

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Koriandergaarde 10

Vraagprijs € 525.000 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 Amber Morris



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

aspektmakelaars.nl



Royaal en comfortabel wonen in de populaire, groene en kindvriendelijke "Gaardes" van Batau-Noord.

De woning is uitstekend onderhouden en biedt aan de voorzijde vrij uitzicht over groen en waterpartij.





Omschrijving

Royaal en comfortabel wonen in de populaire, groene en kindvriendelijke "Gaardes" van Batau-Noord. De wijk kenmerkt zich door meerdere singels met veel groen en fraaie wandel- en fietspaden, wat zorgt voor ruimte en rust. De woning is uitstekend onderhouden en beschikt over een fijne keuken met vrij uitzicht. De uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming zorgt voor extra comfort. De dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer met de zeer diepe, fraai aangelegde achtertuin met ruime berging. De tuin is ook via een achterom te bereiken. In de woning bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers en een luxe, ruime badkamer. Het unieke van deze woning is het gemak van parkeren. Er bevindt zich namelijk een privé parkeerplaats op eigen terrein met mogelijkheid tot elektrisch laden, evenals voldoende vrij parkeren in de omgeving. De woning is voorzien van energielabel B en wordt centraal verwarmd door middel van een HR-combiketel. Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder scholen, winkels, foodplein, parken en openbaar vervoer (bus en sneltram) bevinden zich op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging zijn snelwegen en treinstation Utrecht Centraal uitstekend bereikbaar. Kortom een unieke en royale gezinswoning in de populaire, groene en kindvriendelijke "Gaardes".

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
132 m² / 469 m³

Perceeloppervlakte:
201 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **132 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **2 m²**

Overige inpandige ruimte: **3 m²**

Externe bergruimte: **12 m²**

Perceeloppervlakte: **201 m²**

Inhoud: **469 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **ligbad, toilet, douche,**

wastafel en designradiator

Aantal woonlagen: **4**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische**

ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2035-11-10)**

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

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

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

Cv-ketel: **Remeha HR 2008 (2008, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1976**

Dak: **Zadeldak, pannen**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk, vrij uitzicht**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein en**

openbaar parkeren

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Indeling en bijzonderheden:

BEGANE GROND: Bij thuiskomst ervaar je direct het gemak van parkeren op eigen terrein. Als je de voordeur opent bereik je via de entree de hal met garderobe, meterkast en recent gemoderniseerde toiletruimte met TwistFlush toilet en fontein. Laat je bij binnenkomst verrassen door de zee van ruimte, mede door de breedte van de woning van ca. 5,21 m. De royale, uitgebouwde woonkamer heeft een prachtige kamerhoge raampartij met dubbel openslaande deuren, die veel lichtinval biedt alsook toegang geeft tot de fraai aangelegde achtertuin. De woonkamer beschikt over een mooie plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. Deze ruimte is eenvoudig naar wens in te delen. Aan de voorzijde van de woning tref je de halfopen luxe keuken aan in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Het vrije uitzicht vanuit de keuken is ideaal wanneer de kinderen buiten spelen. De achtertuin is zeer diep, geeft veel privacy en biedt mogelijkheid tot het plaatsen van meerdere zitjes en speelmogelijkheden voor kinderen. Daarnaast is er ook een elektrisch zonnescherm, een achterom en een vrijstaande houten schuur voor het opbergen van fietsen, tuinspullen en/of motoren. De achtertuin is fraai aangelegd, onderhoudsvriendelijk met drainage en gesitueerd op het zonnige westen. Hier kun je heerlijk genieten van de mooie dagen!

1E VERDIEPING: Ruime overloop met toegang naar drie goed bemeten slaapkamers van respectievelijk circa 14,6 m², 10,4 m² en 8,5 m². De grootste slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, is met recht een master bedroom. De kamer is namelijk woningbreed en beschikt over een inbouwkast. Aan de voorzijde bevinden zich de twee andere slaapkamers, waarvan één voorzien is van balkon en de andere van een speelse schuine kap. De kamer met schuine kap zou kunnen worden vergroot, middels een vergunning voor het optrekken van de voorgevel. De luxe badkamer is vergroot en voorzien van een ligbad, douchecabine, tweede toilet, designradiator en een vaste wastafel. Een heerlijke plek om te ontspannen en tot rust te komen.

2E VERDIEPING: Ruime overloop met separate ruimte voor de opstelling van een wasautomaat en droger. Hier bevindt zich ook de HR-combiketel. Vanaf de overloop heb je toegang tot de ruime 4e slaapkamer van circa 16,5 m². Deze slaapkamer is voorzien van Velux vensters en knieschotten voor extra opbergruimte. Tevens heb je vanaf deze verdieping toegang tot de vliering. Deze verdieping is recent gemoderniseerd.

