

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Titus Brandsmastraat 1

Vraagprijs € 725.000 k.k.



ASPEKT
MAKELAARS

Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Titus Brandsmastraat 1 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



**Ruime twee-
onder-een-
kapwoning met
carport op
eigen terrein,
royale zijtuin op
het zuiden en
sfeervolle
veranda.**

**Sfeervolle en ge-
moderniseerde
begane grond
met luxe
visgraat pvc-
vloer en
moderne
leefkeuken met
schiereiland .**





Omschrijving

Wonen op een mooie, rustige en groene locatie met volop ruimte, privacy en een zonnige tuin op het zuiden? Dan is dit uw kans. In de geliefde wijk Huis de Geer staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met carport op eigen terrein, royale zijtuin op het zuiden, sfeervolle veranda en maar liefst 5 slaapkamers. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en biedt een fijne combinatie van sfeer en wooncomfort. Zo beschikt de begane grond over een luxe visgraat pvc-vloer, een gezellige woonkamer aan de voorzijde en een moderne leefkeuken uit 2020 met schiereiland en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer met schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar verbonden zijn. Ook op de verdiepingen is de woning verrassend ruim. Dankzij de dakopbouw is een royale master bedroom ontstaan, voorzien van airconditioning. Daarnaast zijn er meerdere goed bemeten slaapkamers, een complete badkamer en een praktische tweede verdieping met extra kamer, wasruimte en vliering. De vrij gelegen tuin vormt een van de absolute pluspunten van deze woning. Hier geniet u van veel privacy, een groene omgeving en een sfeervolle veranda waar het buitenleven optimaal tot zijn recht komt. In combinatie met de gunstige ligging nabij Utrecht, z.o.z.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
136 m² / 504 m³

Perceeloppervlakte:
295 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
5

Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

het centrum van Nieuwegein en alle dagelijkse voorzieningen, is dit een woning die u zeker gezien moet hebben. Een ruime en moderne gezinswoning op een fijne locatie, waar rust, groen en bereikbaarheid op een mooie manier samenkomen.

Begane grond: Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt, is de prettige maatvoering van de woning en de fijne indeling. De begane grond is ruim opgezet en voorzien van een stijlvolle visgraat pvc-vloer, wat zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkamer. Dit is een prettige ruimte met een fijne lichtinval en voldoende plaats voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde ligt de moderne leefkeuken, geplaatst in 2020. De keuken is uitgevoerd met een schiereiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Dit is echt een fijne plek om samen te komen met familie en vrienden. Vanuit de eetkamer geeft de schuifpui toegang tot de tuin. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten en wordt het buitenleven op een natuurlijke manier bij de woning betrokken. Daarnaast is er op de begane grond een praktische berging aanwezig.

Tuin: De buitenruimte is een van de sterke punten van deze woning. De woning staat op een royaal perceel van circa 295 m² en beschikt over een vrij gelegen zijtuin op het zuiden. Door deze ligging geniet u hier van veel zon, rust en privacy.

De tuin biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Of je nu graag buiten eet, wilt loungen of ruimte zoekt voor spelende kinderen: hier kan het allemaal. De sfeervolle veranda maakt het geheel extra aangenaam. Verder beschikt de woning over een carport, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Eerste verdieping: De eerste verdieping is praktisch ingedeeld en biedt meerdere volwaardige kamers. Dankzij de dakopbouw is een royale master bedroom van 19m² ontstaan. Deze kamer is ruim van formaat en voorzien van airconditioning.

De andere 3 slaapkamers zijn resp. 12,5 m²; 8,1 m² en 6,5 m² groot. Één van de kamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht. De kamers zijn geschikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping: Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevindt zich een extra slaapkamer, die goed te gebruiken is als slaap-, werk- of hobbykamer. Op de voorzolder is ruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel uit 2020. Vanuit deze verdieping is ook de vliering bereikbaar, wat zorgt voor extra bergruimte. Let op: momenteel mag deze verdieping niet worden gezien als woonoppervlakte aangezien de stahoogte lager is dan 2.00 m, door het verwijderen van de vliering zal dit wel woonoppervlakte worden. Momenteel is deze verdieping meegenomen in het woonoppervlak.

