



TE KOOP

HAVEZATEDRIFT 21

3436 CC NIEUWEGEIN

VRAAGPRIJS: € 375.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Kadastrale gegevens:

Gemeente Jutphaas

Sectie B

Nummer 8745

Groot: 151 m²

Omschrijving

Royale gezinswoning met dakopbouw, balkon, berging én carport in Nieuwegein!

Veel ruimte, licht en comfort in de geliefde wijk Batau!

Bent u op zoek naar een ruime, lichte en veelzijdige woning met volop mogelijkheden voor het hele gezin? Deze royale gezinswoning aan de Havezatedrift in Nieuwegein biedt alles wat u zoekt – en meer. Met maar liefst vier slaapkamers, een diepe achtertuin op het westen, een balkon op het oosten, én een eigen carport combineert deze woning ruimte, comfort en een heerlijke ligging in een rustige, kindvriendelijke buurt.

De woning biedt u de kans om deze helemaal naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de grote raampartijen geniet u overal van een prettige lichtinval en een fijn gevoel van ruimte. Bovendien zorgen de openslaande tuindeuren voor een directe verbinding tussen binnen en buiten – ideaal voor zomerse dagen of gezellige momenten met familie en vrienden.

Deze woning combineert veel leefruimte, een praktische indeling en een uitstekende locatie in een van de meest geliefde woonwijken van Nieuwegein. Met wat aandacht en persoonlijke invulling maakt u hier uw ideale gezinswoning – een plek waar u jarenlang met plezier zult wonen.

Wonen in de gewilde wijk Batau

De Havezatedrift is een rustige, groene straat in de populaire wijk Batau, waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Op een steenworp afstand vindt u een speeltuintje, basisscholen en groenstroken – perfect voor gezinnen. Tegelijkertijd woont u hier centraal en bereikbaar: met de fiets bent u in enkele minuten bij Cityplaza, het moderne winkelhart van Nieuwegein met supermarkten, winkels, restaurants en een bioscoop.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de A2, A12 en A27 bent u snel in Utrecht, Amsterdam of Den Bosch. De sneltram brengt u binnen een kwartier naar hartje Utrecht. En voor ontspanning in het groen bent u zó in Park Oudegein, met wandelpaden, vijvers, speeltuinen en een kinderboerderij.

Kortom: een perfecte combinatie van rust, ruimte en gemak.

Indeling

Begane grond

Ruime entree/hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte met fonteintje. De lichte woonkamer beschikt over een handige trapkast en openslaande deuren naar de tuin. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt uitzicht op de rustige straat.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon aan de voorzijde en één met een eigen wastafel. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, tweede toilet, handdoekradiator en wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de voorzolder met cv-ketel (Intergas, 2024) en toegang tot de vierde, ruime slaapkamer. Dankzij de dakopbouw is hier volop ruimte en licht – ideaal als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Buitenruimte

De diepe achtertuin op het westen is een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stenen aangebouwde berging én een carport voor uw auto, en nabij de woning is tevens voldoende parkeergelegenheid.

Belangrijkste kenmerken op een rij

- Royale gezinswoning met dakopbouw, balkon en carport
- Vier ruime slaapkamers
- Veel licht dankzij grote raampartijen
- Diepe achtertuin op het westen en balkon op het oosten
- Betonnen vloeren op alle verdiepingen
- Energielabel B
 - Dubbelglas, muur- en dakisolatie
 - Cv-ketel Intergas (huur, 2024)
 - Boiler Inventum (huur)
- Nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen (A2/A12/A27)
- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 116 m²
- Perceeloppervlakte: 151 m²
- Inhoud woning: ca. 390 m³
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): ca. 4 m²
- Berging: ca. 4 m²

Een woning met ruimte, potentie en een perfecte ligging.

Kom kijken en ontdek zelf de mogelijkheden!

**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Overdekte entree.



Woonkamer met trapkast en openslaande tuindeuren.





