

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Aardbeigaarde 21**

Vraagprijs € 339.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Aardbeigaarde 21 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)



Modern  
afgewerkt  
2-kamer  
maisonnette  
appartement.

Ruim zonnig  
dakterras welke  
gezellig is  
ingericht.





## Omschrijving

In de populaire en groene woonomgeving van 'Batau' gelegen een fraai afgewerkt 2-kamer maisonnette appartement met eigen carport. Het appartement is gesitueerd in kleinschalig appartementencomplex met tweelaagse bebouwing. De woning heeft een mooi ruim zonnig dakterras van circa 8,6 m<sup>2</sup> gelegen op het zuiden. Intern heeft de woning een moderne afwerking die zeker een bezichtiging waard is! De maisonnette is ideaal gesitueerd nabij openbaar vervoer, winkelcentrum City-Plaza, park en uitvalswegen A2, A12 en A27. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR-Combiketel merk Intergas volgens opgave uit 2015.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**80 m<sup>2</sup> / 260 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**2**

Slaapkamers:  
**1**

Vraagprijs  
**€ 339.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

In de populaire en groene woonomgeving van 'Batau' gelegen een fraai afgewerkt 2-kamer maisonnette appartement met eigen carport. Het appartement is gesitueerd in kleinschalig appartementencomplex met tweelaagse bebouwing. De woning heeft een mooi ruim zonnig dakterras van circa 8,6 m<sup>2</sup> gelegen op het zuiden. Intern heeft de woning een moderne afwerking die zeker een bezichtiging waard is! De maisonnette is ideaal gesitueerd nabij openbaar vervoer, winkelcentrum City-Plaza, park en uitvalswegen A2, A12 en A27. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR-Combiketel merk Intergas volgens opgave uit 2015.

## Indeling

Begane grond: Ruim trappenhuis met postbussen en trapopgang naar de eerste verdieping van het complex. Vanaf de begane grond heb je toegang naar je eigen berging. De carport is onder de woning gesitueerd.

1e Verdieping: Galerij met entree, mooie ruime hal met luxe toiletruimte en meterkast. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer welke toegang geeft tot het ruime gezellig ingerichte dakterras van circa 8,6 m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer bereik je de half open keuken die voorzien is van een luxe inrichting, hoogglans wit en voorzien van een rechte opstelling en een losse apparatenwand en en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

2e Verdieping: Overloop (voorzien van een dakraam), toegang naar de slaapkamer van respectievelijk circa 22,6m<sup>2</sup>. De slaapkamer is aan de voorzijde voorzien van een dakkapel en aan de achterzijde voorzien van een dakraam en is eenvoudig op te delen in twee slaapkamers. Vanuit de kamer toegang naar de luxe badkamer die voorzien is van een inlopdouche, wastafel- en badkamermeubel, wasmachine en droger. Ook in de badkamer is een groot tuimelraam aanwezig.

## Bijzonderheden:

- Modern afgewerkt 2-kamer maisonnette appartement.
- Gesitueerd in kleinschalig appartementencomplex.
- Ruim zonnig dakterras welke gezellig is ingericht.
- Carport onder de woning.
- Woning centraal verwarmd door middel van HR-Combiketel merk Intergas, volgens opgave uit 2015.
- Keuken voorzien van een luxe inrichting, hoogglans wit en voorzien van rechte opstelling, losse apparatenwand en diverse inbouwapparatuur.
- Moderne badkamer voorzien van inlopdouche, wastafel- en badkamermeubel, wasmachine en droger.
- Grote slaapkamer van 22,6 m<sup>2</sup>, eenvoudig op te delen in twee slaapkamers.
- Slaapkamer voorzien van dakkapel aan de voorzijde.
- Servicekosten € 150,- per maand, administrateurschap door VVE Metea.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **80 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **9 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

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

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

Inhoud: **260 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **2**

Aantal slaapkamers: **1**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting en droger**

Aantal woonlagen: **2**

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

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2028-01-24)**

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

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

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

Cv-ketel: **Intergas Kombi Kompakt HRE (2015, eigendom)**

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Maisonnette**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **Dakterras**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

## Woonkamer en keuken





Lichte woonkamer met uitzicht op het dakterras.





