

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Sierduif 35**

Vraagprijs € 625.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Sierduif 35 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



De woonetage is in twee gedeeltes gesplitst. Aan de voorzijde de eetkamer en aan de achterzijde de gezellige woonkamer.

Aan de voorzijde heb je een eigen oprit met de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats te creëren.





## Omschrijving

Op fantastische locatie gelegen royaal geschakeld herenhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 191 m<sup>2</sup>. De woning is intern luxe afgewerkt en heeft een speelse indeling. Aan de achterzijde is de woning gesitueerd aan een park en door de bijzondere indeling heb je zicht vanaf je ruime terras over het park. Aan de voorzijde heb je een eigen oprit met de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats te creëren. Het geheel wordt verwarmd door middel van een aansluiting op het stadsverwarmingsnet en de woning is reeds gasloos. De woning beschikt over vier woonlagen, een inpandige garage, sportkamer, veel bergruimte, een ruime badkamer, een grote woonetage en vier ruime slaapkamers. Aan de achterzijde heb je een zeer royaal terras van circa 40 m<sup>2</sup> op dezelfde hoogte als de woonkamer. De achtertuin is fraai aangelegd met verschillende niveaus en achterin de tuin bevindt zich een veranda met een houten berging. Zoek je iets bijzonders dan moet je zeker een bezichtiging inplannen!

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**191 m<sup>2</sup> / 714 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**6**

Slaapkamers:  
**4**

Vraagprijs  
**€ 625.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Zeer ruime fraai afgewerkt entree met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de entree bereik je, via de garderobe, de inpandige garage van circa 20,4 m<sup>2</sup> die voorzien is van een elektrische kanteldeur naar de oprit. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een kamer zonder daglicht. Deze kamer is ingericht als sportkamer en bergruimte met een totale oppervlak van circa 24 m<sup>2</sup>.

1e Verdieping: Via de trapopgang bereik je de woonetage die in twee gedeeltes is gesplitst. Aan de voorzijde tref je de ruime eetkamer aan en aan de achterzijde tref je de gezellige uitgebouwde woonkamer aan. De eetkamer is voorzien van een groot draai-kiep raam en tevens tref je hier de keurige moderne inbouwkeuken in L-opstelling met diverse apparatuur waarvan de vaatwasser, koelkast met vriesvak en inductiekookplaat uit 2023 dateren. De woonkamer is over de gehele lengte uitgebouwd en is voorzien van een lichtstraat dat voor veel lichtinval en dus warmte (energiebesparend) zorgt. Vanuit de woonkamer bereik je, via de extra brede schuifpui, het eerste terras van circa 40 m<sup>2</sup>, dat op dezelfde hoogte ligt als de woonetage. Door middel van twee niveaus loop je verder de achtertuin in. Op straatniveau (wandelpad/fietspad) vind je nog een overkapte veranda en een houten berging. De tuin heeft een zuid ligging en vanaf het woongedeelte heb je een prachtig uitzicht over het park.

2e Verdieping: Overloop met toegang naar het tweede toilet. 3 Ruime slaapkamers van respectievelijk circa 13,8 m<sup>2</sup>, 8,5 m<sup>2</sup> en 13,1 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De kleinste slaapkamer wordt momenteel gebruikt als inloopkast met nog een apart gedeelte dat gebruikt wordt als schoenenkast. Een bergkast, met toegang vanuit de overloop, maakt onderdeel uit van de twee vaste kasten. De badkamer is voorzien van een stoom/douchecabine, ligbad en dubbel wastafelmeubel met dubbele wastafel.

3e Verdieping: Overloop met toegang tot de vierde slaapkamer van respectievelijk 17,0 m<sup>2</sup>. Tevens is er de wasruimte te vinden van circa 5 m<sup>2</sup> met diverse opbergkasten. Achter de wasruimte tref je onder het zadeldak nog een bergruimte aan.

Over de specifieke bouwstijl en bouwmaterialen:

Deze Houtskeluwoningen op de Sierduif in Nieuwegein zijn bijzonder, vooral vanwege het gebruik van red cedar dat bekend staat op zijn duurzaamheid, natuurlijke weerstand tegen rot en insecten en esthetische uitstraling. Dit houtsoort is geliefd voor toepassingen op gevelbekleding, kozijnen en dakconstructies. Het geeft de huizen niet alleen een luxe en warme uitstraling, maar draagt ook bij aan hun lange levensduur. Vanwege hun heren huisstijl en de combinatie van traditionele en moderne elementen zijn deze huizen een mooi voorbeeld van duurzame en karaktervolle bouw en recentelijk onderdeel geworden van architectuurroutes in Nieuwegein.

Bijzonderheden:

- Op fantastische locatie gelegen royaal herenhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 191 m<sup>2</sup>.
- De woning is intern luxe afgewerkt (o.a. keramische houtlook vloer) en heeft een speelse indeling.
- Aan de voorzijde eigen oprit met de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats te creëren.
- Aansluiting op stadsverwarmingsnet (reeds gasloos).
- Aan de achterzijde een zeer royaal terras van circa 40 m<sup>2</sup> op dezelfde hoogte als de woonkamer.
- De achtertuin is fraai aangelegd met verschillende niveaus en achterin de tuin een veranda met houten berging.
- Sportkamer, garage en berging op de begane grond.
- Volledige brochure te downloaden via onze website.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **191 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **41 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **21 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **208 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **714 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, douche, dubbele**

## wastafel

Aantal woonlagen: **4**

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

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2034-10-24)**

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

## dubbel glas

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

## Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1979**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **Aan park, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

## Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **20 m<sup>2</sup>**

Voorzieningen: **-**

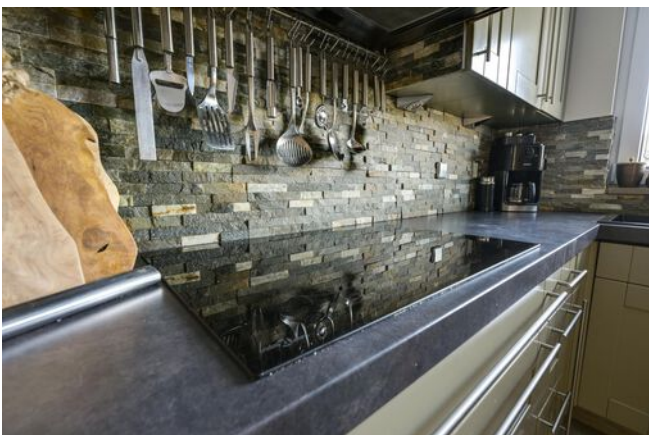
Zeer ruime, fraai afgewerkte entree met trapopgang, meterkast, toilet en garderobe. Vanuit de entree bereik je, via de garderobe, de inpandige garage, de sportkamer en de bergruimte.





