

TE KOOP

Melissegaarde 24

Nieuwegein



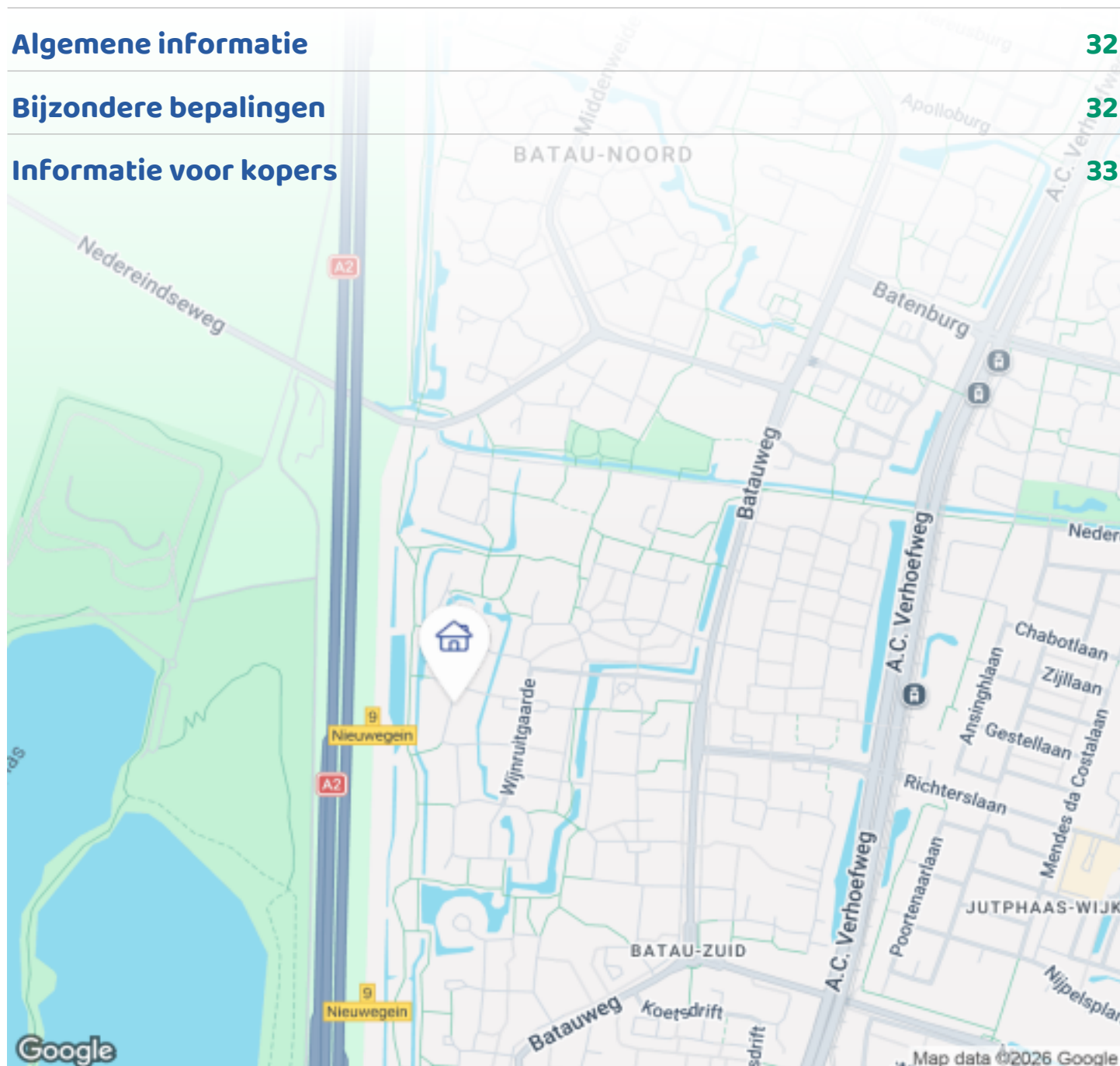
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	19
Kenmerken	25
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Melissegaarde 24, Nieuwegein

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Rust, ruimte en privacy vindt u in deze geschakelde 2-onder-1-kap woning met royale achtertuin! De woning is goed onderhouden en heeft een woonoppervlak van maar liefst 170 m². De woning is gelegen in Batau-Zuid met met o.a. winkels, scholen, openbaar vervoer, openbaar groen en uitvalswegen in de nabije omgeving.

