

TE KOOP

Kerkveld 63 4

Nieuwegein



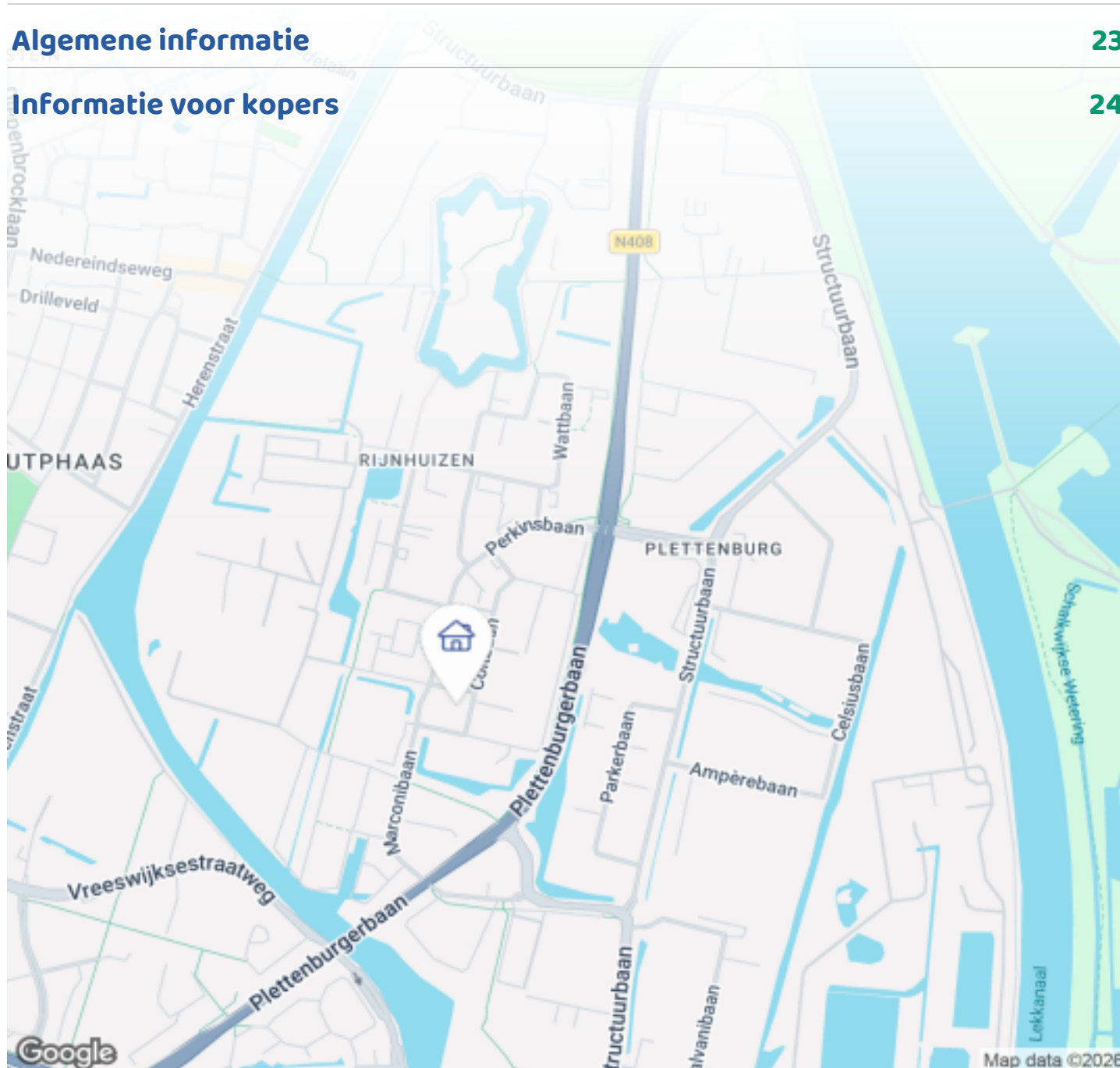
Vraagprijs

€ 515.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Kerkveld 63 4, Nieuwegein

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bezichtiging plannen? Dat kan op elk moment via onze website!

