

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Nedereindseweg 471

Vraagprijs € 775.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Nedereindseweg 471 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 Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Wonen in alle
rust, omringd
door groen, en
toch alle
voorzieningen
van een stad
om de hoek?

Aan de geliefde
Nedereindse-
weg staat deze
fantastische
twee-onder-
een-kapwoning
die alles in huis
heeft voor een
comfortabel
gezinsleven!





Omschrijving

De woning is opvallend ruim en praktisch ingedeeld op de begane grond vind je naast een lichte, royale woonkamer een moderne woonkeuken waar koken en samen zijn centraal staan. Extra pluspunt: een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ideaal voor gasten, maar ook perfect geschikt voor thuiswerken, praktijkruimte of hobbykamer. Op de verdiepingen zijn er maar liefst 5 slaapkamers en een ruime recent gemoderniseerde badkamer, waardoor iedereen zijn eigen plek kan hebben. Buiten geniet je van een royaal perceel met een besloten achtertuin met veel privacy welke gesitueerd is op het zonnige zuiden. De garage is goed bemeten en biedt volop ruimte voor opslag, kluswerk of het stallen van fietsen. Ook parkeren is hier uitzonderlijk prettig, de brede oprit met verhoogde carport biedt plaats aan meerdere auto's en daarnaast is er in de straat ruim voldoende gratis parkeergelegenheid. De woning beschikt over 15 zonnepanelen, dak-/muur- en vloerisolatie en energielabel A. Daarnaast wordt de woning centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel volgens opgaaf uit 2019. Ben jij ook al enthousiast over deze fantastische woning op unieke centrale locatie? Bel dan gerust naar ons kantoor zodat wij middels een bezichtiging je de woning kunnen laten ervaren.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
166 m² / 679 m³

Perceeloppervlakte:
476 m²

Kamers:
7

Slaapkamers:
6

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

BEGANE GROND: Middels de ruime oprit waar meerdere auto's gestald kunnen worden bereik je de overdekte entree, welke toegang biedt tot de hal, meterkast, garderobe en toegang tot de lichte, royale woonkamer. De woonkamer biedt prettig zicht over de fraai aangelegde achtertuin. Door de schuifpui komt het binnen/buiten gevoel volledig tot leven. In de woonkamer is er de mogelijkheid om een haard te plaatsen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: Koelkast, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en oven. Daarnaast is er voldoende kastruimte. In de woonkeuken bevinden zich meerdere raampartijen welke prachtig vrij uitzicht bieden. De woon-/eetkamer is ca. 55 m2 groot en is voorzien van een keramische vloer met vloerverwarming. Middels de tussen hal bereik je de goed bemeten slaapkamer van ca. 12,5 m2 op de begane grond, welke tevens toegang biedt tot de achtertuin. De perfecte kamer voor gasten, maar ook geschikt voor thuiswerken, praktijkruimte of hobbykamer. Ook bestaat de mogelijkheid om deze ruimte te betrekken bij de woonkamer. Op de begane grond bevindt zich een recent gemoderniseerde badkamer welke voorzien is van douche, toilet en wastafel. De inpandige garage is ca. 25 m2 en biedt volop ruimte voor opslag, klusruimte of het stallen van fietsen.

1E VERDIEPING: Overloop met toegang tot de 3 ruime slaapkamers van respectievelijk 13,7 m2; 11,2 m2 en 10,4 m2. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een dakkapel met rolluiken. De recent gemoderniseerde badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een ligbad, dubbele douche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Deze verdieping is afgewerkt met een vinylvloer.

2E VERDIEPING: Overloop met toegang naar 2 slaapkamers van respectievelijk 7,3 m2 en 9,8 m2. Beide slaapkamers zijn voorzien van een Velux dakraam en knieschotten voor extra opbergruimte. Ook bevindt zich er een separate wasruimte waar zich zowel de opstelplaats voor de wasmachine als c.v.-ketel bevindt volgens opgaaf uit 2019. Tevens is er een mechanische ventilatie unit, Velux dakraam en bergruimte.

TUIN: De besloten fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuiden. De tuin biedt meerdere terrassen, borders met planten en bomen. Daarnaast is er ook een speelveld van kunstgras. De ideale tuin voor een fijne zomerdag met vrienden en familie.