1E VERDIEPING **woonkamer en keuken**

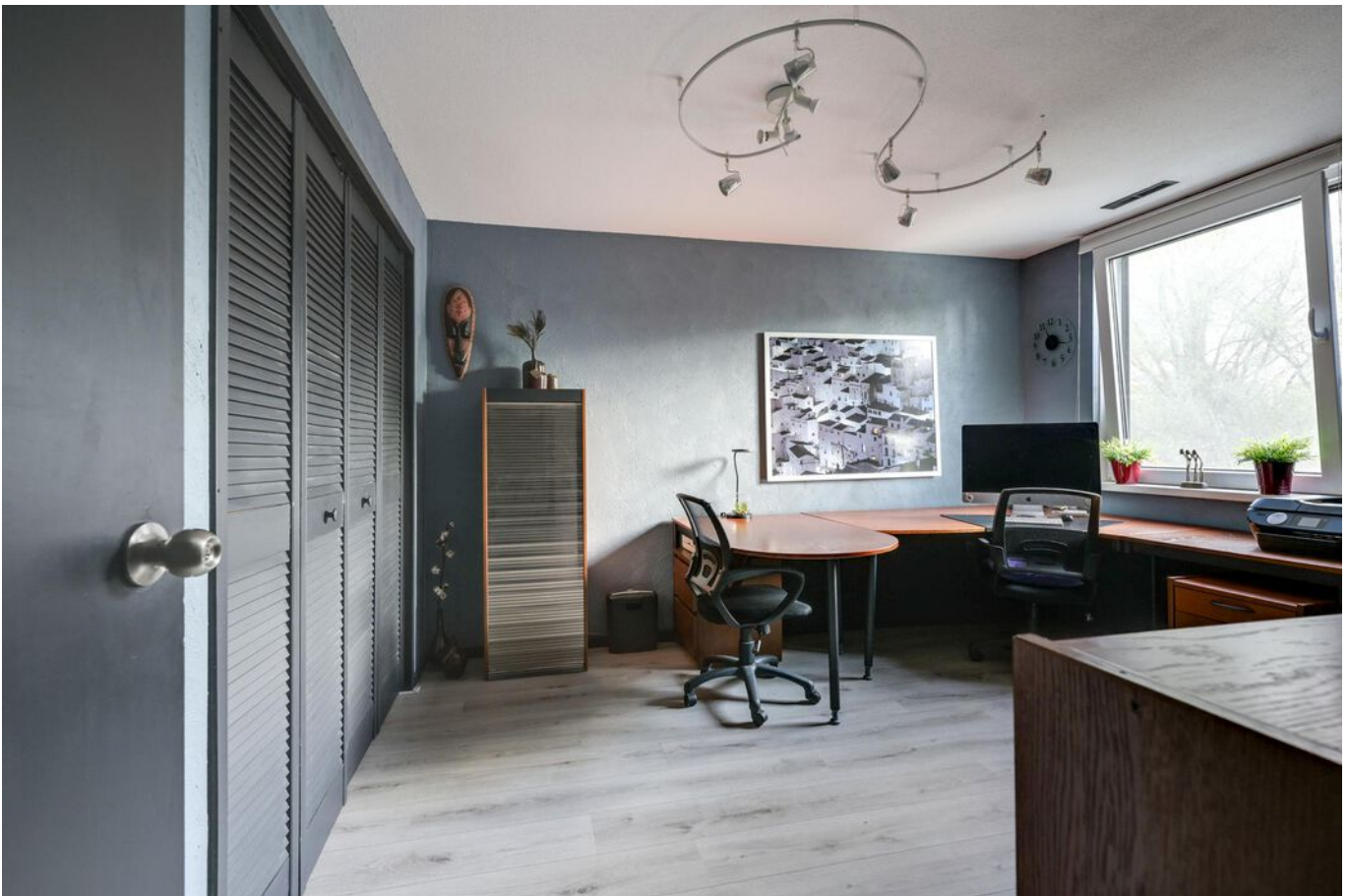




Via de trapopgang bereik je de woonetage die in twee gedeeltes is gesplitst. Aan de voorzijde tref je de ruime eetkamer en keuken.

Aan de achterzijde tref je de  
uitgebouwde woonkamer.  
Vanuit de woonkamer bereik je  
het terras van circa 40 m2, die  
op dezelfde hoogte ligt als de  
woonetage.