Eindwoning met energielabel A++++ op een bijzondere locatie in Jutphaas, nabij Utrecht — instapklaar en bijna energieneutraal.

Deze goed afgewerkte eengezinswoning combineert duurzaamheid met een aantrekkelijke woonomgeving. De woning beschikt over een hoekkeuken met ETNA-apparatuur (koelkast, vaatwasser, kookplaat en recirculatiekap), twee slaapkamers, een was- en bergruimte, badkamer met inloopdouche en een bergzolder. Buiten is een eigen, afgeschermd bestrate binnenplaats van circa 22 m² met eigen poort.

Ligging De woning heeft een unieke ligging, direct aan het Kerkveld, een historisch plein in Jutphaas (bekend sinds 1163), grenzend aan een voetgangersgebied met toegangspoort naar een afgesloten binnenterrein met gemeenschappelijke fietsenbergingen. Binnenkort



Woningbrochure: Kerkveld 63 4, Nieuwegein

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

begint de gemeente met de herinrichting van het historische Kerkveld met veel groen, speel- en parkeervoorzieningen.

Een groot park bevindt zich op loopafstand.

Winkelvoorzieningen en bus om de hoek en sneltram naar Utrecht op loopafstand. Uitvalswegen zoals de snelwegen A2, A12 en A27 bevinden zich op 5 minuten rijafstand.

Duurzaamheid De woning is uitstekend geïsoleerd en vrijwel energieneutraal (bijna "nul-op-de-meter"). Er zijn 26 zonnepanelen aanwezig (afgelopen 3 jaar gemiddeld 3.843 kWh per jaar terug geleverde energie), een warmtepomp voor verwarming, koeling en warm water, twee elektrische boilers en een WTW-installatie. Met het oog op de afschaffing van de salderingsregeling biedt de installatie een goede basis voor een thuisbatterij. Het A++++ energielabel zorgt bovendien voor een extra leencapaciteit van €25.000 bij hypothecaire financiering. Vraag er naar bij uw hypotheekadviseur

Begane grond De entree biedt toegang tot een toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping. De woon-/keukenruimte en trapkast beslaat circa 38 m² en heeft een strakke afwerking: PVC-vloer, gestucte wanden en vloerverwarming met koelfunctie. Een grote schuifpui verbindt de woonkamer met de binnenplaats; twee extra ramen zorgen voor veel natuurlijk licht. Een ruime trapkast biedt extra bergruimte.

Eerste verdieping De overloop heeft een multifunctionele ruimte van bijna 5 m² — geschikt als wasruimte (opstelplaats voor wasmachine en droger) of walk-in closet. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde (ruim 18 m²) heeft een dakraam en een Franse deur met balkon met uitzicht op het Kerkveld. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer van circa 11 m². De badkamer van ca. 6 m² is compleet: inloopdouche, tweede toilet, wastafel en vloerverwarming.

Tweede verdieping Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met een oppervlak van circa 25 m² waarvan ca.5 m² met een nokhoogte boven de 1,5 meter, waar

alle technische installaties netjes zijn ondergebracht (warmtepomp, twee elektrische boilers, WTW-installatie en de omvormers van de zonnepanelen).

Tuin De volledig bestrate achtertuin (ca. 22 m²) is gelegen op het noorden/oosten en grenst via een eigen afsluitbare poort direct aan het Kerkveld.

