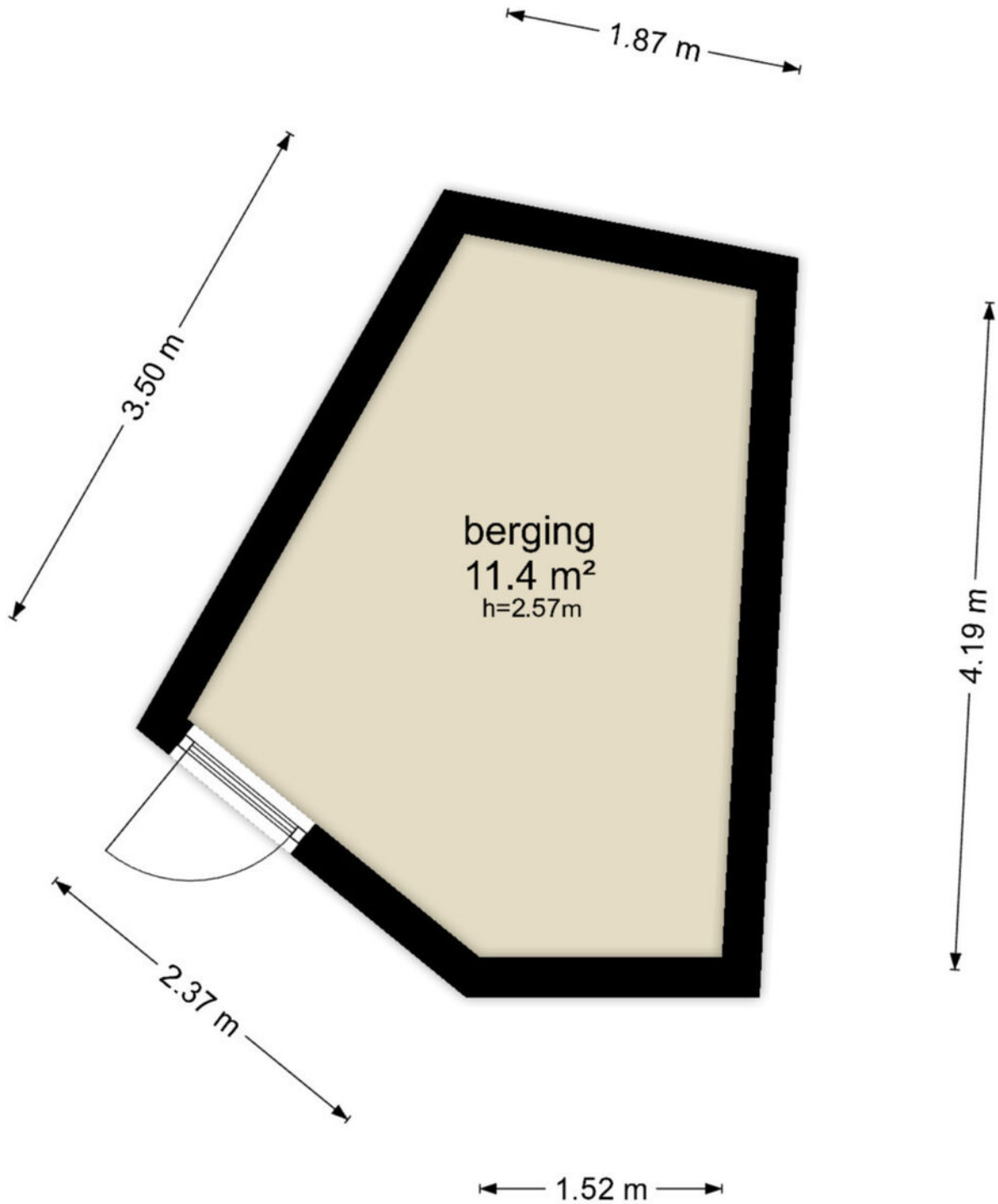
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



