

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Pauwoogweide 55

Vraagprijs € 545.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Pauwoogweide 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

aspektmakelaars.nl



**Ruime
eengezins-
woning in de
wijk Batau-
Noord.**

**Gelegen in een
rustige straat
met diepe
achtertuin.**





Omschrijving

In de populaire woonomgeving van Batau een volledig gemoderniseerde ruime eengezinswoning met aan de voorzijde aangebouwde voormalige garage die momenteel in gebruik is als kantoor-/praktijkruimte. De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd aan een singel en heeft vrij uitzicht op groenvoorziening. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer door middel van een brede schuifpui. De woning wordt centraal verwarmd door middel van CV-ketel, merk Vaillant volgens opgave uit 2024 en de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen en isolerende beglazing.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
145 m² / 502 m³

Perceeloppervlakte:
205 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 545.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de entree bereik je de hal met keurige toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal heb je toegang naar de bijkeuken die ingericht is als wasruimte. Boven de bijkeuken bevindt zich een bergzolder bereikbaar door middel van een vlizotrap. Vanuit de bijkeuken heb je tevens toegang tot de praktijkruimte/ werkkamer van 10,2 m², deze kamer is geïsoleerd en voorzien van een airco. De werk-/praktijkruimte is ook vanaf de straat bereikbaar. Vanuit de hal heb je toegang tot de tuingerichte woonkamer met brede schuifpui welke toegang geeft naar de tuin. De woonkamer beschikt over een open haard en fraaie vloerafwerking. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een separate houten fietsenberging.

1e Verdieping: Overloop, 2 (voorheen 3) zeer ruime slaapkamers van respectievelijk 18,7 m² en 19,3 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste kast. Vanaf de hal toegang naar de keurige badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

2e Verdieping: Overloop met toegang naar bergruimte waar zich de CV-ketel bevindt. Vanaf de overloop toegang naar het dakterras van 9,8 m² en toegang naar de derde ruime slaapkamer van 16,7 m². Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning en een glazen pui met deur die op zijn beurt ook weer toegang geeft naar het dakterras.

Bijzonderheden:

- Volledig gemoderniseerde ruime eengezinswoning.
- De aangebouwde voormalige garage is momenteel in gebruik als kantoor-/praktijkruimte.
- De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd aan een singel en biedt vrij uitzicht op groenvoorziening.
- Het energielabel is van voor het plaatsen van de HR++ beglazing.
- De woonkamer is voorzien van fraaie vloerafwerking en een open haard.
- De bijkeuken is ingericht als wasruimte.
- Boven de bijkeuken bevindt zich een bergzolder bereikbaar door middel van een vlizotrap.
- De voortuin is voorzien van een houten fietsenberging.
- De woning beschikt over een dakterras van 9,8 m².
- De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde van de woning en een glazen pui met deur die toegang geeft naar het dakterras.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **145 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m²**

Overige inpandige ruimte: **3 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **205 m²**

Inhoud: **502 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

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

wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, airconditioning**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2029-01-22)**

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

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

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

Cv-ketel: **Vaillant (2024, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan water, aan rustige weg, in woonwijk,**

vrij uitzicht

Tuin: **Achtertuint, voortuint**

Balkon/dakterras: **Dakterras**

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





Sfeervolle tuingerichte woonkamer met open haard.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktijkruimte/ werkkamer van 10,2 m². Deze kamer is geïsoleerd en voorzien van een airco en is ook vanaf de straat bereikbaar.





De bijkeuken is ingericht als wasruimte. Boven de bijkeuken bevindt zich een bergzolder bereikbaar door middel van een vlizotrap.

De zeer ruime slaapkamer is
maar liefst 19,2 m2 groot.
Voorheen waren er op deze
verdieping drie slaapkamers.





De tweede slaapkamer is maar liefst 18,7 m2 groot.

Luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator.