VLIERING: Middels een losstaande trap bereik je de vliering. Hier tref je de opbergruimte aan waar je altijd naar opzoek was. Een plek voor je koffers, kerstspullen etc. De vliering heeft een afmeting van: 3,20 m en 2,50 m.

Bijzonderheden:

- Royaal en comfortabel wonen in de populaire "Gaardes" van Batau-Noord.
- De woning beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein.
- Laat je verrassen door de uitgebouwde, lichte woonkamer met een breedte van 5,21 m.
- Luxe halfopen keuken met vrij uitzicht over groenvoorziening en waterpartijen.
- Woonkamer voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming.
- De diepe zonnige achtertuin is fraai aangelegd met vrijstaande houten berging, zonnescherm en een achterom.
- De woning heeft een energielabel B.
- De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen.
- Totaal vier goed bemeten slaapkamers en ruime vliering.
- Verwarming door middel van gasgestookte HR-combiketel, merk Remeha volgens opgave uit 2008.
- Geweldige ligging met alle gewenste voorzieningen op loopafstand.

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**



Laat je bij binnenkomst verrassen door de zee van ruimte, mede door de breedte van de woning van ca. 5,21 m. De royale, uitgebouwde woonkamer met dubbel openslaande deuren naar de fraai aangelegde achtertuin.





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

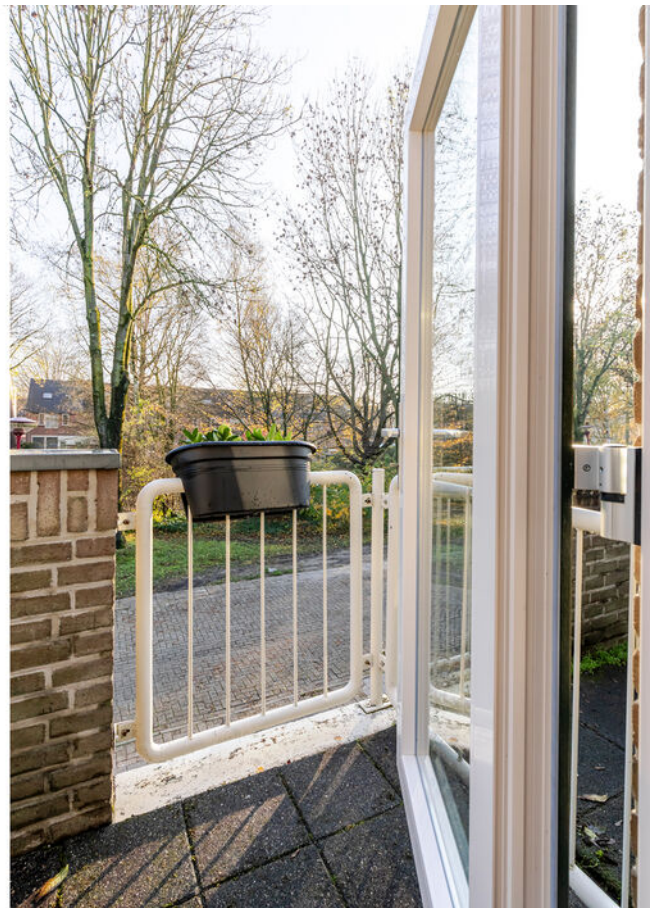
De keuken heeft
vrij uitzicht.
Ideaal wanneer
de kinderen
buitenspelen.



