

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Hagedisweide 48

Vraagprijs € 675.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Hagedisweide 48 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 royale een-
gezinswoning
combineert
ruimte, stijl en
comfort met
een verrassend
speelse
indeling.

De woning
heeft een
woon-
oppervlakte van
maar liefst
159 m2.





Omschrijving

Welkom aan de Hagedisweide 48 in Nieuwegein! Deze royale eengezinswoning combineert ruimte, stijl en comfort met een verrassend speelse indeling. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 159 m². Met vier ruime slaapkamers, een moderne afwerking, garage en twee tuinen is dit de ideale plek voor wie comfortabel en sfeervol wil wonen. Wat deze woning zo uniek maakt, is de bijzondere tuinopstelling: een zonnige achtertuin én een royale voortuin met overkapping die fungeert als hoofdtuin. Hier kun je het hele jaar door buiten genieten – van een kop koffie in de ochtend tot een gezellige zomeravond met vrienden. De woning is bovendien uitstekend onderhouden en instapklaar. De ligging in de gewilde wijk Batau-Noord biedt het beste van twee werelden: rust en groen, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en recreatie om de hoek. Ook de bereikbaarheid is perfect: met de fiets, auto of het openbaar vervoer ben je in korte tijd in het centrum van Nieuwegein of Utrecht.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
159 m² / 593 m³

Perceeloppervlakte:
195 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met toegang tot de inpandige garage, de meterkast, een praktische bergruimte en een modern toilet. De royale woonkamer valt direct op door de overvloed aan licht en de gezellige Dik Geurts inzethouthaard, die zorgt voor warmte en sfeer tijdens de koudere maanden. De woonkamer biedt toegang tot de ruime voortuin met overkapping, waar je het hele jaar door kan genieten van het buitenleven. De open keuken, vernieuwd in 2022, is modern en stijlvol uitgevoerd. De keuken is voorzien van luxe AEG-inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Dankzij de slimme opstelling is er veel werkruimte en opbergruimte, terwijl het contact met de woonkamer behouden blijft – ideaal voor wie graag kookt en toch in verbinding wil blijven met het gezin of gasten. Vanuit de keuken loopt u zo de zonnige achtertuin in, gericht op het zuiden.

1e Verdieping: De eerste verdieping biedt een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee bijzonder groot zijn. De kamers zijn licht, goed ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor kasten en werkplekken. Vanuit één van de slaapkamers is er toegang tot het platte dak boven de garage. Hier is de mogelijkheid om een dakterras te realiseren – een fantastische kans voor wie nog meer buitenruimte wenst. De moderne badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.

2e Verdieping: Overloop met een aparte wasruimte en opstelling CV ketel. Op deze verdieping bevindt zich een tweede badkamer met whirlpool ligbad, toilet en wastafel. Vierde slaapkamer met toegang tot het balkon op het zuiden.

- Royale eengezinswoning met vier ruime slaapkamers.
- Moderne, instapklare afwerking.
- Unieke tuinopstelling: zonnige achtertuin én royale voortuin met overkapping.
- Moderne open keuken (2022) met luxe AEG-inbouwapparatuur.
- Gezellige woonkamer met sfeervolle houthaard.
- Inpandige garage met elektrische roldeur.
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk.
- Uitstekende bereikbaarheid richting Utrecht en omliggende steden.
- Moderne badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel.
- Extra badkamer op de tweede verdieping met een ligbad, toilet en een wastafel.
- Vanuit één van de slaapkamers bereik je het platte dak boven de garage – ideaal voor wie droomt van een eigen dakterras.
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **159 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **12 m²**

Overige inpandige ruimte: **15 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **195 m²**

Inhoud: **593 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, wastafelmeubel,**

inloopdouche, ligbad

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2035-04-30)**

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

dubbel glas

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

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

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

Bouw

Type: **Geschakelde woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1978**

Dak: **Samengesteld**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuin, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: -