BIJZONDERHEDEN:

- Fantastische twee-onder-een-kapwoning aan de geliefde Nedereindseweg in Nieuwegein.
- Lichte, royale woonkamer met mogelijkheid tot het plaatsen van een haard.
- Woonkeuken met vrij uitzicht.
- Fraai aangelegde achtertuin met volop privacy en gesitueerd op het zonnige zuiden.
- De woning beschikt over 6 goed bemeten slaapkamers, waarvan één op de begane grond.
- 2 recent gemoderniseerde luxe badkamers.
- Ruime garage van ca. 25 m2.
- De woning is voorzien van 15 zonnepanelen, dak-/muur- en vloerisolatie en energielabel A.
- De woning wordt centraal verwarmd door middel van C.V.-ketel uit 2019.
- Ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.
- Geweldige, unieke ligging nabij groen, winkels, scholen, diverse uitvalswegen en openbaar vervoer.
- De brochure is te downloaden op onze website.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **166 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **27 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **476 m²**

Inhoud: **679 m³**

Indeling

Aantal kamers: **7**

Aantal slaapkamers: **6**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet, douche,**

dubbele wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal**

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2033-08-28)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd**

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

gedeeltelijk

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

Cv-ketel: **Bouwjaar 2019**

Bouw

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

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1989**

Dak: **Zadeldak, pannen**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuin en zijtuin**

Balkon/dakterras:

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: **1 auto**

Voorzieningen: **Water en elektra**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





**De woonkamer
biedt prettig
zicht over de
fraai
aangelegde
achtertuin.**

**Aan de
voorzijde van
de woning
bevindt zich de
moderne
woonkeuken.**







De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en is voorzien van diverse inbouw-apparatuur.



BEGANE GROND slaapkamer



BEGANE GROND **badkamer**





De achtertuin is
fraai aangelegd
en is gesitueerd
op het zonnige
zuiden.

De ideale tuin
voor een fijne
zomerdag met
vrienden en
familie.





**Overloop met
toegang tot de
3 ruime
slaapkamers
van
respectievelijk
13,7 m²; 11,2 m²
en 10,4 m².**



De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een dakkapel met rolluiken.