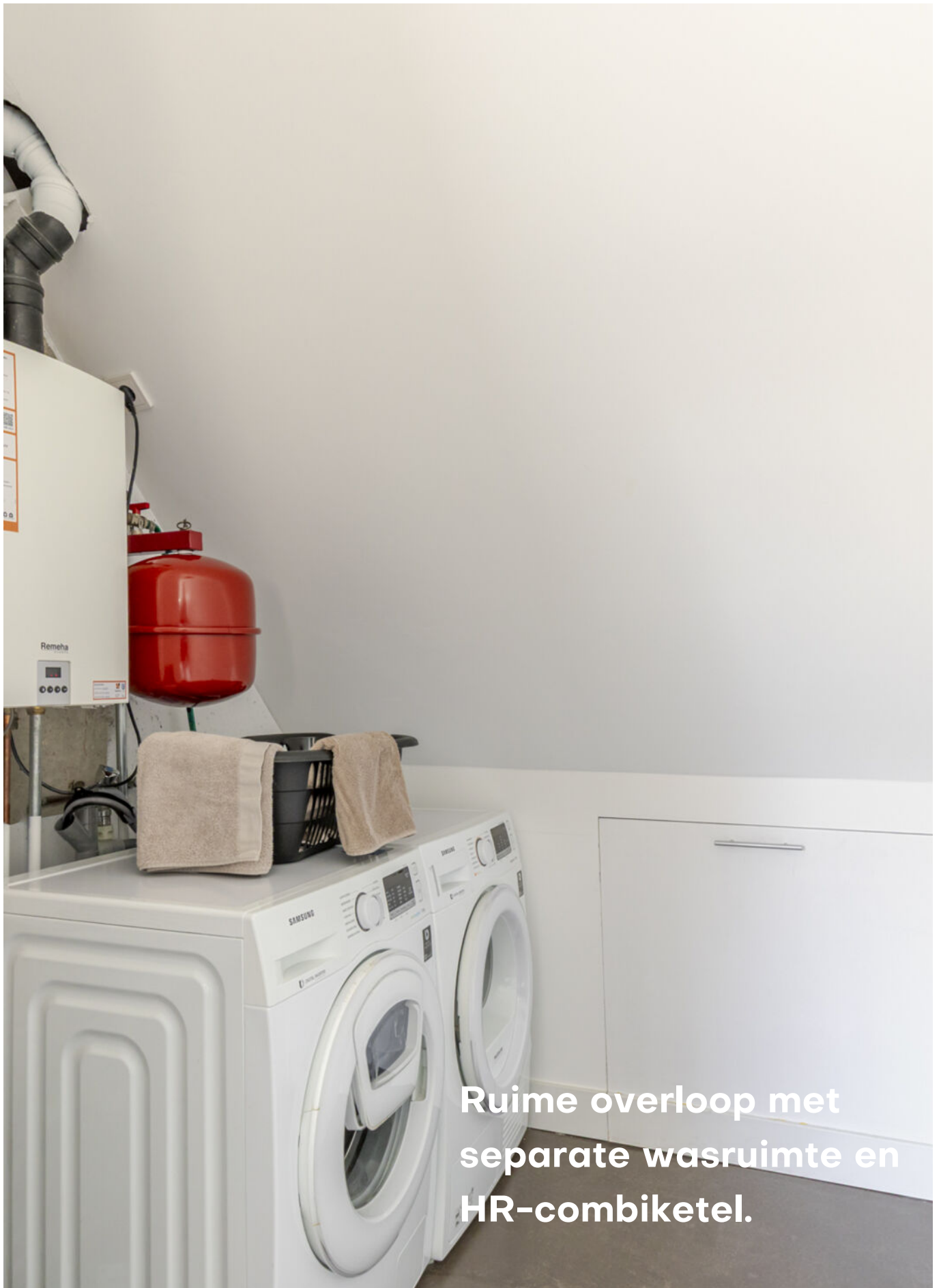
Ruime overloop met toegang naar drie goed bemeten slaapkamers van respectievelijk 14,6 m², 10,4 m² en 8,5 m². De grootste slaapkamer, aan de achterzijde van de woning, is met recht een master bedroom.



1E VERDIEPING slaapkamer





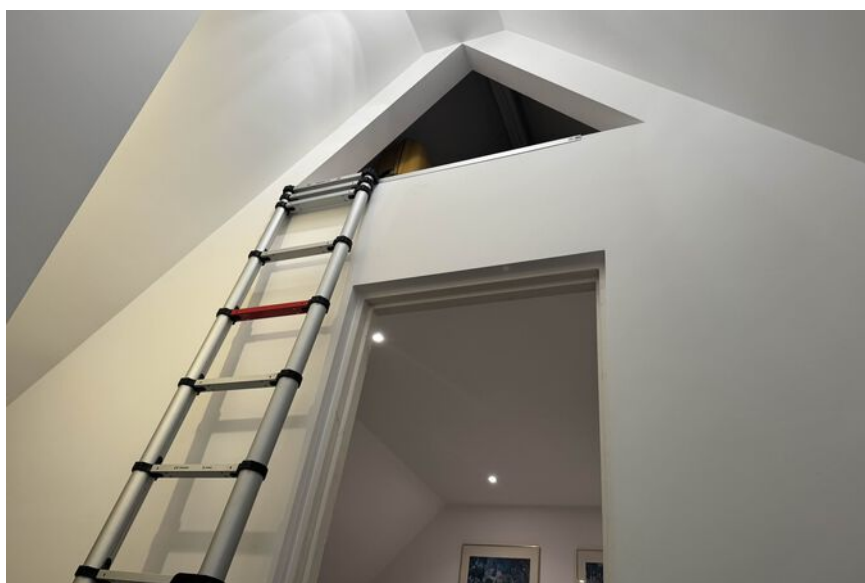


Ruime overloop met
separate wasruimte en
HR-combiketel.



