

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Koriandergaarde 10

Vraagprijs € 545.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Koriandergaarde 10 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



In de populaire woonomgeving van Batau-Nord bieden wij aan een zeer ruime, uitgebouwde tussenwoning.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en ondanks de uitbouw heb je daardoor nog een zeer diepe achtertuin.





Omschrijving

In de populaire woonomgeving van Batau-Noord bieden wij aan een zeer ruime, uitgebouwde tussenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 183 m²! De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en ondanks de uitbouw heb je daardoor nog een zeer diepe achtertuin die op het westen is gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning heb je een eigen oprit voor de stalling van je auto. Het totale perceel bedraagt 201 m². De diepe achtertuin is voorzien van een achterom en een ruime houten tuinberging. Door de uitbouw en de opbouw aan de voorzijde is een zeer ruime woning ontstaan. Ideaal gesitueerd nabij buurtwinkels, scholen, park, openbaar vervoer en uitvalswegen. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR-combiketel. Woning heeft energielabel B.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
183 m² / 469 m³

Perceeloppervlakte:
201 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 545.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden:

In de populaire woonomgeving van Batau-Noord bieden wij aan een zeer ruime, uitgebouwde tussenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 183 m²! De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en ondanks de uitbouw heb je daardoor nog een zeer diepe achtertuin die op het westen is gesitueerd. Aan de voorzijde van de woning heb je een eigen oprit voor de stalling van je auto. Het totale perceel bedraagt 201 m². De diepe achtertuin is voorzien van een achterom en een ruime houten tuinberging. Door de uitbouw en de opbouw aan de voorzijde is een zeer ruime woning ontstaan. Ideaal gesitueerd nabij buurtwinkels, scholen, park, openbaar vervoer en uitvalswegen. De woning wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR-combiketel. Woning heeft energielabel B.

Indeling

Begane grond: Via de entree bereik je de mooie hal met meterkast en keurige toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de zeer ruime woonkamer met mooie plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming. Aan de voorzijde tref je de half open luxe keuken aan in L-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. De totale oppervlakte van de woonkamer inclusief de open keuken is circa 56 m². Aan de achterzijde is een brede pui gerealiseerd met openslaande deuren naar de achtertuin.

1ste Verdieping: Ruime overloop met toegang naar 3 slaapkamers van respectievelijk circa 14,6 m², 10,4 m² en 8,5 m². De kleine slaapkamer aan de voorzijde heeft een klein balkon en de grote slaapkamer is voorzien van een ruime inbouwkast. De keurige badkamer heeft een ligbad, douchecabine, tweede toilet, designradiator en een vaste wastafel.

2de Verdieping: Ruime overloop met separate ruimte voor de opstelling van de wasautomaat en droger en tevens de CV-ketel. Vanaf de overloop heb je toegang naar de ruime 4e slaapkamer van circa 16,5 m². Deze slaapkamer is voorzien van Velux vensters. Tevens heb je vanaf deze verdieping toegang tot de vliering.

Bijzonderheden:

- Op unieke locatie in Batau-Noord een uitgebouwde eengezinswoning.
- De woning heeft een woonoppervlakte 183 m².
- Voor de woning is op eigen grond een opstelplaats voor de auto.
- De diepe achtertuin is circa 18 meter diep en gesitueerd op het westen.
- Aan de voorzijde fraai uitzicht over groenvoorziening en waterpartijen.
- De woning heeft een energielabel B.
- Woonkamer voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming.
- Totaal 4 ruime slaapkamers.
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd.
- Verwarming door middel van gasgestookte HR-Combiketel, merk Remeha volgens opgave uit 2008.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **183 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **2 m²**

Overige inpandige ruimte: **3 m²**

Externe bergruimte: **12 m²**

Perceeloppervlakte: **402 m²**

Inhoud: **469 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, ligbad, toilet, wasbak**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel**

Energie

Energielabel: **B (einddatum: 2035-11-10)**

Isolatie: **Dak, muur, dubbel glas**

Verwarming: **CV-ketel**

Warm water: **CV-ketel**

Cv-ketel: **- (-,) Remeha HR**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1976**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: **-**

Voorzieningen: **-**

Vanuit de hal bereik je de zeer ruime woonkamer met mooie plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming.





Aan de
voorzijde tref je
de half open
luxe keuken aan
in L-opstelling
voorzien van
diverse inbouw-
apparatuur.