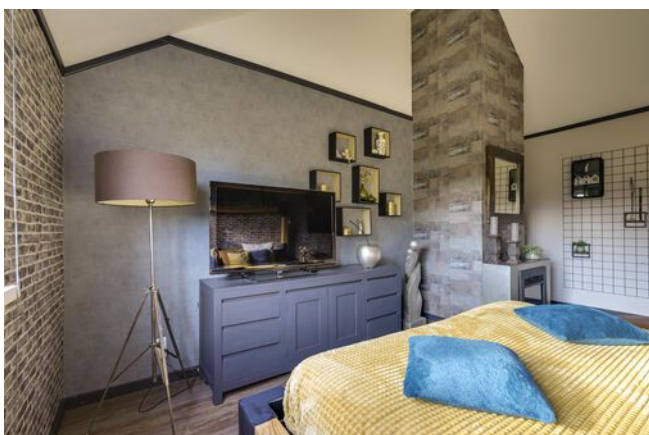
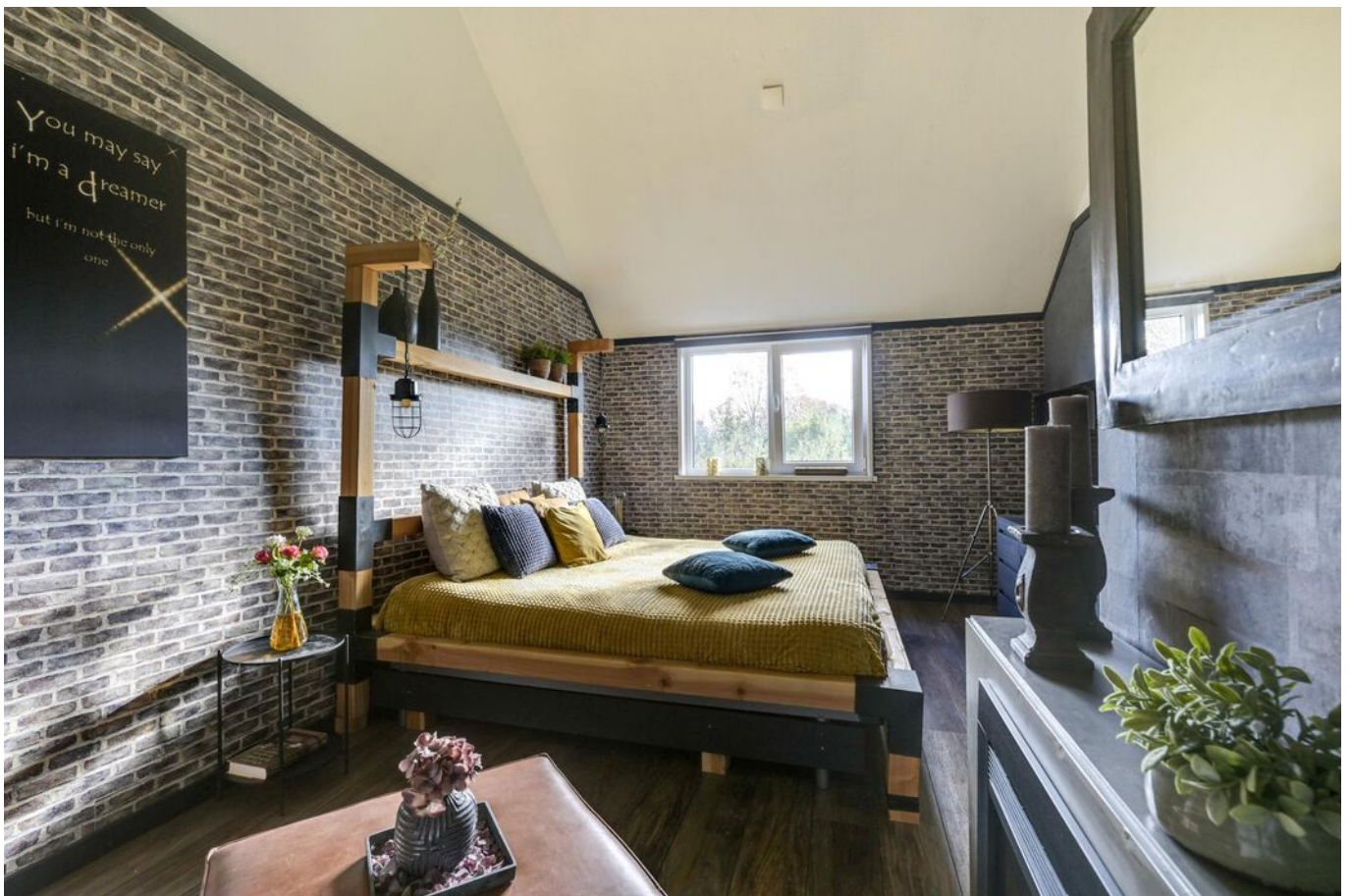


**De tweede verdieping is voorzien van 3 Ruime slaapkamers, toilet, badkamer, en bergkast.**

# Badkamer



De derde verdieping is voorzien van een overloop met toegang tot de vierde slaapkamer van respectievelijk 17,0 m<sup>2</sup> en wasruimte van 5 m<sup>2</sup>. Achter de wasruimte bevindt zich een berging.





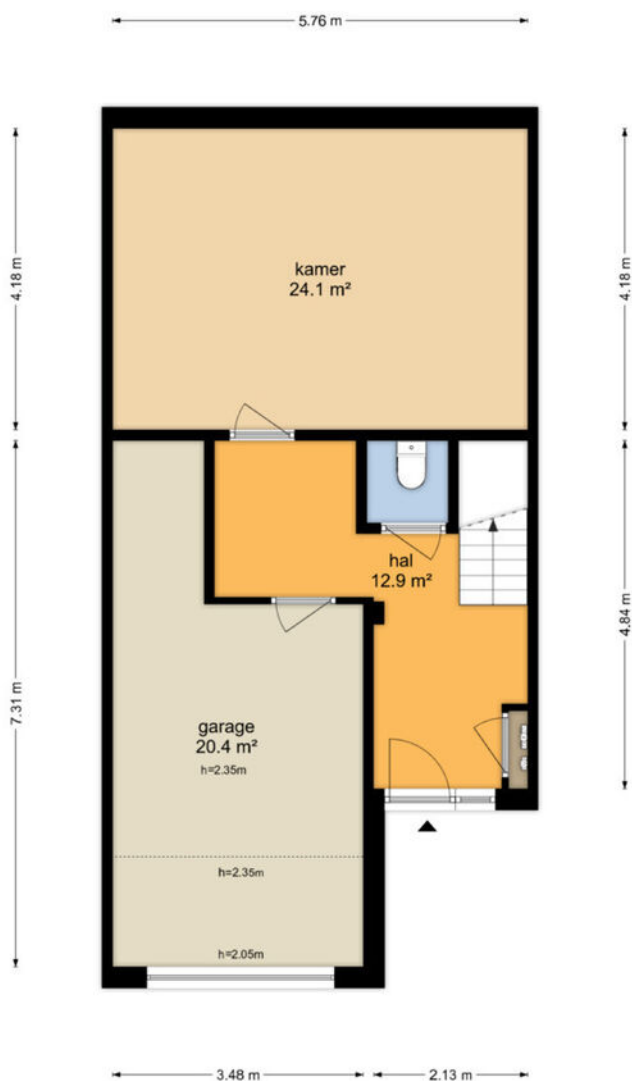
De achtertuin is fraai aangelegd met verschillende niveaus en achterin de tuin bevindt zich een veranda met een houten berging.





