

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Hermelijnweide 3

Vraagprijs € 675.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Hermelijnweide 3 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



Deze goed onderhouden twee- onder één kapwoning met garage en parkeerplaatsen op eigen terrein is op een unieke plek in de wijk Batau-

De woning beschikt over een groot perceel grond van 257 m2, de tuin op het zuiden is extra diep en breed en heeft veel privacy.





Omschrijving

Deze goed onderhouden twee- onder één kapwoning met garage en parkeerplaatsen op eigen terrein is op een unieke plek in de rustige wijk Batau-Noord gelegen. De woning beschikt over een groot perceel grond van 257 m², de tuin op het zuiden met achterom is extra diep en breed en heeft veel privacy.. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een groenstrook die toegang geeft naar een park met diverse speeltuinen. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen: openbaar vervoer, winkelcentrum Muntplein en de uitvalswegen A2, A12 en A27. De woning heeft een aangebouwde garage, totaal 5 slaapkamers, een luxe badkamer en een moderne keuken. De woning is zeer sfeervol afgewerkt en zeker een bezichtiging waard! Woning wordt centraal verwarmd door middel van een HR combiketel volgens opgave uit 2021. Tevens is de woning voorzien van 8 zonnepanelen, een pelletkachel en een zonneboiler. De ligging is ideaal: aan de voorzijde gelegen aan een rustig en ruim opgezet pleintje met alleen bestemmingsverkeer en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:

143 m² / 571 m³

Perceeloppervlakte:

257 m²

Kamers:

7

Slaapkamers:

5

Vraagprijs

€ 675.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden:

Begane grond: Vanaf de ruime oprit met plaats voor 2 auto's, bereik je de entree met toegang naar de mooie hal. Deze hal is voorzien van een toiletruimte en meterkast. Vanuit de hal heb je toegang naar de zeer ruime zonnige woonkamer die voorzien is van openslaande deuren naar de prachtige achtertuin. De gehele woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer en een pelletkachel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met luxe witte inrichting voorzien van een apparatenwand en een rechte opstelling met diverse apparatuur en spoelgedeelte. De gehele achtergevel is voorzien van een glazen wand waardoor er veel licht is in de woonkamer. Aan de kop gevel van de woning is een garage aangebouwd van maar liefst 20,1 m² die vanuit de tuin en vanaf de oprit bereikbaar is.

Eerste verdieping: Ruime overloop met vaste kast en toegang naar drie mooie slaapkamers van respectievelijk 16,3 m², 9,1 m² en 11 m². De inpandige badkamer is ruim en luxe afgewerkt met onder andere inloop douche, ligbad wastafelmeubel met 1 grote bak en een zwevend toilet.

Tweede verdieping: Ruime overloop met grote inpandige berging. Vanaf de overloop heb je toegang naar twee slaapkamers van respectievelijk 9,3 m² en 8,4 m² beide voorzien van een extra bergruimte. Op de overloop is de opstel plaats voor de wasmachine en cv ketel. Op deze verdieping is er de mogelijkheid tot creëren van een 2de badkamer of een 6de slaapkamer op zolder.

Bijzonderheden:

- Op vrije locatie in Batau-Noord, fraai afgewerkte helft van dubbel woonhuis.
- De woning heeft een grote aangebouwde garage van maar liefst 20,1 m².
- De keurige tuin heeft een zuid ligging en is voorzien van een mooie houten veranda.
- Woning centraal verwarmd door middel van HR combi ketel merk Intergas uit 2021.
- De woning is voorzien van 8 stuks zonnepanelen en een zonneboiler.
- De woning heeft een energielabel C.
- Zeer ruime licht woonkamer met houten vloer en pelletkachel.
- Moderne hoogglans witte keuken met diverse inbouwapparatuur.
- Woning heeft totaal vijf slaapkamers, mogelijkheid tot 6de slaapkamer of 2de badkamer op de zolderverdieping.
- Luxe moderne badkamer met ligbad, inloop douche, grote wastafel meubel en tweede toilet en spiegel met spiegelverwarming.
- Tuin op het zuiden, gegarandeerd altijd zon.
- Ideaal gesitueerd nabij alle voorzieningen, scholen, speeltuinen, park en winkels.
- Door pelletkachel lage energierekening.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **143 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **21 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **257 m²**

Inhoud: **571 m³**

Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2029-01-27)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

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

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

Cv-ketel: **Intergas 2021 (2021, eigendom)**

Bouw

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

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **zadeldak, bitumineuze dakbedeking**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Voortuin, achtertuin met achterom**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren, parkeergarage**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -



Vanuit de hal heb je toegang naar de zeer ruime zonnige woonkamer die voorzien is van openslaande deuren naar de prachtige achtertuin. De gehele woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer en een pelletkachel.