**Vanaf de ruime
overloop, met
separate
wasruimte en
HR-combiketel,**

**heb je toegang
tot de 4e
slaapkamer,
welke voorzien
is van Velux
vensters en
knieschotten
voor extra
opbergruimte.**

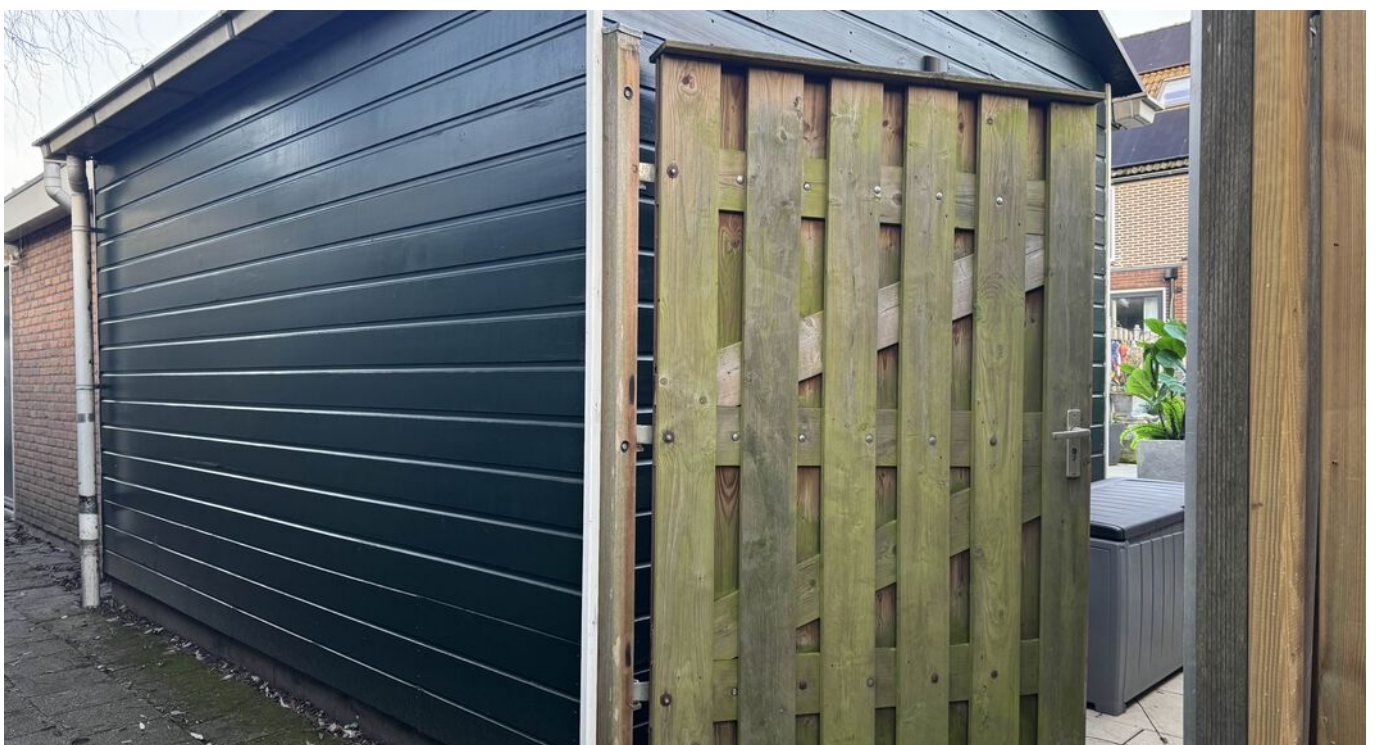






De achtertuin is
zeer diep, geeft
veel privacy en
biedt de
mogelijkheid tot
het plaatsen
van meerdere
zitjes en
speelruimte
voor kinderen.