BIJZONDERHEDEN:

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van ca. 295 m².
- Heerlijk vrij gelegen zijtuin op het zuiden met veranda, zon en veel privacy.
- Sfeervolle en gemoderniseerde begane grond met luxe visgraat pvc-vloer.
- Moderne leefkeuken uit 2020 met schiereiland en schuifpui naar de tuin.
- In totaal 5 volwaardige slaapkamers, waaronder een ruime master bedroom met airconditioning.
- Veel extra ruimte dankzij dakopbouw en dakkapel.
- Parkeren op eigen tender de carport.
- Speeltuintje vlakbij de woning.
- Duurzaam en comfortabel wonen met energielabel A, C.V.-ketel uit 2020 en 6 zonnepanelen uit 2024.
- Gelegen op een rustige, groene locatie in Huis de Geer, met Utrecht en Nieuwegein binnen handbereik. Met de fiets of het openbaar vervoer sta je binnen circa 15 minuten op Utrecht Centraal.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **136 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **15 m²**

Overige inpandige ruimte: **6 m²**

Externe bergruimte: **4 m²**

Perceeloppervlakte: **295 m²**

Inhoud: **504 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **5**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: Douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel

Aantal woonlagen: **4**

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

Energie

Energielabel: **A (einddatum: 2036-03-20)**

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

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

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

Cv-ketel: **Remeha 2020 (2020, eigendom)**

Bouw

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

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1987**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan park, in woonwijk, beschutte ligging**

Tuin: **Achtertuint, voortuin, zijtuin**

Balkon/dakterras: **-**

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Carport, geen garage**

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





Gezellige en ruime woonkamer met een fijne lichtinval en voldoende plaats voor een comfortabele zithoek.

Royale eetkamer met schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar verbonden zijn.







Moderne leefkeuken, geplaatst in 2020. De keuken is uitgevoerd met een schiereiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

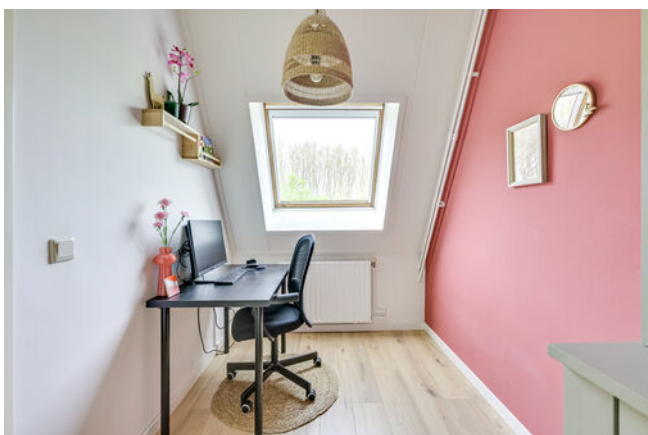


In totaal 5
volwaardige
slaapkamers,
waaronder een
ruime master
bedroom met
airconditioning.





Één van de kamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht.





De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.







Extra slaapkamer op de tweede verdieping, de voorzolder beschikt over ruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger.

De buitenruimte is een van de sterke punten van deze woning. De woning staat op een royaal perceel van circa 295 m2 en beschikt over een vrij gelegen zijtuin op het zuiden.