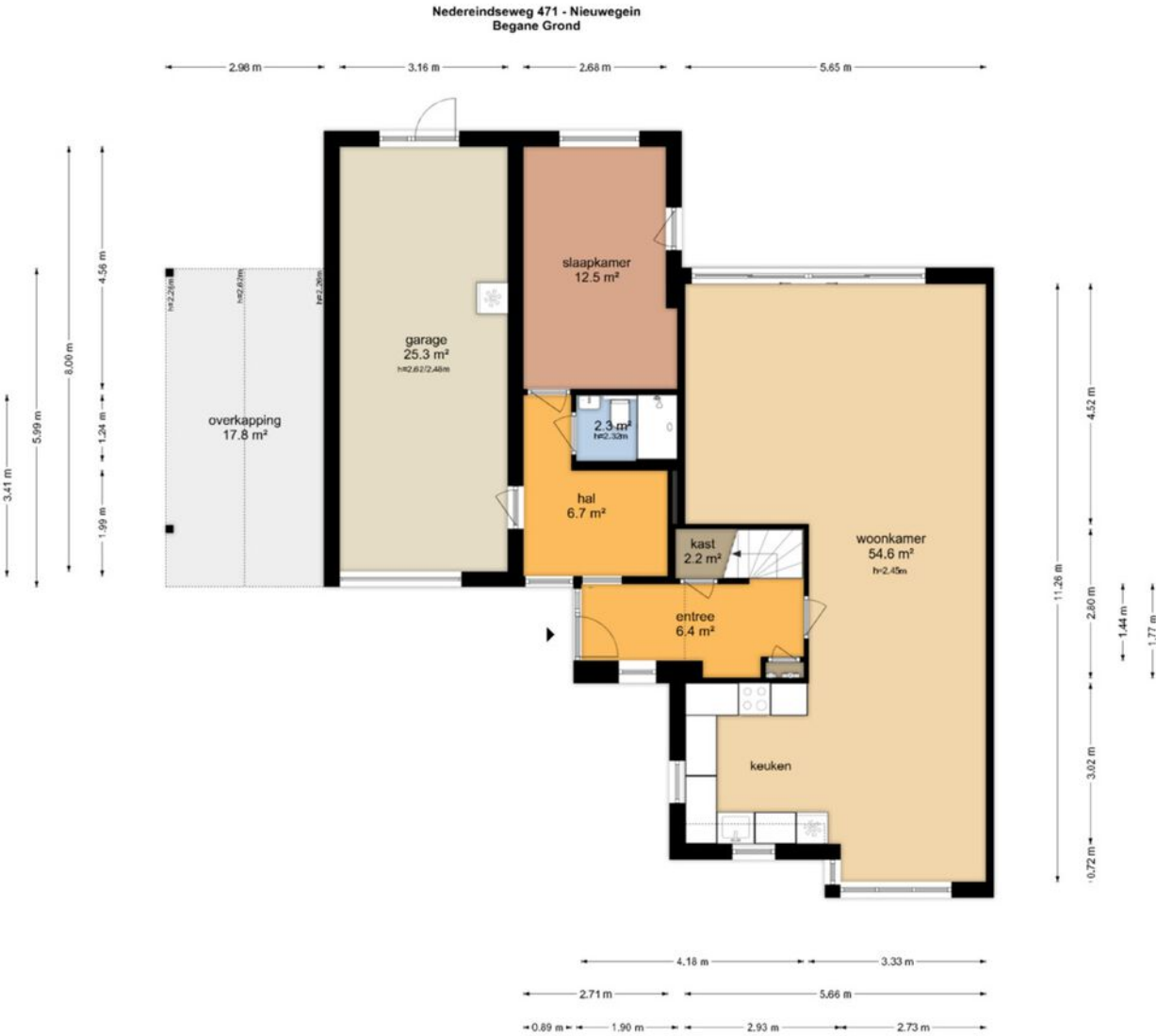


Overloop met
toegang naar 2
slaapkamers
van
respectievelijk
7,3 m2 en 9,8
m2.

Beide
slaapkamers
zijn voorzien
van een Velux
dakraam en
knieschotten
voor extra
opbergruimte.

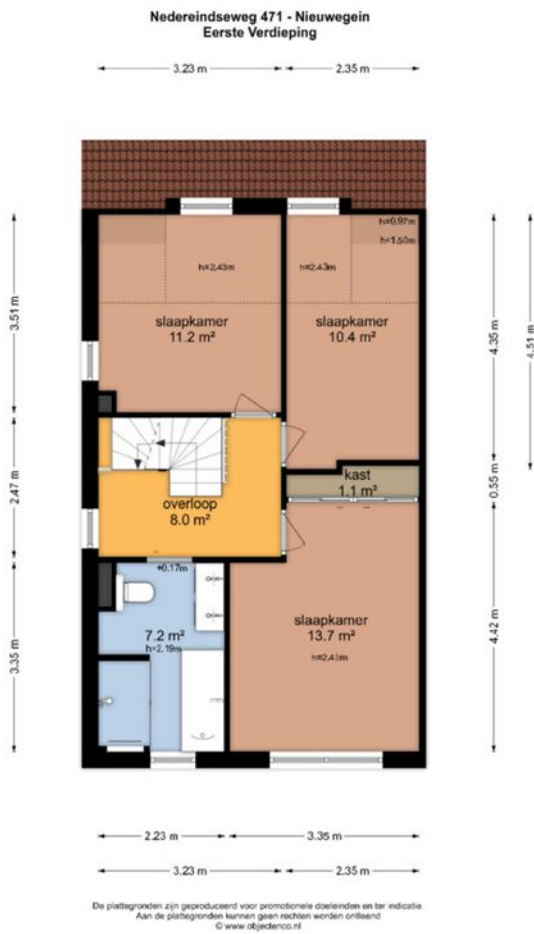


PLATTEGROND

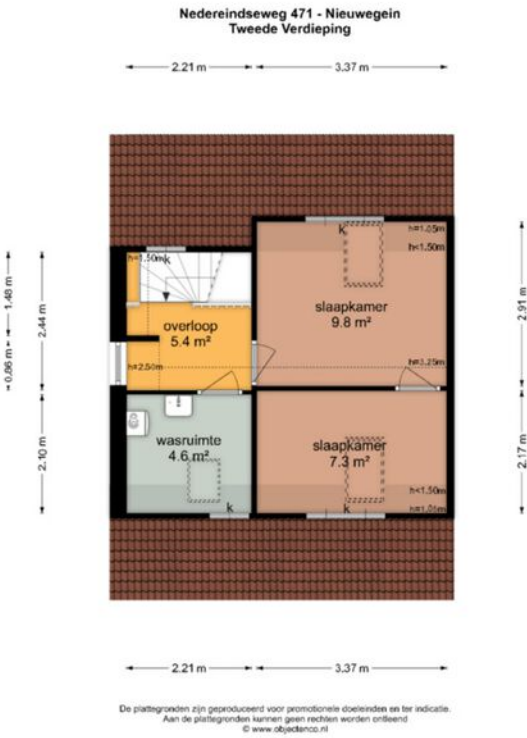


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objedenrooi.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 8298

