

TE KOOP



NIEUWEGEIN

de Bruijnstraat 43

Vraagprijs € 740.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de de Bruijnstraat 43 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



Op mooie
groene locatie
van Huis de
Geer een speels
vormgegeven
helft van dubbel
woonhuis.

De woning is op
de begane
grond
uitgebouwd
waardoor er
een zeer ruime
indeling is
ontstaan.





Omschrijving

Tegen de stad Utrecht aan in de wijk Huis de Geer bieden wij aan een speels vormgegeven 2-onder-1-kapwoning op een ruim perceel eigen grond van 290 m². De woning is aan de achterzijde uitgebouwd over de volle breedte waardoor er een zeer ruime begane grond indeling is ontstaan en een grote garage. Aan de voorzijde van de woning heb je een mooie oprit voor de stalling van 2 auto's en de keurig aangelegde achtertuin is gelegen op het westen en zeer zonnig. Kenmerkend voor de woning is het zeer goede onderhoud en nette afwerking. De verwarming is door middel van een HR Combiketel, merk Remeha, volgens opgave uit 2021.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
127 m² / 496 m³

Perceeloppervlakte:
290 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
2

Vraagprijs
€ 740.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden:

Begane grond: Via de overdekte entree bereik je de hal met trapopgang, toiletruimte en meterkast. De hal bevindt zich in het midden van de woning omdat je binnen komt vanaf de kopgevel. Hierdoor heb je aan de voorzijde van de woning een ruime zitkamer met open haard, in het midden gedeelte tref je de half open keuken aan met luxe inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de aanbouw bevindt zich de eetkamer die toegang geeft tot de tuin door middel van openslaande deuren. Vanuit de eetkamer heb je tevens toegang naar de zeer ruime aangebouwde garage van circa 19,3 m².

1e Verdieping: Ruime overloop met aan de voorzijde een erg grote slaapkamer van 23,8 m² die voorzien is van een dakkapel. Deze slaapkamer is eenvoudig op te delen in twee slaapkamers, wat voorheen ook zo was. Aan de achterzijde van de woning vind je de tweede slaapkamer van circa 8,6 m² met een vaste kastenwand. De keurige badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, ligbad en tweede toilet.

2e Verdieping: Zeer ruime overloop met toegang naar de zolderverdieping en een aparte waskamer. In deze waskamer bevindt zich ook de CV-opstelling en wasmachineaansluiting. De bergzolder is voorzien van een tuimelraam en er is hier eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.

Bijzonderheden:

- Op mooie groene locatie van Huis de Geer een speels vormgegeven helft van dubbel woonhuis.
- Aan de voorzijde ruime oprit voor meerdere auto's.
- De woning is op de begane grond uitgebouwd waardoor er een zeer ruime indeling is ontstaan.
- Extra ruime garage van circa 19,3 m².
- Woning wordt centraal verwarmd door middel van gasgestookte CV-ketel, merk Remeha volgens opgave uit 2021.
- Diepe tuin gelegen op het westen en keurig aangelegd.
- Begane grond en verdieping voorzien van airconditioning.
- Woning verduurzaamd door middel van 4 stuks zonnepanelen.
- Ideaal gesitueerd nabij Utrecht.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **127 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **5 m²**

Overige inpandige ruimte: **20 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **290 m²**

Inhoud: **496 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet,**

wastafelmeubel

Aantal woonlagen: **4**

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

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2035-06-06)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie**

Verwarming: **C.v.-ketel, open haard**

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

Cv-ketel: **Avanta remeha 2021 (2021, eigendom)**

Bouw

Type: **2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1988**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Voortuin, achtertuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: -

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Voorzien van verwarming, voorzien van elektra**



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Half open keuken met
luxe inrichting

De woning beschikt over een ruime zijkamer met open haard.





De keuken is
voorzien van
diverse inbouw-
apparatuur.

