

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Wijnruitgaarde 47

Vraagprijs € 445.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Wijnruitgaarde 47 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 populaire wijk "De Gaardes" bieden wij een tussenwoning aan met een achtertuin gelegen op het westen.

De woning is voorzien van HR ++ beglazing, kunststof kozijnen en 12 stuks zonnepanelen (2023).





Omschrijving

Welkom aan de Wijnruitgaarde 47 te Nieuwegein. Deze ruime woning van 128 m² biedt alles wat je zoekt: comfort, duurzaamheid en een fantastische ligging in de kindvriendelijke en geliefde wijk "De Gaardes". Bij aankomst ervaar je meteen het comfort van een eigen parkeerplaats. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen met vrij uitzicht over de achterliggende percelen, een heerlijke plek om te ontspannen met volop ruimte om te genieten van lange zomermiddagen en sfeervolle avonden. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, 12 zonnepanelen (2023) en een nieuwe CV-ketel (2023), wat zorgt voor energielabel A! De locatie is ideaal: je woont hier omringd door groen met alle voorzieningen binnen handbereik, zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Enthousiast over deze fijne woning? Plan gerust een bezichtiging in en ervaar de woning aan de Wijnruitgaarde 47 zelf!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
128 m² / 449 m³

Perceeloppervlakte:
155 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 445.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling

Begane grond: Entree met ruime hal, meterkast en nette toiletruimte voorzien van fontein. Toegang tot de halfopen keuken aan de voorzijde van de woning. De keurige keuken is uitgevoerd in een witte inrichting met een donker aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur (vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, gasfornuis, afzuigkap, plintverwarming en Quooker). De ruime, tuingerichte woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard en mooie laminaatvloer, en via een schuifpui heb je toegang tot de zonnige achtertuin. De achtertuin gesitueerd op het westen is netjes aangelegd met bestrating, plantenborders, bergkast, houten berging en achterom.

1e Verdieping: Overloop, drie mooie slaapkamers van respectievelijk ca. 16,5 m², 9,9 m² en 8,5 m². De kleinste slaapkamer heeft toegang tot een balkon. De nette badkamer is voorzien van een bad-douchecombinatie, zwevend toilet, wasmachineaansluiting en een dubbel wastafelmeubel.

2e Verdieping: Voorzolder met technische ruimte en vlizotrap naar de bergzolder. Toegang tot twee slaapkamers van respectievelijk 12,8 m² en 10,3 m², beide met dakkapel.

Bijzonderheden:

- Ruime woning van maar liefst 128 m², gelegen op een fantastische locatie in "De Gaardes".
- De woning is voorzien van één parkeerplaats op eigen terrein. De bestrate voortuin biedt mogelijkheden voor het parkeren van fietsen of een tweede (kleine) auto.
- Op eigen terrein is er eventueel mogelijkheid voor een laadpaal, dit in combinatie met de capaciteit van de zonnepanelen.
- Vijf slaapkamers.
- Ruime bergzolder.
- Keurige halfopen keuken en nette badkamer.
- Achtertuin gesitueerd op het zonnige westen.
- De woning beschikt over 2 dakkapellen.
- Energielabel A! (12 zonnepanelen uit 2023, CV-ketel uit 2023, vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas).
- De vloer is geïsoleerd in 2022.
- De mechanische ventilatie is vervangen in 2018.
- Ideaal gelegen nabij alle gewenste voorzieningen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **128 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **2 m²**

Overige inpandige ruimte: **4 m²**

Externe bergruimte: **7 m²**

Perceeloppervlakte: **155 m²**

Inhoud: **449 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: bad-
douchecombinatie, zwevend toilet,
wasmachineaansluiting en een dubbel
wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie met
vochtsensor, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2034-10-04)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

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

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

Cv-ketel: **Nefit ProLine NxT HR-ketel (2023)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1976**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Westen**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein
parkeren, openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**



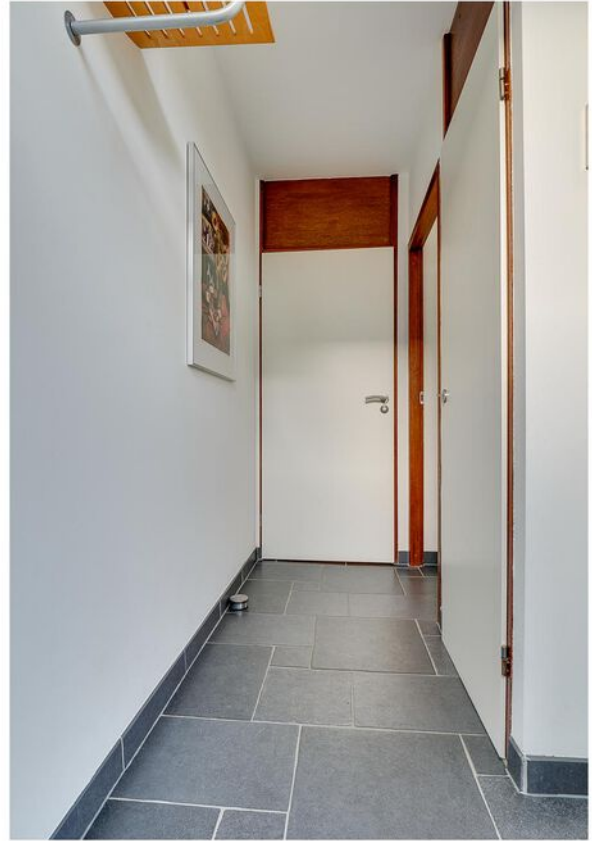
De ruime, tuingerichte woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard en een mooie laminaatvloer, en via een schuifpui heb je toegang tot de zonnige tuin.