Open keuken.



Hal/entree met toiletruimte.



Overloop.



Slaapkamer met toegang naar balkon voorzijde.



Uitzicht vanaf balkon.



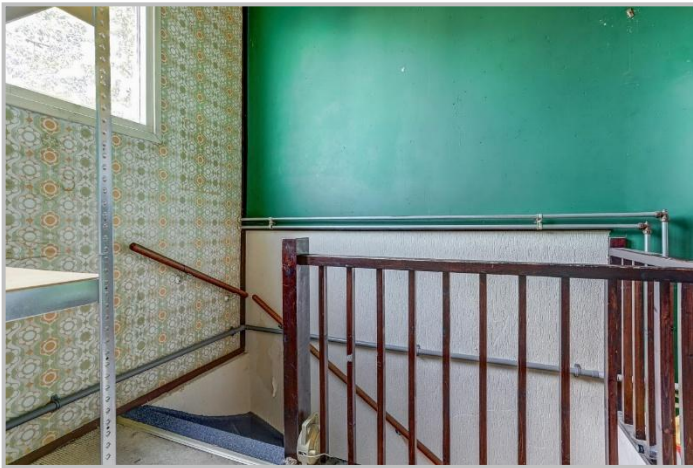
Slaapkamer.



Slaapkamer met wastafel.



Badkamer met ligbad, 2^e toilet, wastafel, handdoekradiator en wasmachine-aansluiting.



Overloop/voorzolder.



Slaapkamer



Diepe achtertuin.



Voorzijde van het object.



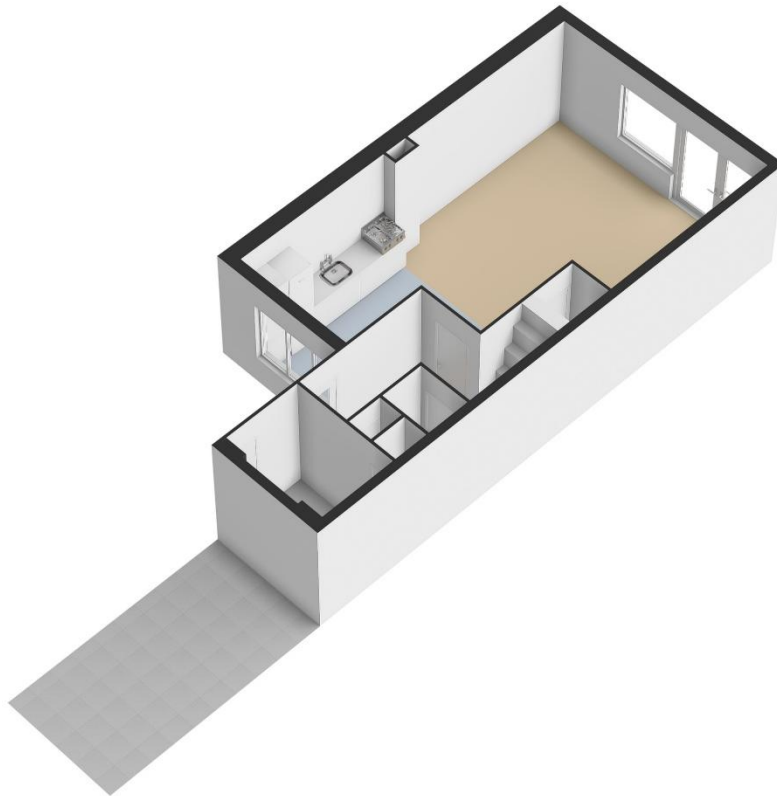
Straatbeeld.