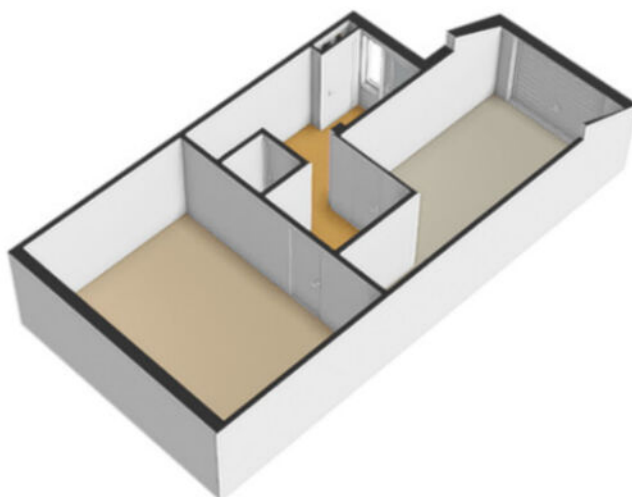
# PLATTEGROND

Sierduif 35 - Nieuwegein  
Begane Grond

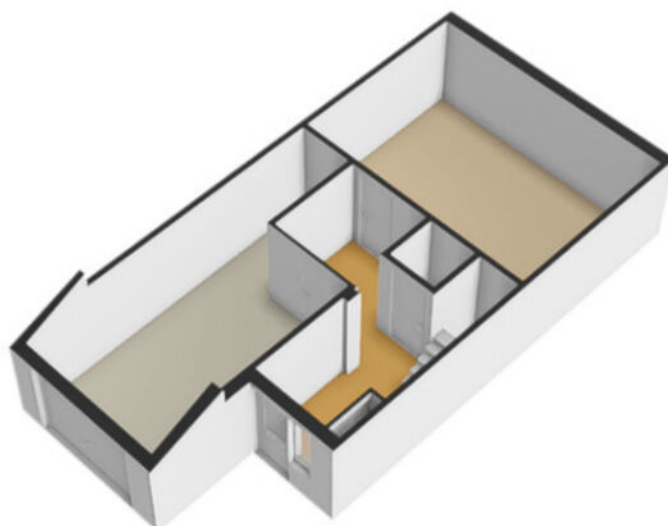


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

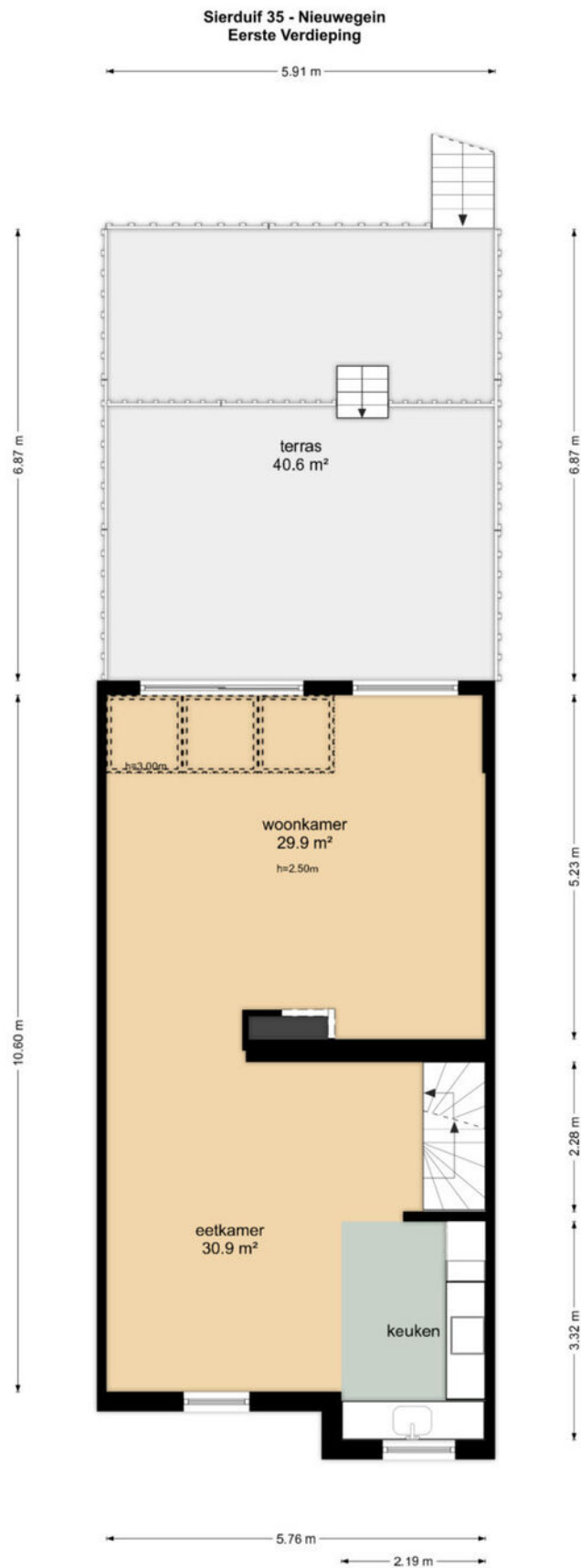
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