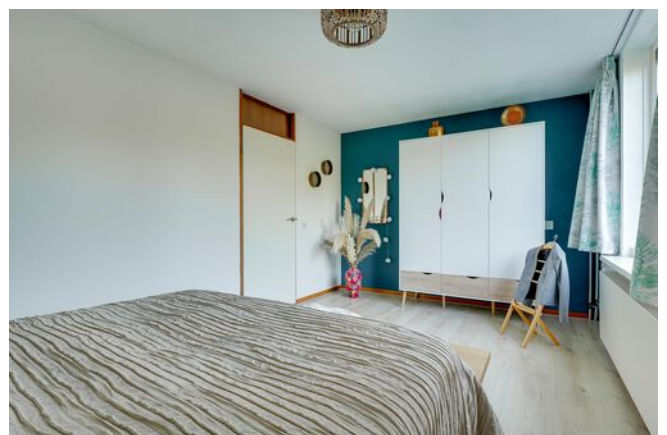
De keuken heeft een witte inrichting met een donker aanrechtblad.

Voorzien van diverse inbouw-apparatuur.





De eerste verdieping is voorzien van drie mooie slaapkamers. De kleinste slaapkamer heeft toegang tot een balkon.







1E VERDIEPING **badkamer**





Voorzolder met technische ruimte en vlizotrap naar de bergzolder.

Toegang tot twee slaapkamers, beide met dakkapel.







De achtertuin is gesitueerd op het zonnige westen en is voorzien van een vrijstaande houten schuur.





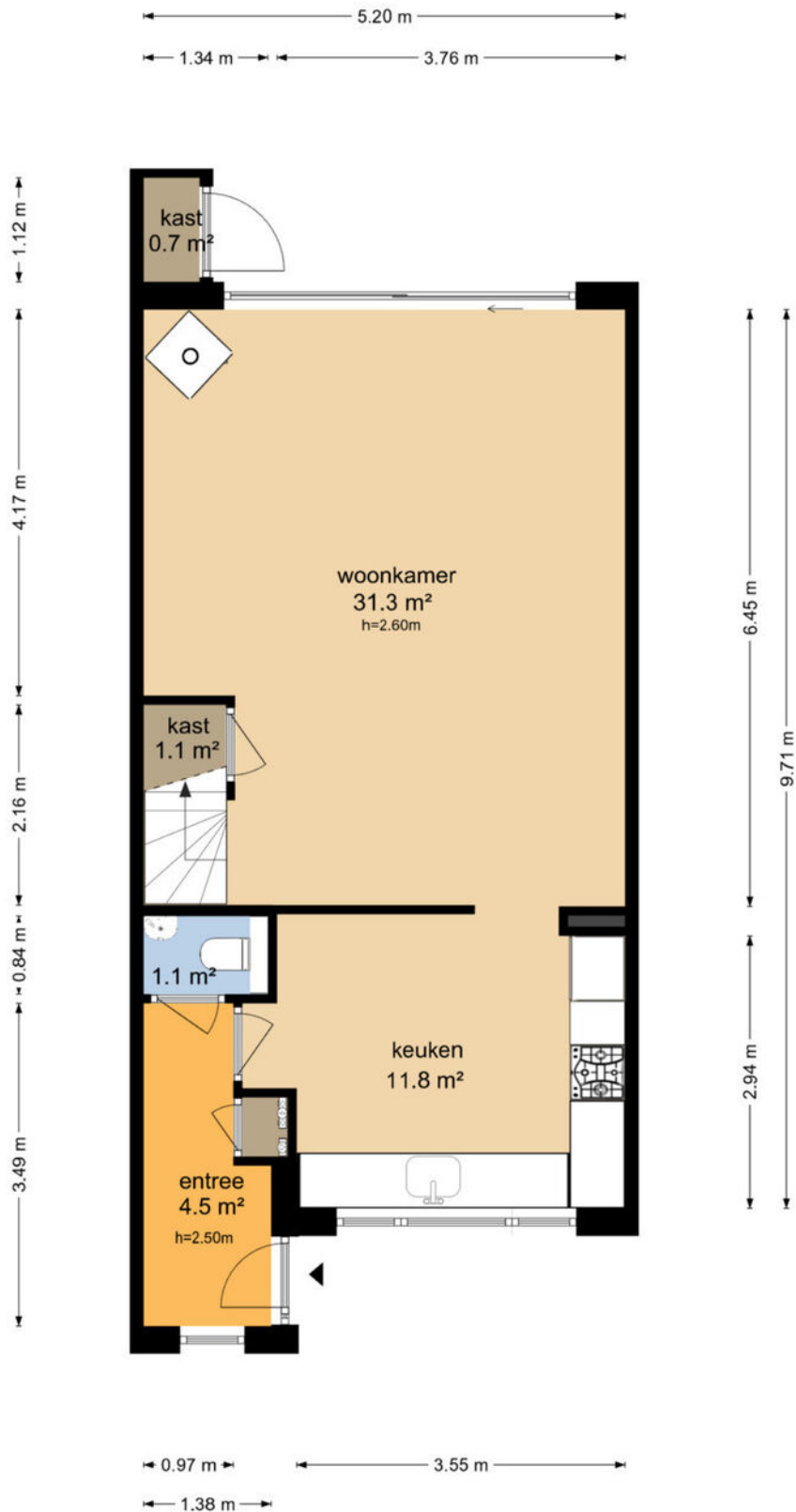
Gelegen in een rustige groene woonwijk met allerlei voorzieningen binnen handbereik.

