

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Mispelgaarde 19

Vraagprijs € 499.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Mispelgaarde 19 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



Ben je op zoek
naar een
uitgebouwde,
ruime
tussenwoning in
een van de
populairste
buurten van de
gemeente
Nieuwegein?

Wij bieden een
aan de
achterzijde ca
2,5 m
uitgebouwde
tussenwoning
aan welke op
de begane
grond volledig
modern





Omschrijving

Ben je op zoek naar een uitgebouwde, ruime tussenwoning in een van de populairste buurten van de gemeente Nieuwegein? Wij bieden een aan de achterzijde ca. 2,5 m uitgebouwde tussenwoning aan die op de begane grond volledig is gemoderniseerd en zeer hoogwaardig is afgewerkt. De woning is gelegen in de wijk Batau, die zich kenmerkt door de groene omgeving, waterpartijen en alle voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR-combiketel.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
127 m² / 433 m³

Perceeloppervlakte:
136 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling:

Begane grond: Via de entree bereik je de ruime hal met toegang naar de zeer luxe, recent volledig gemoderniseerde toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de mooie ruime benedenverdieping met een woonoppervlak van maar liefst 53,6 m². Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, zeer luxe inbouwkeuken met kookeiland en apparatenwand, voorzien van alle denkbare apparatuur. De ruime woonkamer is voorzien van vloerverwarming met een visgraat PVC-vloer. Aan de achterzijde tref je een cinewall aan. Vanaf de brede schuifpui aan de achterkant heb je toegang tot de keurige, besloten achtertuin. Aan de voorzijde heb je vanuit de keuken fraai uitzicht op groenvoorziening en een singel. In de woonkamer tref je de trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping: Vanaf de overloop heb je toegang naar twee ruime slaapkamers van respectievelijk 15,2 m² en 14,3 m². De voorste slaapkamer is voorzien van een dakkapel. De verdieping heeft stucwerk plafonds. In de slaapkamers is nog geen vloerbedekking aangebracht, maar de PVC-vloer zoals op de begane grond is aanwezig. Op deze verdieping tref je ook de keurige badkamer aan met ligbad, vaste wastafel, tweede toilet, designradiator en inloepdouche.

Tweede verdieping: Overloop met toegang naar de wasruimte met opstelplaats voor de CV-ketel en toegang naar de ruime derde slaapkamer met een oppervlakte van ca. 15,8 m², voorzien van twee tuimelramen en een dakkapel.

Bijzonderheden:

- In de populaire woonomgeving van Batau
- Uitgebouwde tussenwoning met een woonoppervlak van 127 m²
- Aan de achterzijde ca. 2,5 m uitgebouwd
- Dakkapel op zowel de eerste als tweede verdieping
- Begane grond recent volledig gemoderniseerd
- Visgraat PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Zeer luxe inbouwkeuken met apparatenwand en kookeiland
- Ruime hal met moderne toiletruimte op de begane grond
- Vloerafwerking op de eerste verdieping nog niet gelegd (PVC aanwezig)
- Ruime zolder met grote slaapkamer
- Verwarming via HR-combiketel (Nefit, 2006)
- Energielabel B

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **127 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **136 m²**

Inhoud: **433 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche, ligbad,**

wastafelmeubel, toilet

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

tv kabel, glasvezel kabel

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2035-10-16)**

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

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

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

Cv-ketel: **Nefit 2006 (2006, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1976**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