Parkeergelegenheid

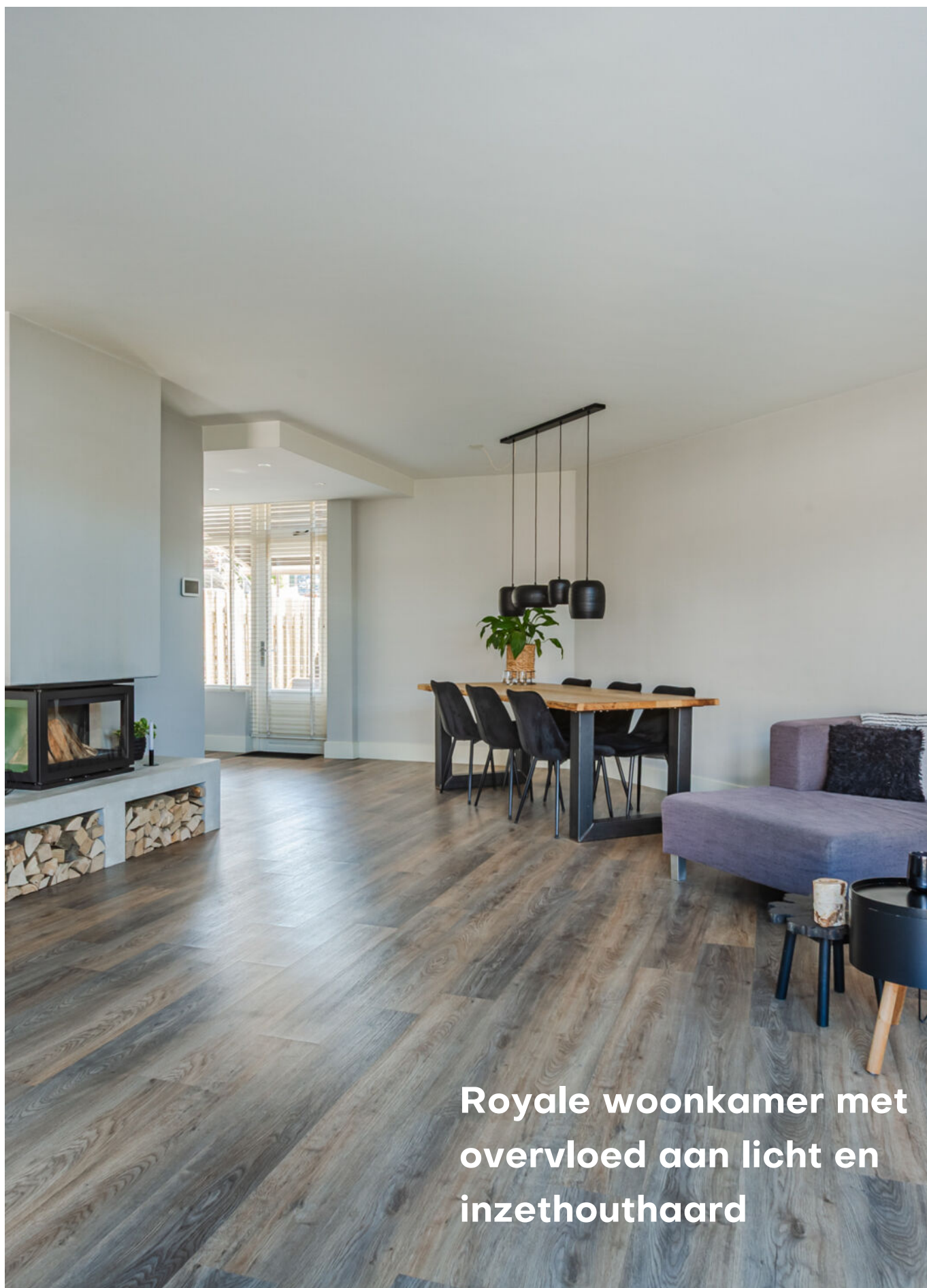
Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1**