Kenmerken op een rij

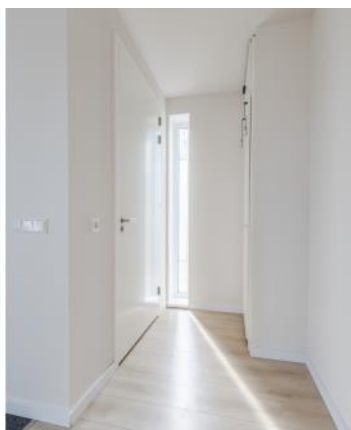
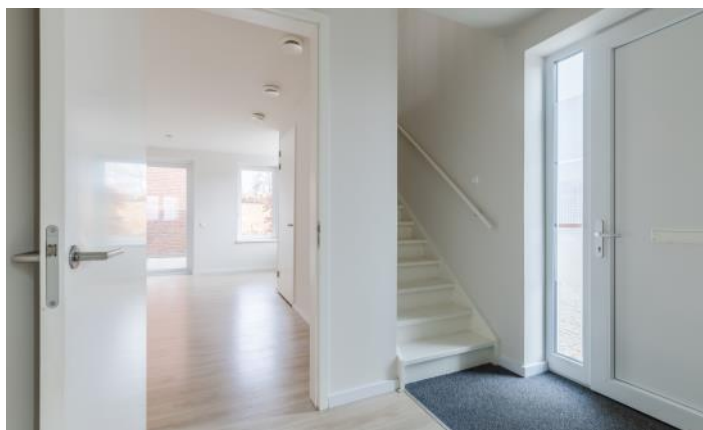
- Prachtige en uniek gelegen eindwoning
- Woonoppervlakte ca. 97 m²
- Bouwjaar 2019
- Energietabel A++++
- 26 PV-panelen (afgelopen 3 jaar gemiddeld 3.843 kWh terug geleverde energie); ideaal om een thuisbatterij aan te schaffen als de salderingsregeling vervalt!
- Mogelijk extra leencapaciteit vanwege energielabel van € 30.000; vraag er naar bij u hypotheekadviseur
- Warmtepomp (verwarming, koeling, warm water)
- Wanden en plafonds zojuist volledig geschilderd
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- Achtertuin gelegen op het noorden/oosten
- Gelegen aan een historisch plein in Jutphaas, bekend sinds 1163, waarvan herinrichting met groen, spelen en parkeren deze zomer plaatsvindt
- Afgesloten hofje voor de fietsenberging waar 6 andere voordeuren uitkomen van de kleinschalige woonontwikkeling
- Ideale ligging: in 15 minuten ben je bijvoorbeeld op het Ledig Erf, en in 20 minuten met de tram op Utrecht Centraal
- Oplevering per direct

Plan snel een bezichtiging in, of neem je eigen NVM-makelaar mee.

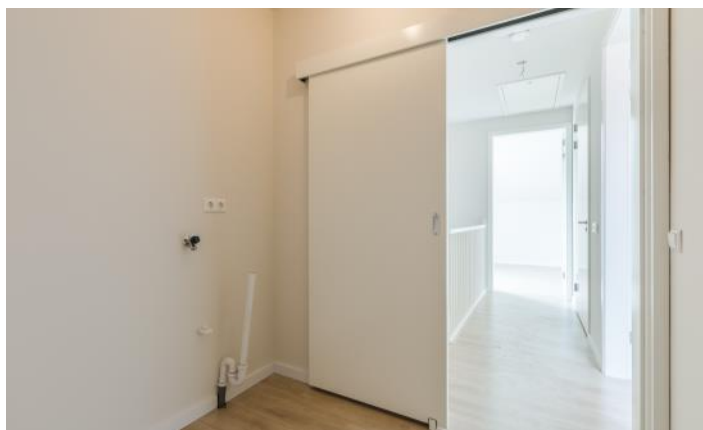
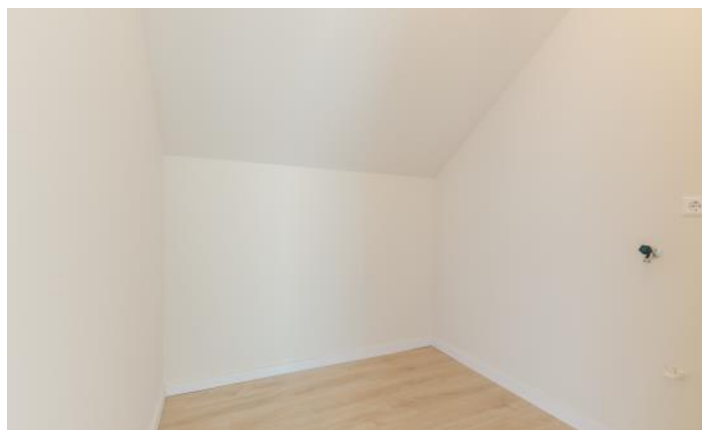
FOTO'S