In de aanbouw
bevindt zich de
eetkamer die
toegang geeft
tot de tuin door
middel van
openslaande
deuren.



BEGANE GROND **achtertuin**



1E VERDIEPING **slaapkamers en badkamer**





De woning beschikt over een zeer grote slaapkamer van 23,8 m2 die voorzien is van een dakkapel. Deze slaapkamer is eenvoudig op te delen in twee slaapkamers, wat voorheen ook zo was.





De keurige
badkamer is
voorzien van
een wastafel-
meubel, ligbad
en tweede
toilet.



Zolder



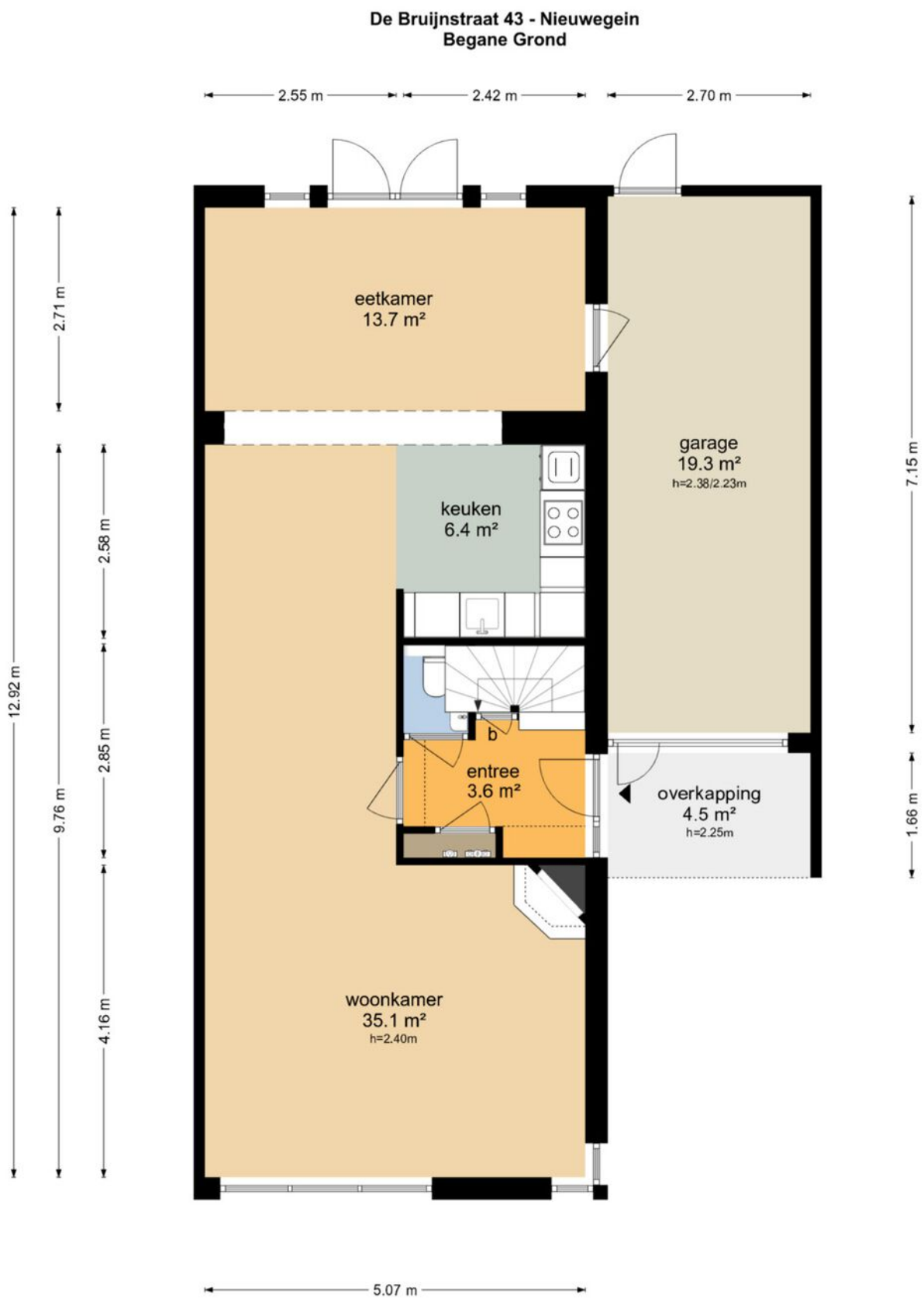


De woning
beschikt over
een extra ruime
garage van 19,3
m2.

Tevens is er
mogelijkheid
voor parkeren
op eigen
terrein.