Voorzieningen: **Elektrische roldeur**



**Royale woonkamer met
overvloed aan licht en
inzethouthaard**

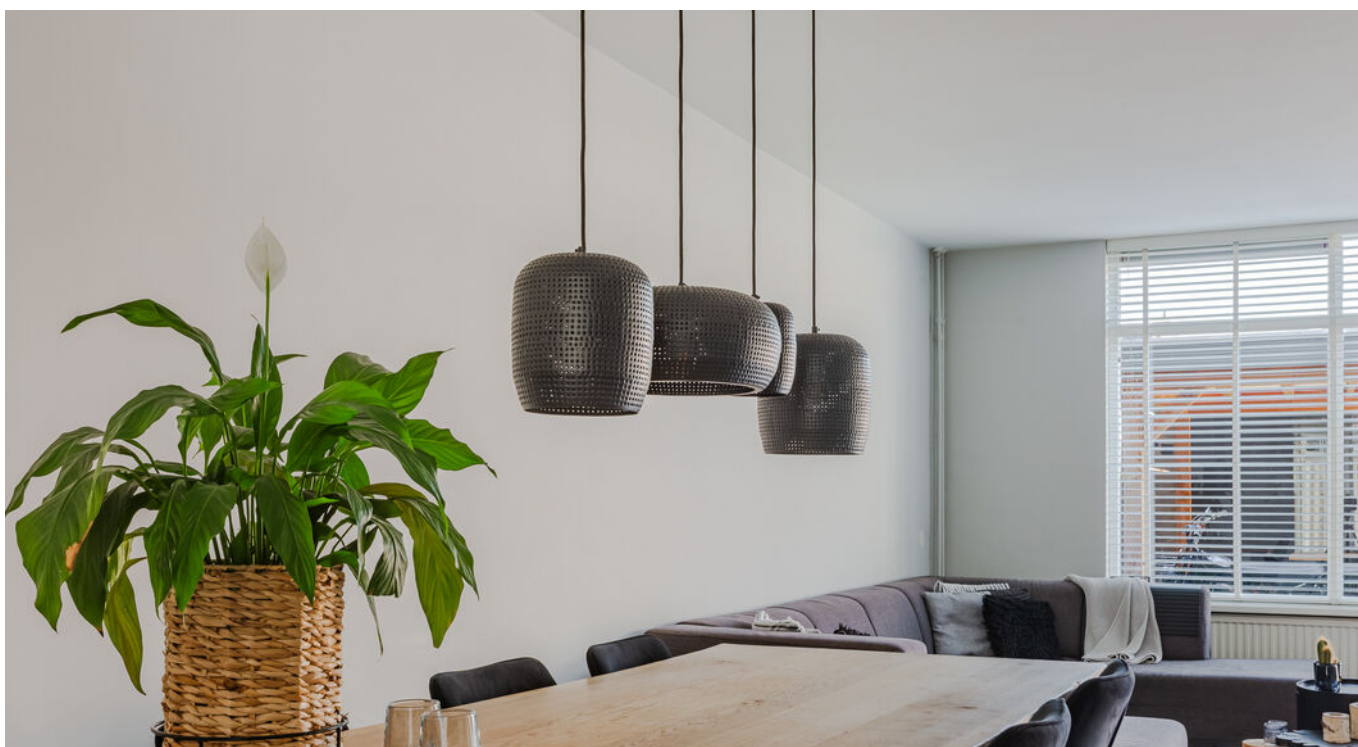
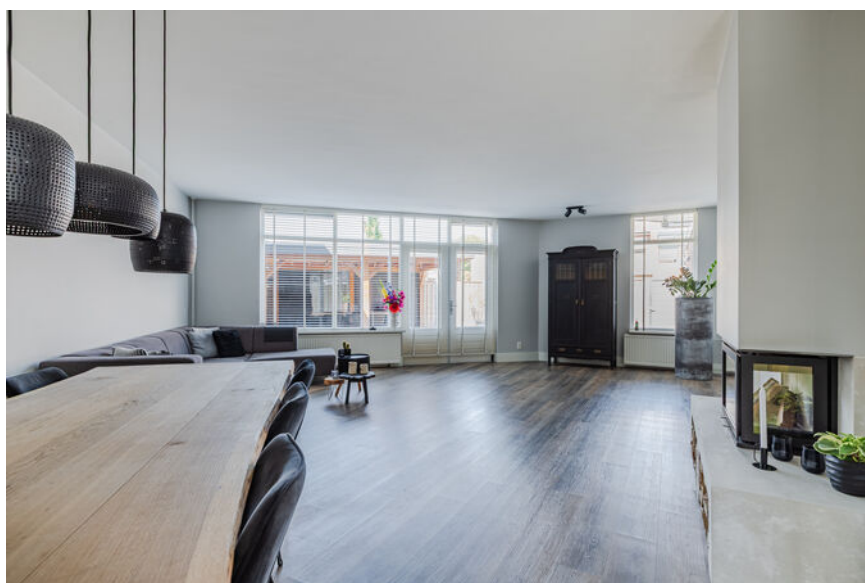
**De inzethouthaard zorgt voor
warmte en sfeer tijdens de
koudere maanden.**