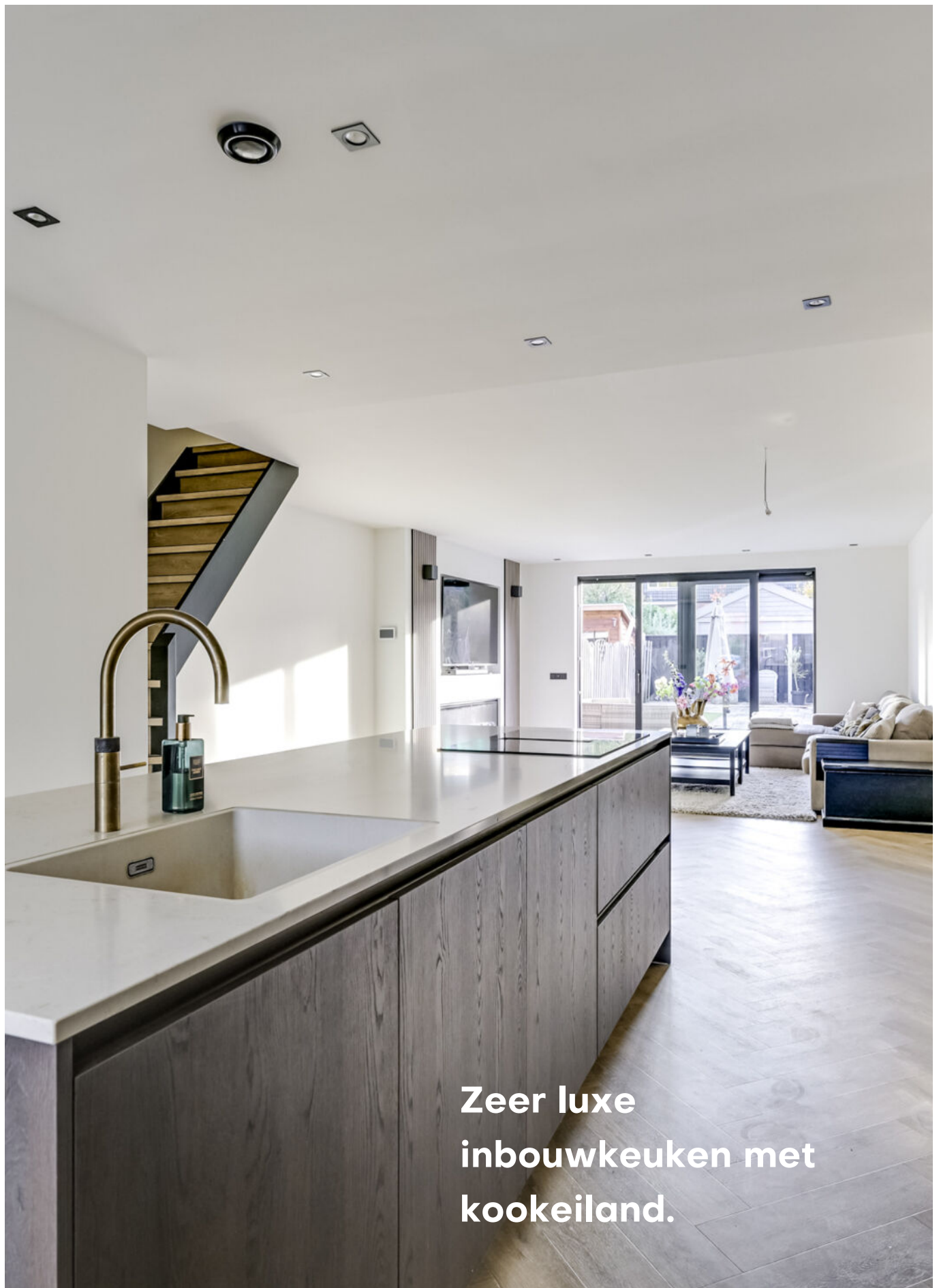
Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: -

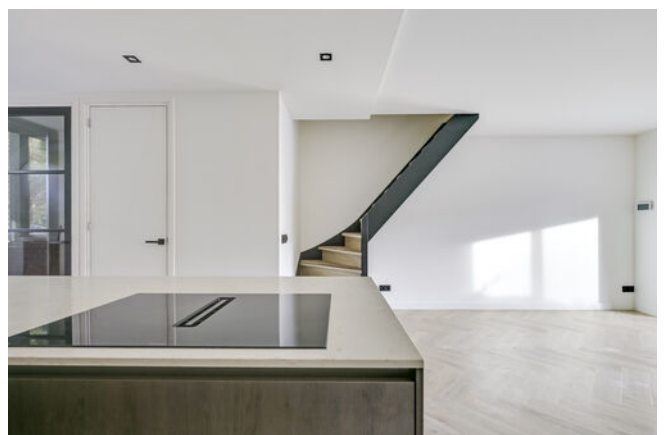
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**



**Zeer luxe
inbouwkeuken met
kookeiland.**

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, zeer luxe inbouwkeuken met kookeiland en apparatenwand, voorzien van alle denkbare apparatuur.