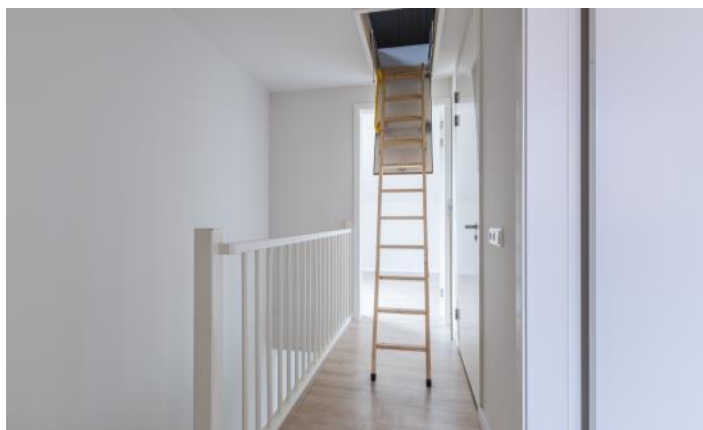
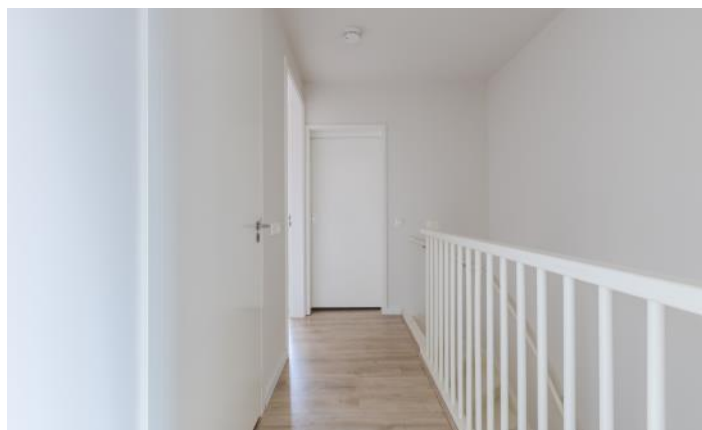
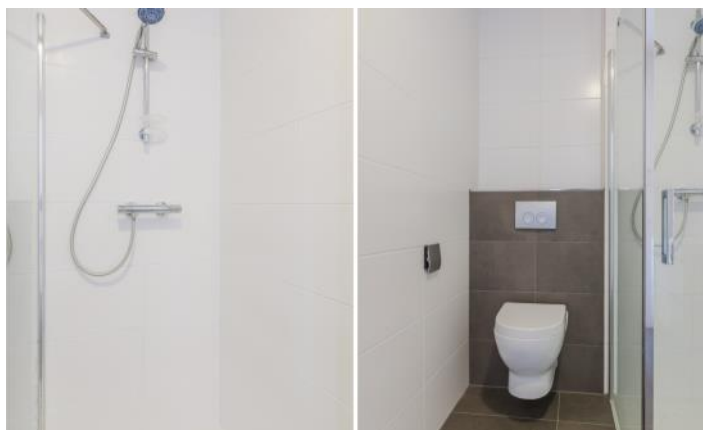