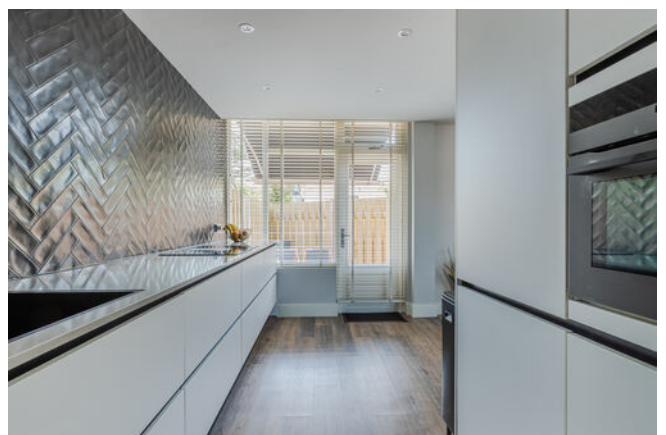
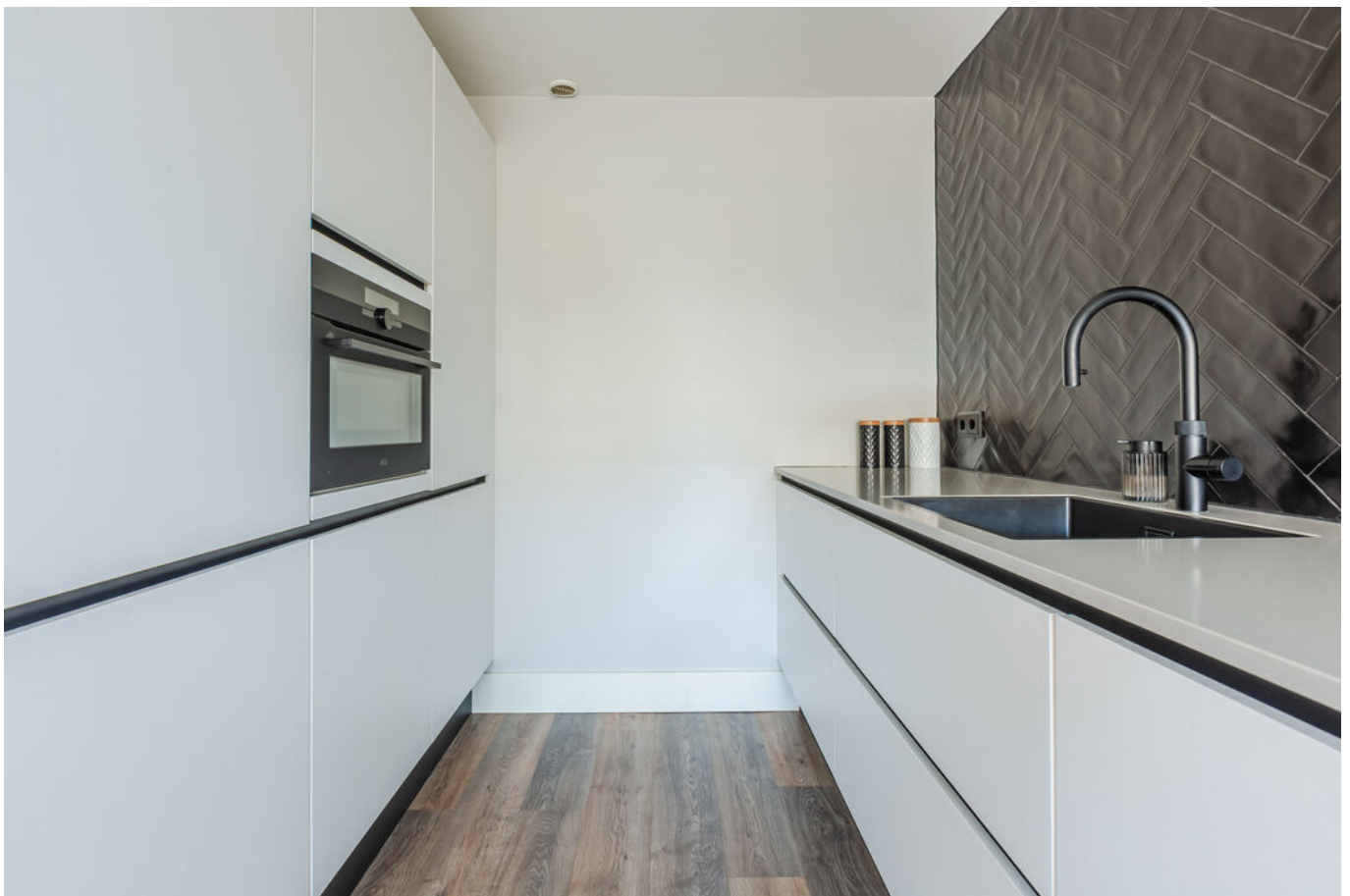


De begane
grond is
voorzien van
vloer-
verwarming.

Deze verdieping
beschikt over
maar liefst
67 m2 woon-
oppervlakte.



De open keuken is vernieuwd in 2020 en is modern en stijlvol uitgevoerd. De keuken is voorzien van luze AEG-inbouwapparatuur. Dankzij de slimme opstelling is er veel werk- en opbergruimte.



BEGANE GROND **achtertuin**





De eerste slaapkamer geeft door de afwerking een hotel uitstraling.

De kamer is opvallend ruim.



EERSTE VERDIEPING slaapkamers







De moderne
douche is
uitgevoerd in
een grijze kleur-
stelling.

De badkamer is
voorzien van
een douche,
toilet en een
wastafel-
meubel.