**Vanuit de woonkamer bereik je de half open keuken die voorzien is van een luxe inrichting, hoogglans wit en voorzien van een rechte opstelling en een losse apparatenwand en voorzien van diverse inbouwapparatuur.**

EERSTE VERDIEPING slaapkamer

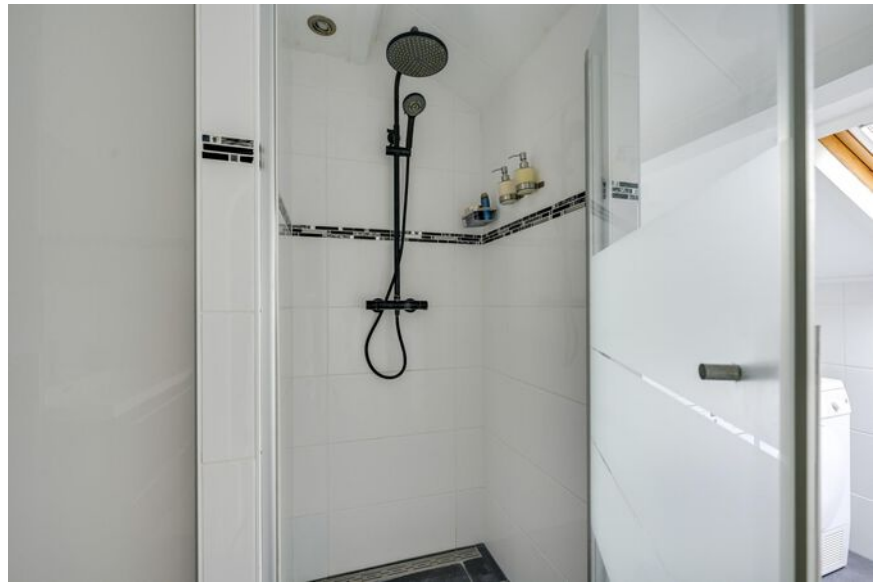






De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel- en badkamermeubel, wasmachine en droger.

In de badkamer is een groot tuimelraam aanwezig.



De woning beschikt over een dakterras van circa 8,6 m<sup>2</sup> gelegen op het zuidwesten.