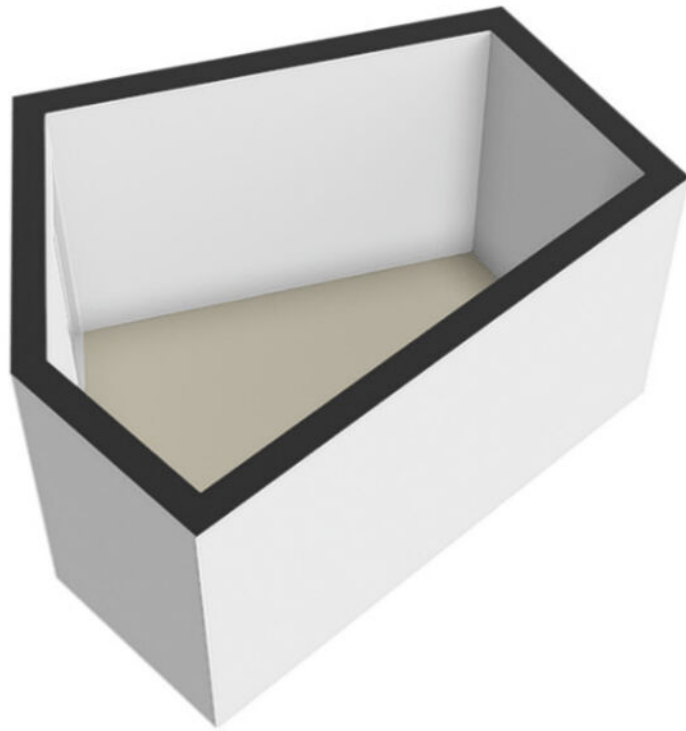
PLATTEGROND

Oortjesburg 66 - Nieuwegein  
Berging



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

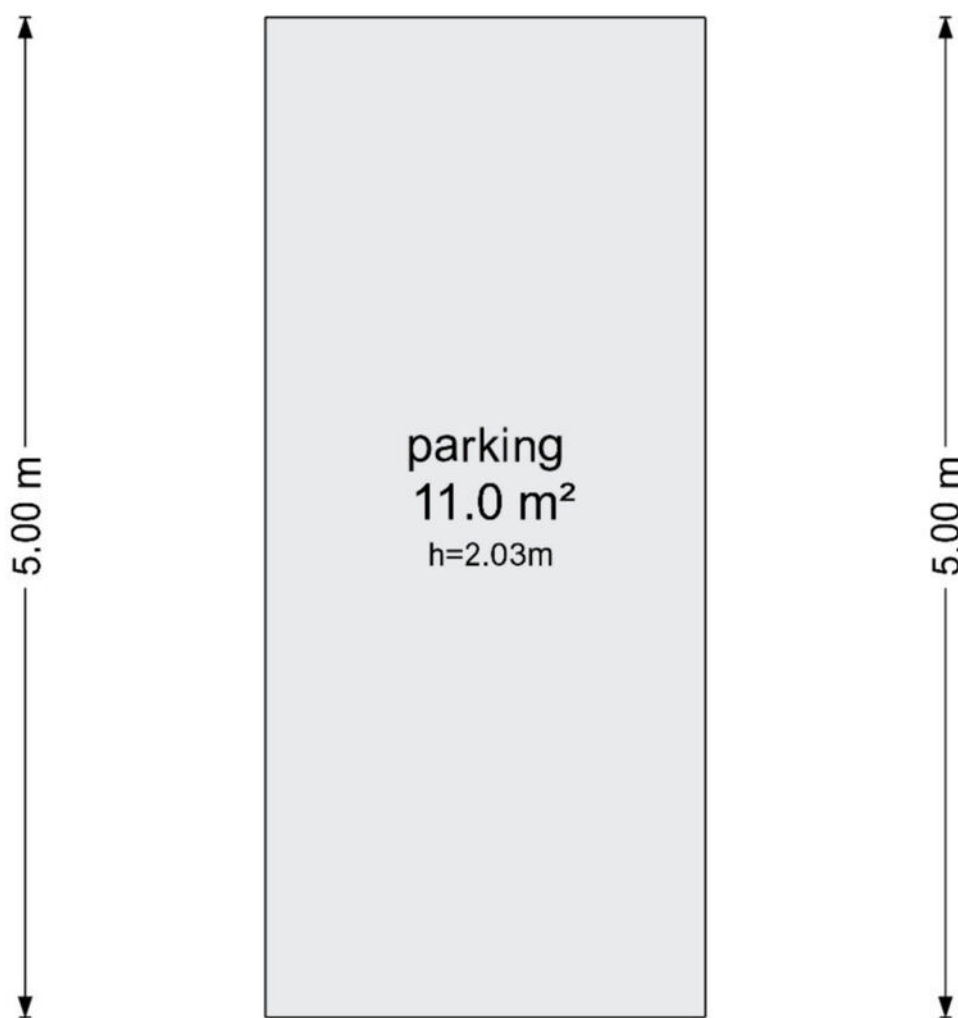
# PLATTEGROND



PLATTEGROND

**Oortjesburg 66 - Nieuwegein  
Parkeerplaats**