kadaster

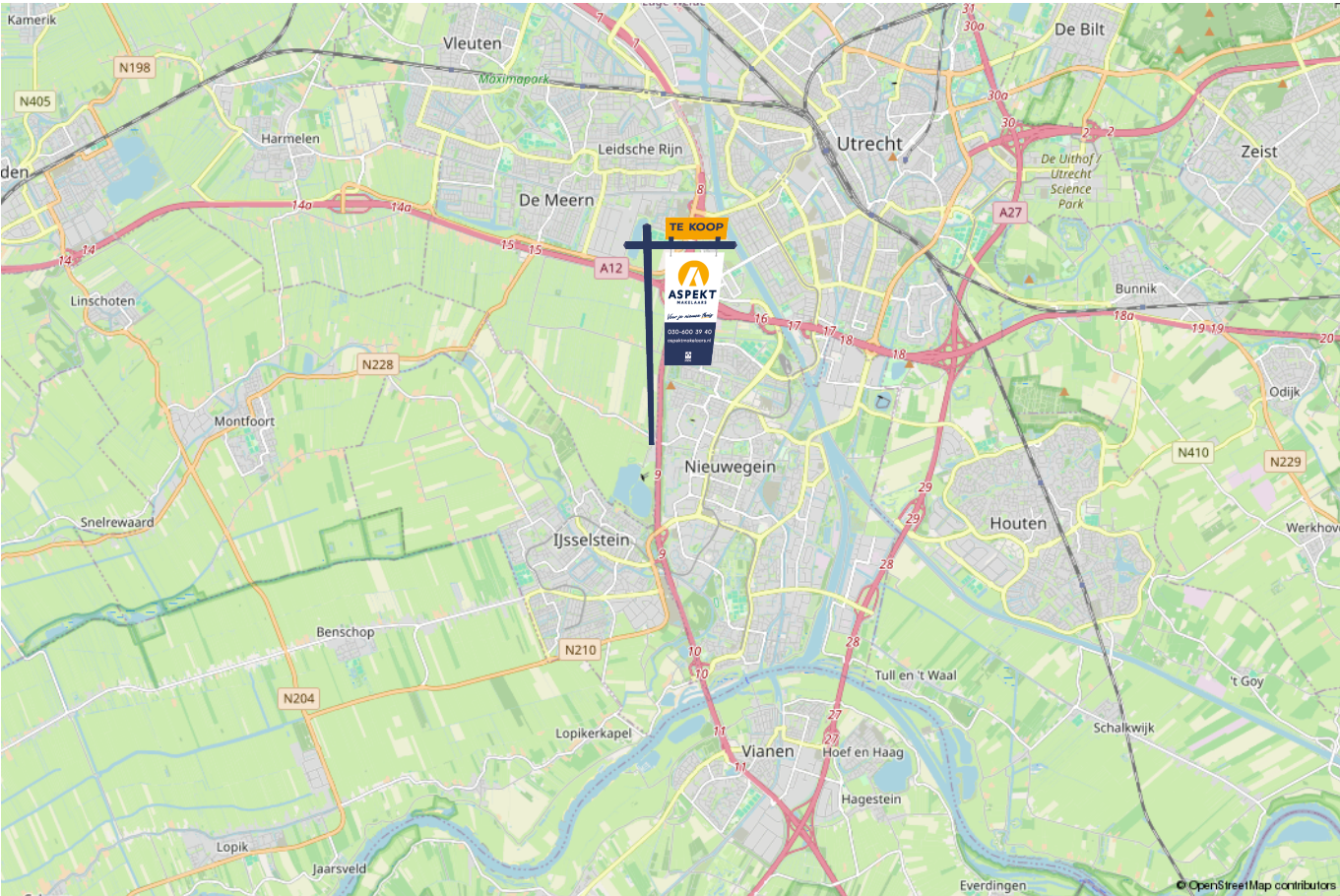
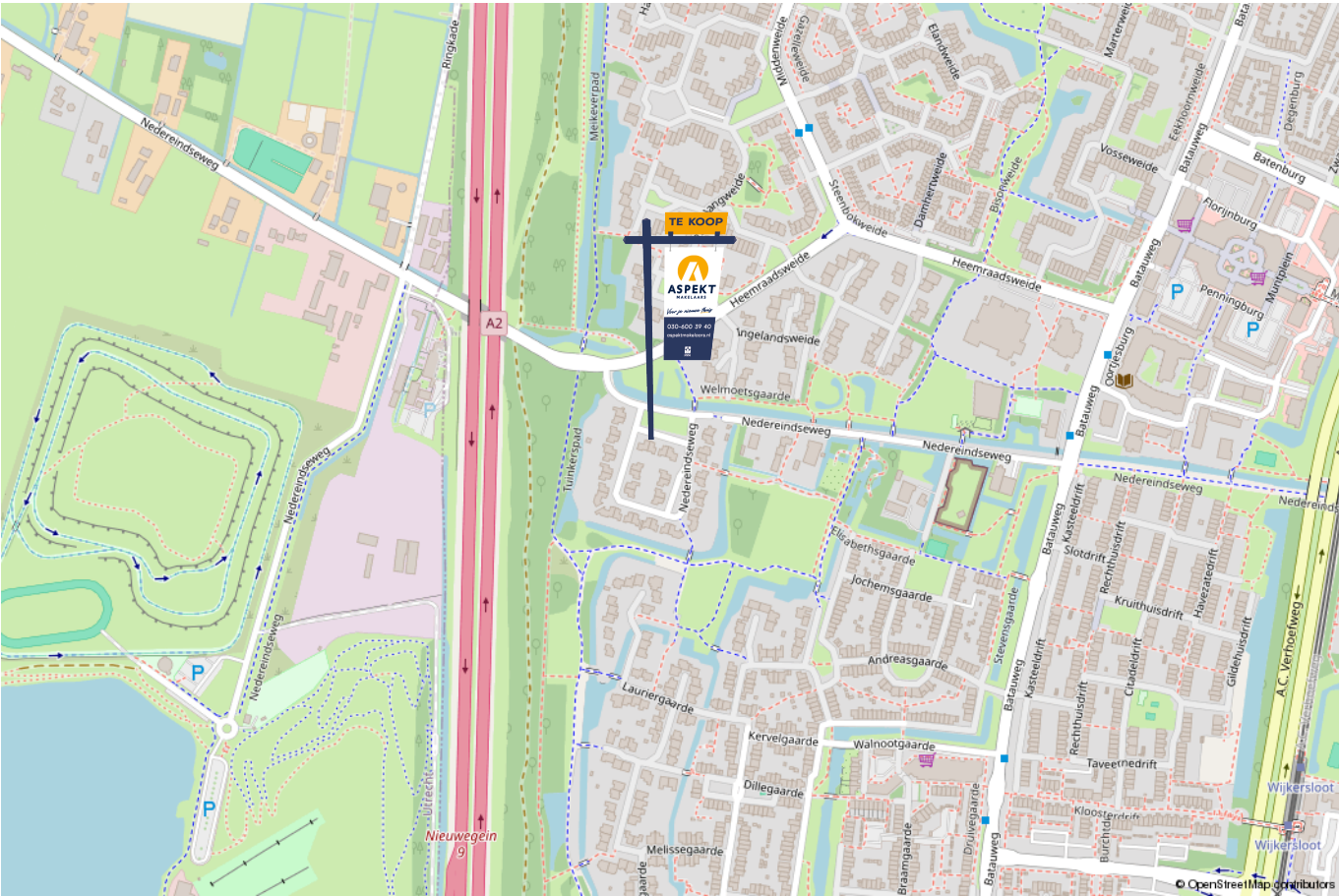
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025

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				
- All loose cupboards, shelves, cabinets			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			
- Carpet			X	
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsel				X
- Living room coffee table (2 x white marble), dining table, living room rocking chair, sofa set (L shape and love seat) , carpet, beds in all the rooms, verisure security system devices, study tables, bed side tables, all the mirrors, office chairs with rollers, vacuum cleaner, carpet cleaner machine, ladder, storage in garage etc.			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.
Woning - Keuken				
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
- Full Freezer in garage, coffee machine				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- All glass and china kitchenware			X	
- Full Freezer in garage			X	
- coffee machine			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
-				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			
- Toilet dustbins, cleaning products			X	
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	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.
- planchet	X			
- toiletkast				X
- 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

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.
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
siemens washing machine			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			
Garden furniture (1 coffee table and 2 chairs), new york style garden bench, kids picnic table, gardening tools and supplies, wood, coal, firestarters etc, pallet for garden party, big grey garden table			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.
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
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 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