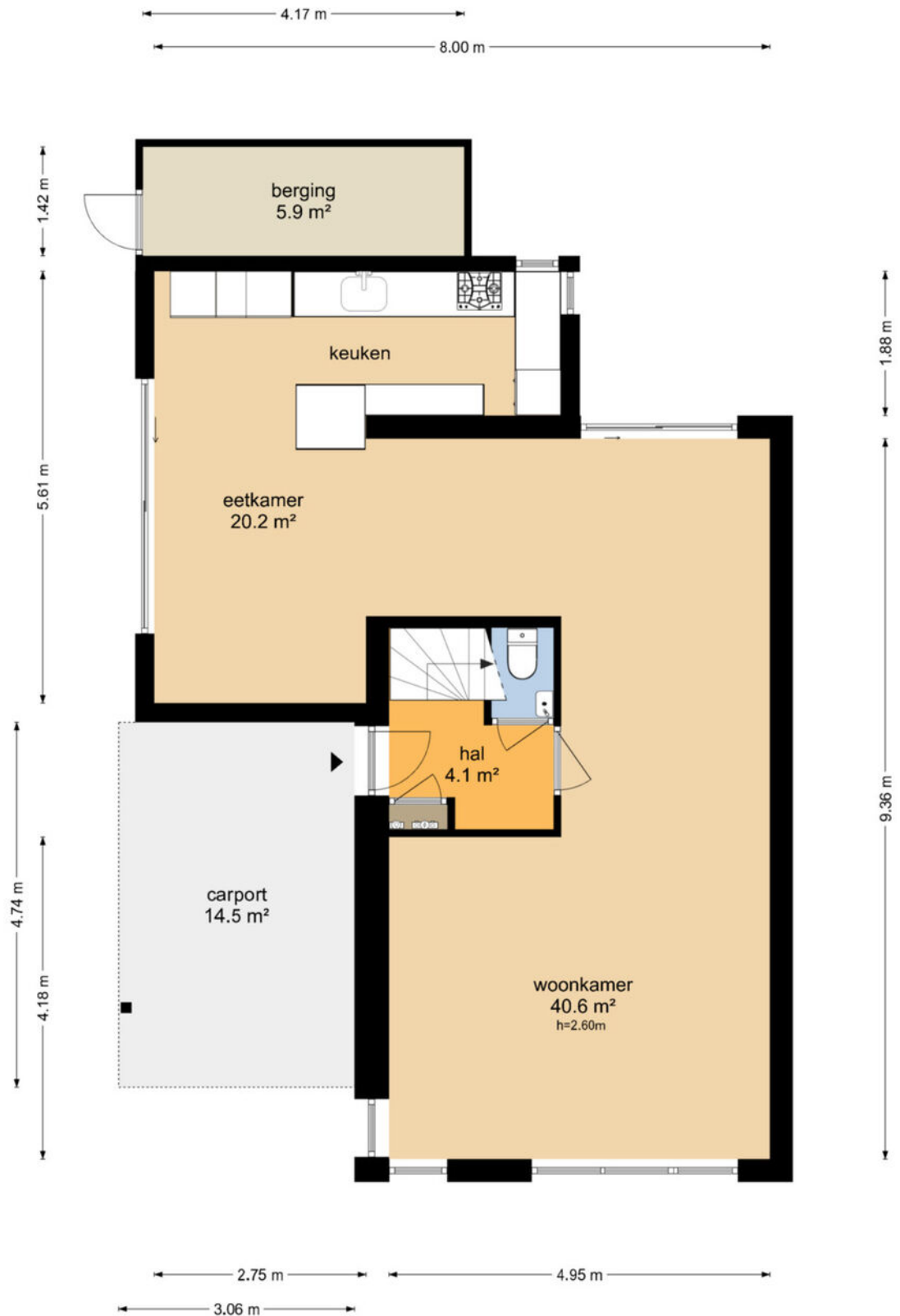
Gezellige
veranda voor
lange avonden
en mooie
herinneringen.

Gelegen in de
geliefde en
groene wijk
Huis de Geer in
Nieuwegein. Het
is een rustige
woonomgeving
met veel groen
en een prettige
sfeer.