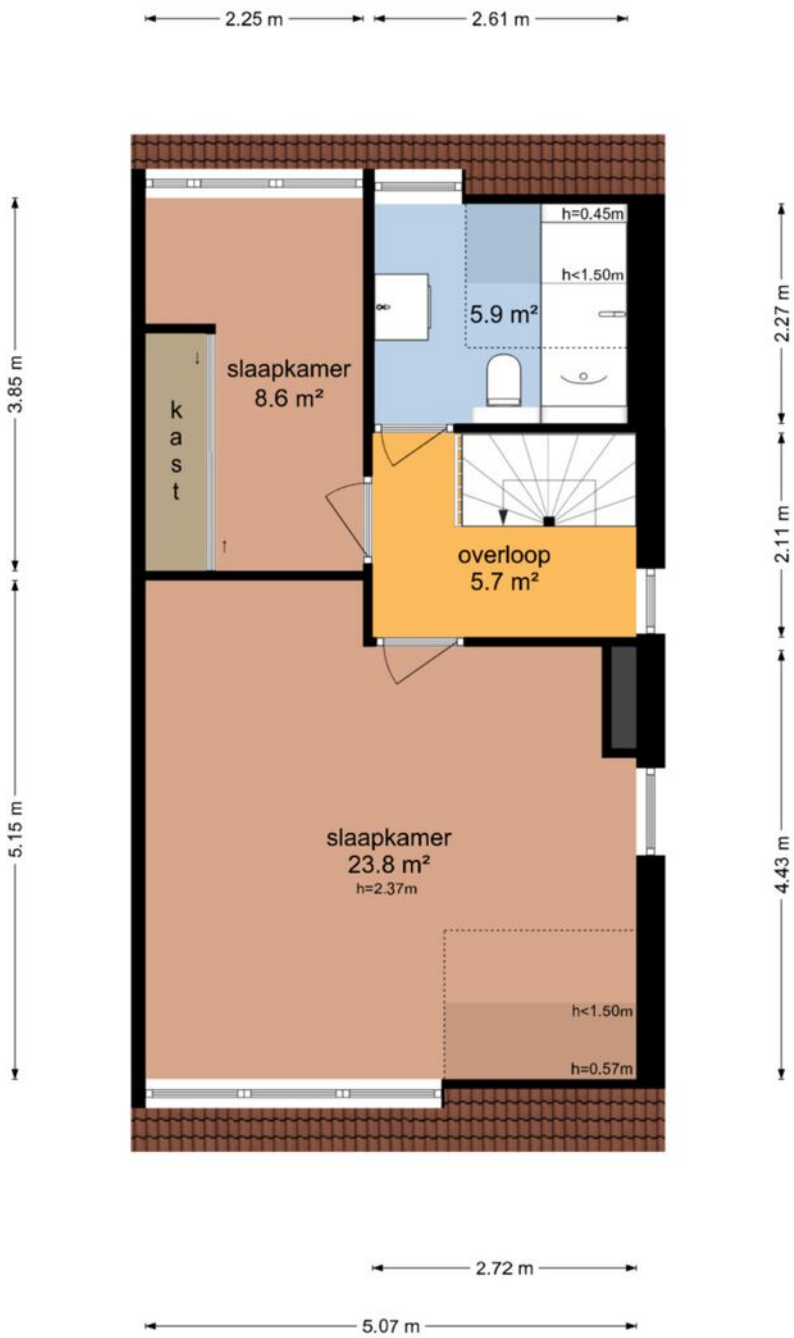


PLATTEGROND



PLATTEGROND