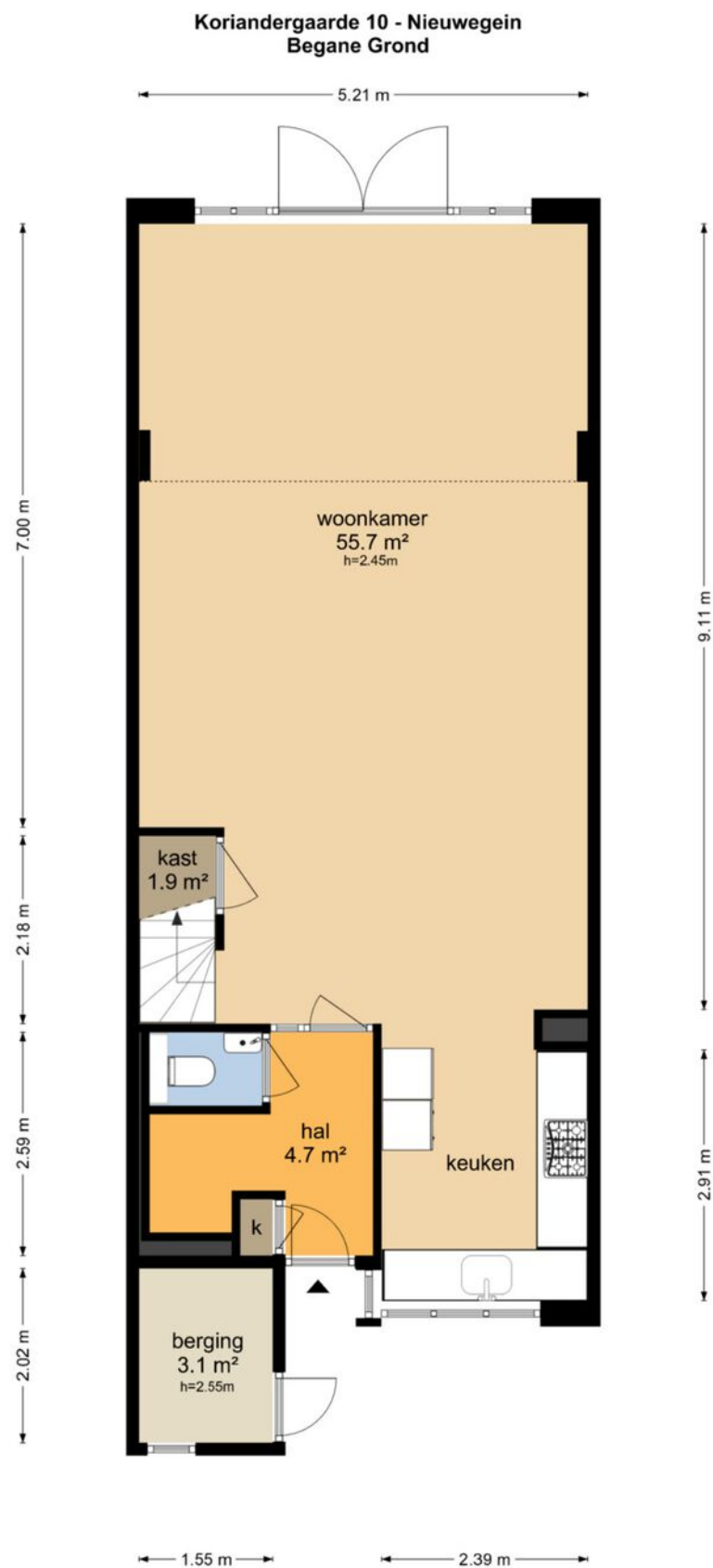
De fraai
aangelegde
achtertuin is
onderhoudsarm
en beschikt
over drainage.
Door de ligging
op het westen
kun je hier
genieten!



Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder scholen, winkels, foodplein, parken en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Kortom een unieke en royale gezinswoning in de populaire, groene en kindvriendelijke "Gaardes".