PLATTEGROND

Titus Brandsmastraat 1 - Nieuwegein Begane Grond



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

PLATTEGROND

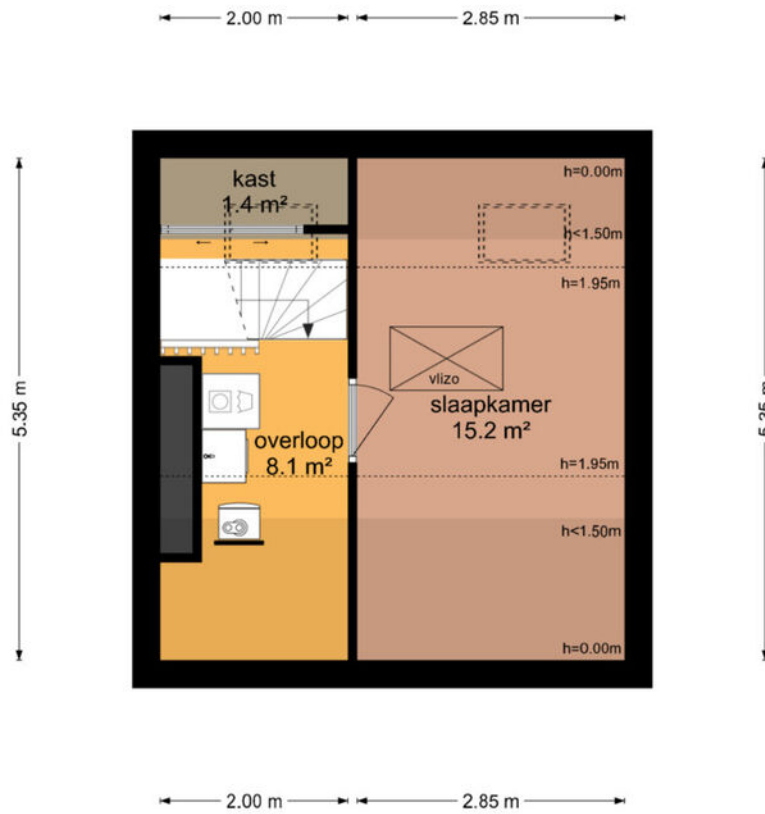
Titus Brandsmastraat 1 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

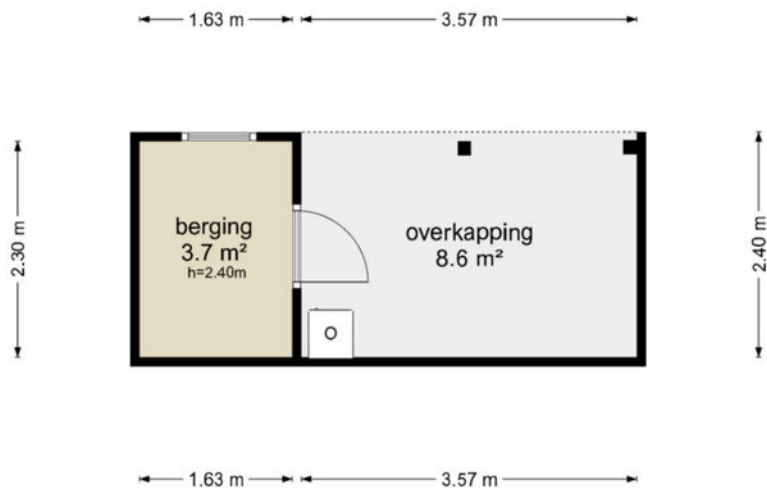
Titus Brandsmastraat 1 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Titus Brandsmastraat 1 - Nieuwegein Berging