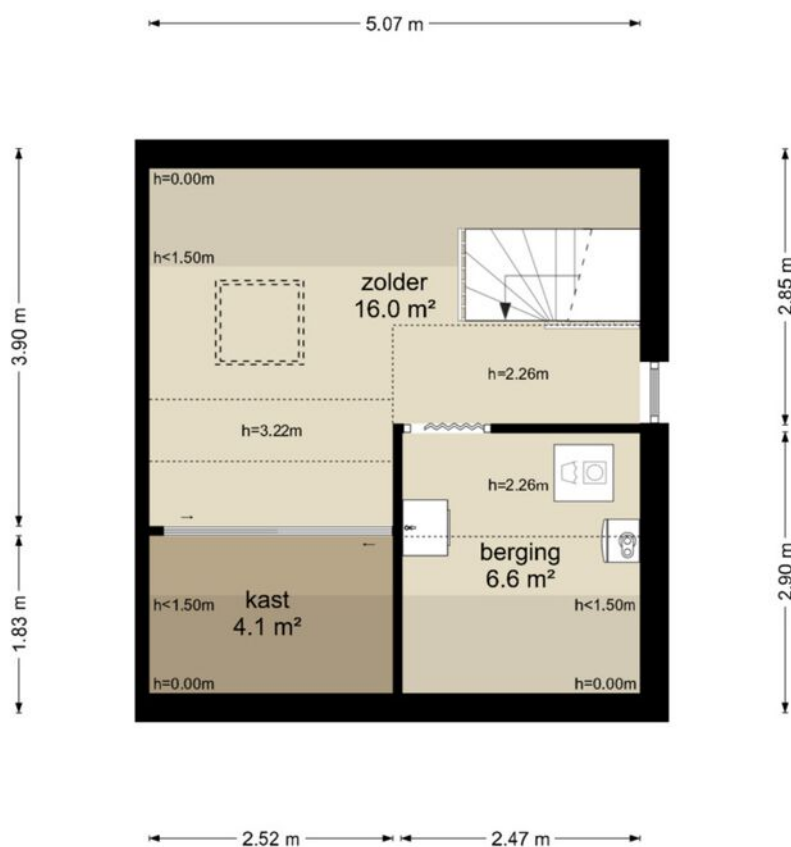
De Bruijnstraat 43 - Nieuwegein
Eerste Verdieping