De totale
oppervlakte van
de woonkamer
inclusief de
open keuken is
circa 56 m².



1STE VERDIEPING slaapkamer





De kleine slaapkamer aan de voorzijde heeft een klein balkon.

Tevens is er genoeg lichtinval in de slaapkamer.







**De keurige
badkamer heeft
een ligbad,
douchecabine,
designradiator
en een vaste
wastafel.**

**Tevens is er een
2de toilet
aanwezig.**



2DE VERDIEPING **overloop**



2DE VERDIEPING slaapkamer





De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en ondanks de uitbouw heb je daardoor nog een zeer diepe achtertuint op het westen.

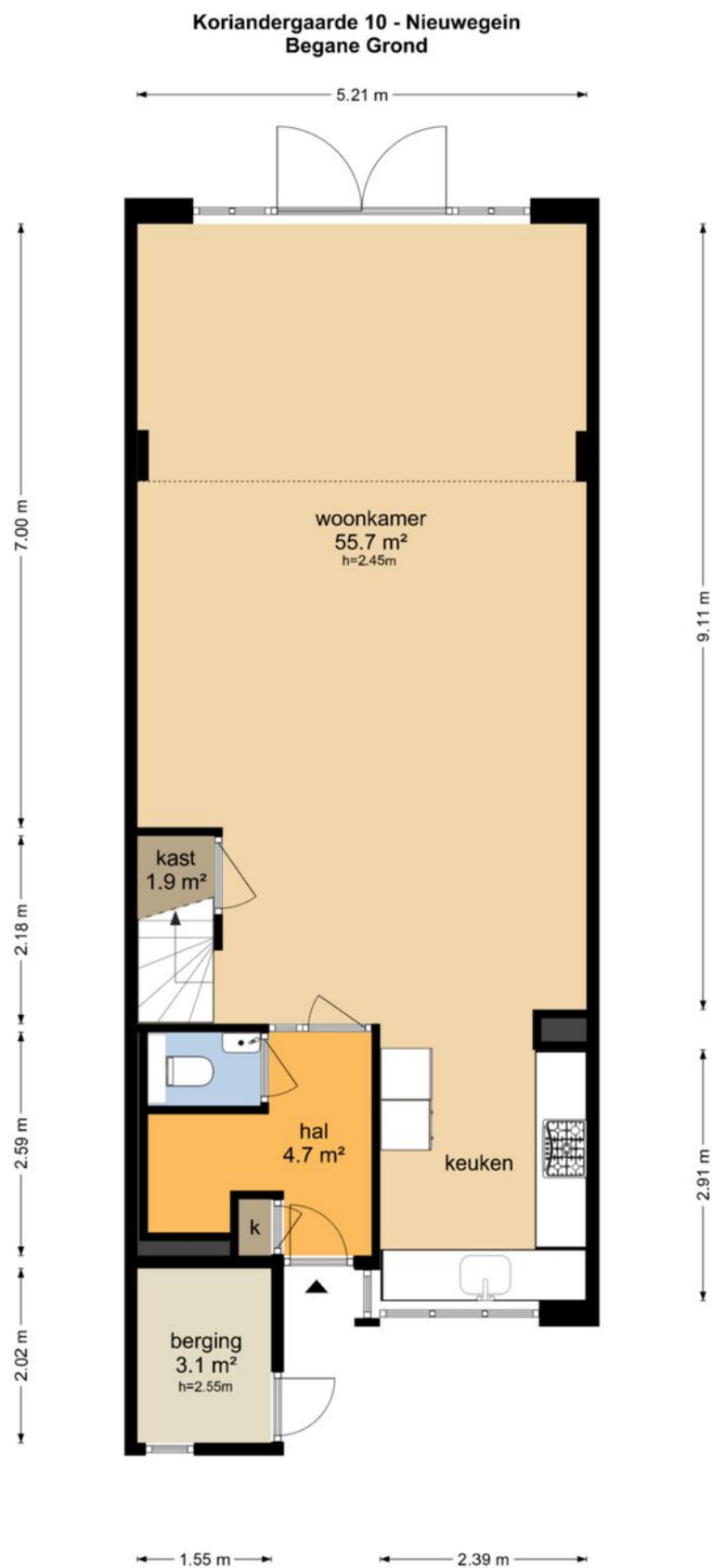
De diepe achtertuint is voorzien van een achterom en een ruime houten tuinberging.