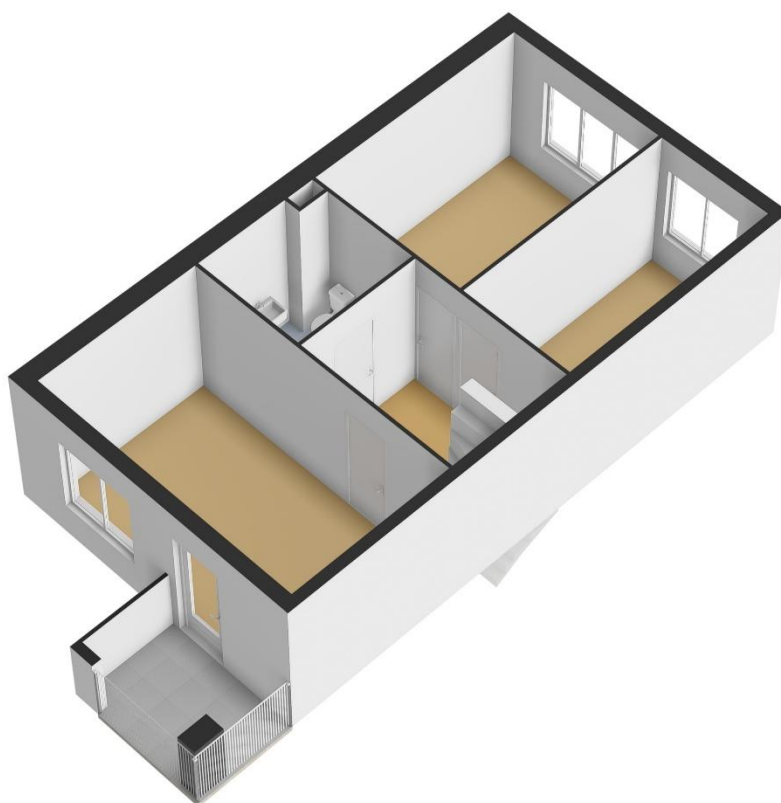


Groenstrook nabij de woning.