TWEEDE VERDIEPING slaapkamer, badkamer en balkon



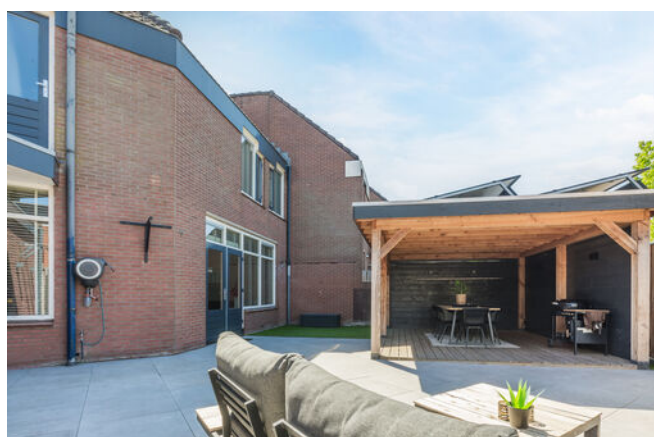


**Tweede
badkamer
voorzien van
een ligbad,
toilet en
wastafel.**

**Het balkon is
gelegen op het
zuiden.**



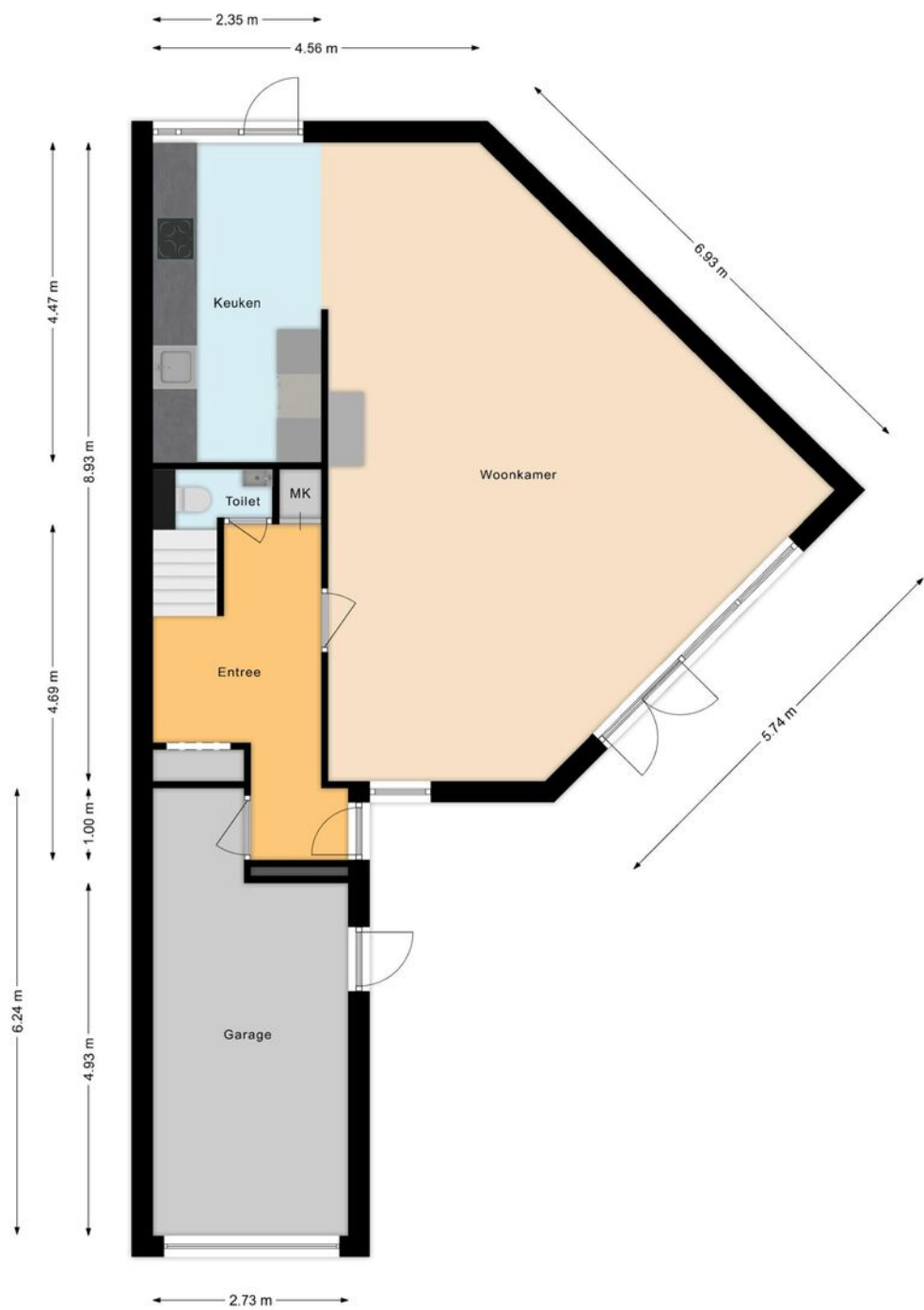
De royale voortuin is keurig afgewerkt en beschikt over een overkapping.