De woning is voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein.



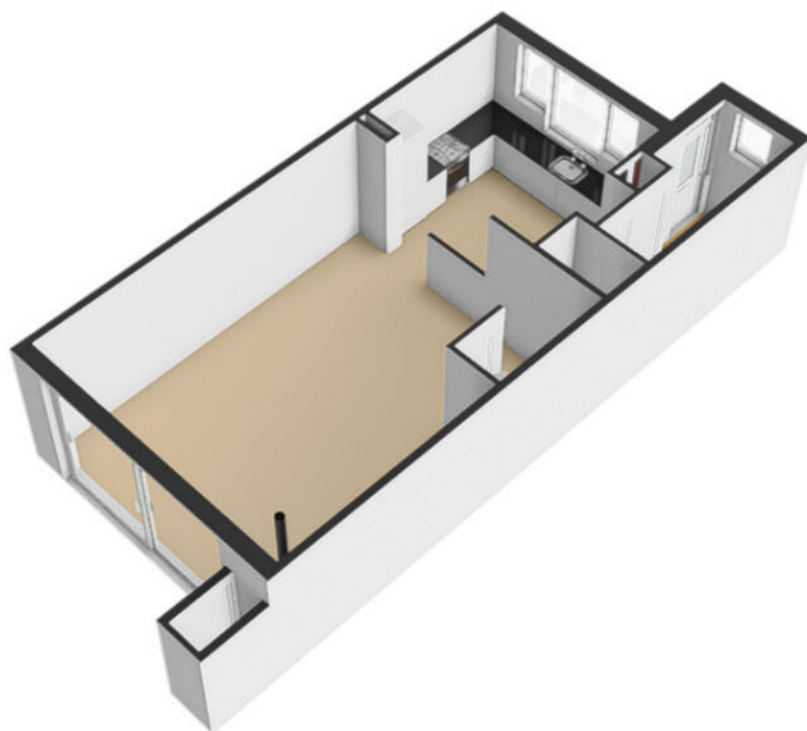
PLATTEGROND

Wijnruitgaarde 47 - 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

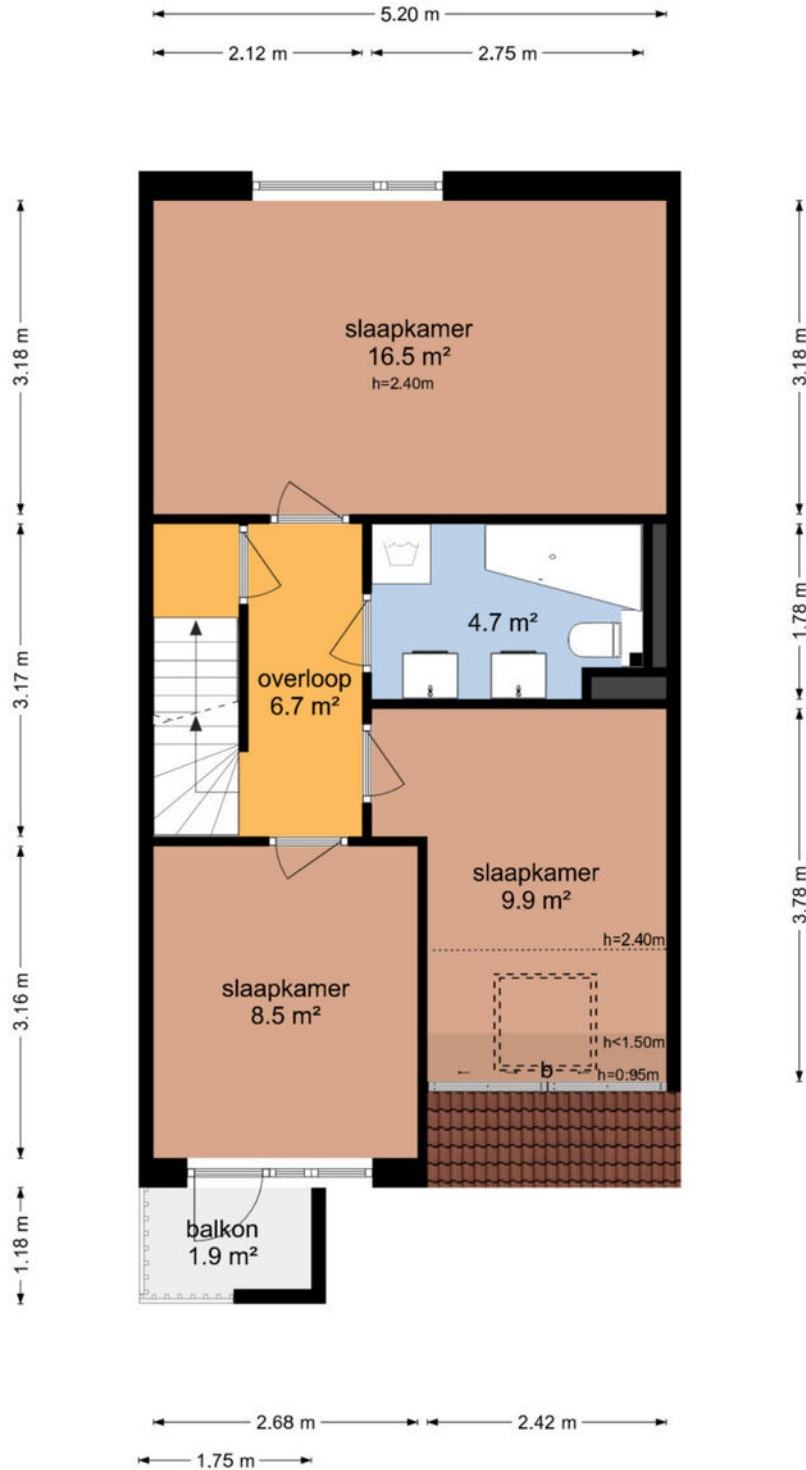


PLATTEGROND



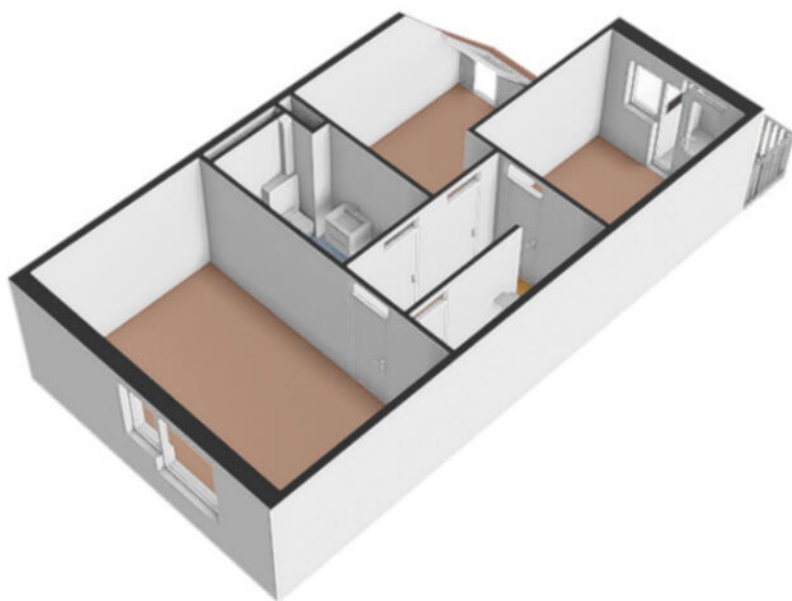
PLATTEGROND