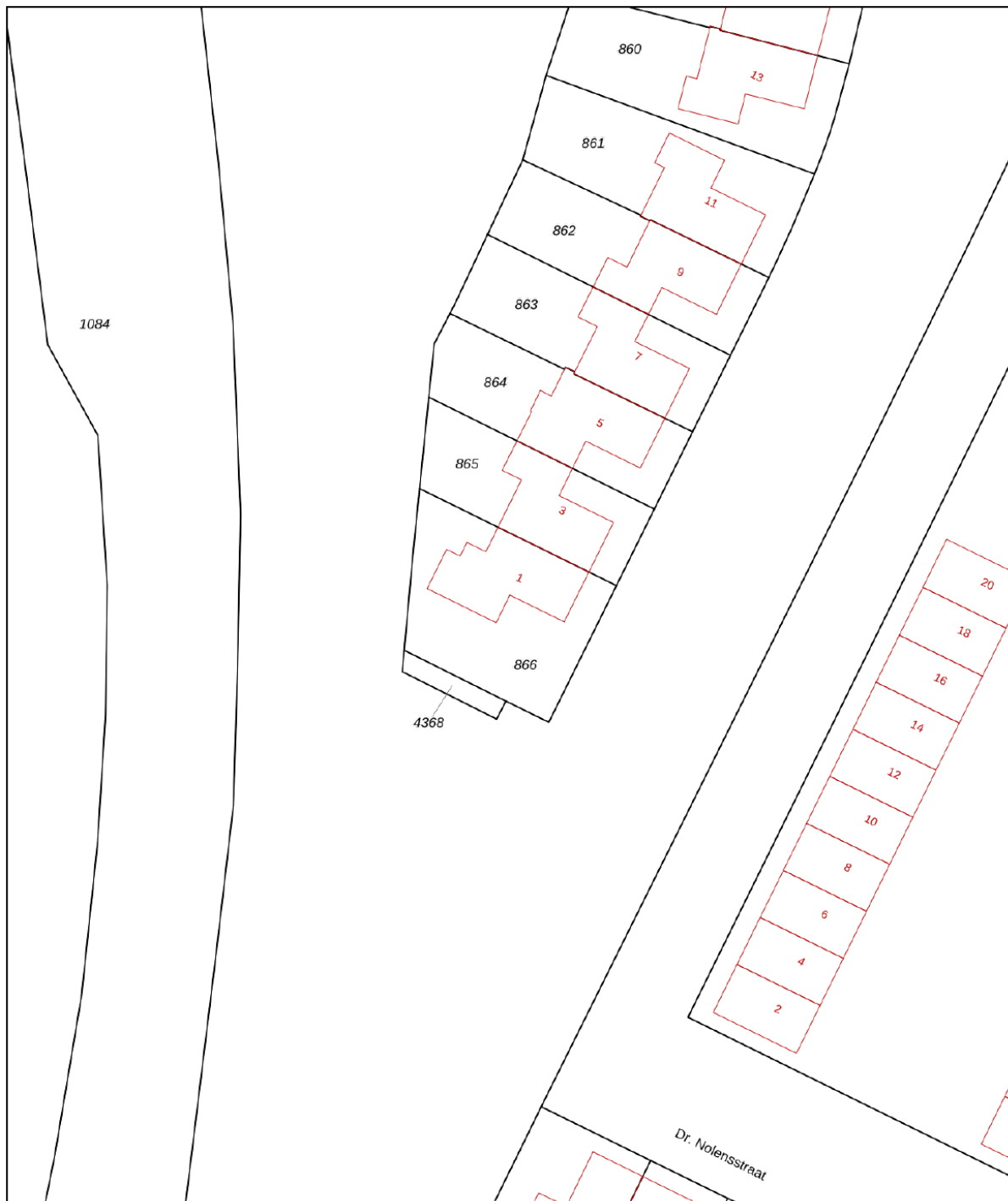


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

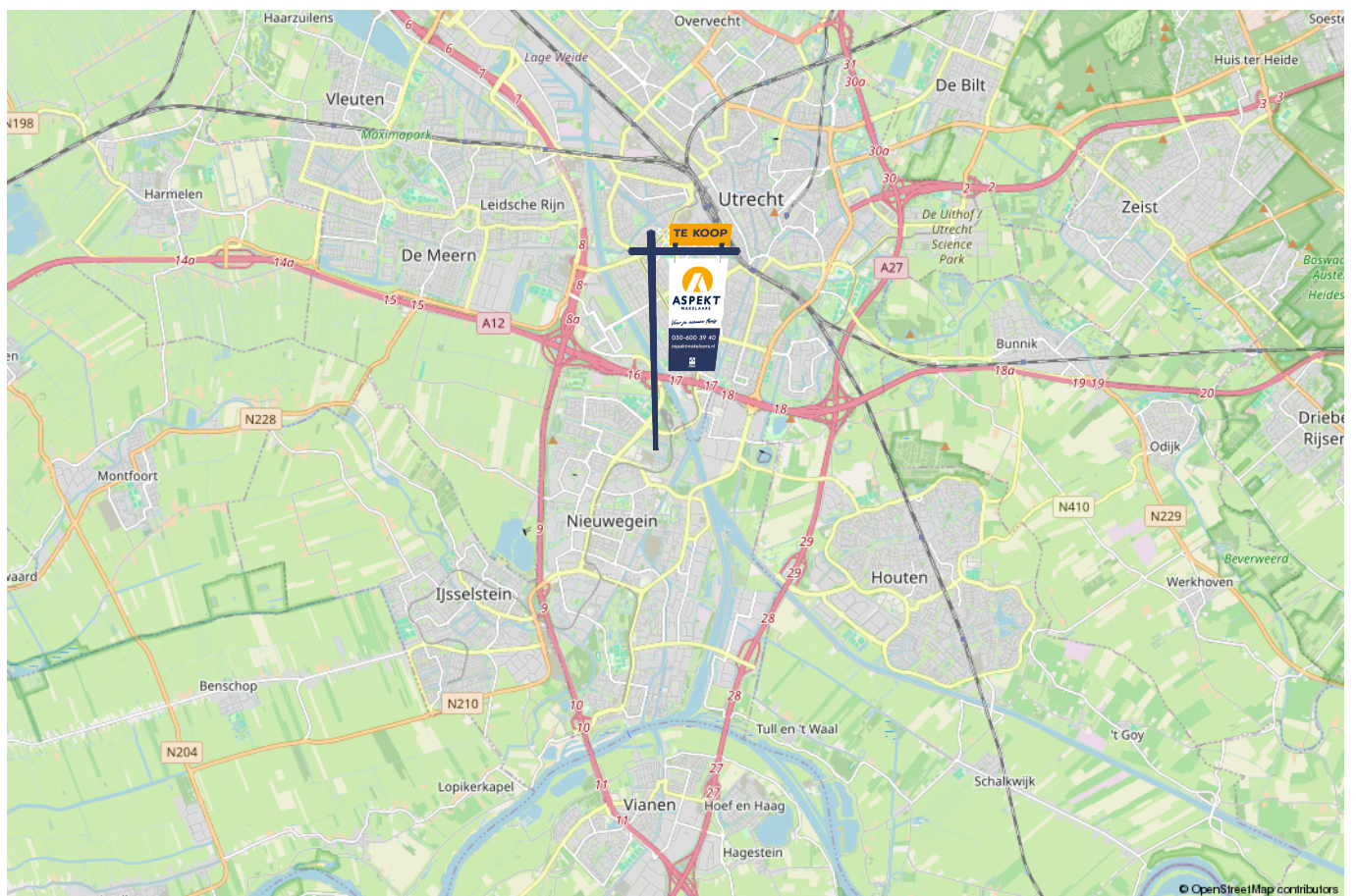
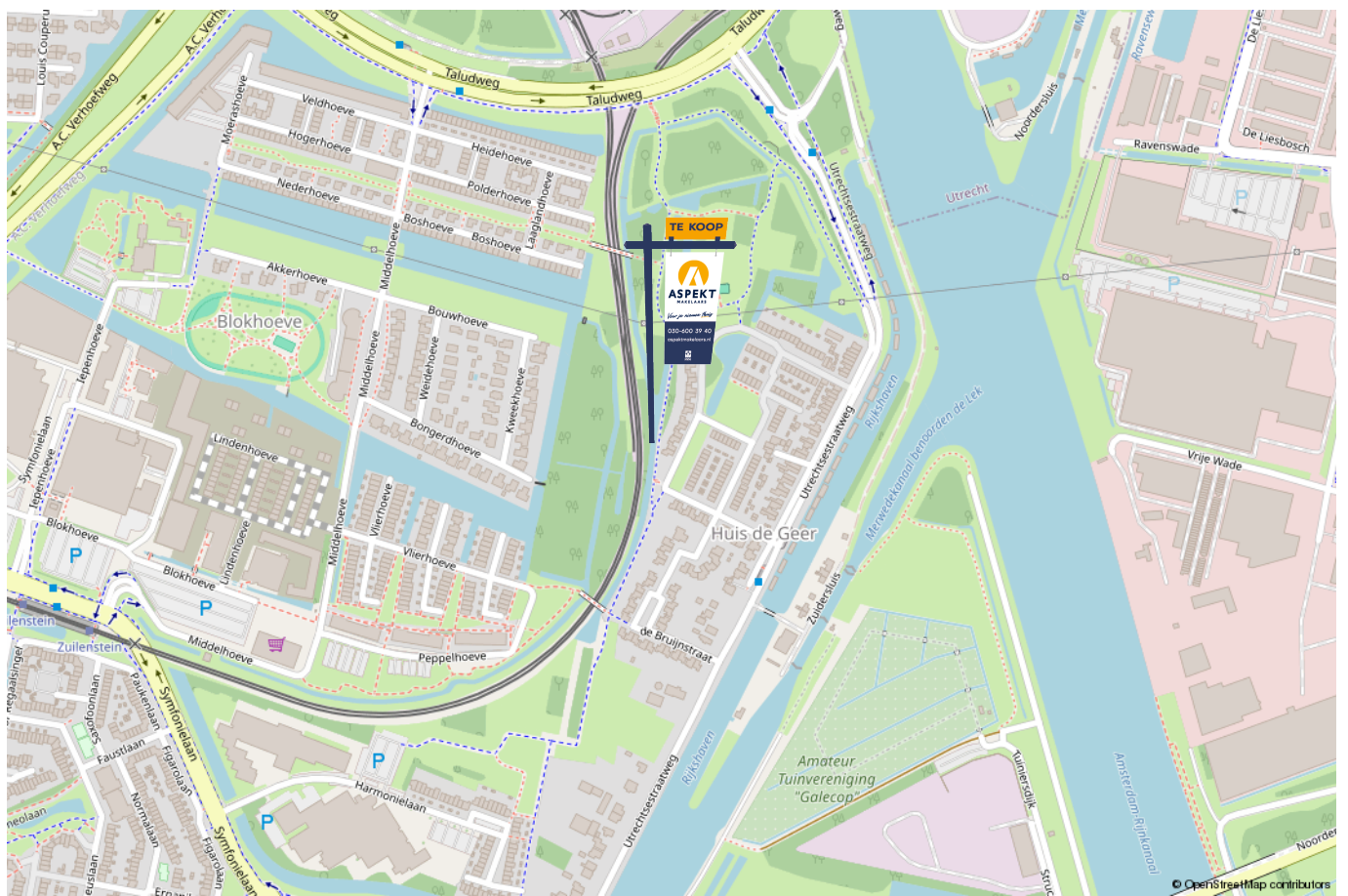


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Jutphaas	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 866	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026
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				
- inbouwkasten	X			
- losse (kleding) kasten		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
- Verschillende Velux raamdecoratie	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC vloer beneden	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.
-				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
Wastafel en bovenkastjes in Schuur aan huis	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- buitendouche		X		
- trampoline		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Voor je nieuwe thuis



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









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