**Aan de
voorzijde van
de woning
bevindt zich de
open keuken
met luxe witte
inrichting.**

**De keuken is
voorzien van
een
apparatenwand
en een rechte
opstelling met
diverse
apparatuur en
spoelgedeelte.**



1E VERDIEPING slaapkamer





**Ruime overloop met vaste kast
en toegang naar drie mooie
slaapkamers van
respectievelijk 16,3 m², 9,1 m²
en 11 m².**





**De inpandige
badkamer is
ruim en luxe
afgewerkt met
onder andere
inloop douche,
ligbad wastafel
meubel,
zwevend toilet**





2E VERDIEPING slaapkamer



2E VERDIEPING **berg**ruimte



De woning beschikt over een groot perceel grond van 257 m², de tuin is extra diep en breed, heeft veel privacy, heeft een zuidligging en is voorzien van een mooie houten veranda.

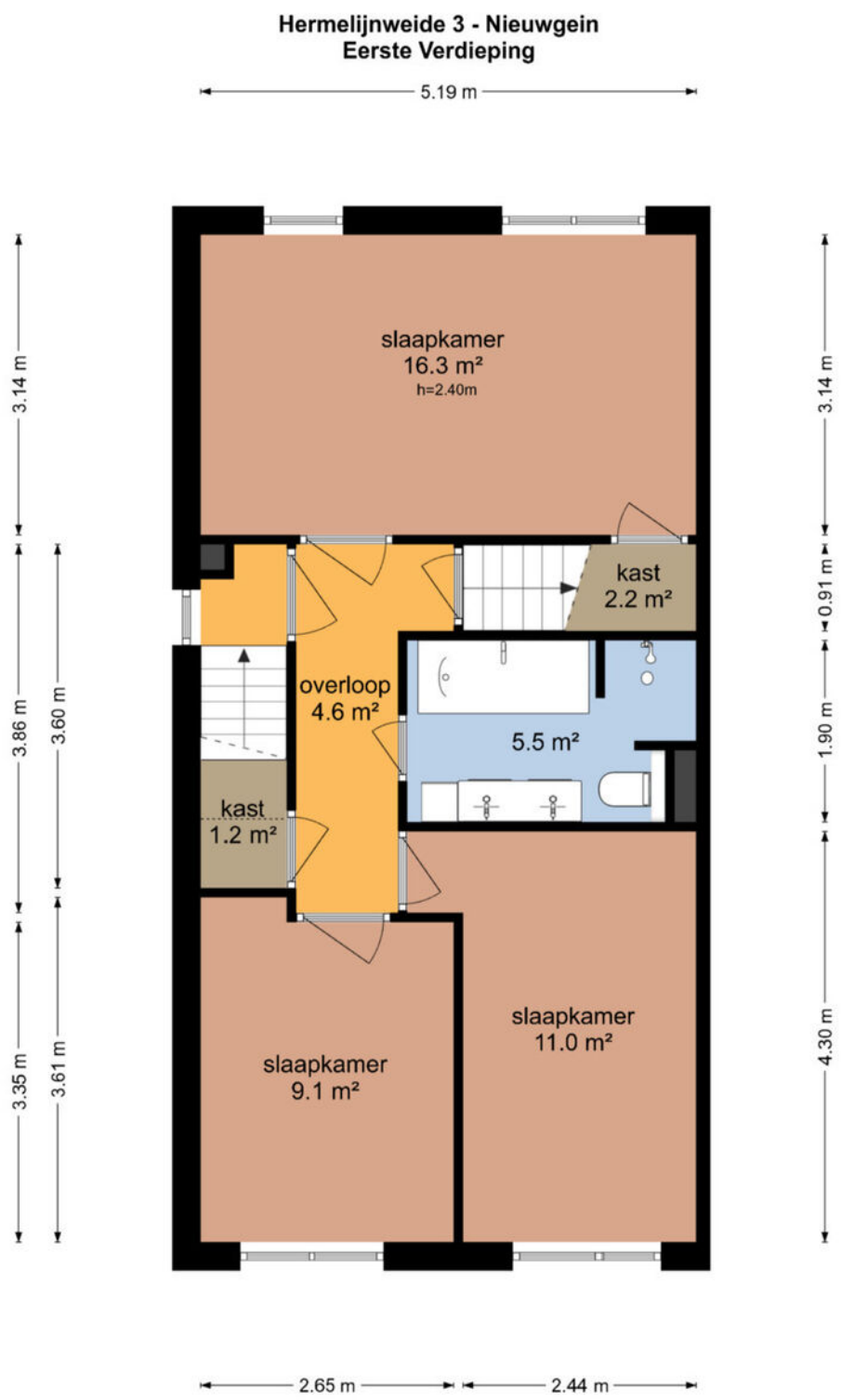


PLATTEGROND



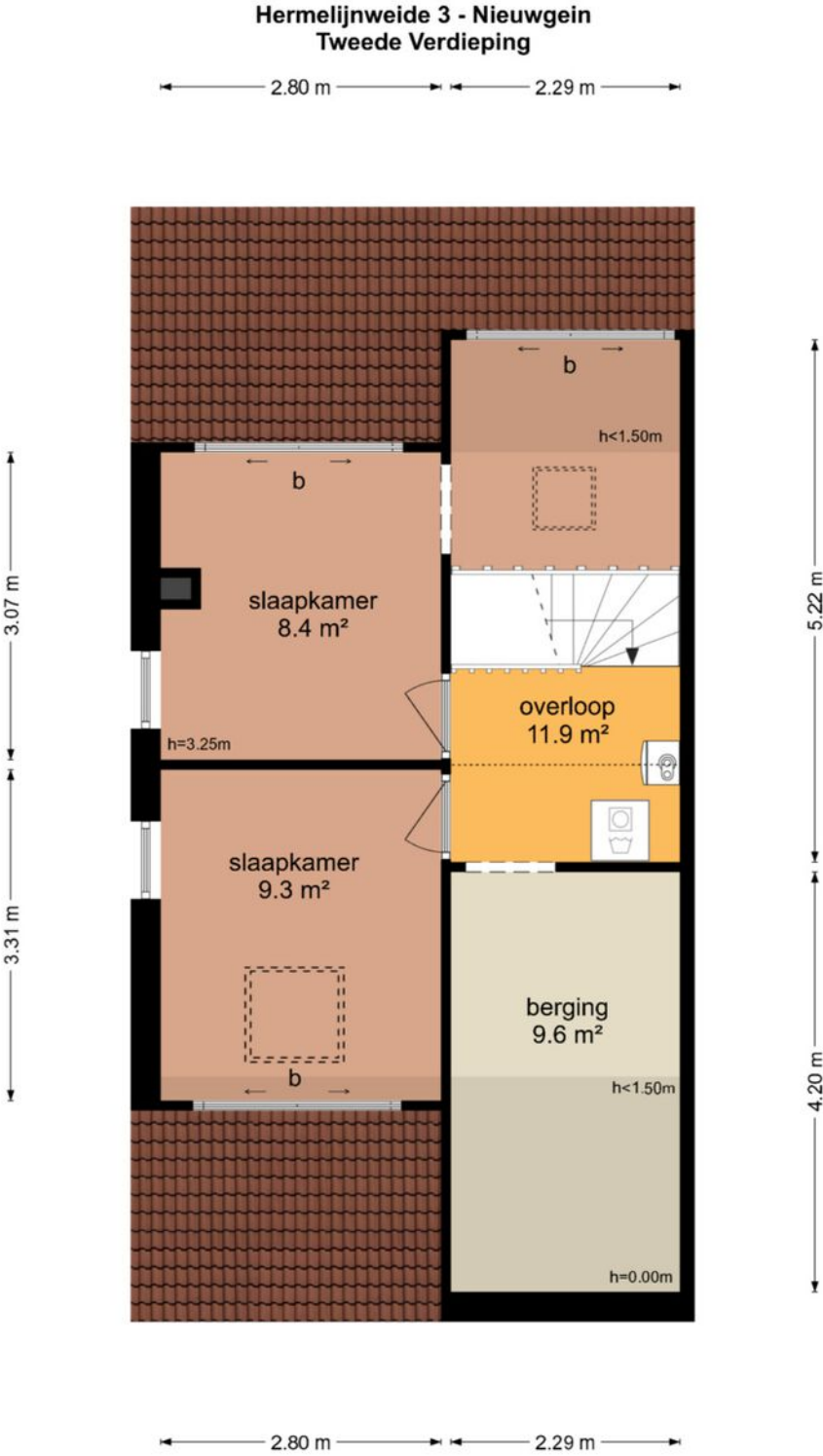
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