De ruime woonkamer is voorzien van vloerverwarming met een visgraat PVC-vloer. Aan de achterzijde tref je een cinewall aan.

Vanaf de brede schuifpui aan de achterkant heb je toegang tot de keurige, besloten achtertuin.



EERSTE VERDIEPING **slaapkamers**







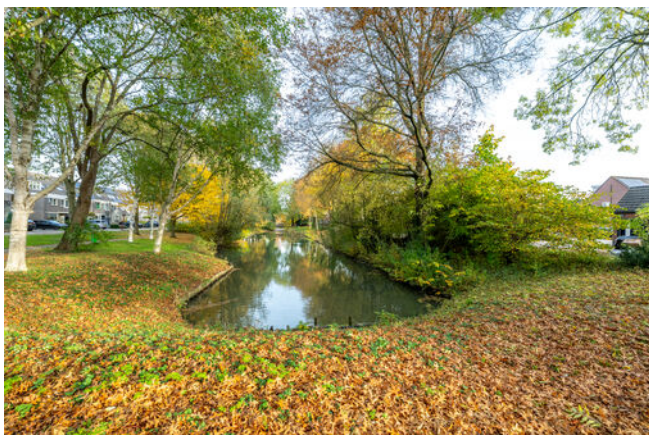
Op deze
verdieping tref
je ook de
keurige
badkamer aan
met ligbad.

Ook is de
badkamer
voorzien van
een vaste
wastafel,
tweede toilet,
designradiator
en inloop-
douche.