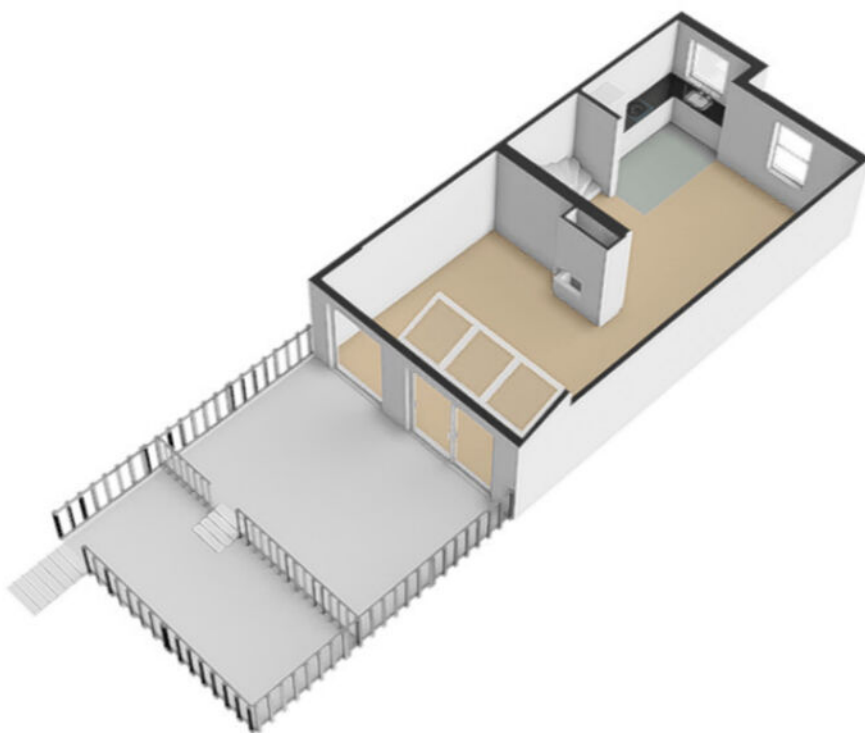


# PLATTEGROND

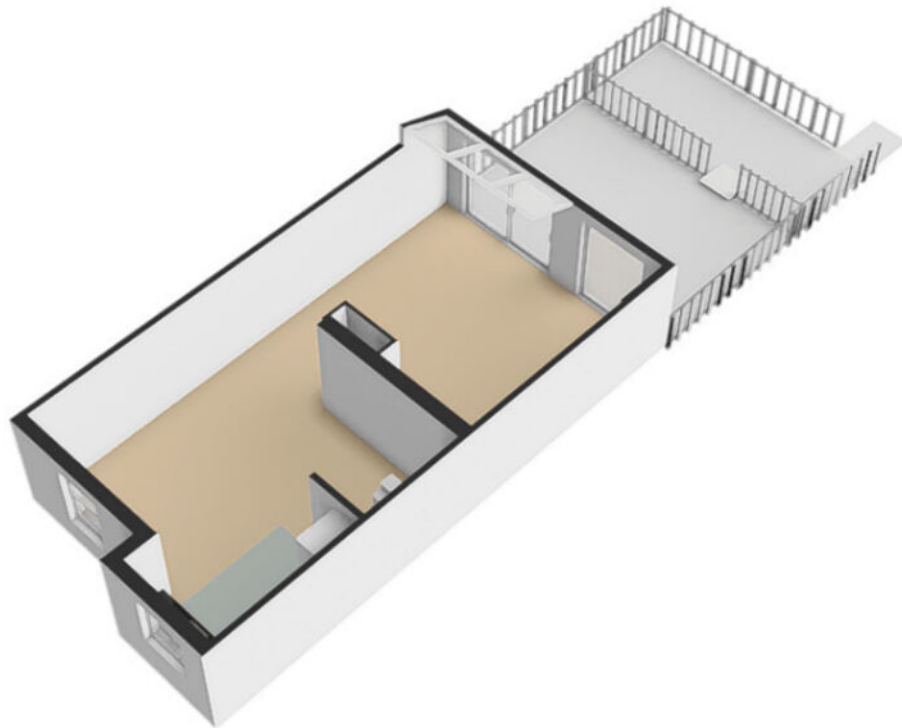


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

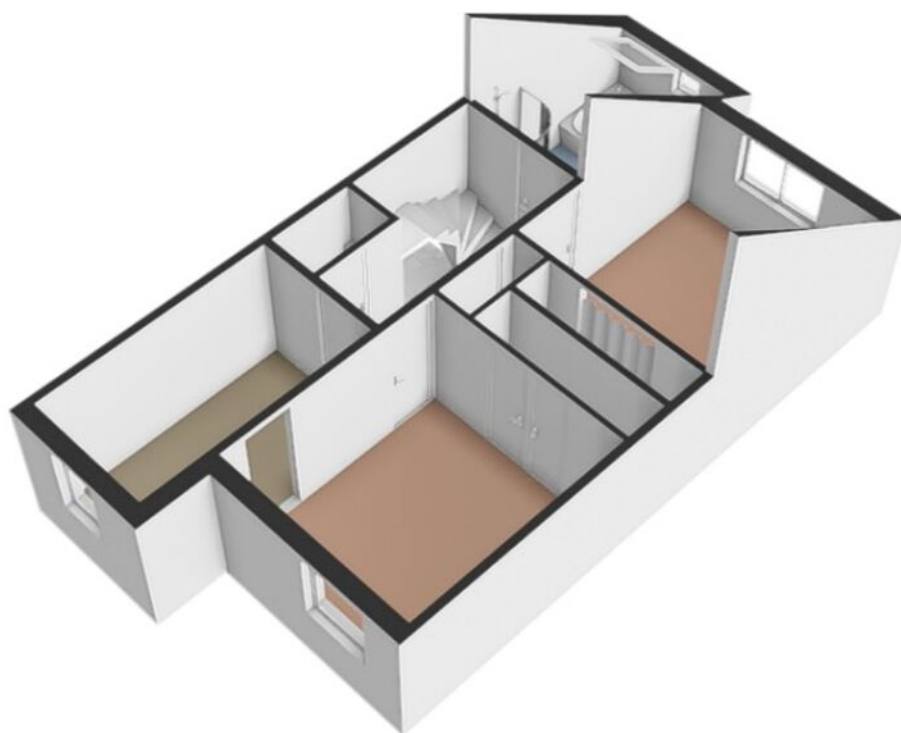


# PLATTEGROND

## Sierduif 35 - Nieuwegein Tweede Verdieping



# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Sierduif 35 - Nieuwegein Derde Verdieping



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

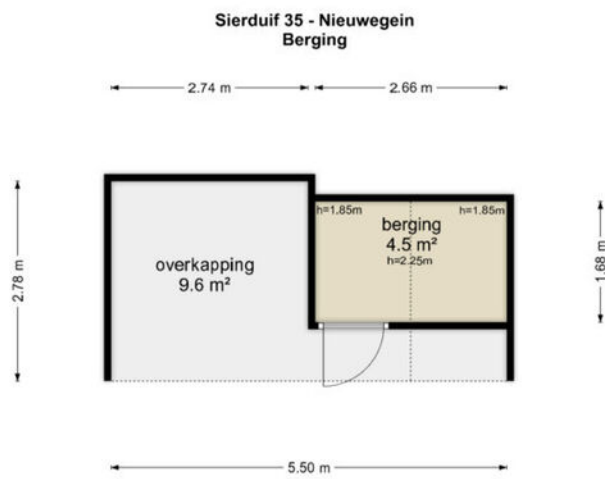
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