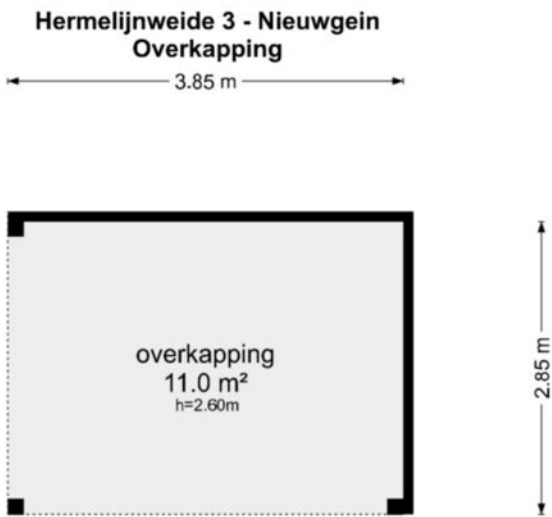
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

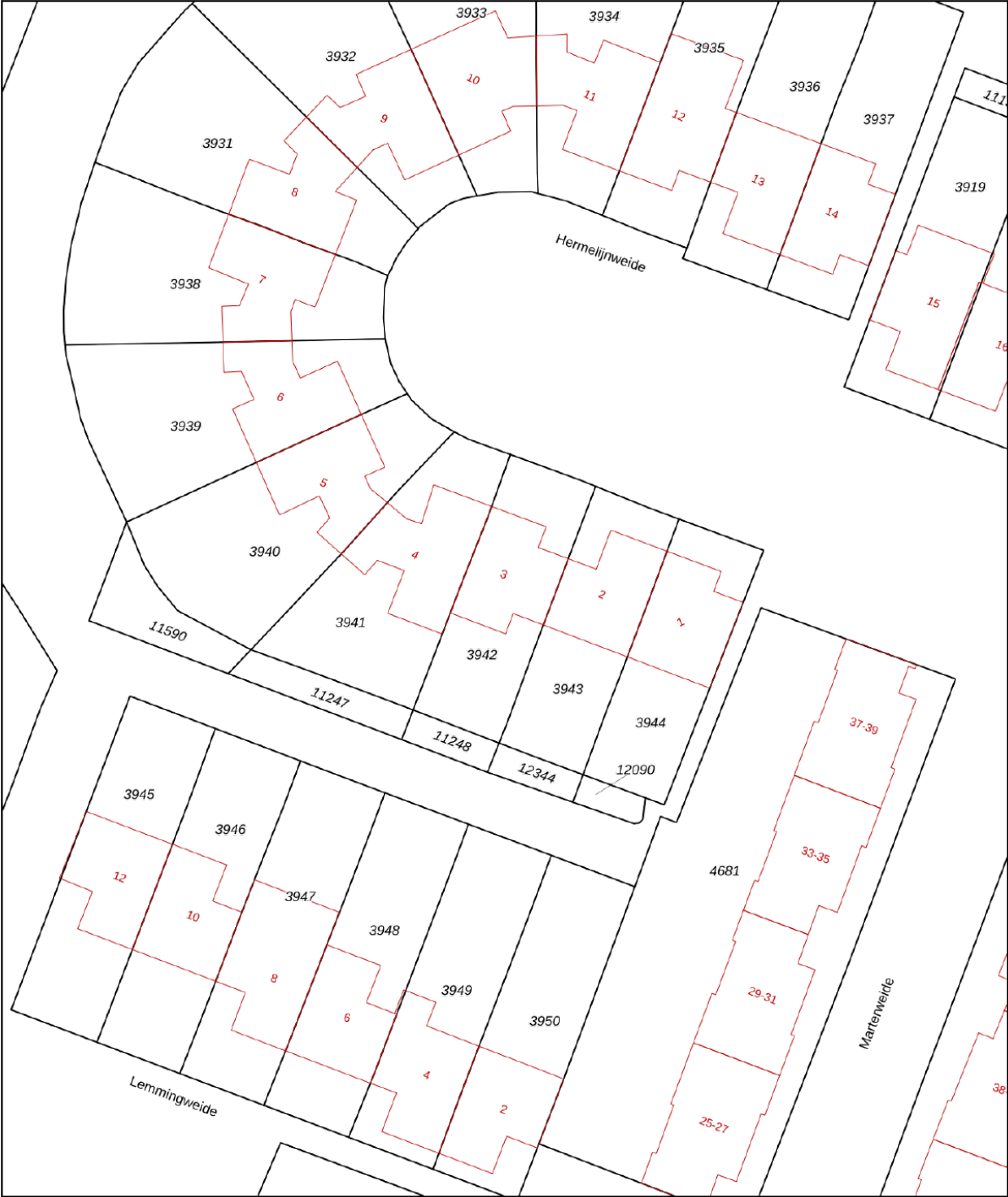


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Jutphaas

B

3942