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

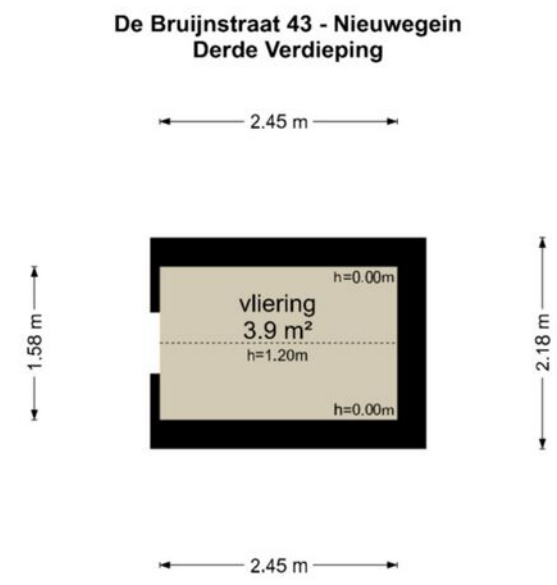
PLATTEGROND

De Bruijnstraat 43 - 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



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

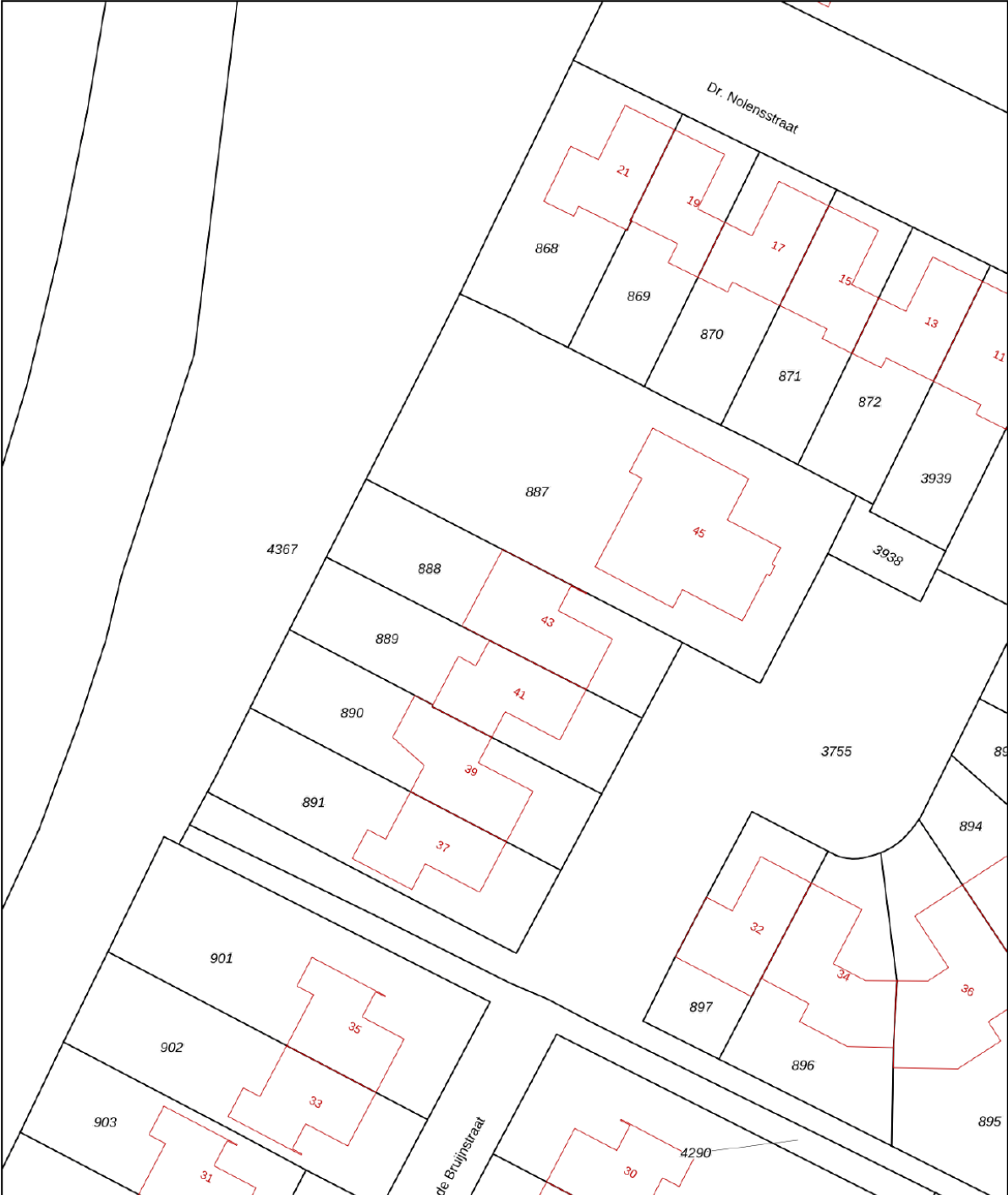
PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie G