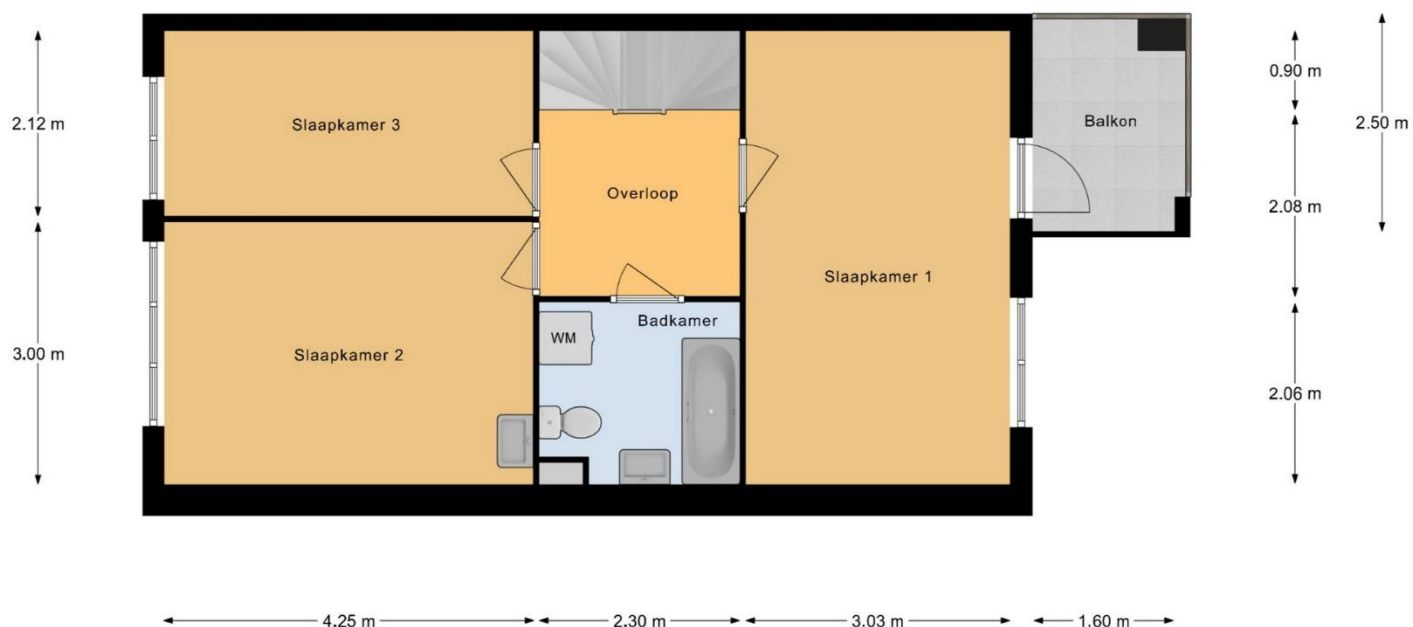


Speeltuintje om de hoek.