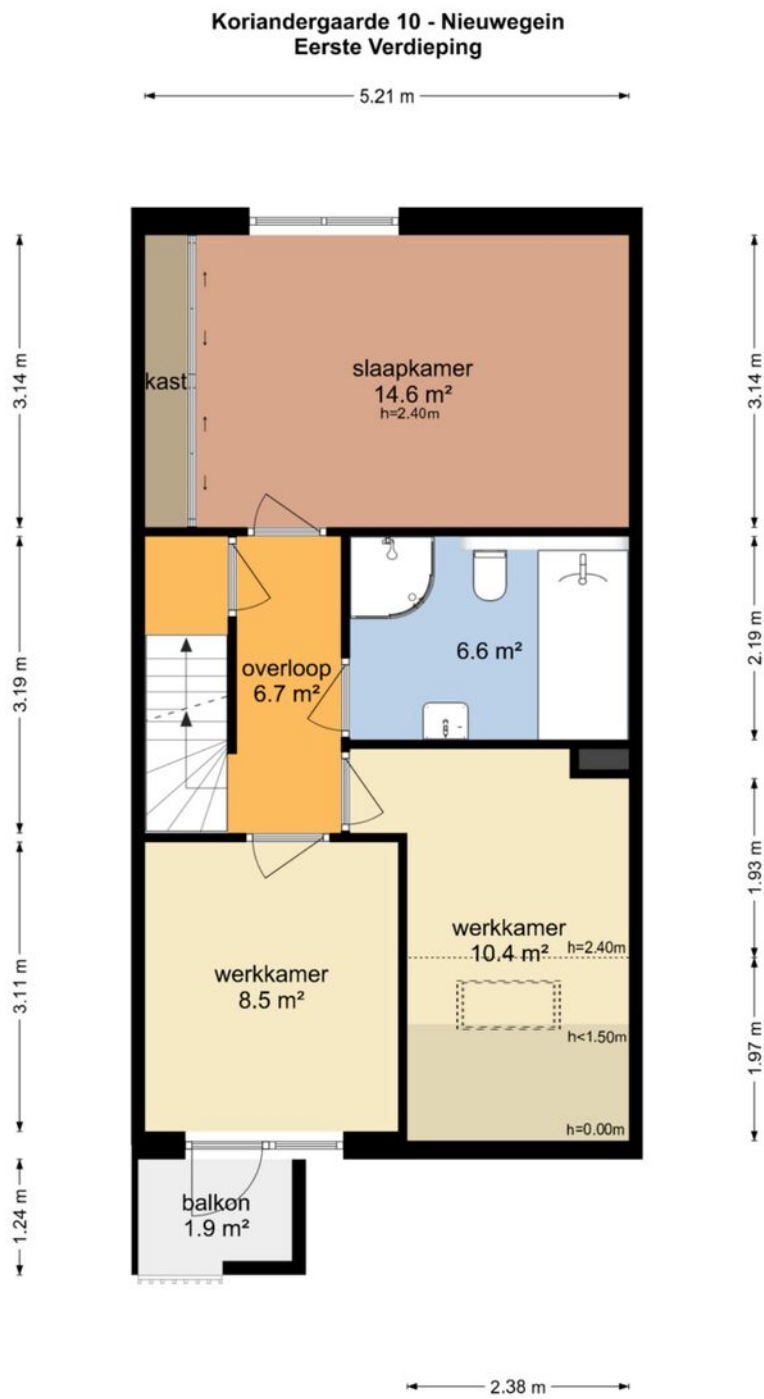
**Ideaal gesitueerd nabij
buurtwinkels, scholen, park,
openbaar vervoer en
uitvalswegen.**