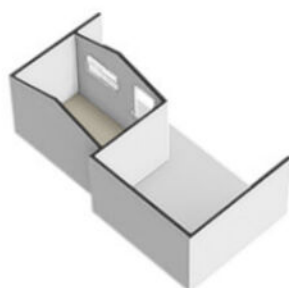


# PLATTEGROND

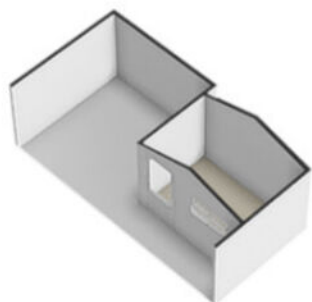


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

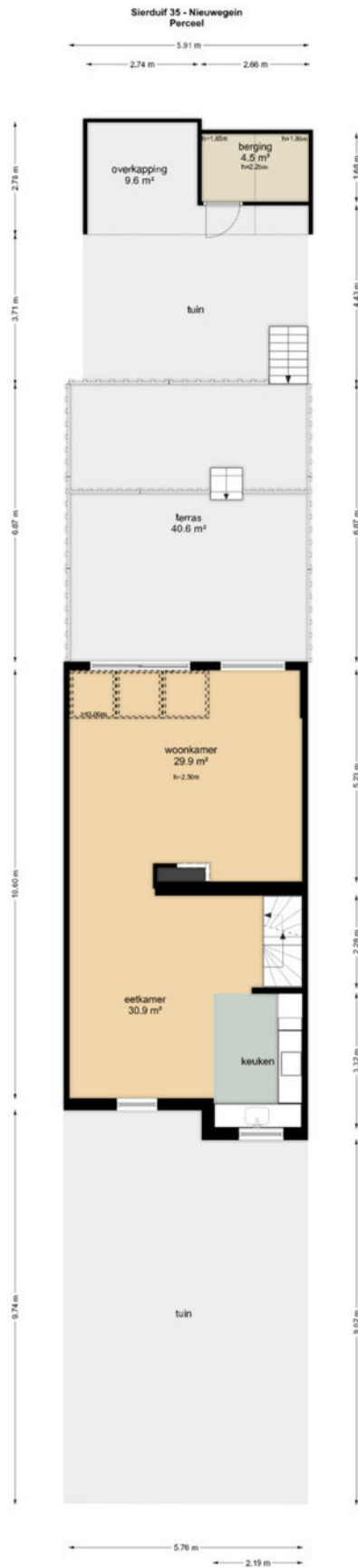
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



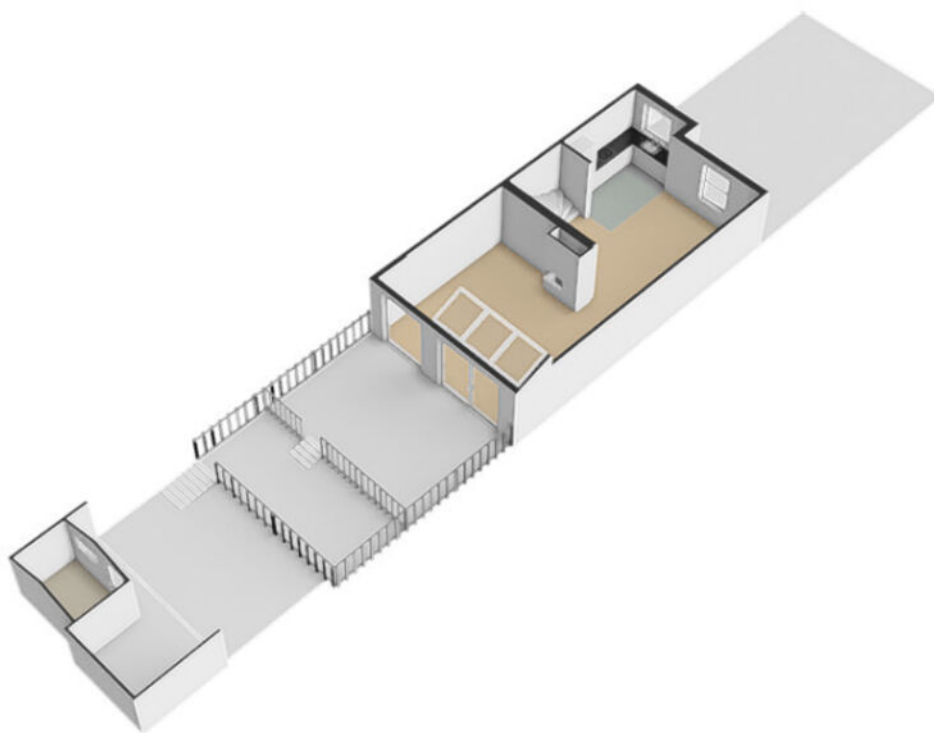
# PLATTEGROND



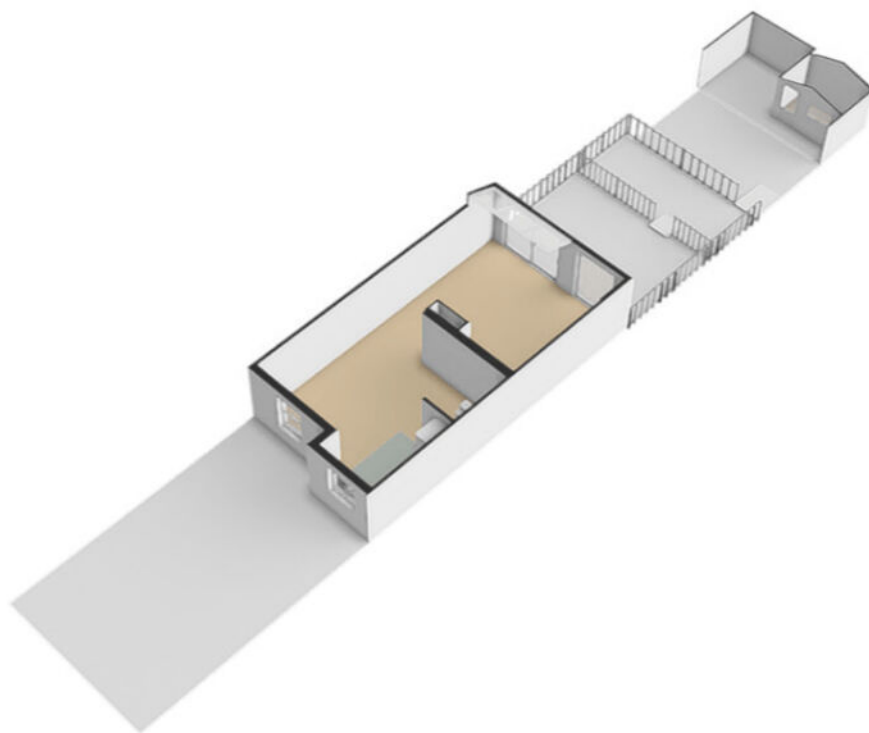
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.olympia.nl