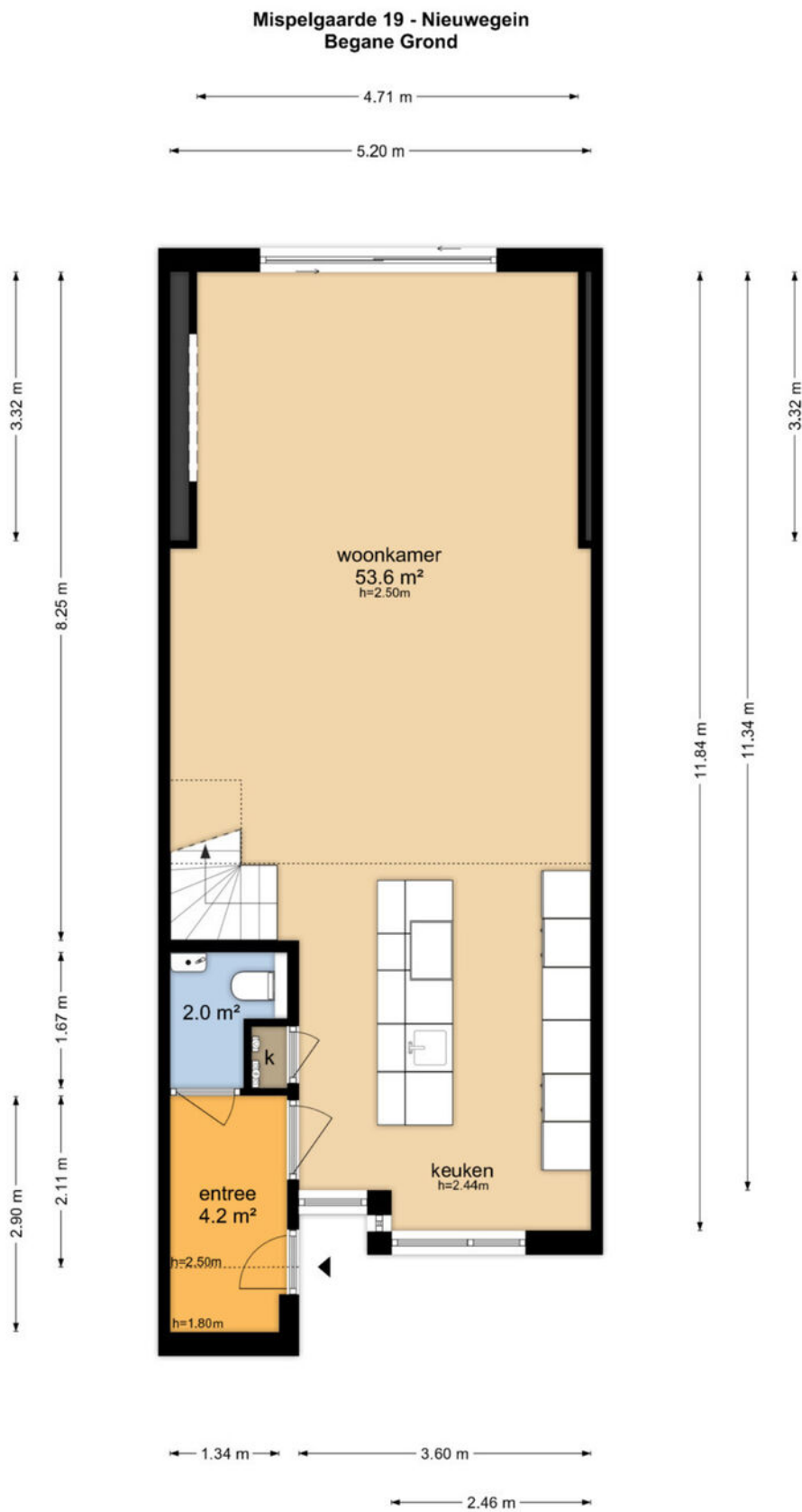
ZOLDER slaapkamer





De woning is gelegen in de wijk Batau, die zich kenmerkt door de groene omgeving, waterpartijen en alle voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand.

PLATTEGROND



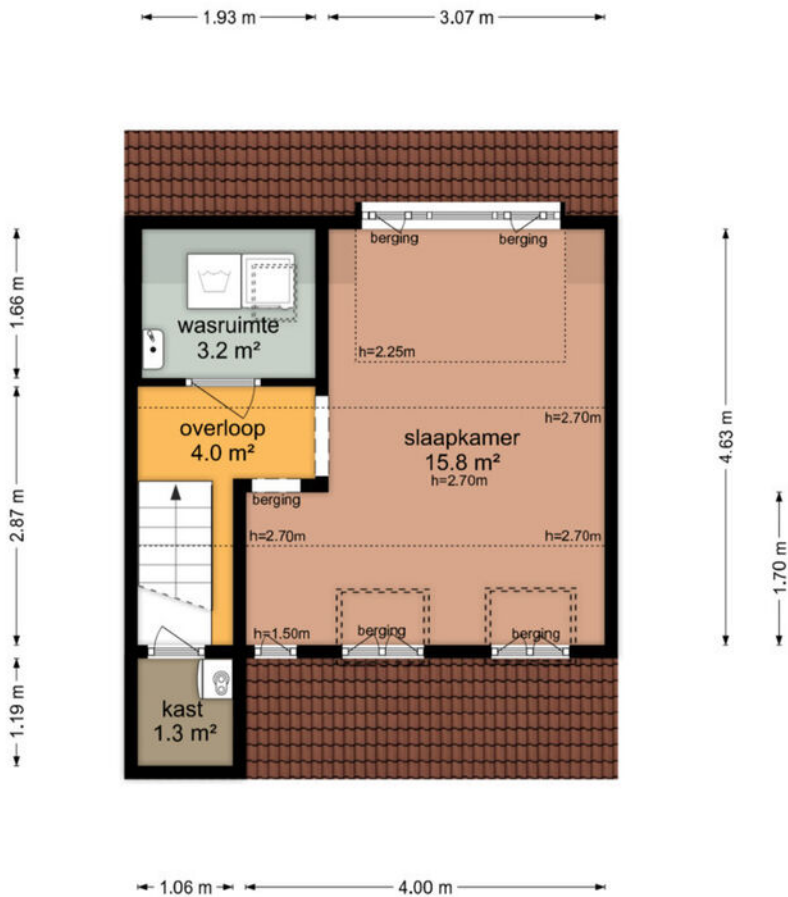
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Mispelgaarde 19 - 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