Wijnruitgaarde 47 - 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

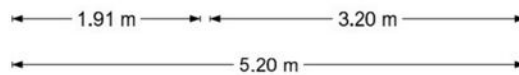
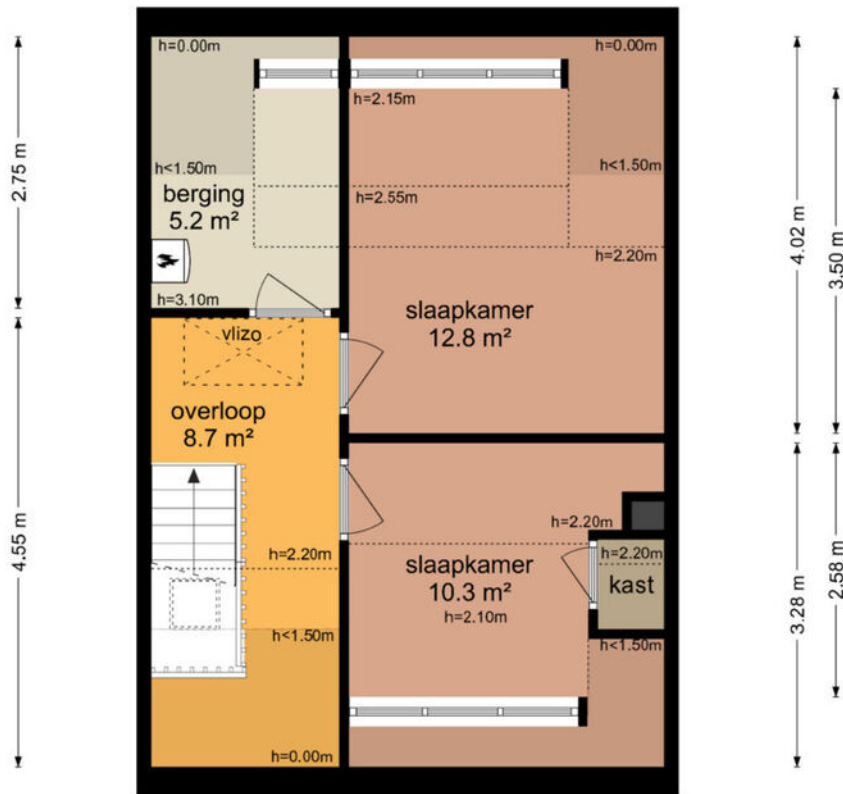
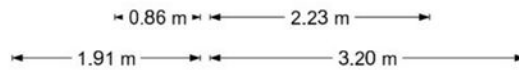


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Wijnruitgaarde 47 - 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