PLATTEGROND



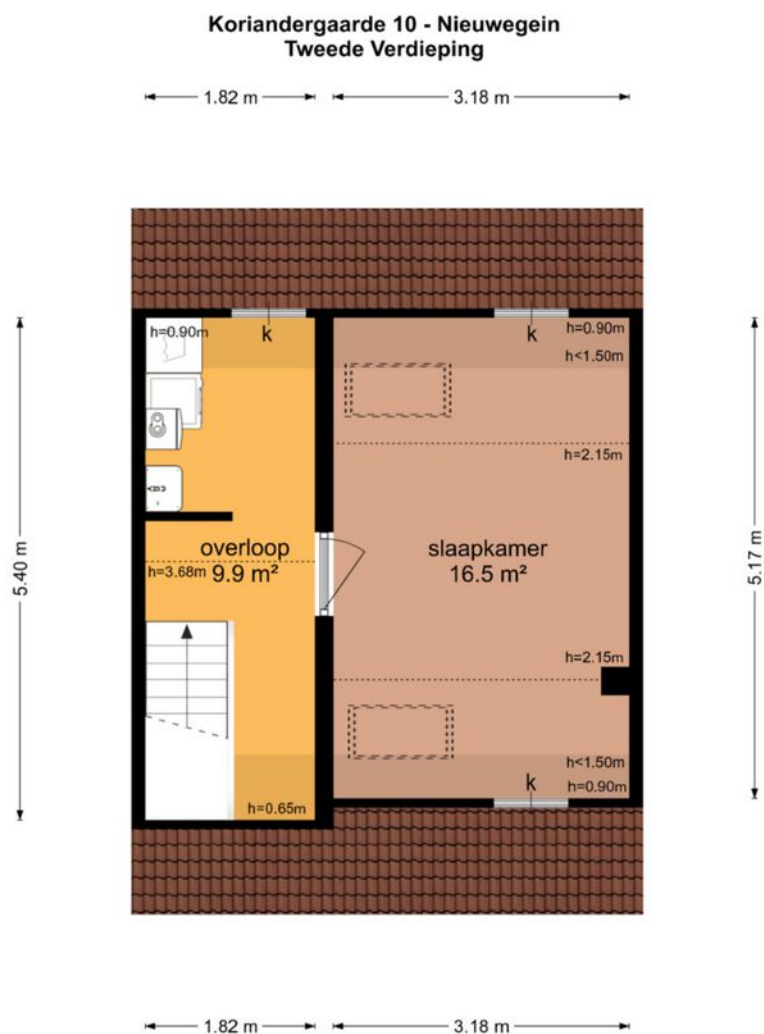
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