2E VERDIEPING slaapkamer





2E VERDIEPING **dakterras**



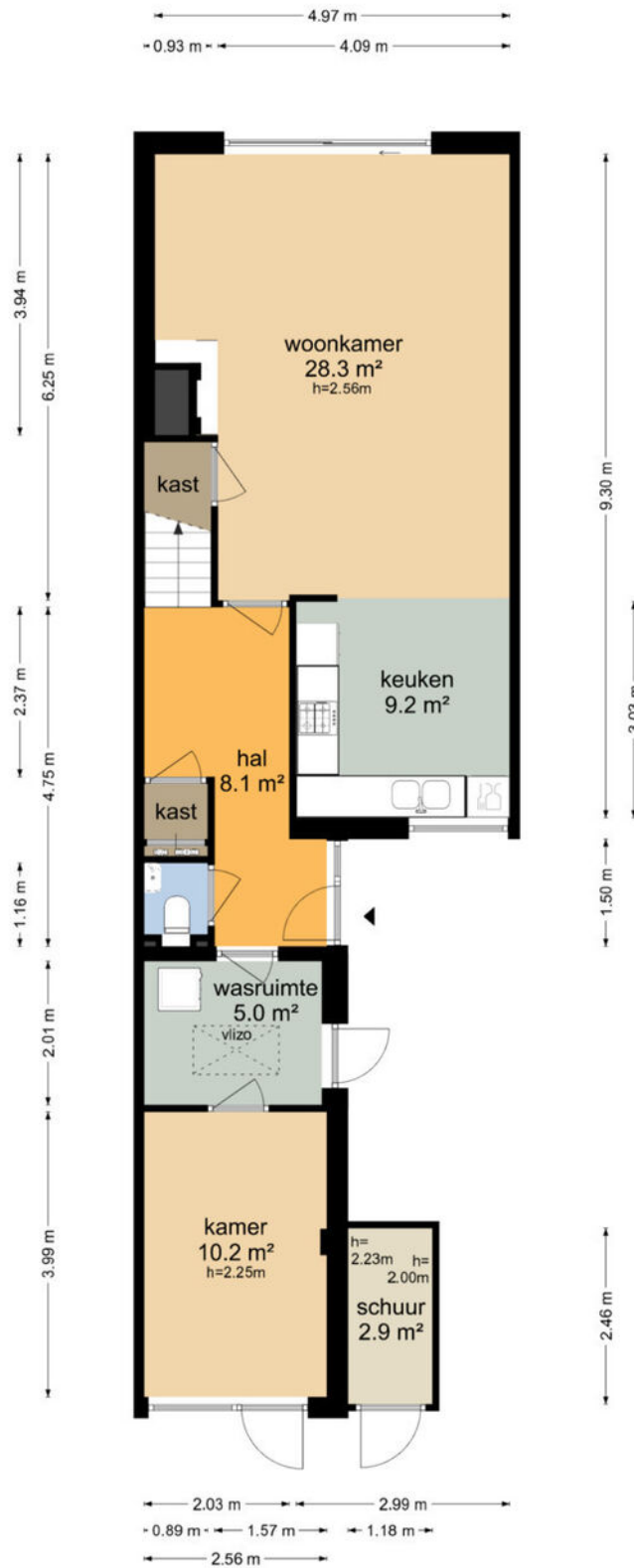
De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd aan een singel en biedt vrij uitzicht op groenvoorziening.