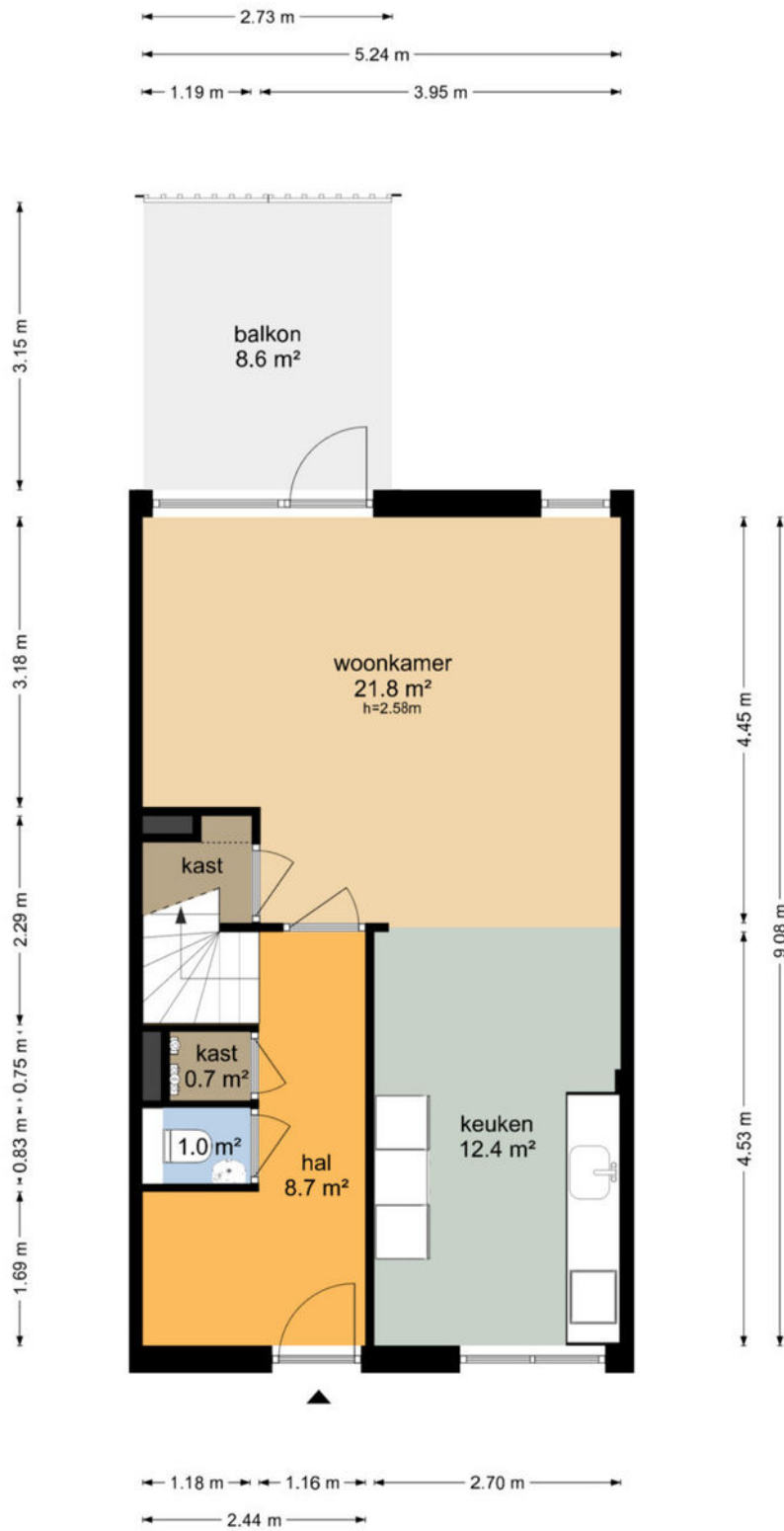




**Het appartement is gesitueerd in kleinschalig appartementencomplex met tweelaagse bebouwing.**

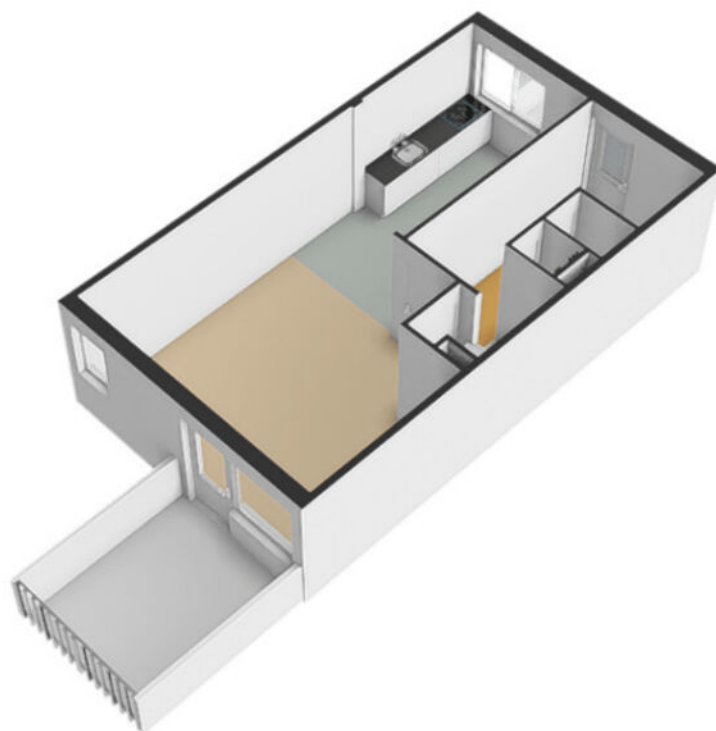