Gelijkvloers wonen en kantoor-/praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden. Goed onderhouden woonhuis in groene woonomgeving met voornamelijk soortgelijke bebouwing.

Indeling:

Begane grond: Entree, ruime hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit de hal toegang naar de ruime woonkeuken welke is voorzien van keuken inrichting in U-opstelling met 2019 vervangen Bosch apparatuur: combi-magnetron, vijf-pits inductie kookplaat en afzuiging. Vaatwasser is vervangen in 2021.

De ruime woonkamer is voorzien van luxe parketvloer,



Woningbrochure: Melissegaarde 24, Nieuwegein

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sfeervolle houtkachel en schuifpui naar de royale, in 2022 geheel nieuw en ruimtelijk aangelegde achtertuin met grote overkapping incl. buitenkeuken en houtkachel. In de zomermaanden is het in de tuin genieten van totale privacy vanwege gebrek aan inkijk. Vanuit de woonkamer toegang naar de werkkamer van ca. 10,4 m² op de begane grond, deze kan ook dienst doen als slaapkamer. Zowel vanuit de hal als de kantoorruimte toegang naar de ruime sauna met inloopdouche. Gelijkvloers wonen is hierdoor zeer makkelijk te realiseren.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang naar 4 slaapkamers van respectievelijk ca. 14.9 m², 11 m², 11,4 m² en 8.5 m². Vanuit de grote slaapkamer toegang naar het balkon. Zeer nette, volledig betegelde badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, 2e toilet en luxe wastafelmeubel. De badkamer is tevens voorzien van elektrische vloerverwarming. Vanuit de overloop toegang naar de wasruimte voorzien van aansluitingen witgoedapparatuur en vaste wastafel. De wasruimte is momenteel tevens in gebruik als sportkamer.

2e Verdieping: Overloop met toegang naar een ruime (berg)zolder met een vloeroppervlak van ca. 20 m², waar ook een hobby- of werkruimte kan worden gerealiseerd. Vanaf deze zolderruimte is ook een apart berghokje met een vloeroppervlak van ca. 11.7 m² te bereiken.

Garage: De voormalige garage is opgesplitst; Een berging aan de voorzijde met garagedeur en aparte ingang en een ruime sauna aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kap woning met ruime dakkapel aan de voorzijde
- Zeer royaal woonhuis met een woonoppervlak van maar liefst 170 m² en gelegen op twee percelen grond van in totaal 384 m²
- Ideaal gelegen ten opzichte van o.a. winkels, openbaar vervoer, scholen, openbaar groen, speeltuin en uitvalswegen
- Parkeergelegenheid voor maximaal drie auto's op eigen terrein

- Royale, privacy biedende in 2022 zeer fraai nieuw aangelegde achtertuin met achterom, grote overkapping met buitenkeuken en houtkachel en een apart schuurtje met daarnaast een hout / fietsenhok
- Ouderslaapkamer en woonkamer voorzien van airconditioning
- Ramen gedeeltelijk voorzien van horren en aan de achterzijde van rolluiken
- Meterkast vernieuwd alsmede het schakelmateriaal (2019)
- Glasvezel aanwezig
- Energielabel A
- Houten kozijnen vervangen door fraaie kunststof kozijnen met triple HR+++ glas in 2024
- Spouwmuur na-geïsoleerd in 2024
- Vloerisolatie aangebracht in 2024
- Verwarming d.m.v. Intergas Xtreme 36 HR combiketel (2019)
- Voorzien van 20 zonnepanelen
- Oplevering in overleg