Perceel 888

kadaster



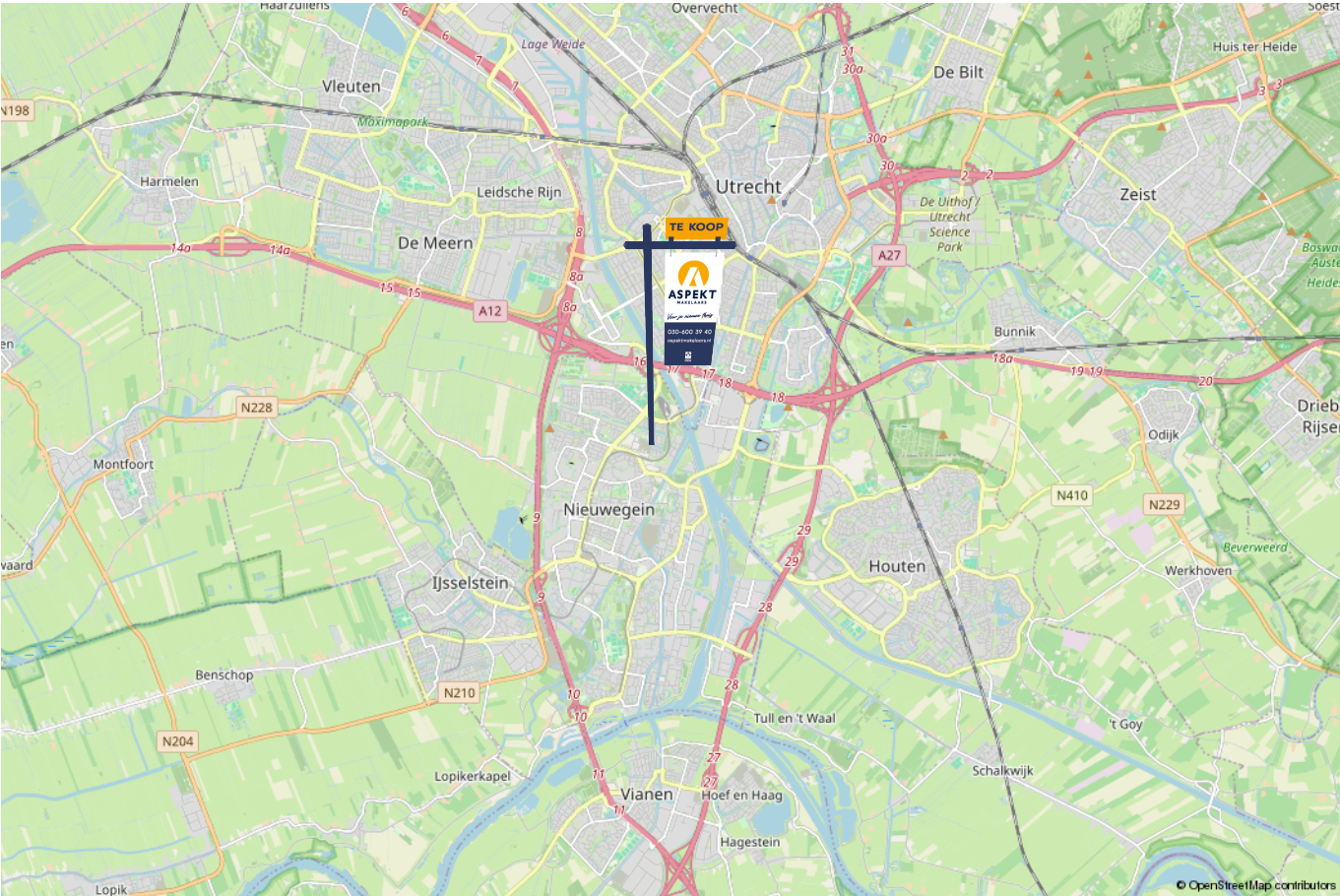
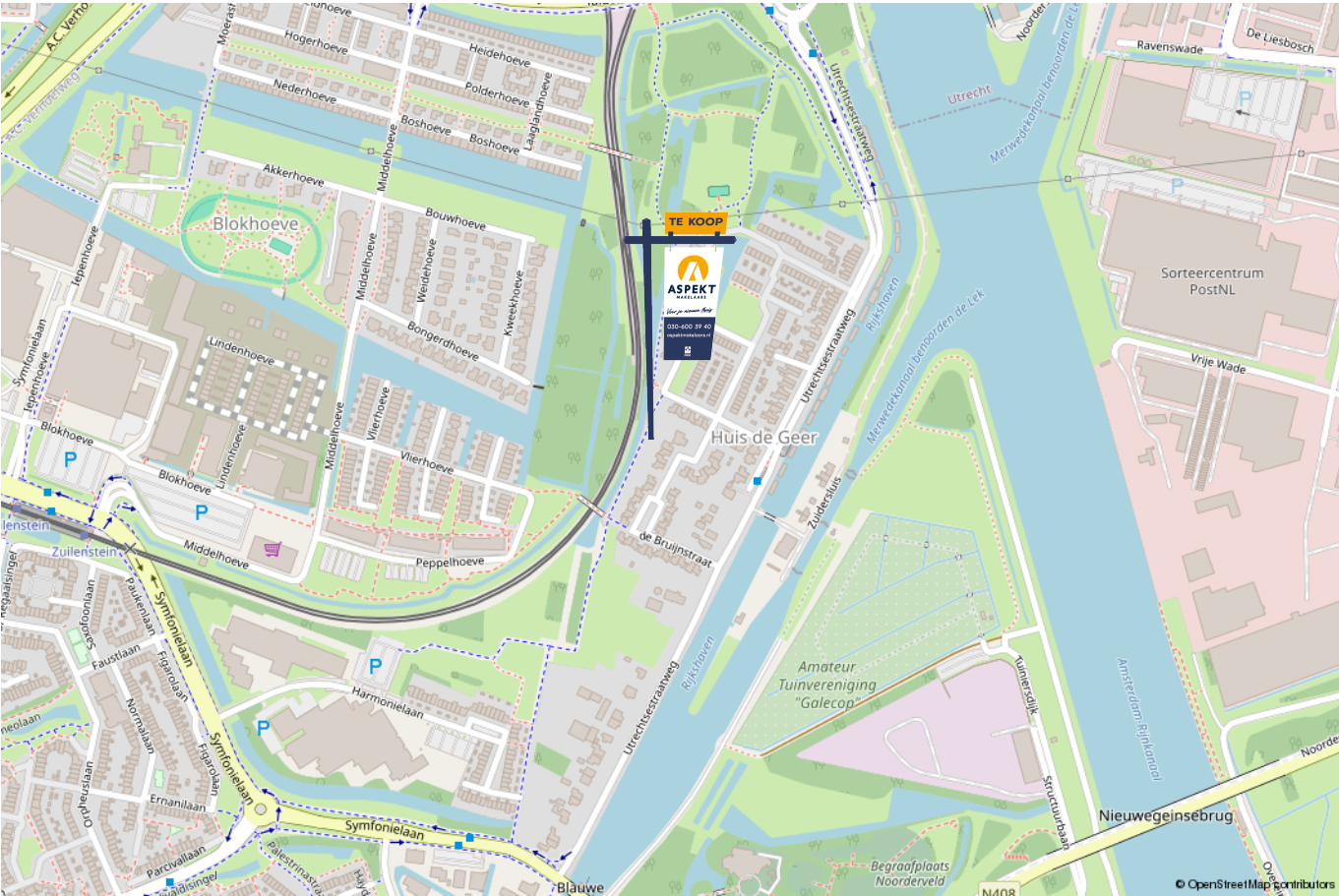
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025

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				
-				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
- Pvc	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.
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				
-				X
-				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
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: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



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**



Notities





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