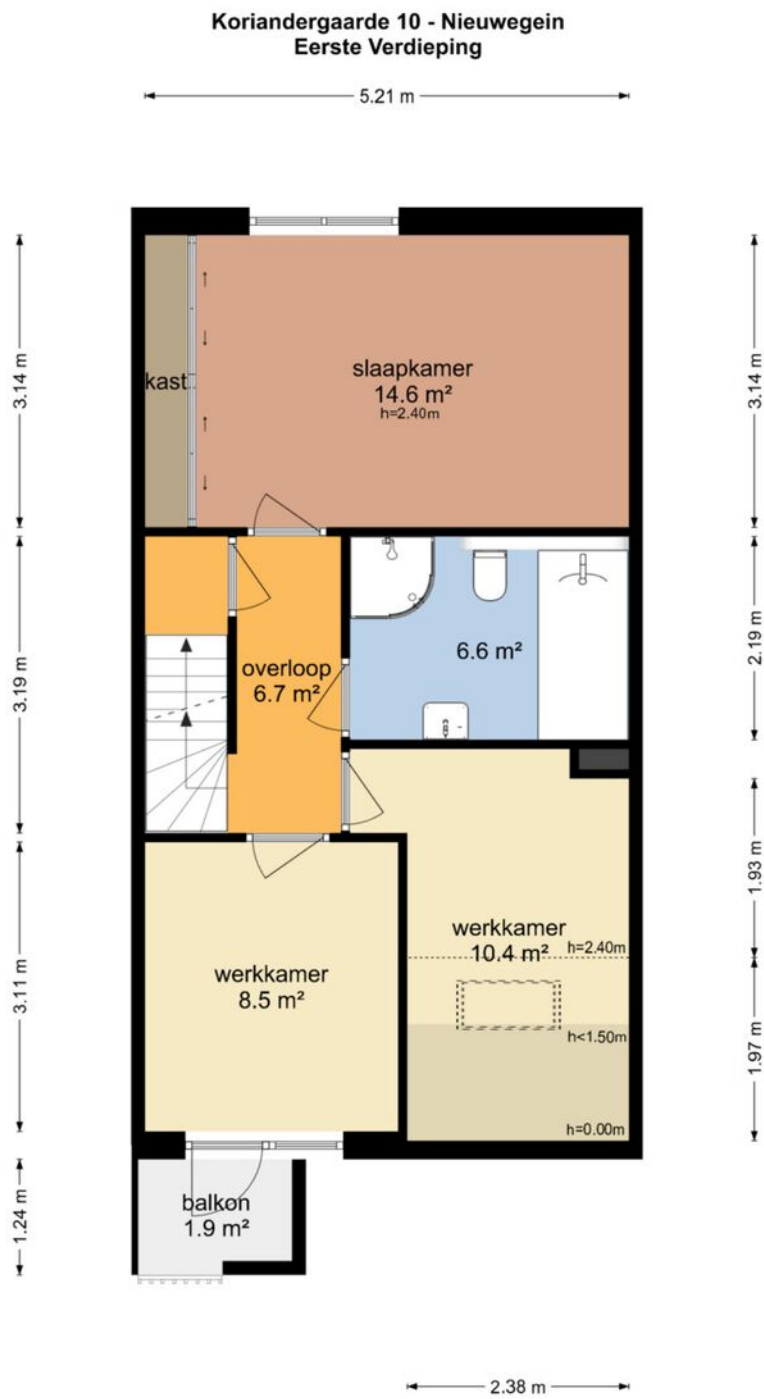


PLATTEGROND



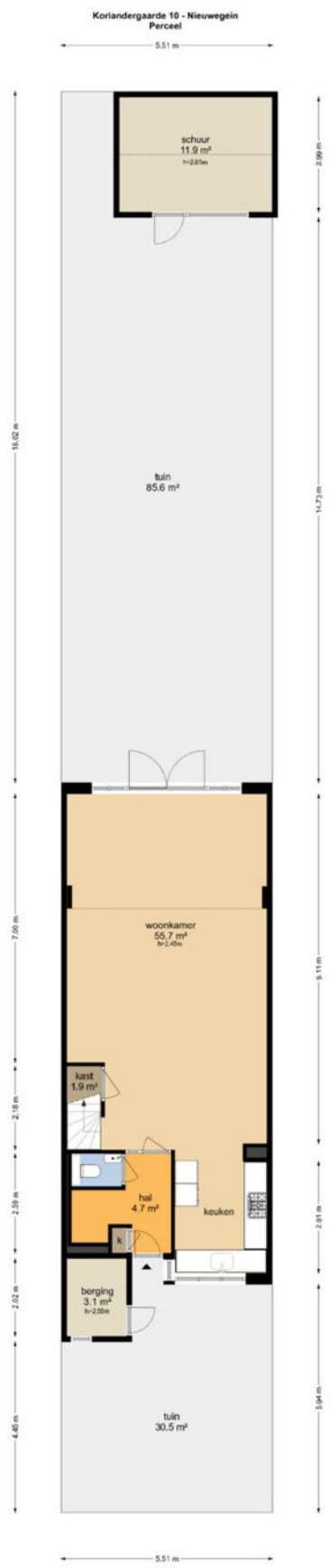
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