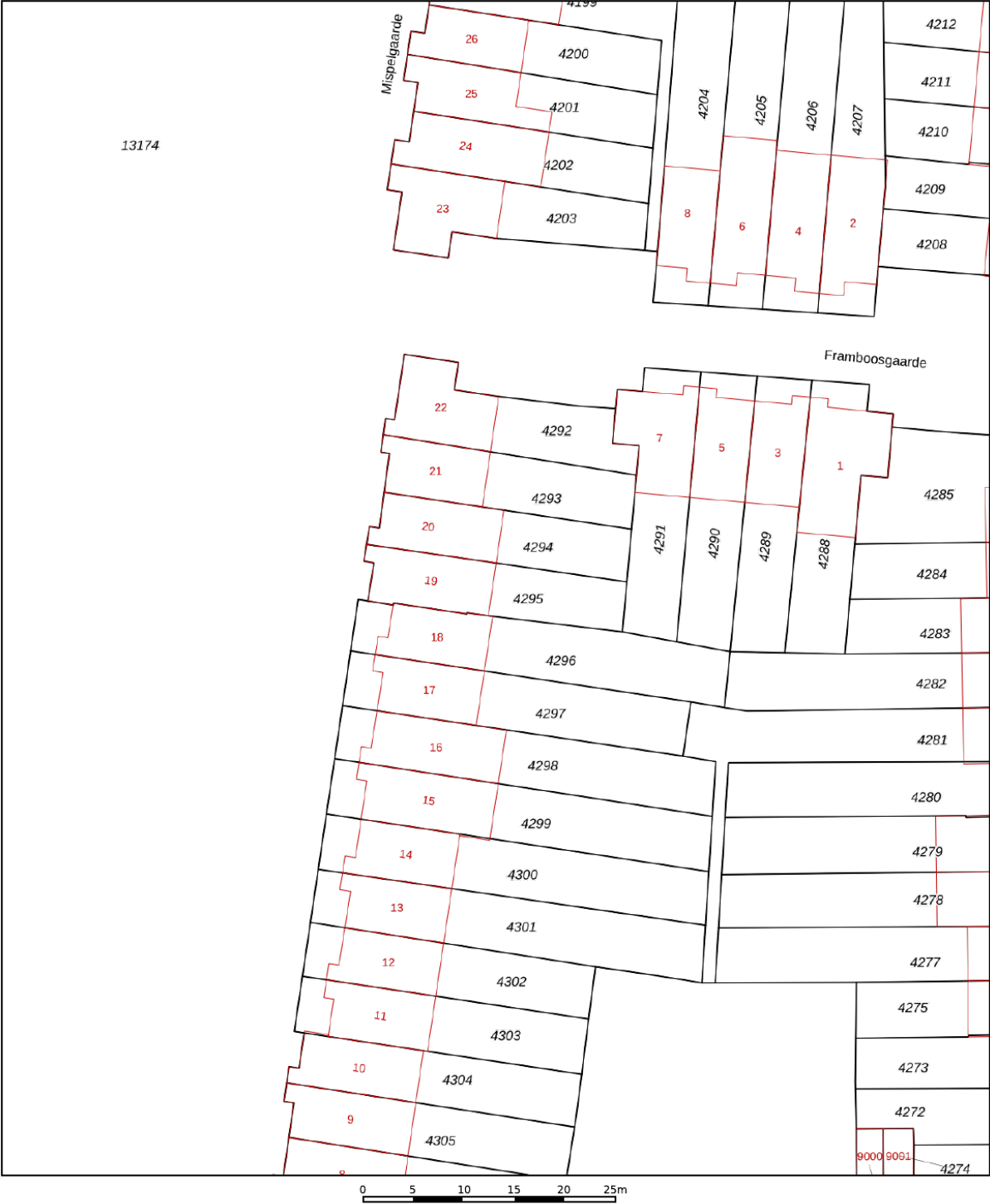


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

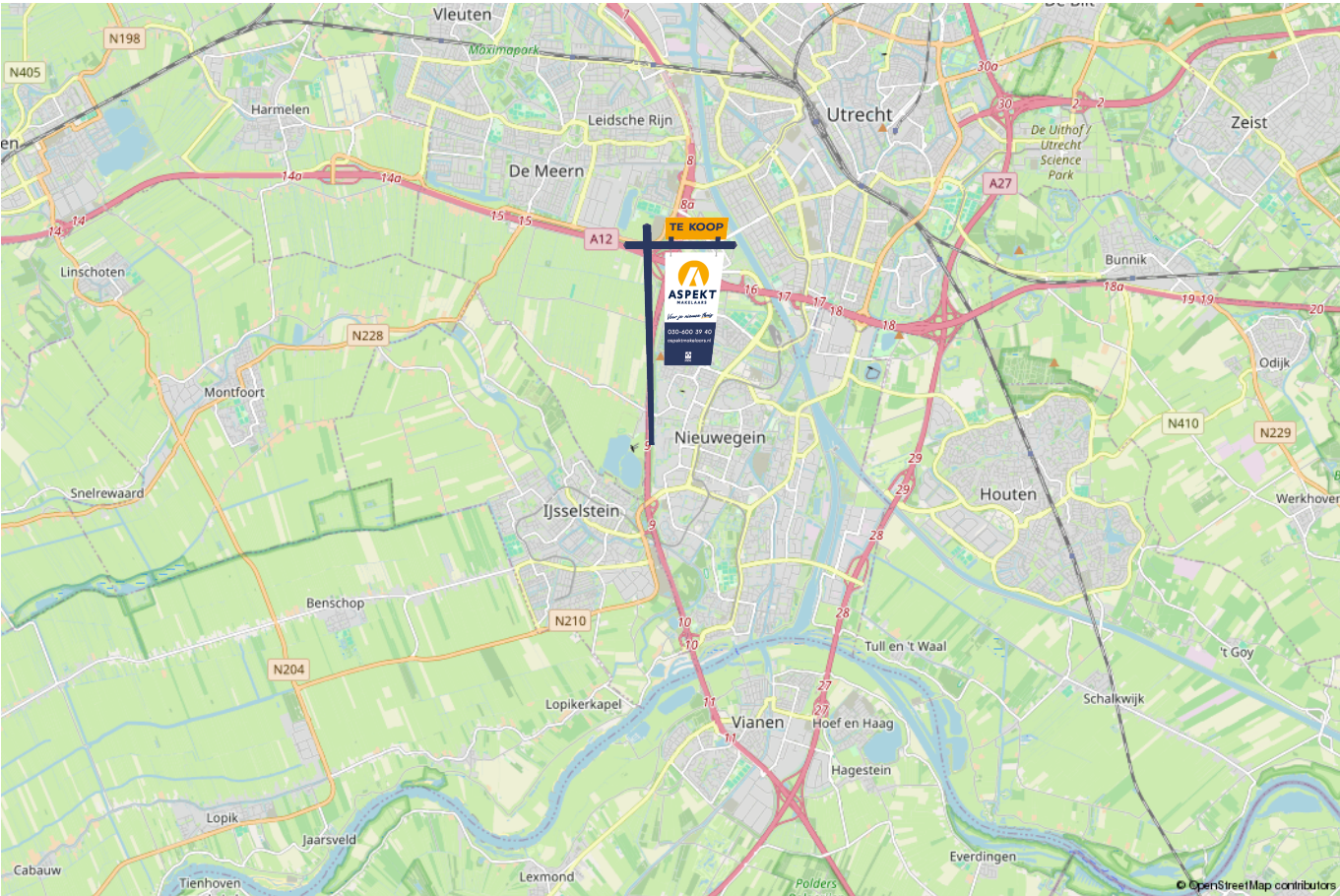
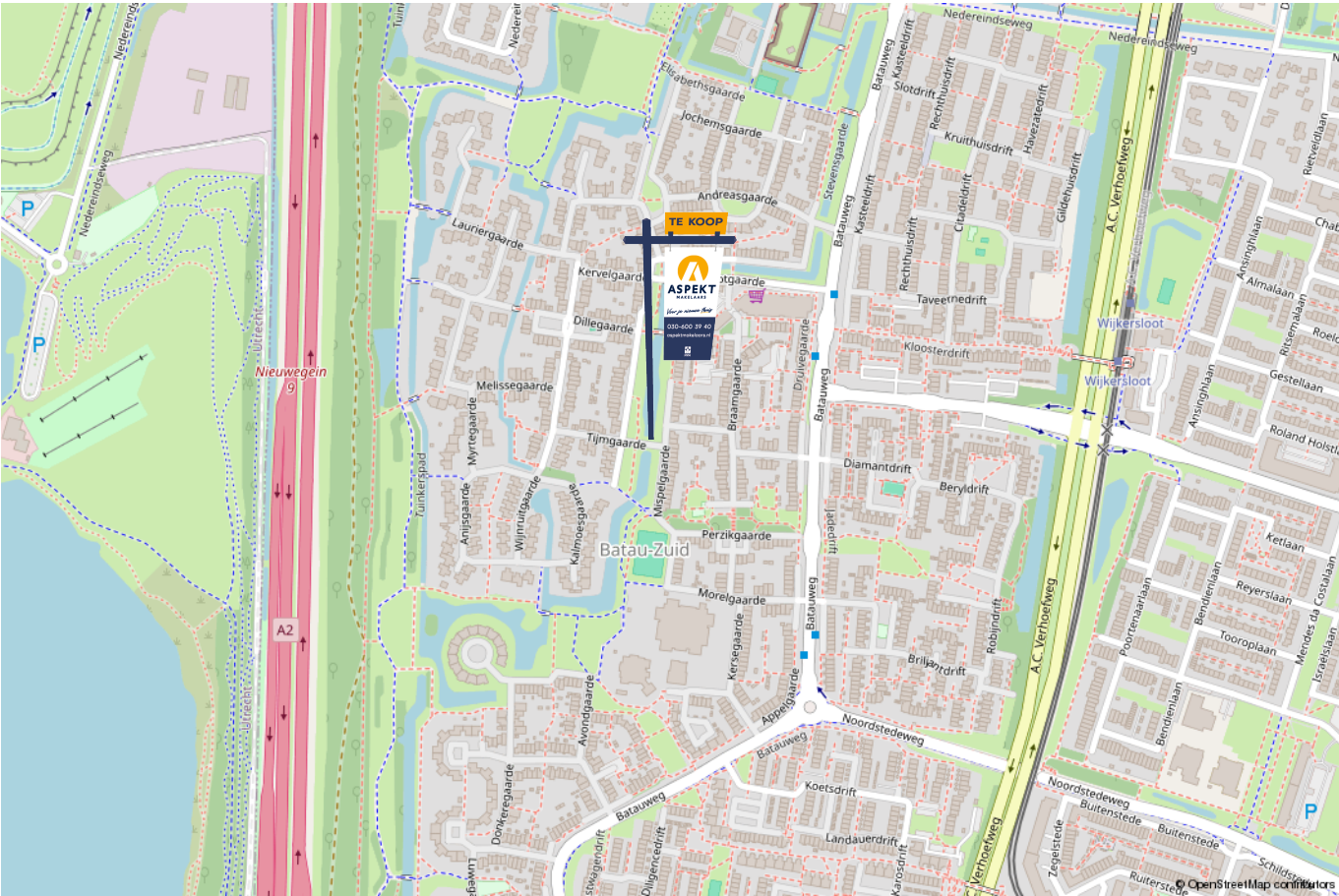
Perceel 4295

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 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				
-				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 vloer	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.

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