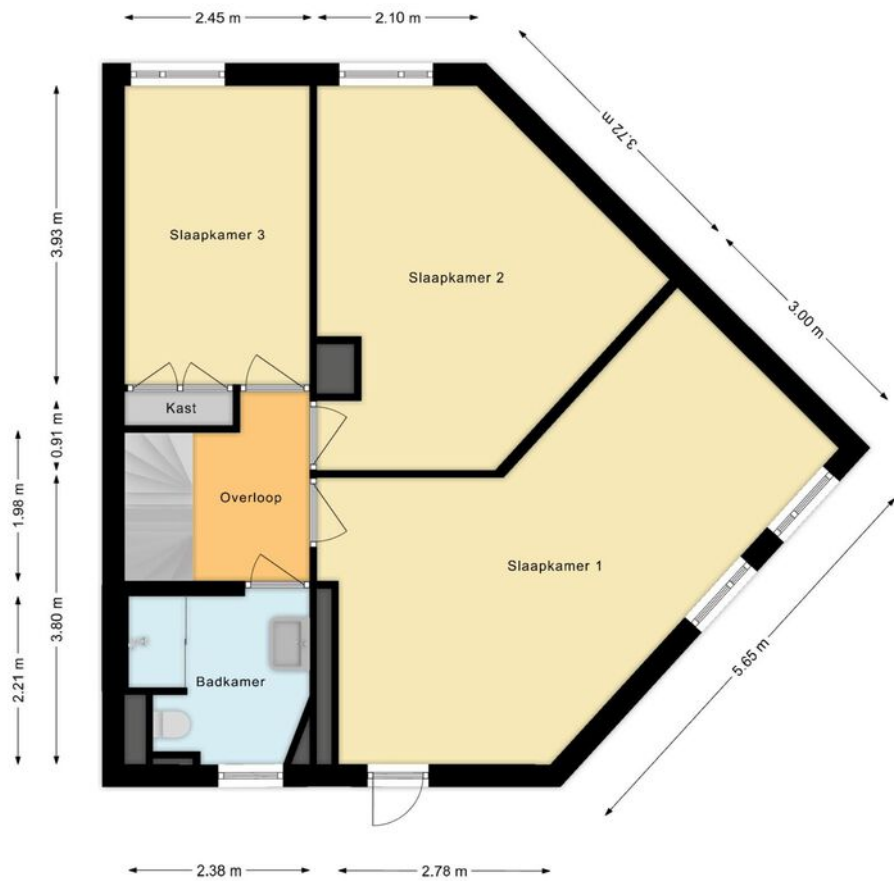


De ligging in de gewilde wijk Batau-Noord biedt het beste van twee werelden: rust en groen, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en recreatie om de hoek. Ook de bereikbaarheid is perfect: met de fiets, auto of het ov.