# PLATTEGROND



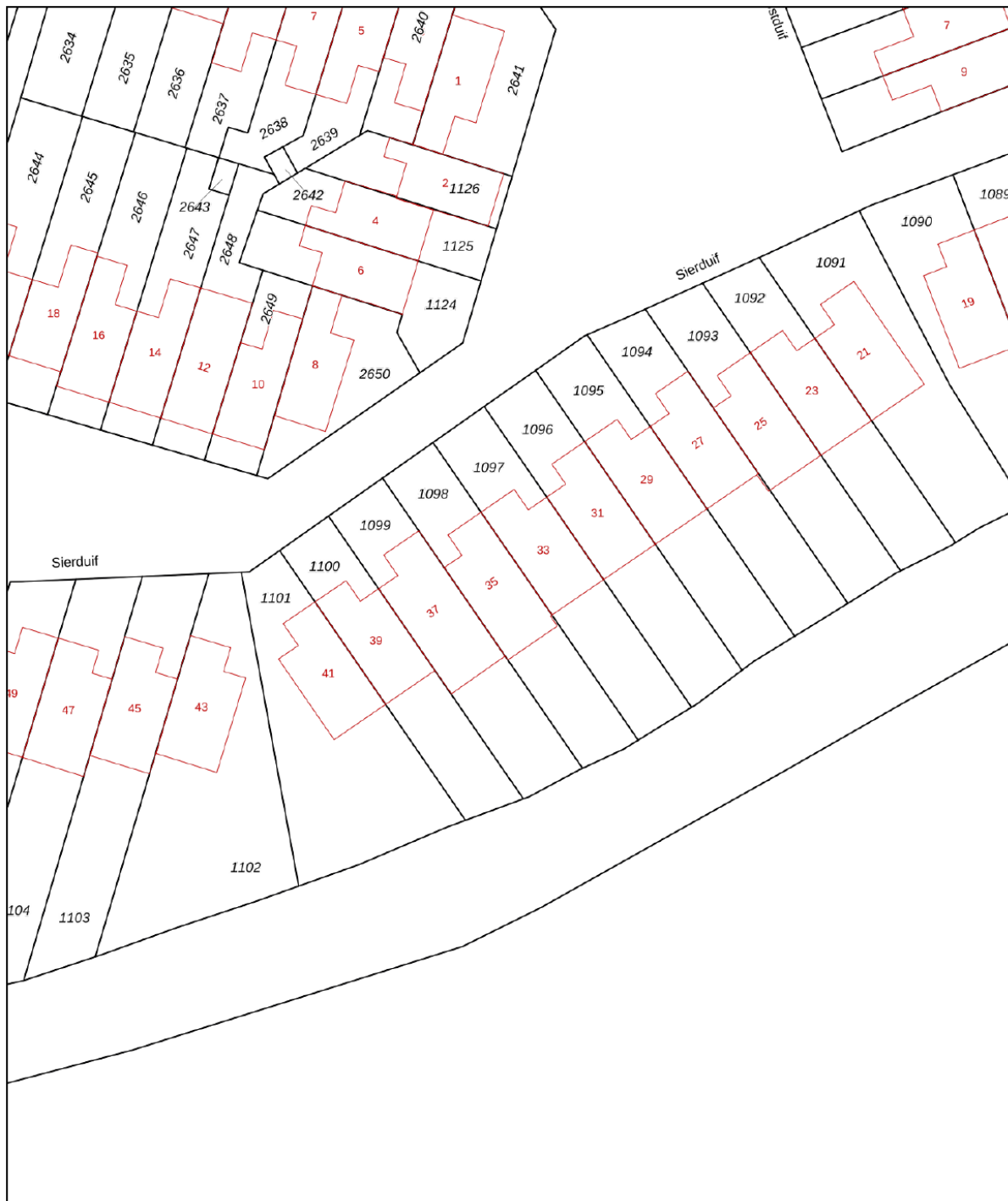
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