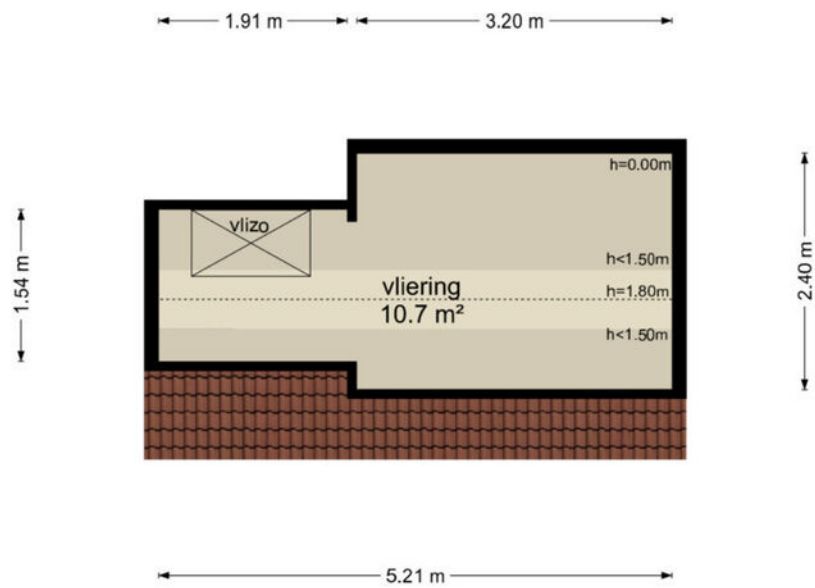


PLATTEGROND



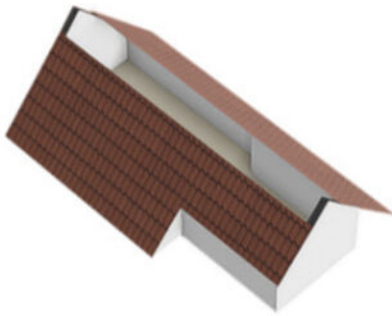
PLATTEGROND

Wijnruitgaarde 47 - Nieuwegein Vliering

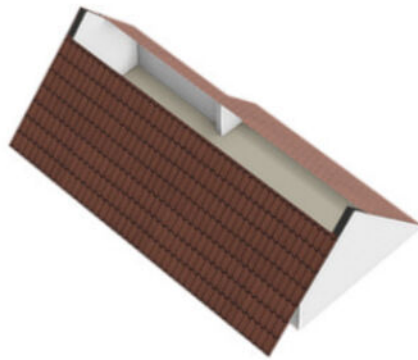


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

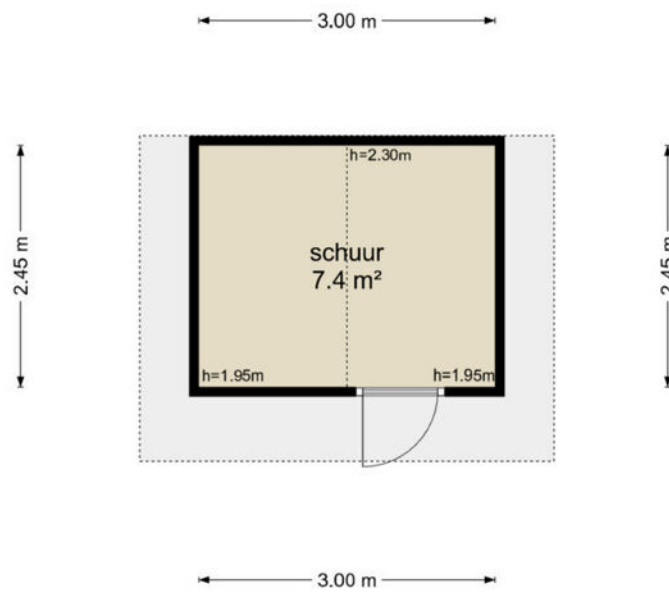


PLATTEGROND