FOTO'S



Woningbrochure: Kerkveld 63 4, Nieuwegein

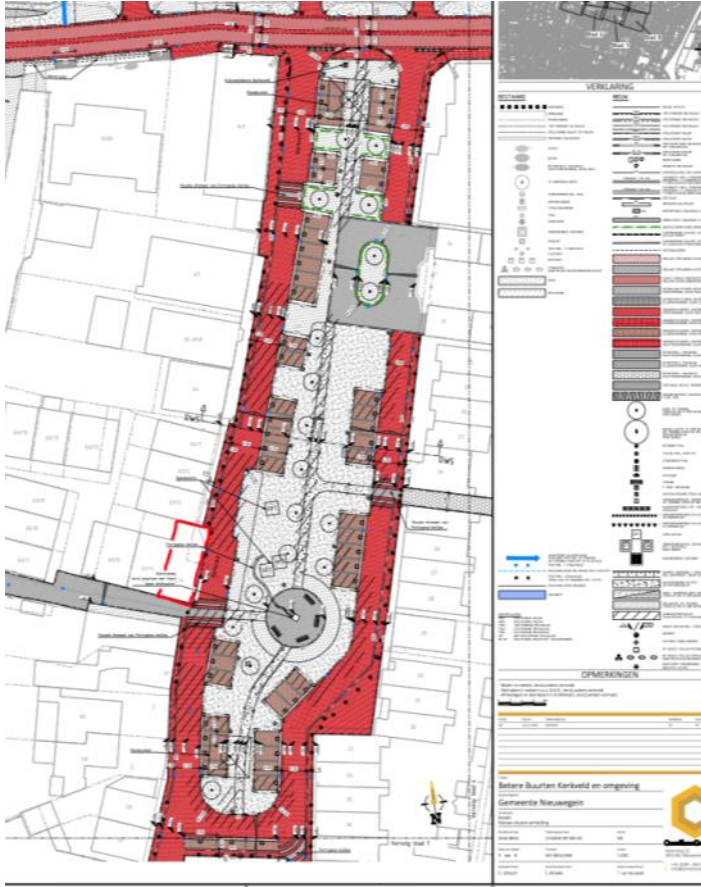
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S