← 2.20 m →



← 2.20 m →

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: ---

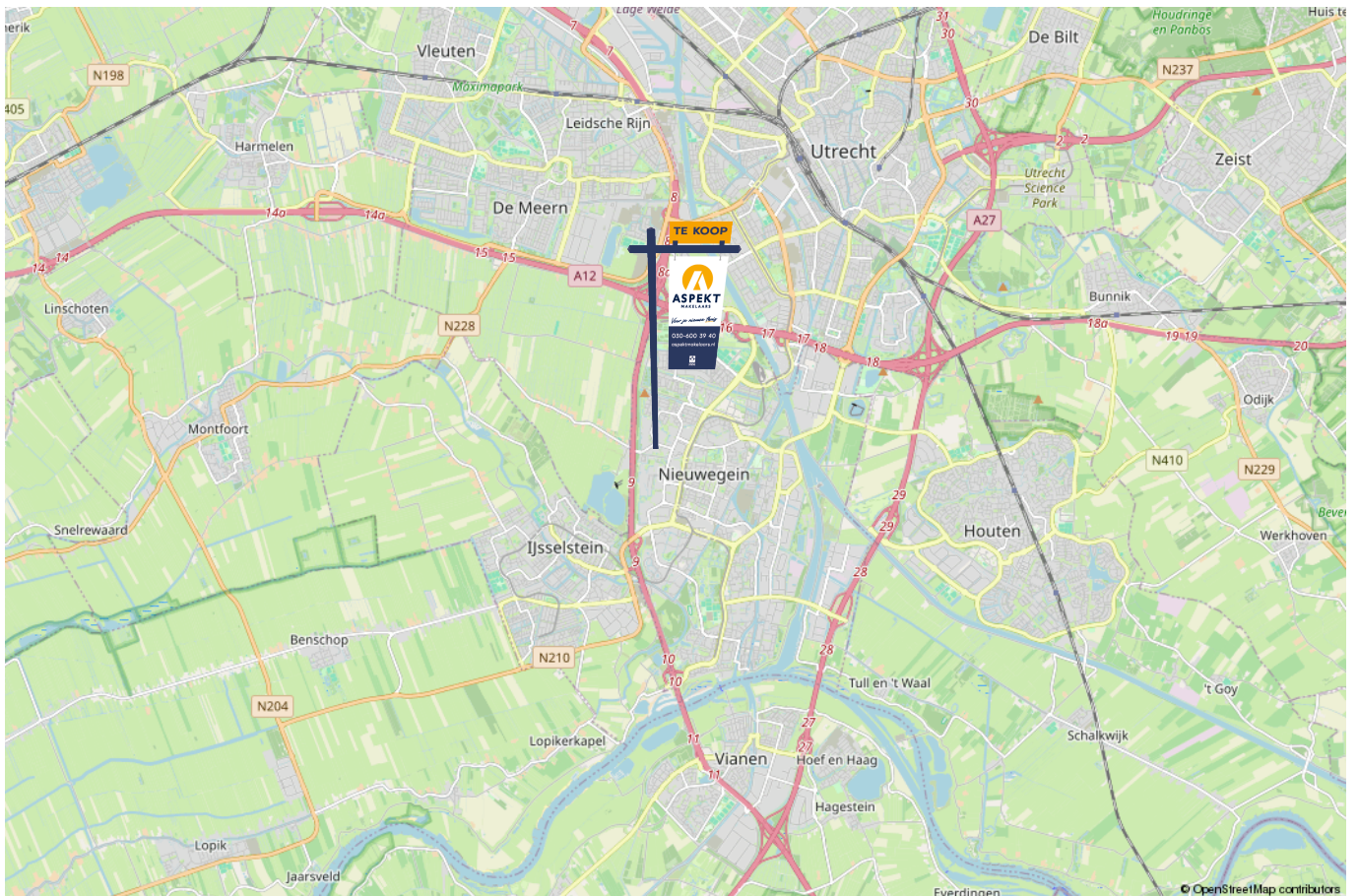
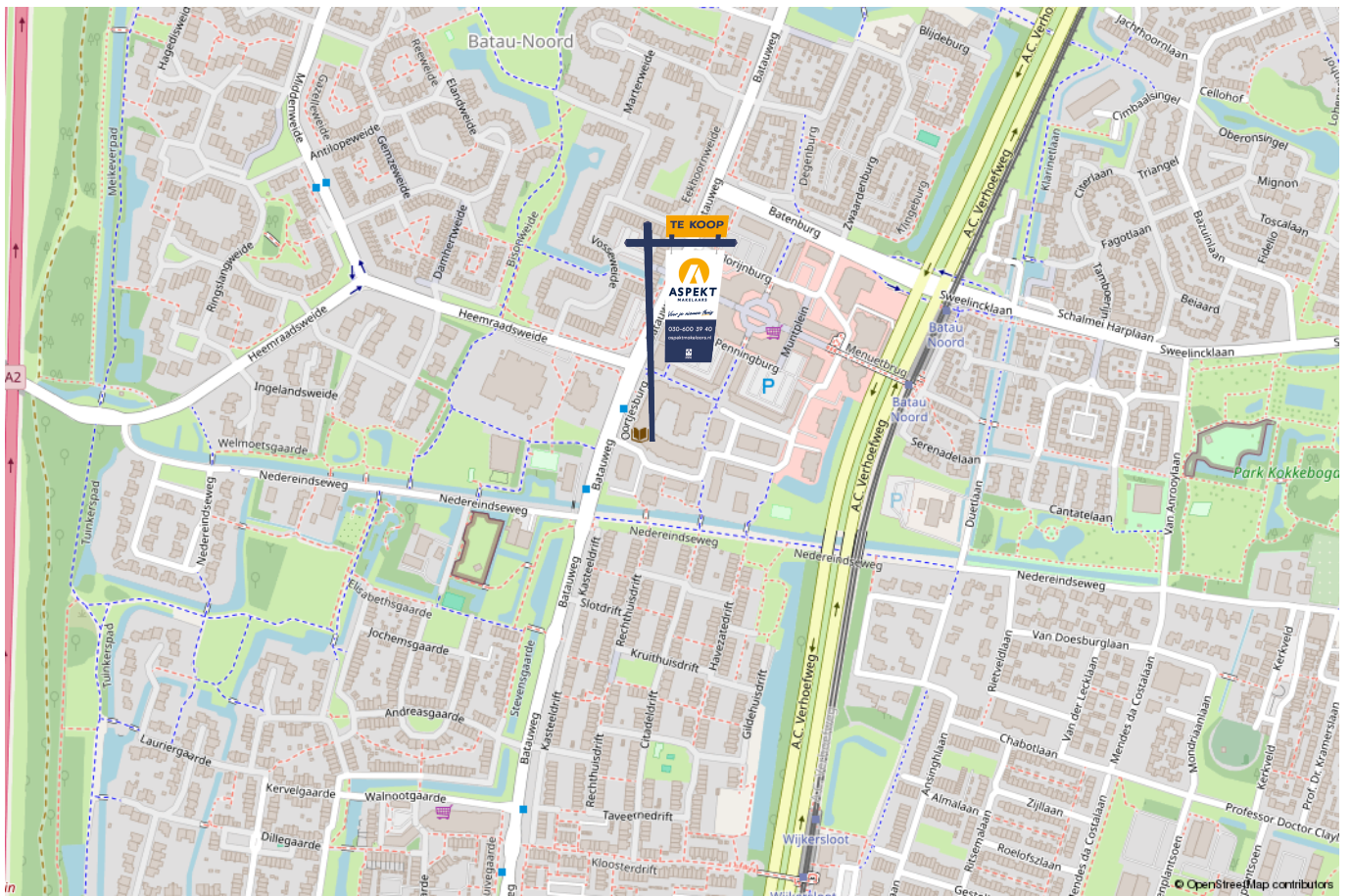


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 12005</p>	<p>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.</p>
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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.
-				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 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)