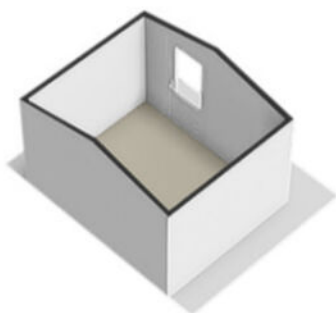
PLATTEGROND

Wijnruitgaarde 47 - Nieuwegein Schoor

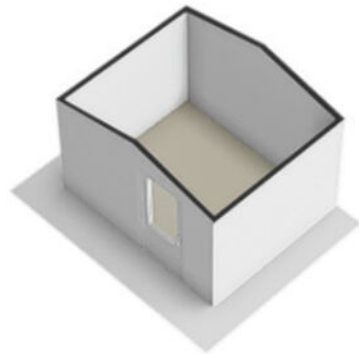


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

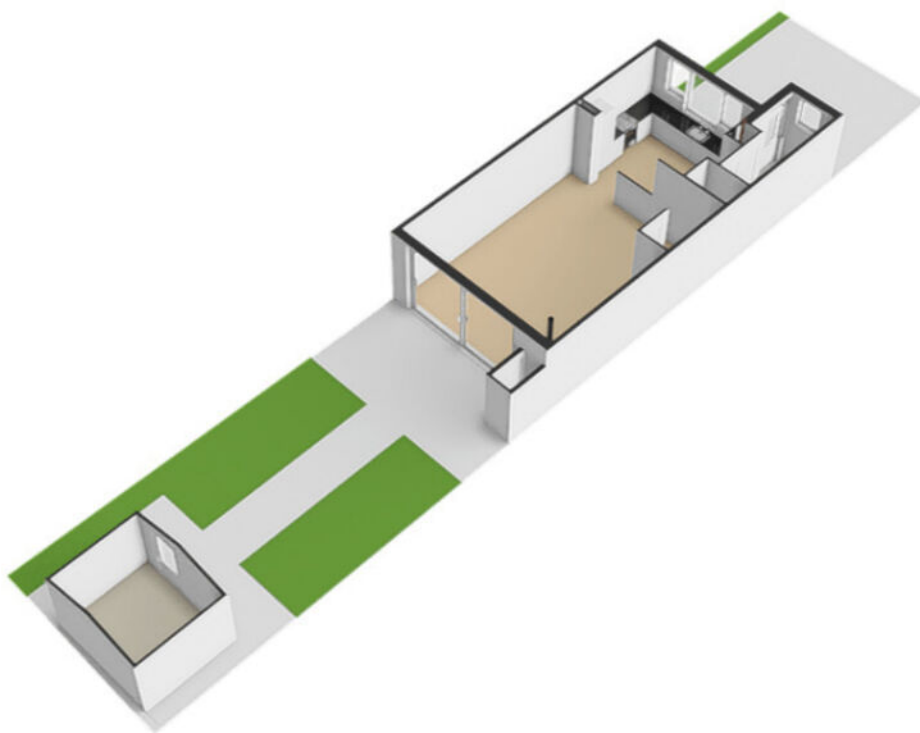
PLATTEGROND



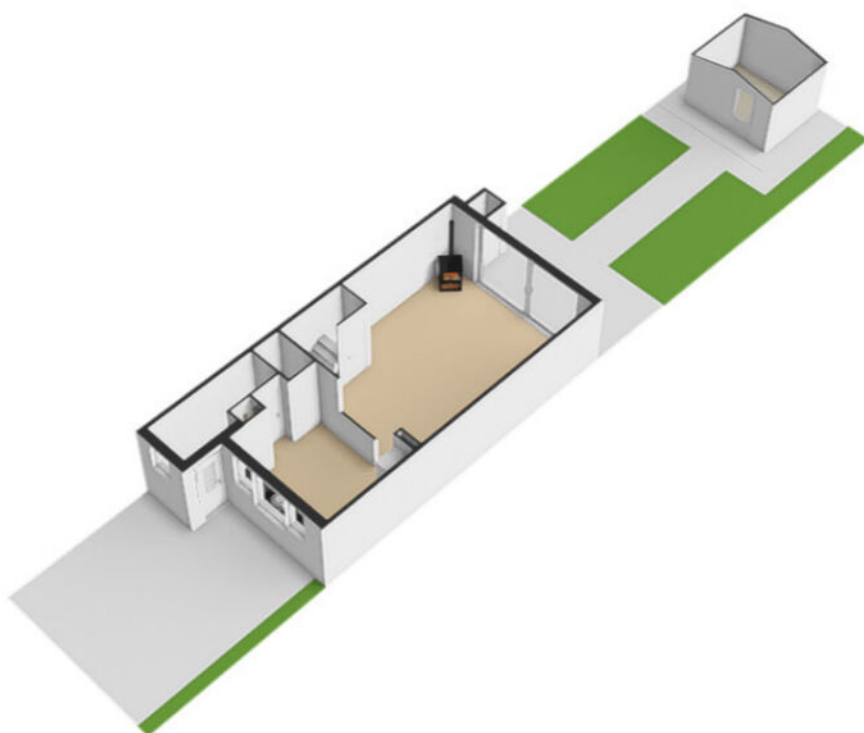
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