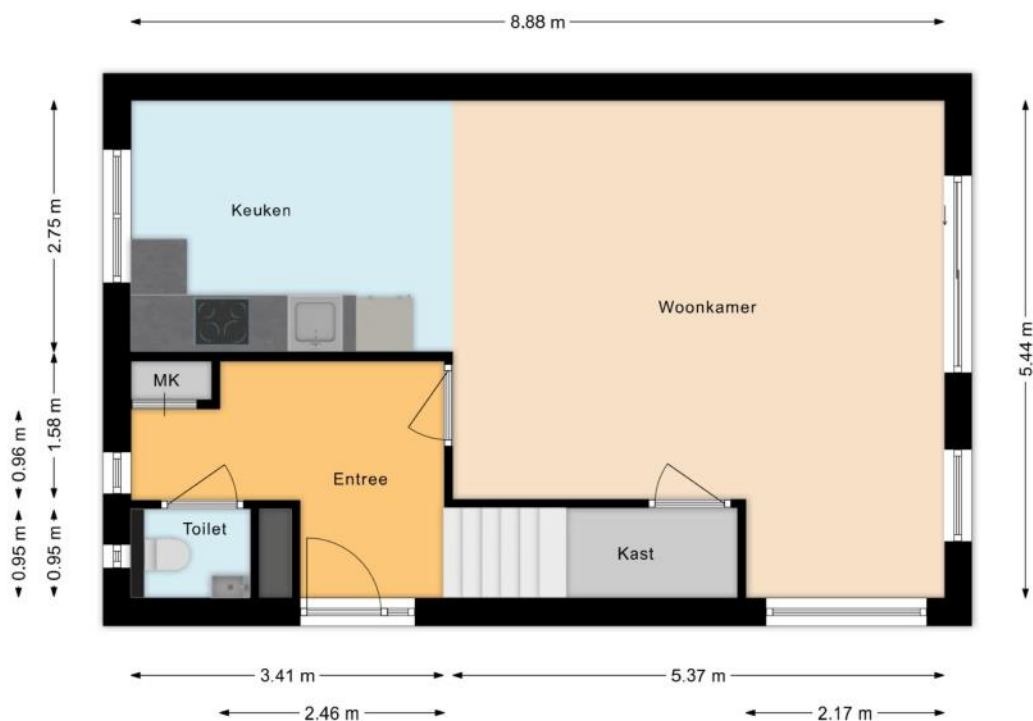


Woningbrochure: Kerkveld 63 4, Nieuwegein

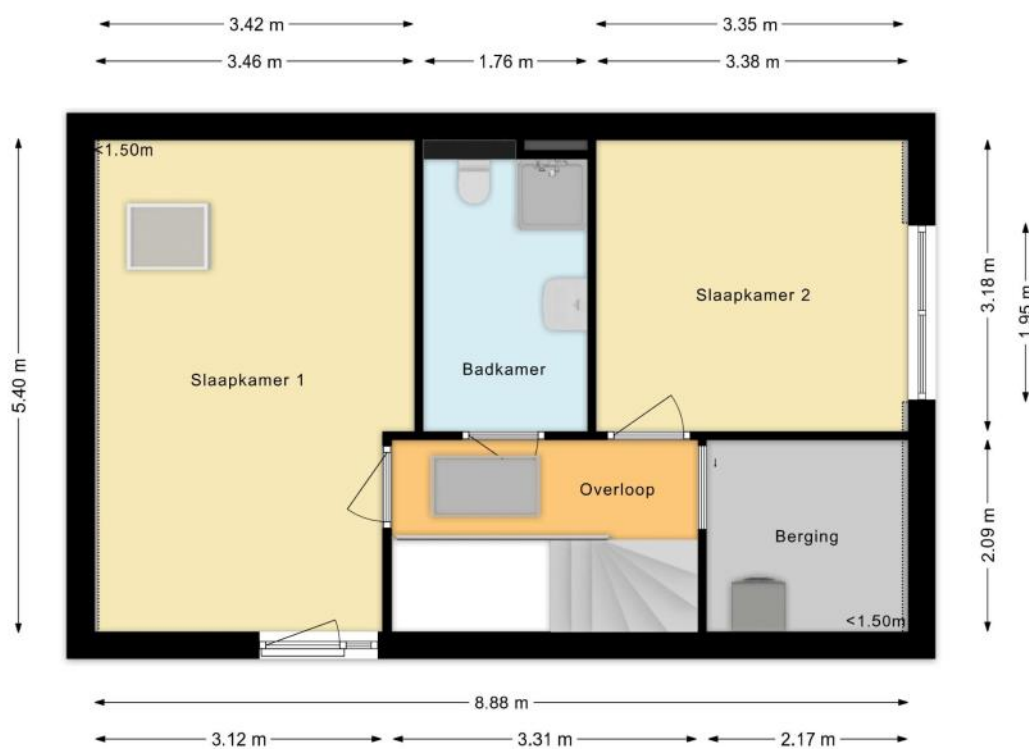
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



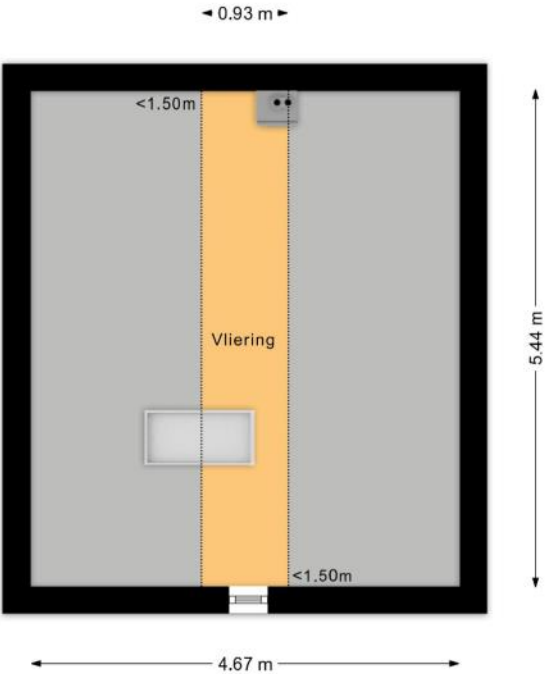
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Keurmerken	Woningborgcertificaat
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Metaal

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	82 m ²
Inhoud	373 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	96 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	22 m ² (3,6m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Jutphaas B 12797

Oppervlakte	63 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Jutphaas B 12808

Oppervlakte	19 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken


de woning is voorzien van een lucht water warmtepomp van Itho Daalderop

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 12797</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.