# PLATTEGROND

## Aardbeigaarde 21 - Nieuwegein Eerste Verdieping





# PLATTEGROND

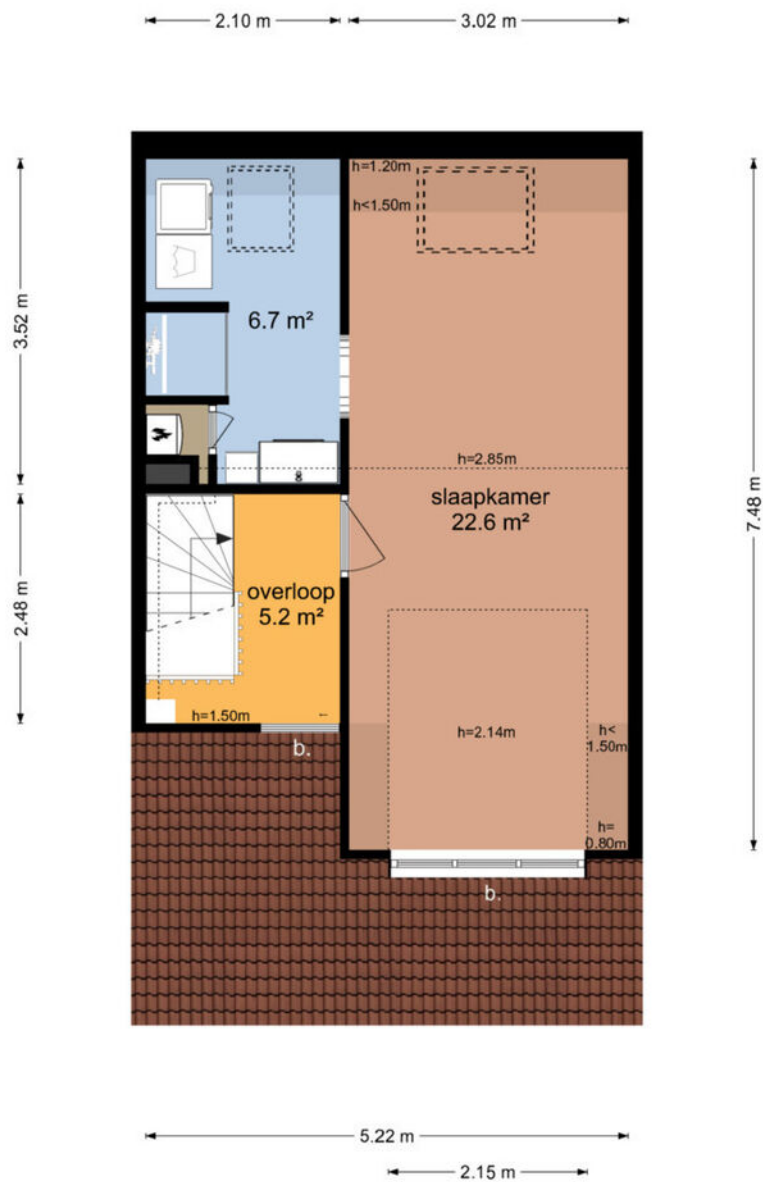


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Aardbeigaarde 21 - Nieuwegein Tweede Verdieping