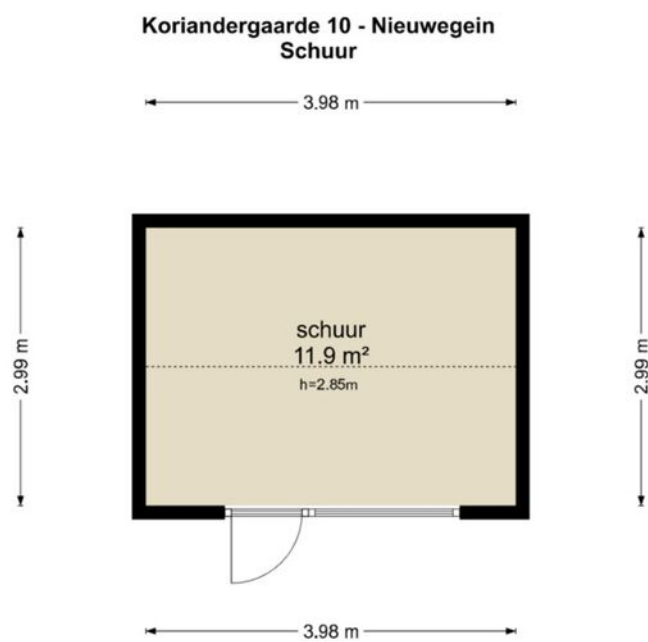


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

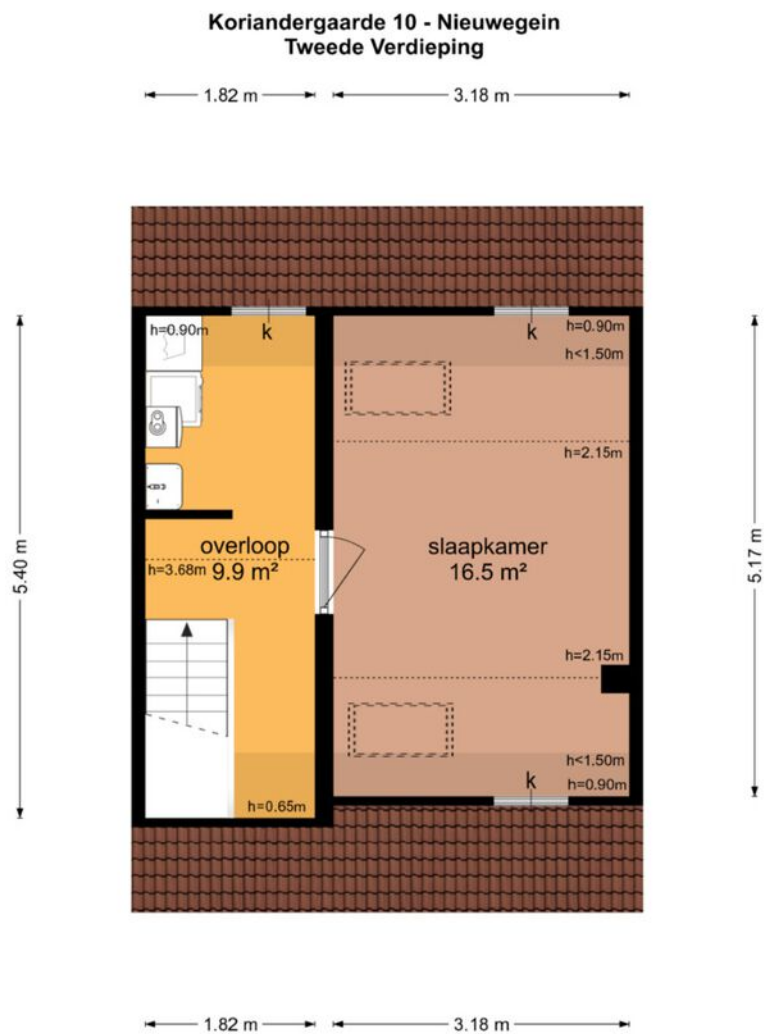


PLATTEGROND



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 **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 4825