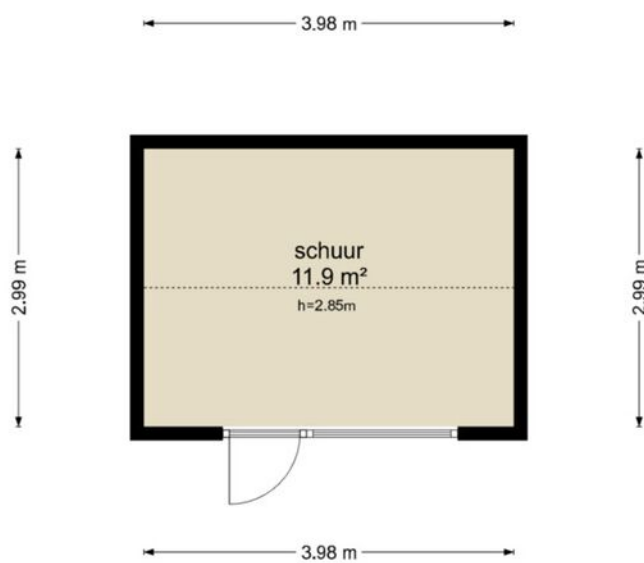
PLATTEGROND



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

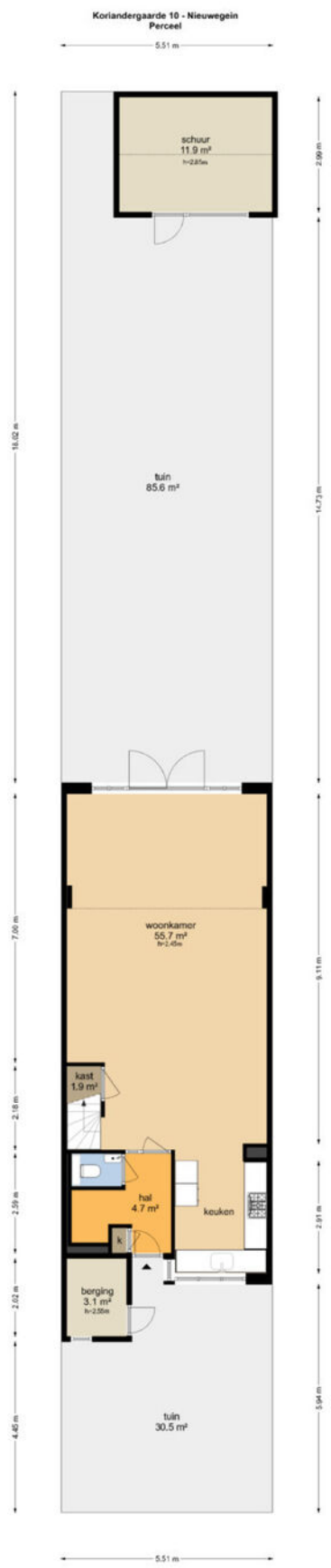
PLATTEGROND

Koriandergaarde 10 - Nieuwegein Schuur



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

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 4825

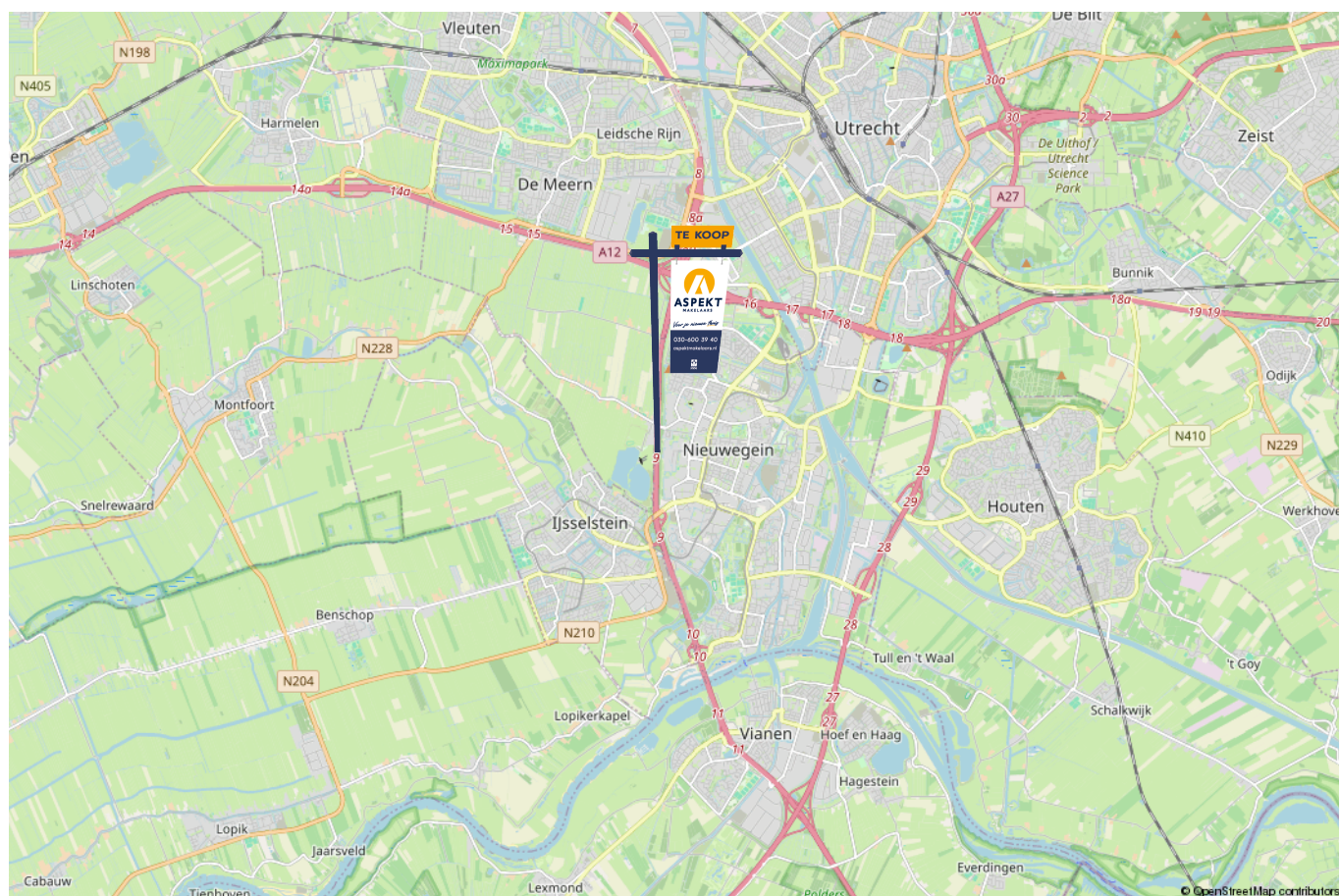
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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.



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				
- kastenwand/spiegels master bed room	X			
- schoenen opberg kast hal	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
-				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.
voordeur bel/camera	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			
- zitbank voor tuin	X			
- tuin bestrating voor	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