PLATTEGROND

Pauwoogweide 55 - Nieuwegein Begane Grond



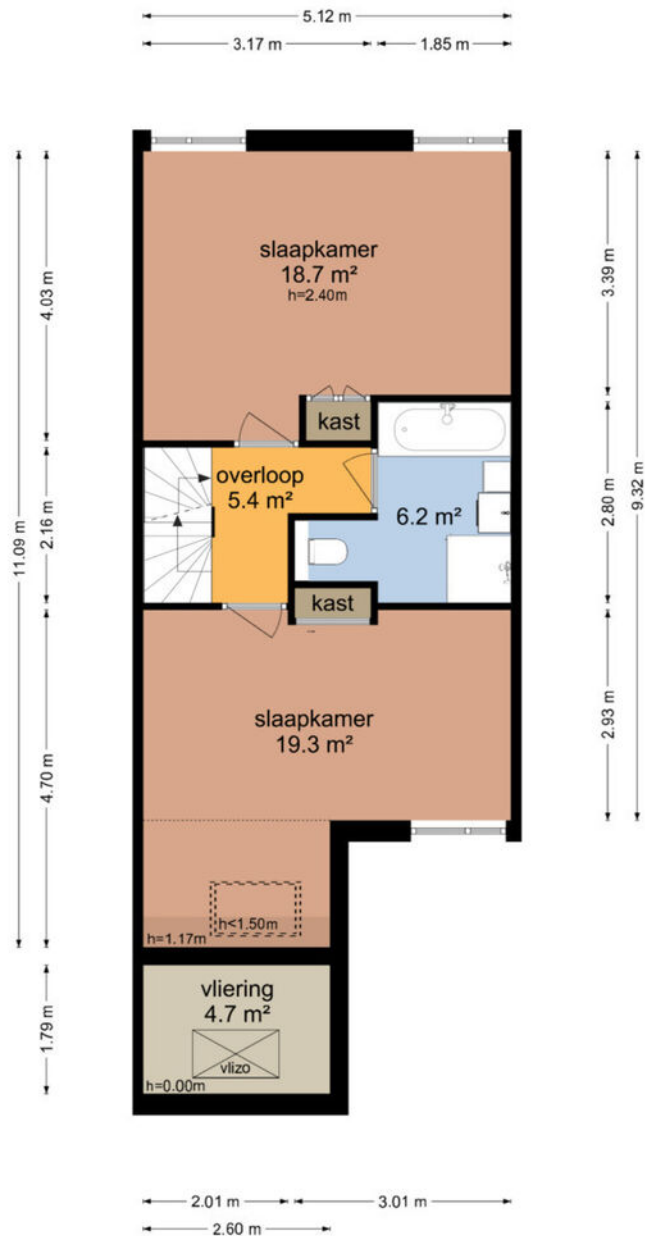
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



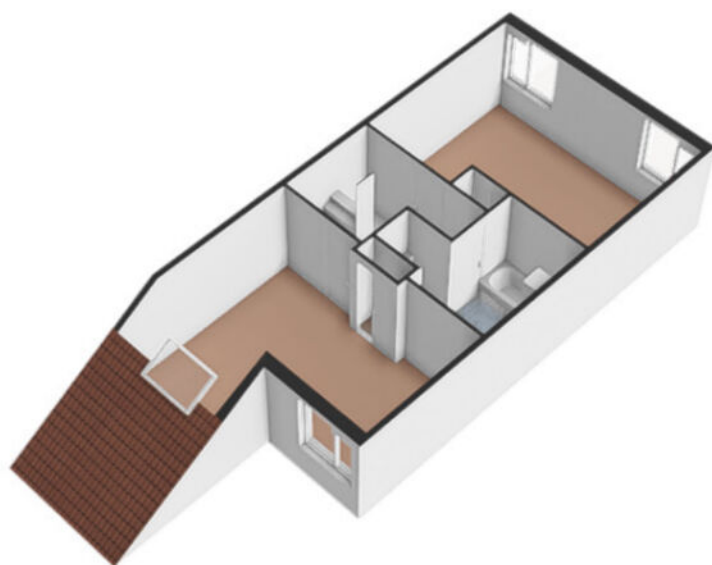
PLATTEGROND

Pauwoogweide 55 - Nieuwegein Eerste Verdieping



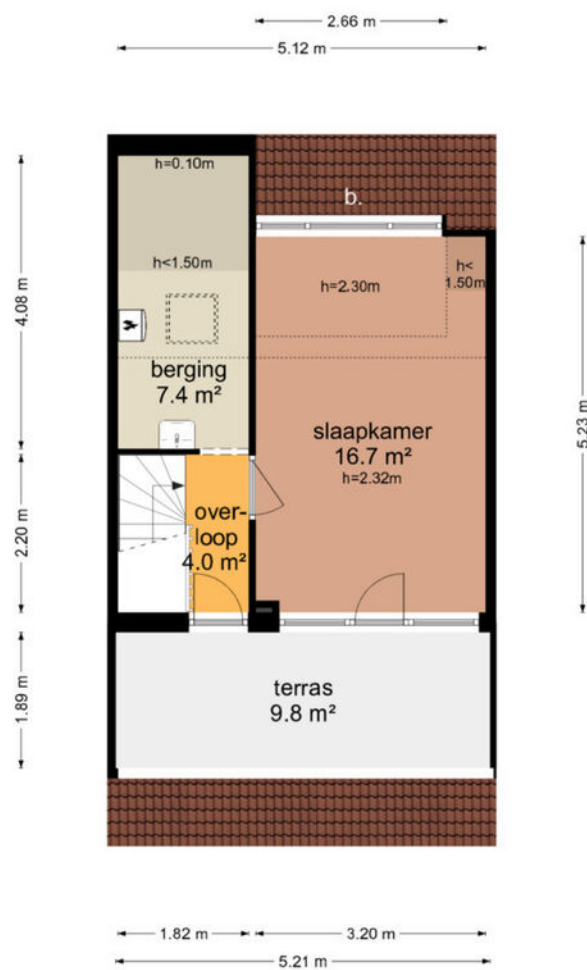
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Pauwoogweide 55 - Nieuwegein Tweede Verdieping