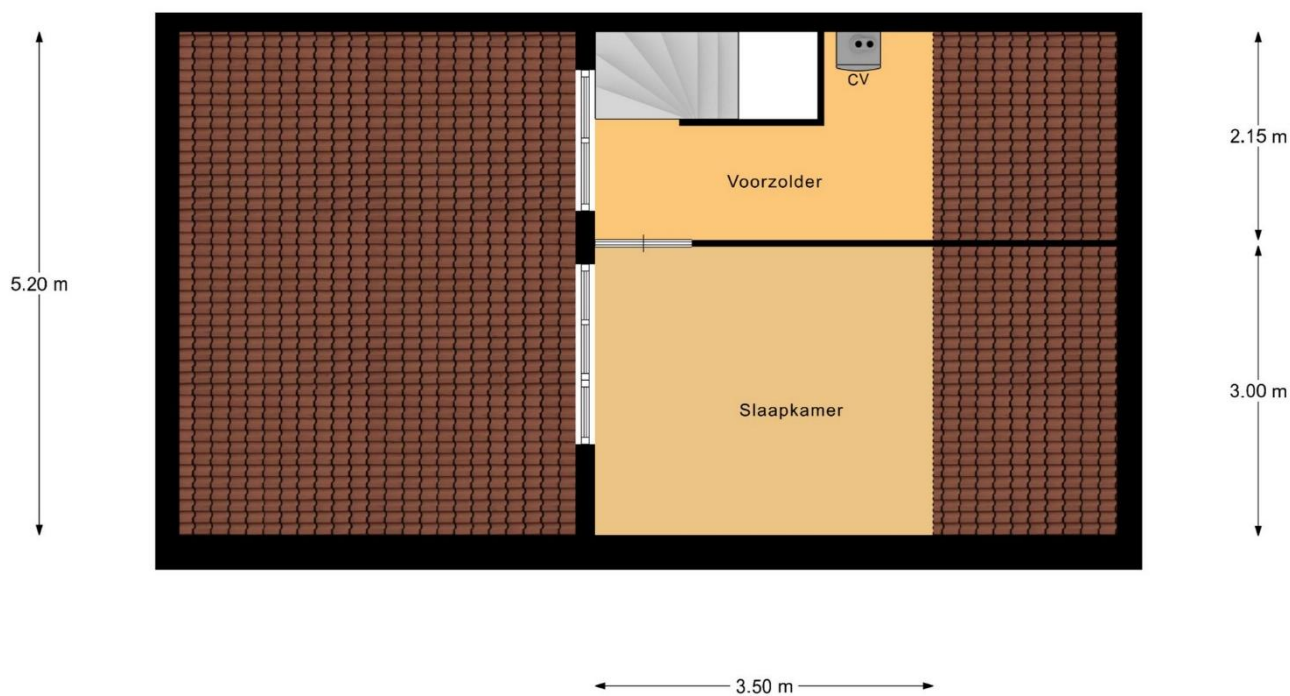
9.70 m



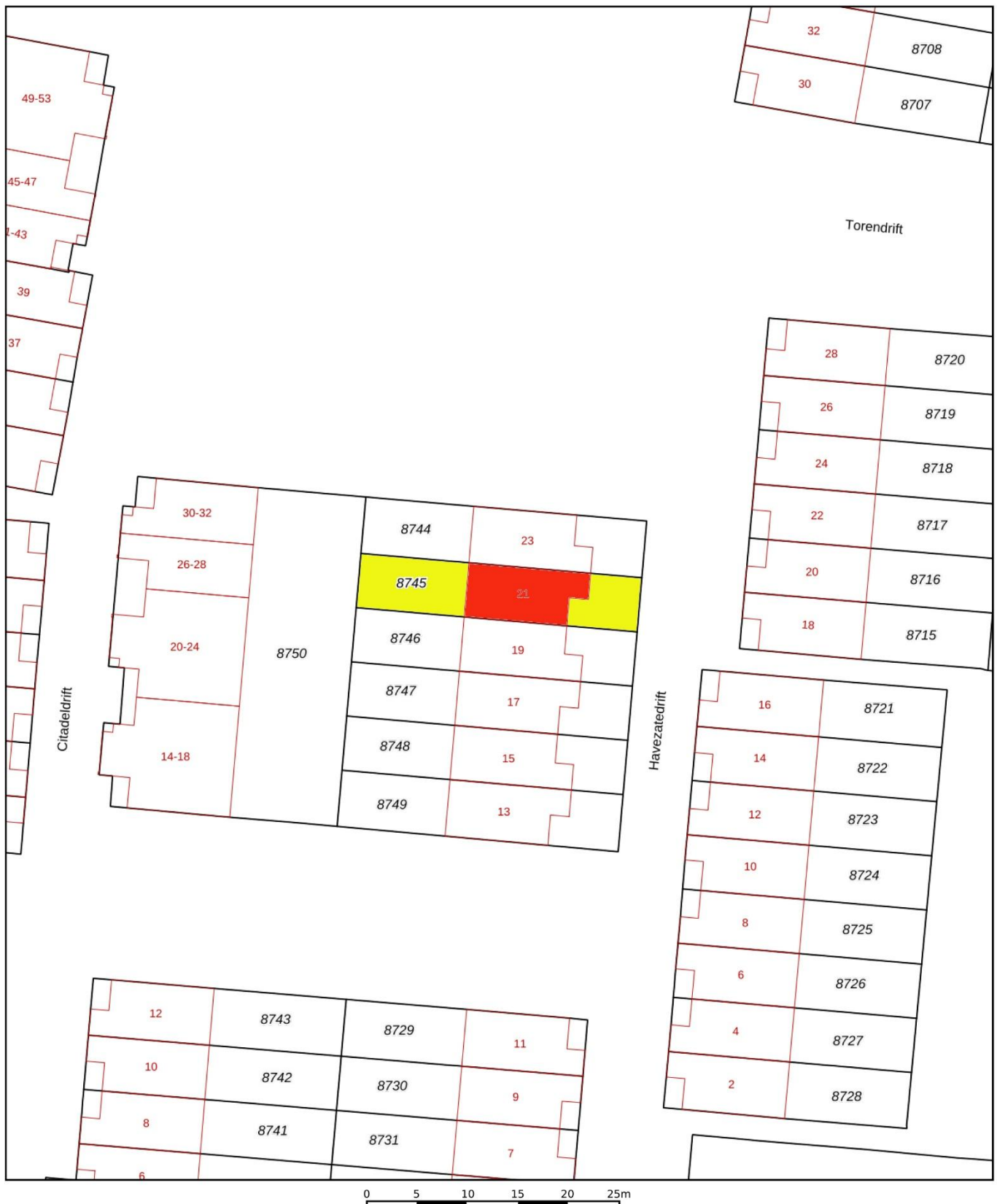
1e Verdieping



2.30 m 3.03 m



2e Verdieping



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 8745

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