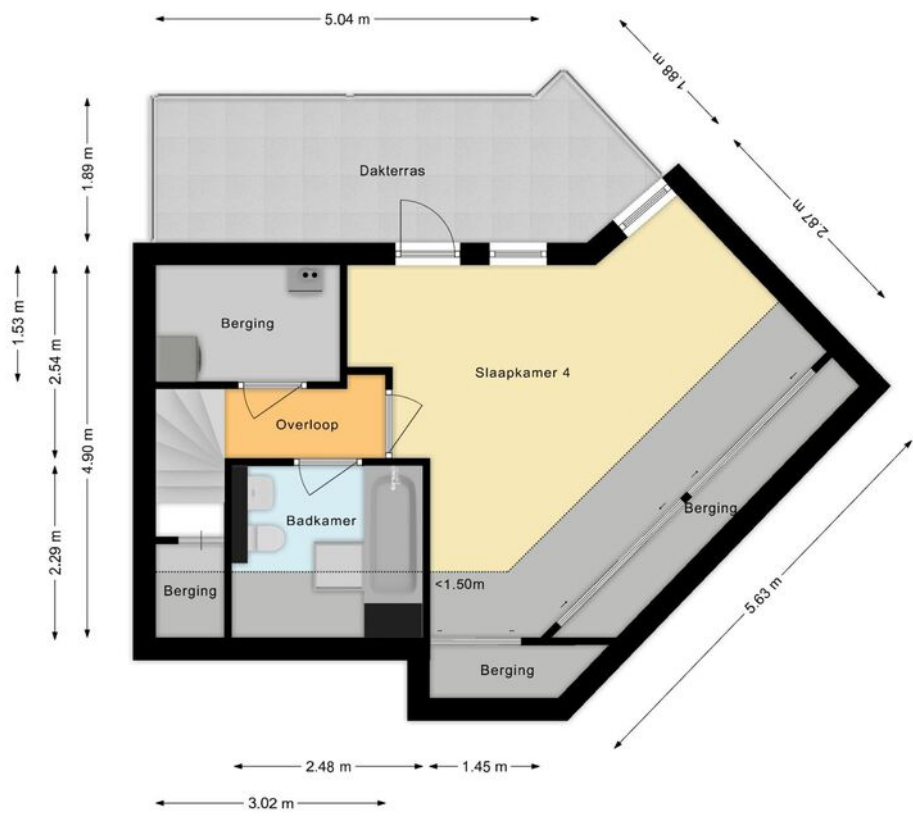
PLATTEGROND



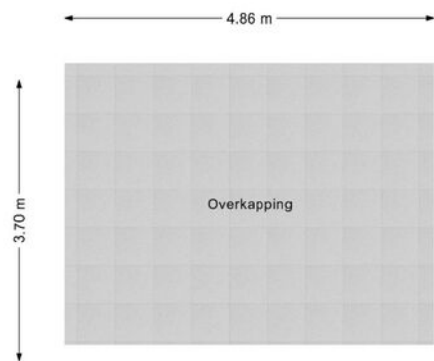
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 4934