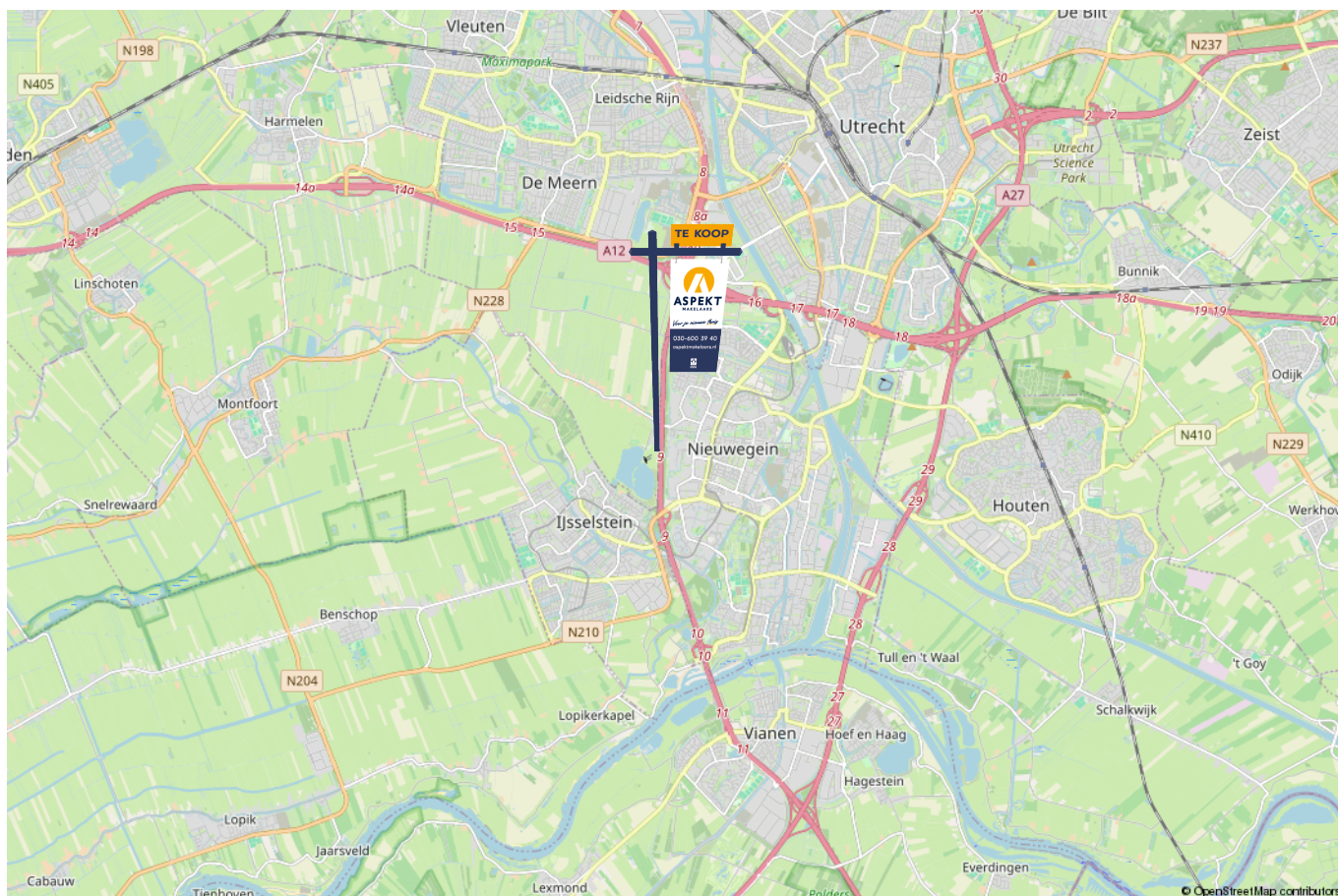
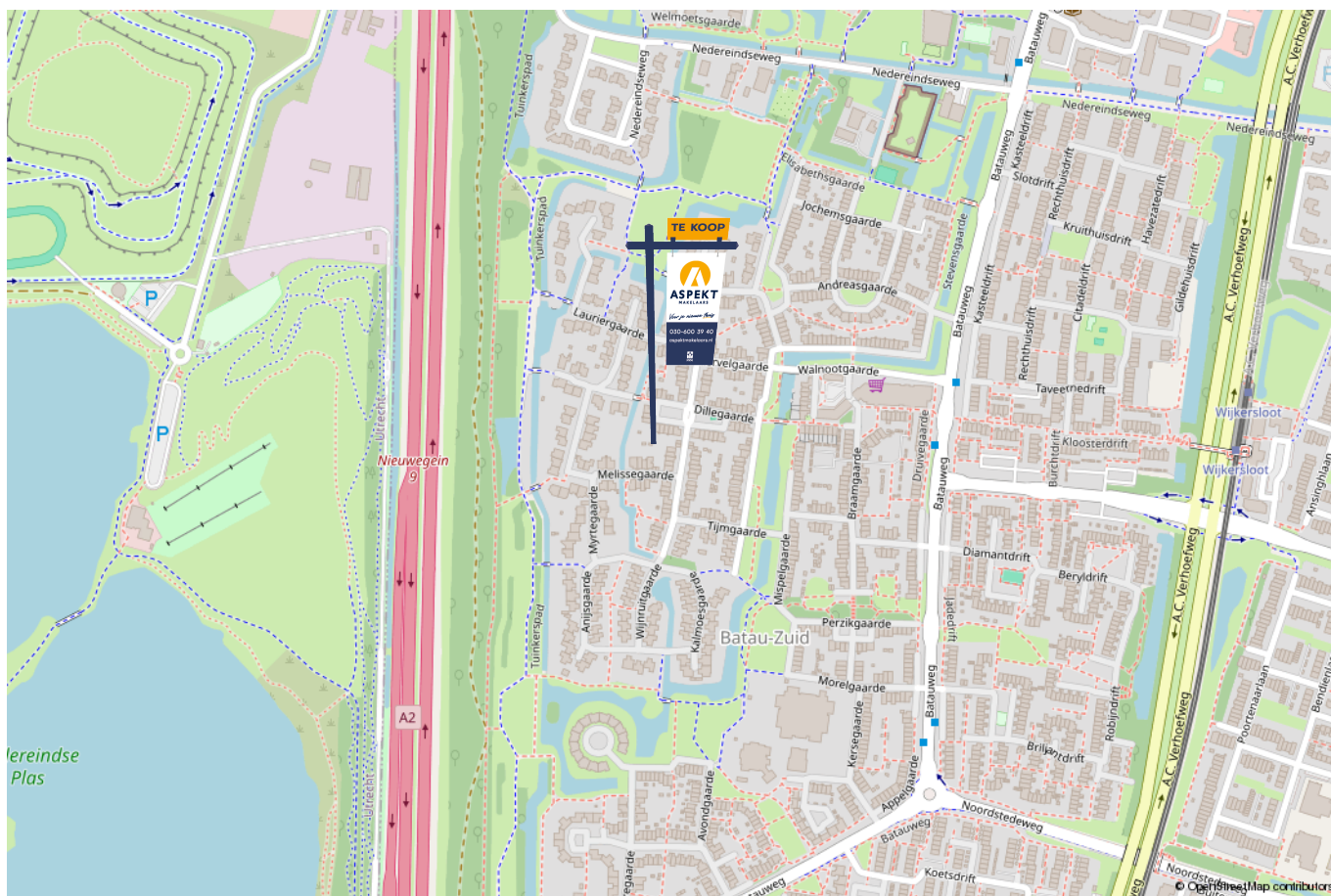


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4781</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 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		
- alle lampen gaan i.p. mee. Behalve inbouwspots in badkamer.		X		
-	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- i.p. gaan alle kasten en hangplanken mee.		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			
1 plant gaat mee. De rest blijft achter.		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			
Tuinverlichting met timer/schemerautomaat (2 ringen in borders)	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: 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

aspektmakelaars.nl