kadaster



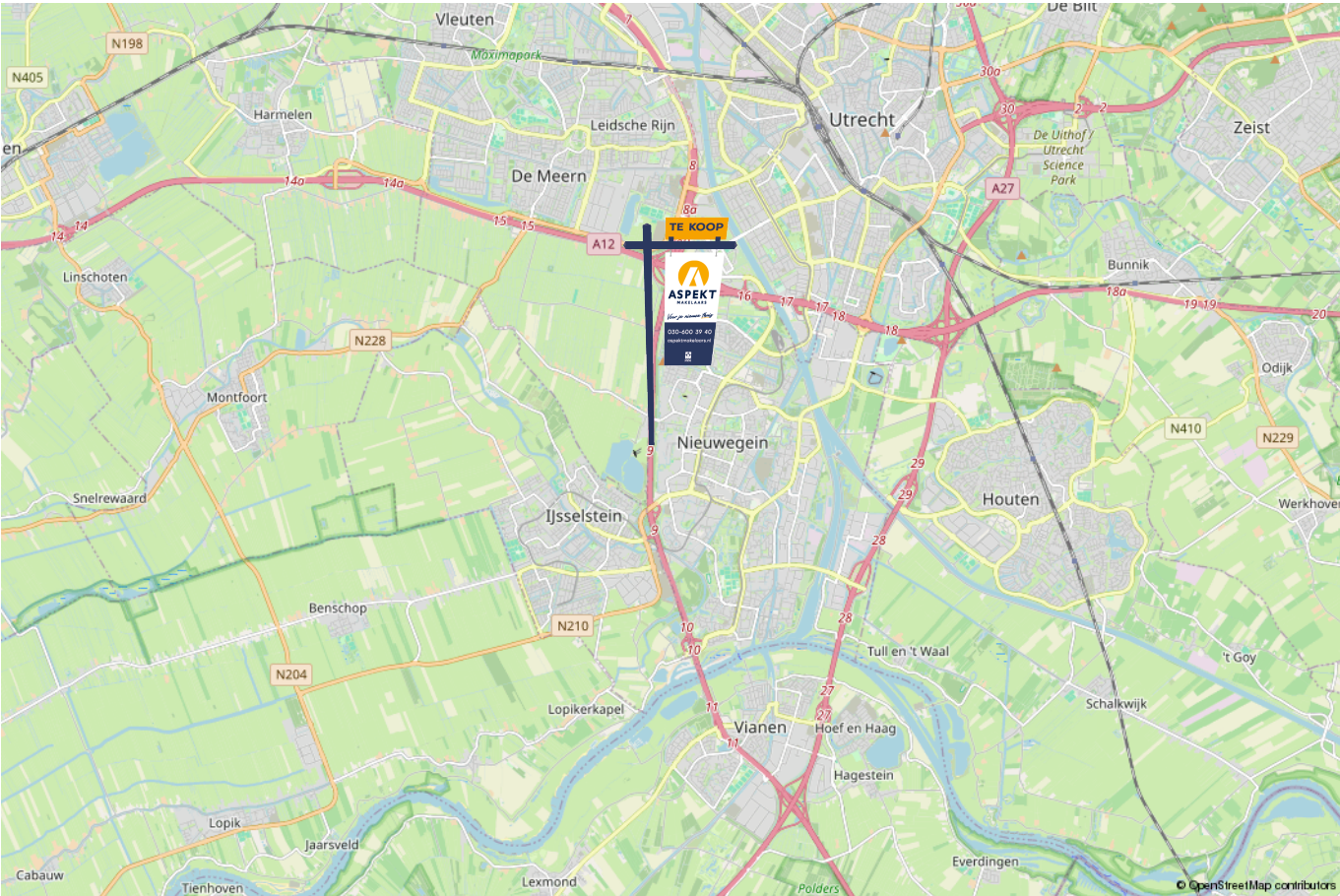
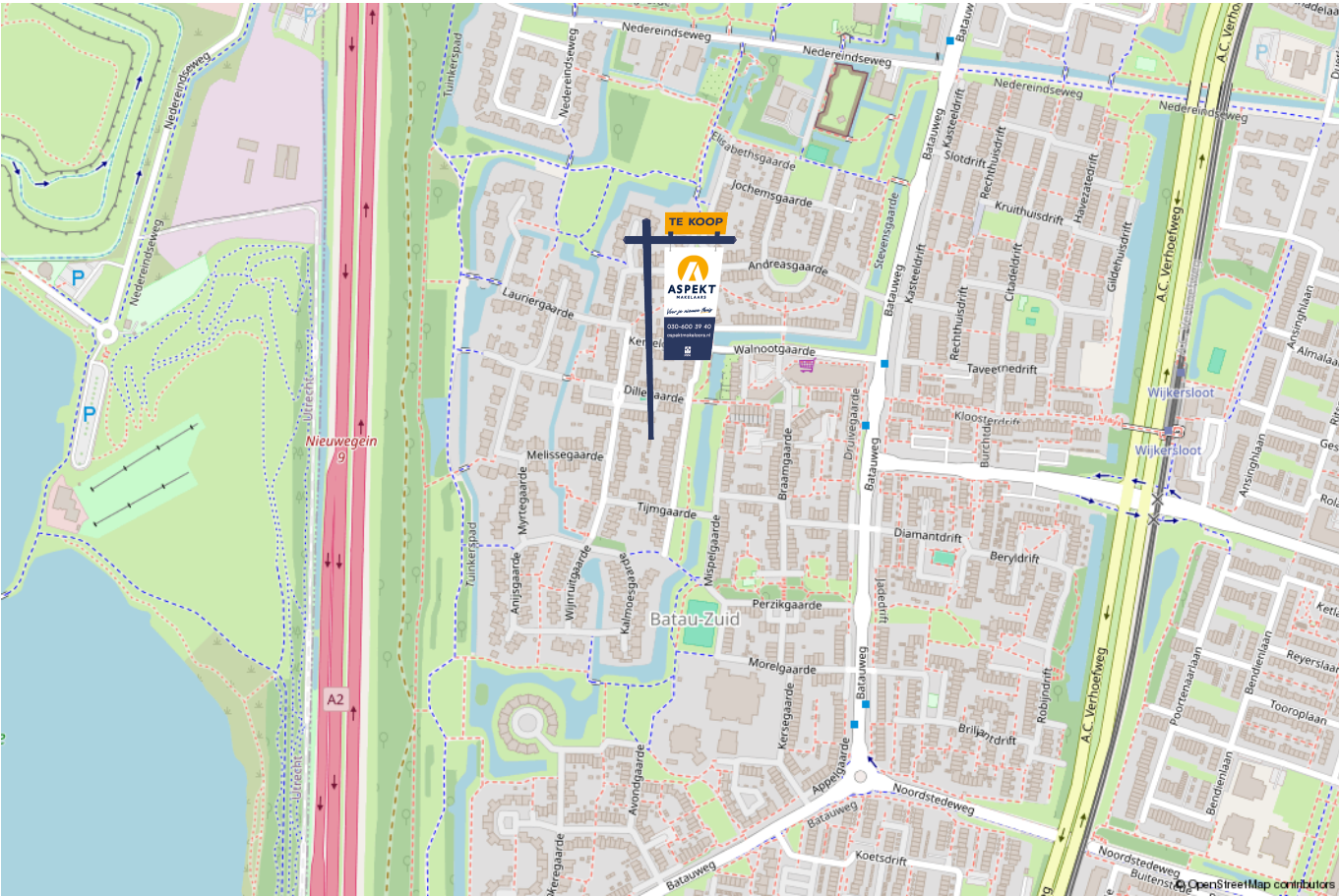
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025

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.

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				
- 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.

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/scherf)	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 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