kadaster



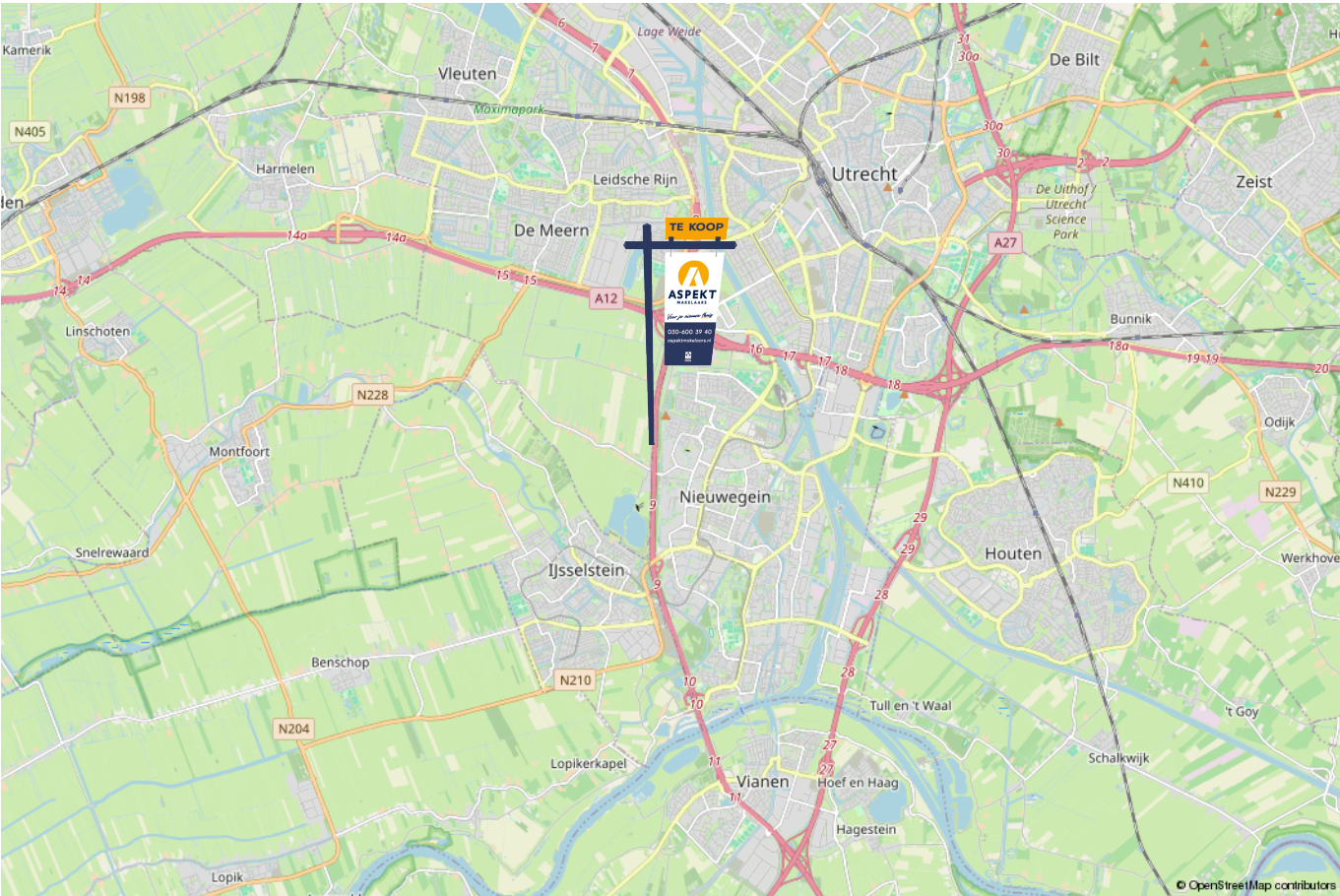
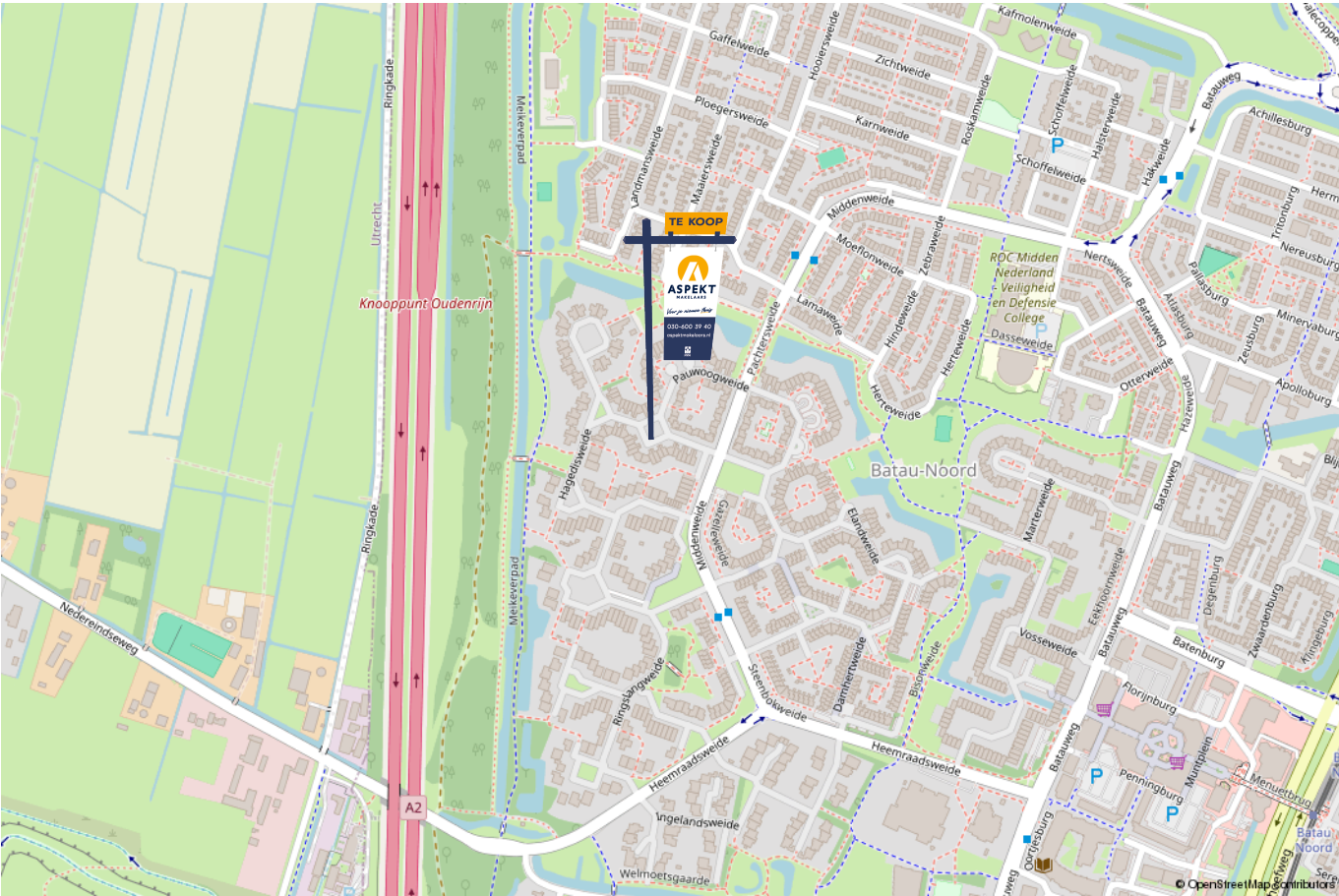
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025

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				
- PAX kast master slaapkamer	X			
- Kast woonkamer / kinderkamers			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			
- Restant PVC laminaat +/- 20M2	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
- Kapstok			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.

[illegible]

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			
- Badkamer spiegel	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
Tuinmeubels/BBQ/plant in pot		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
Houten veranda	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Gardena tuinslang		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