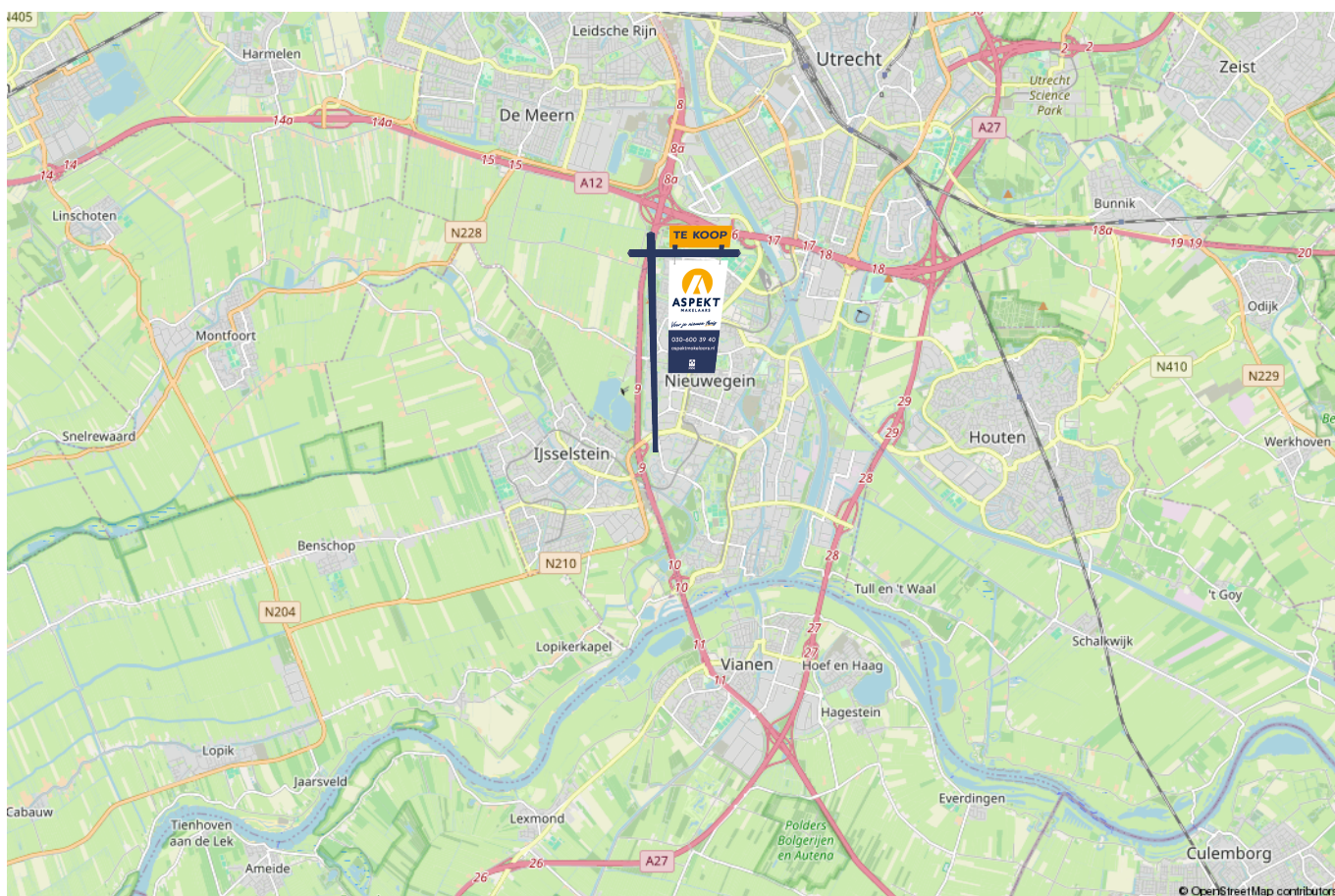
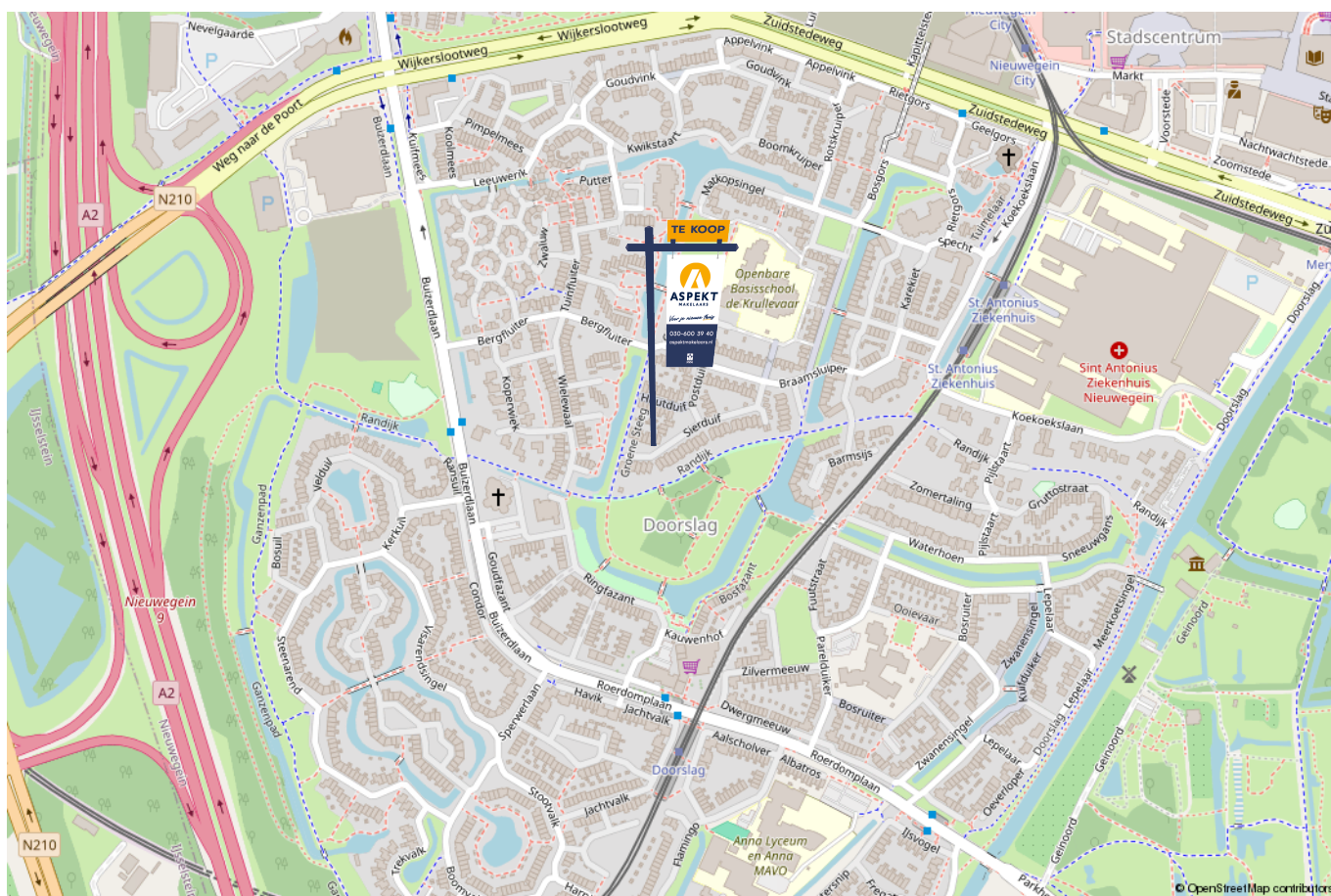


<p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1098</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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 4 oktober 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		
- Buitenverlichting voor- en achtertuin	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- inloopkast, bergkast, badkamer, waskamer, schoenenkast	X			
- Garage en hobbykamer : stellingkasten, luxaflex en schuifdeuren	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			
- Luxaflex	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vinyl	X			
- Keramische parketlook	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel	X			
- Elektrische kachels	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.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Lepelrek 25-delig	X			
- 3 Inbouw vuilnisbakken (ikea)	X			
-				X
-				X
-				X
-				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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
Wandspiegel	X			
Verlichting	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- Fontijn onderkast	X			
- Toilet prullenmand		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
- Handdoeken rekken 2x	X			
- Wandplanken zwart 2x	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.
Tuinstel overkapping	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Stadsverwarming	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Waterkuip		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
Alle tuinverlichting voor- en achtertuin	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
- Fotowand in overkapping	X			
- Tuingereedschap		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)