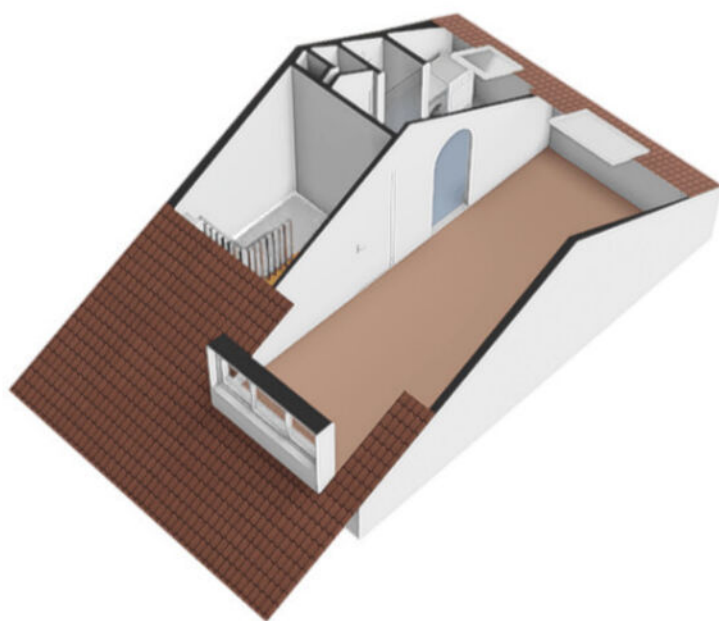


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

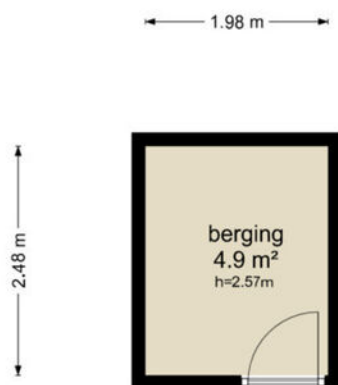


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Aardbeigaarde 21 - Nieuwegein Berging



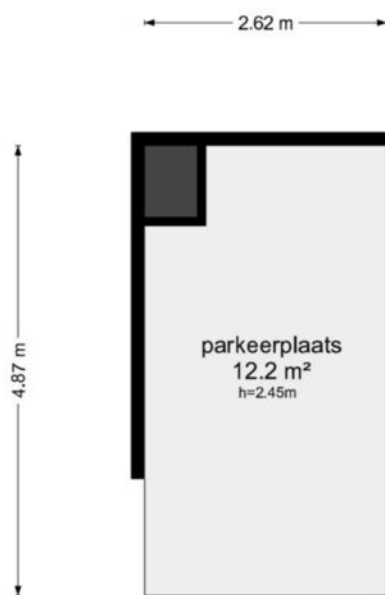
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

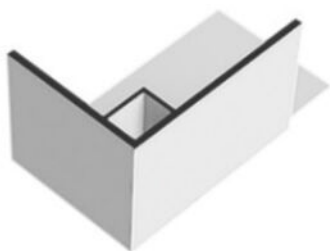
## Aardbeigaarde 21 - Nieuwegein Parkeerplaats



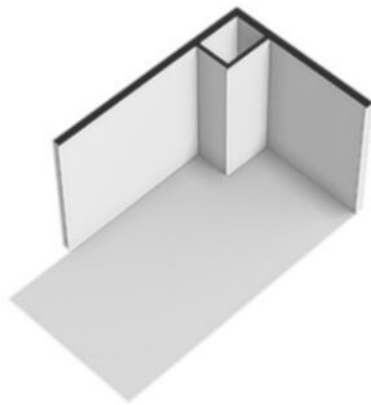
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