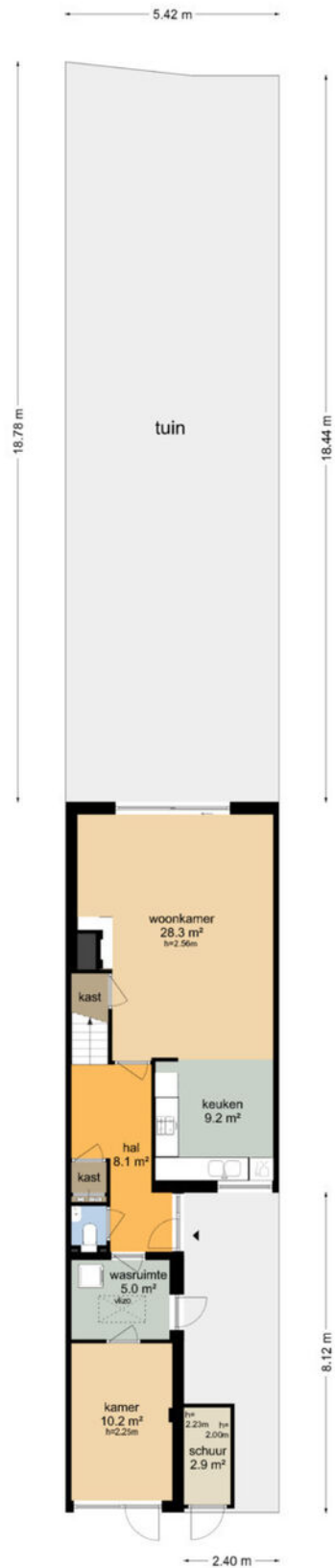
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



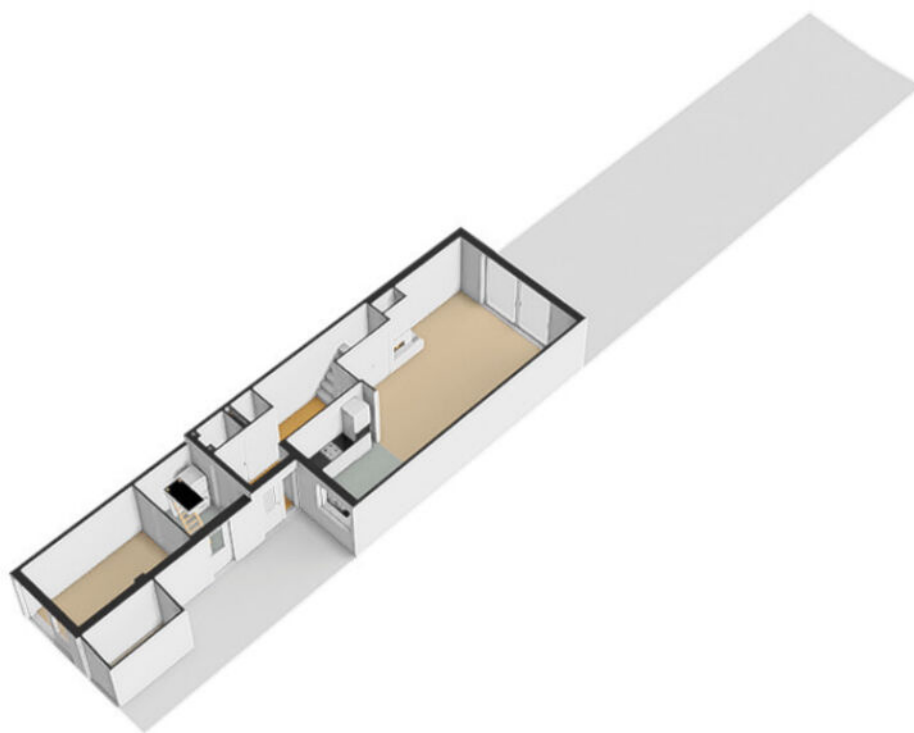
PLATTEGROND

Pauwoogweide 55 - 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 **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