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

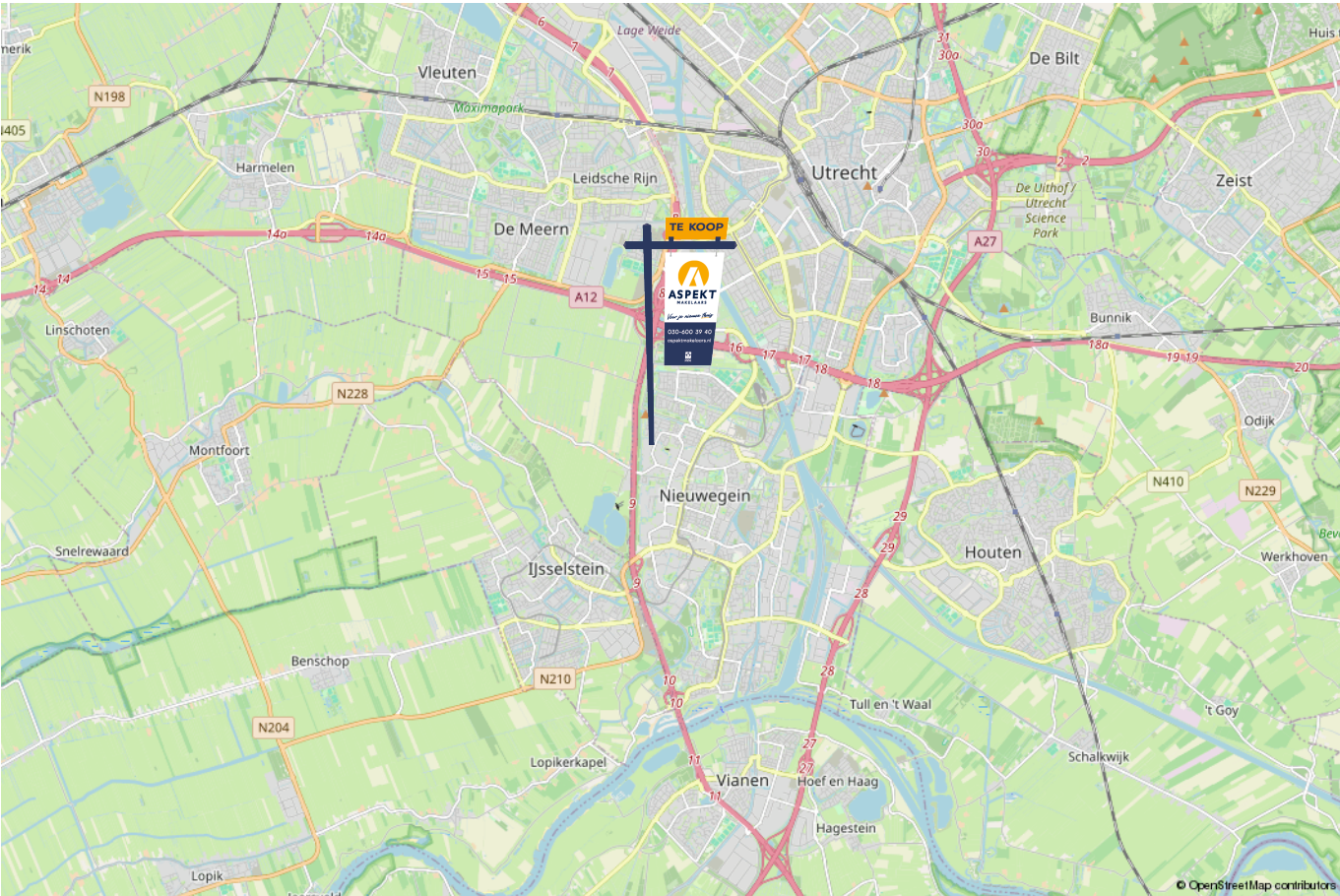
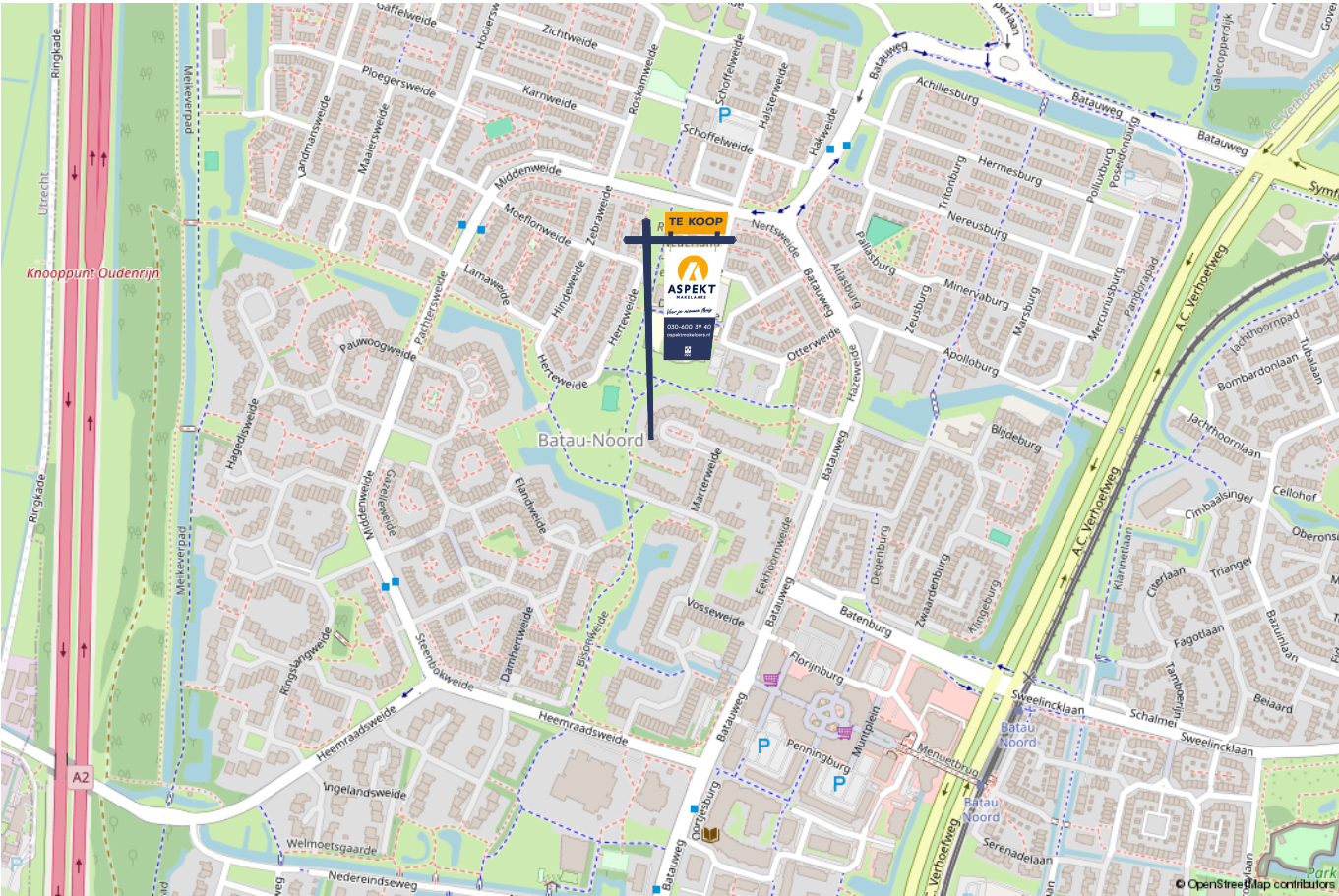
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Palletkachel			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 waardebepaling 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 waardebepaling.

Gratis waardebepaling 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 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