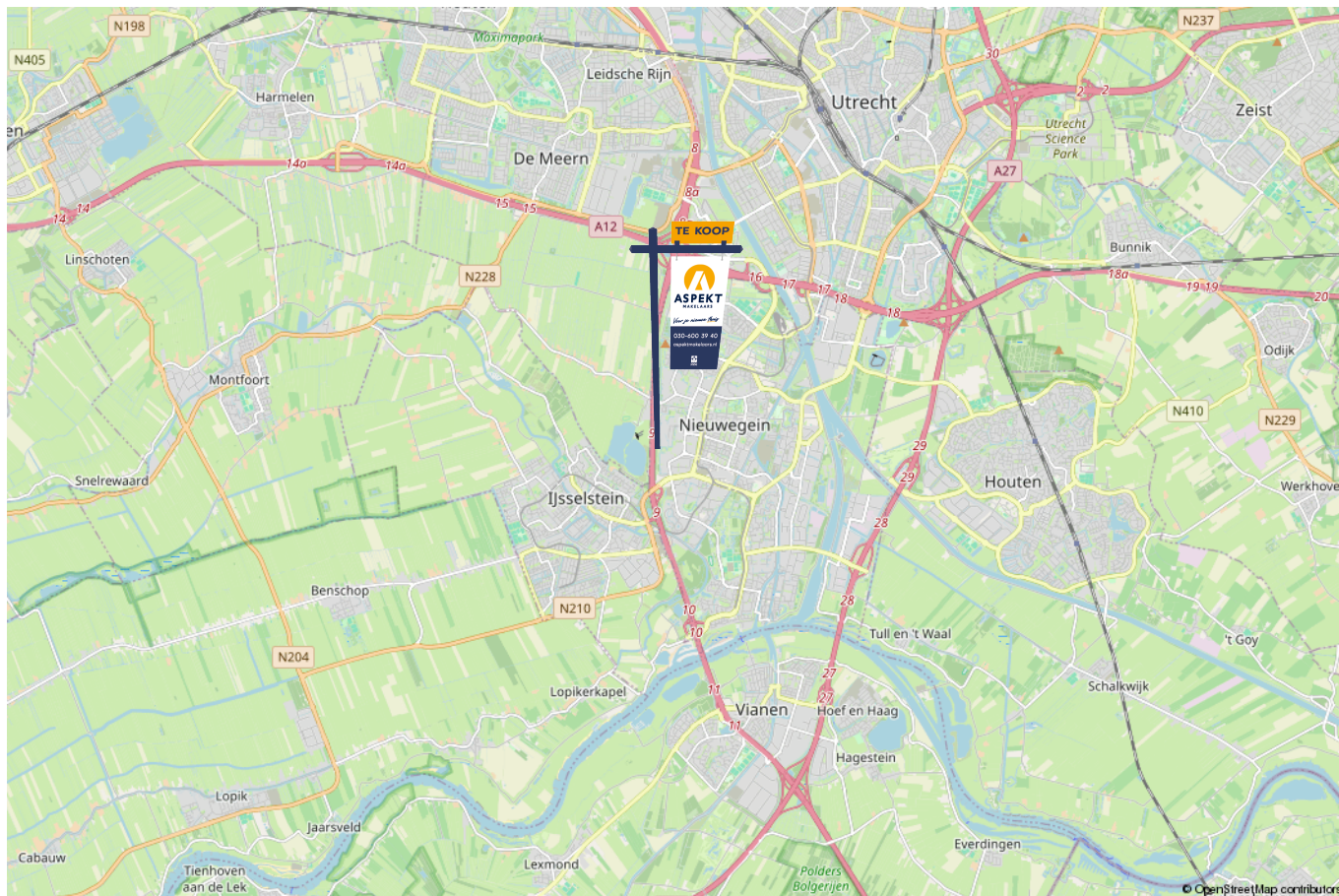
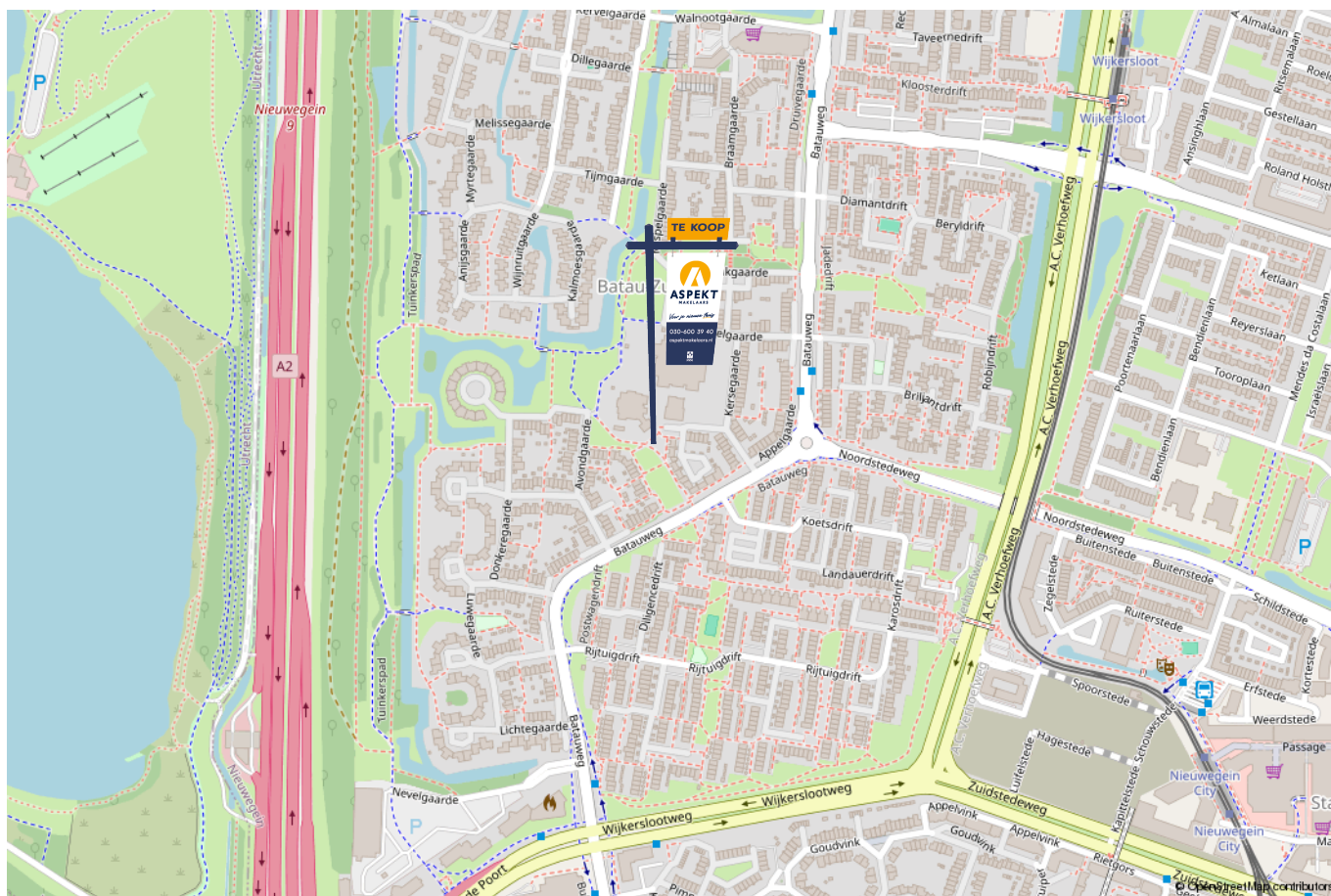


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7226</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 grote kledingkasten			X	
- Legplank badkamer en legplank slaapkamer	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
- Eetkamertafel			X	
- 5 eetkamerstoelen			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
- Wasmachine			X	
- Droger			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				
- Radiatorfolie	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
- Buiten eettafel			X	
- 5 tuinstoelen			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)