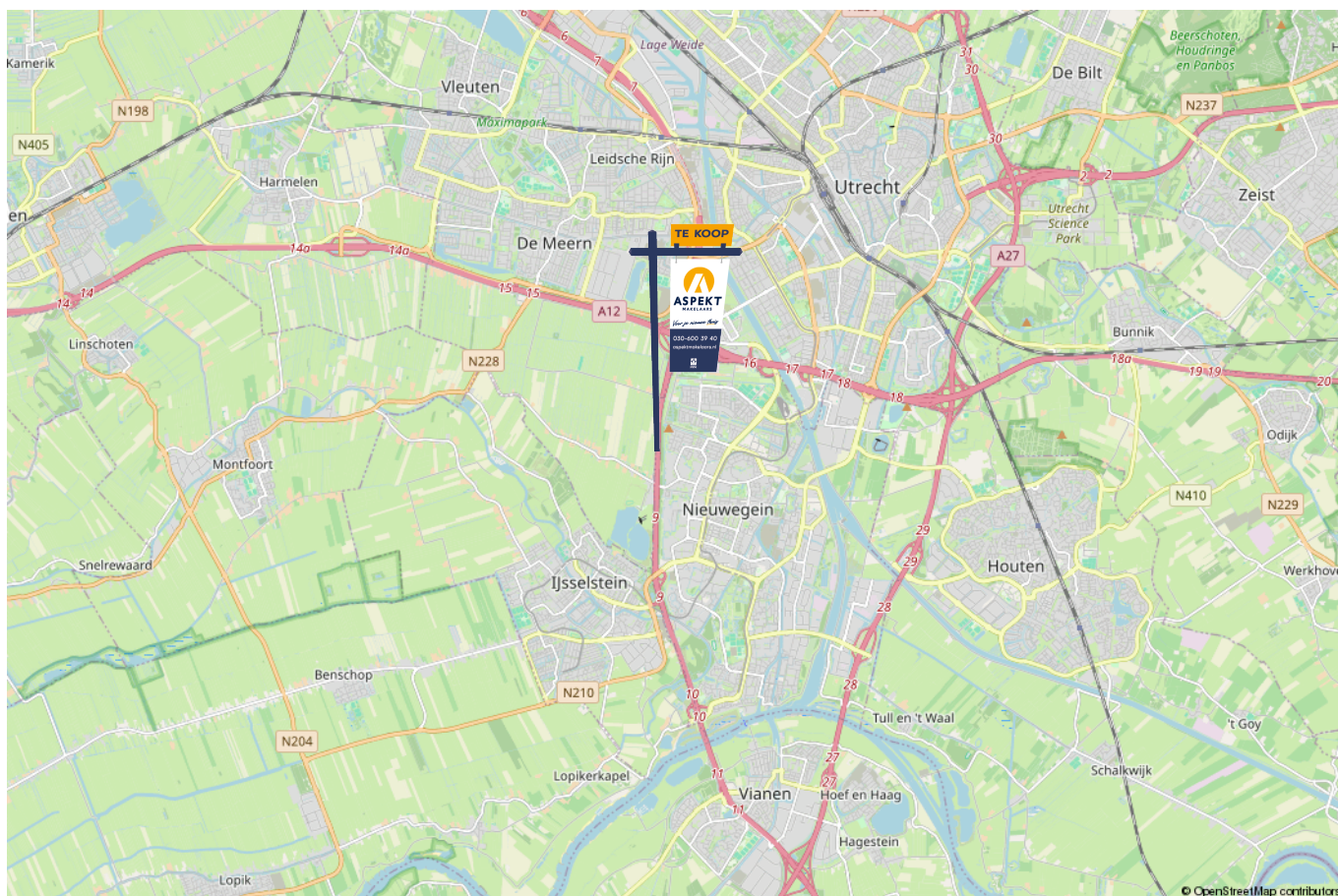
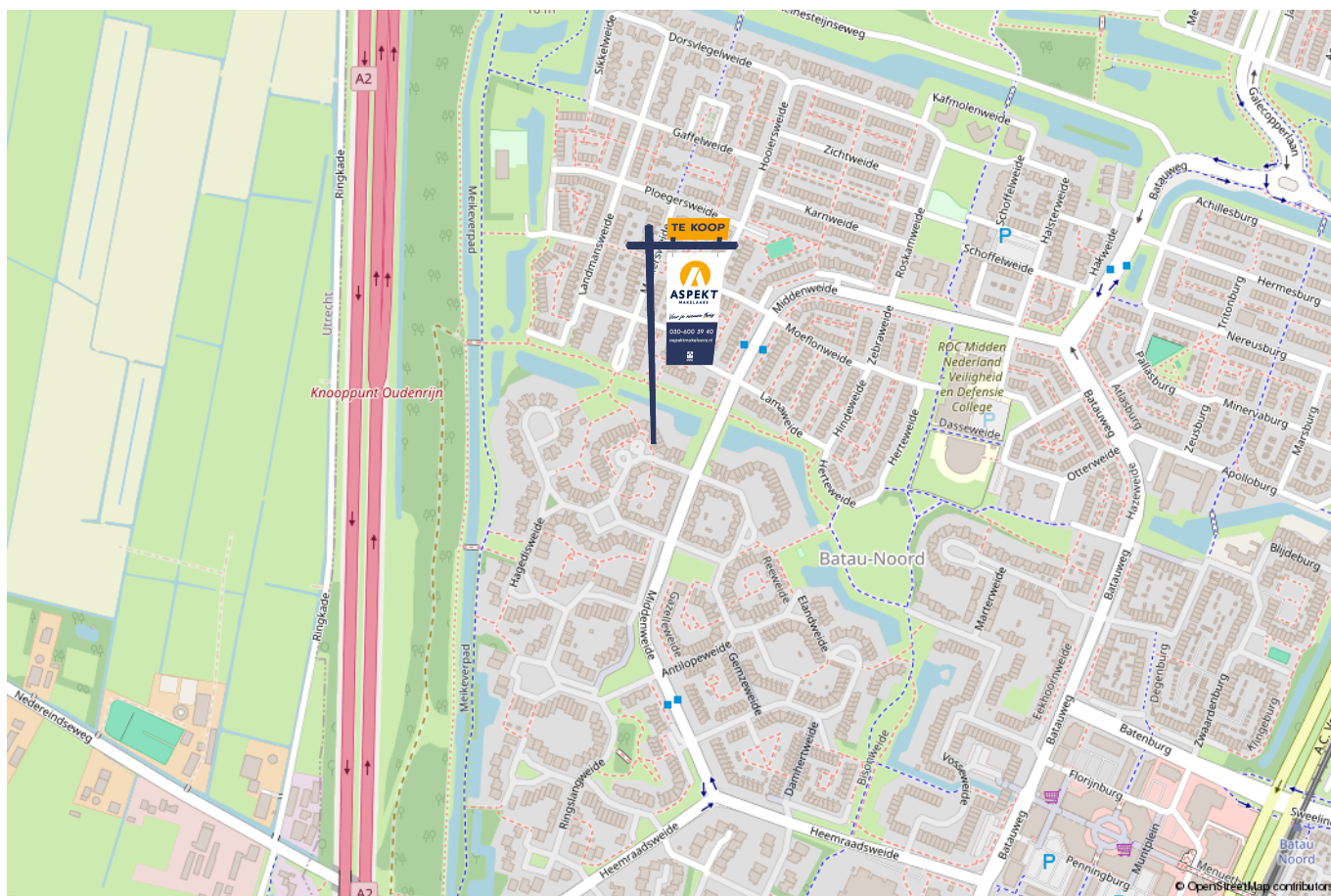


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4880</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 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.
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				
- Kast slaapkamer voorkant	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
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
-				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
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
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				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			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
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 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 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

aspektmakelaars.nl