FOTO'S



Woningbrochure: Melissegaarde 24, Nieuwegein

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

FOTO'S



FOTO'S



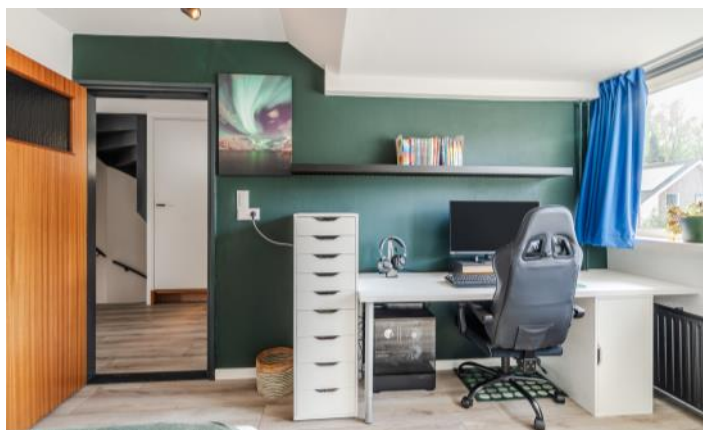


FOTO'S



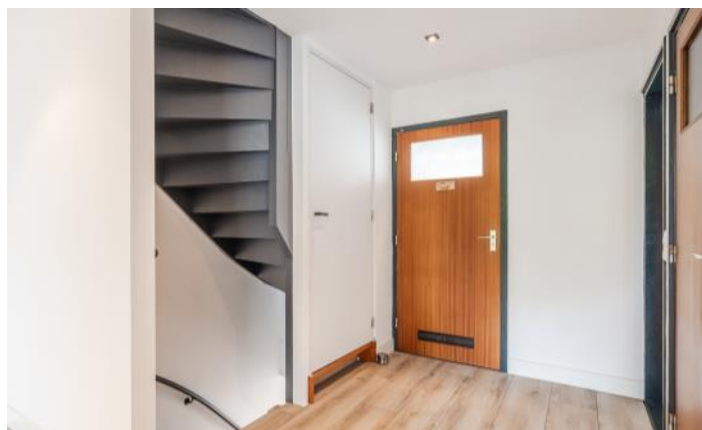
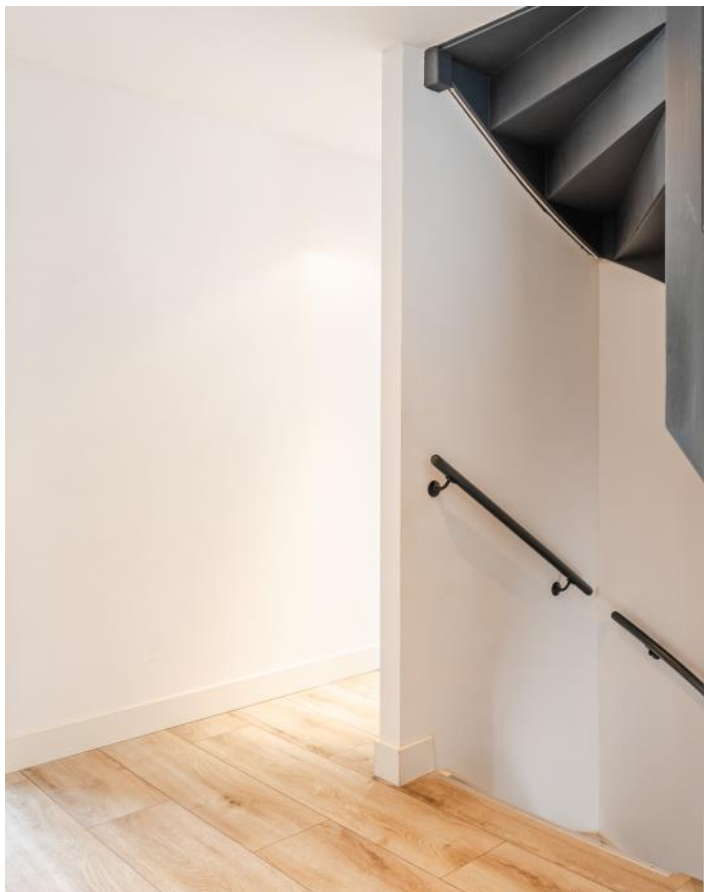


FOTO'S





FOTO'S





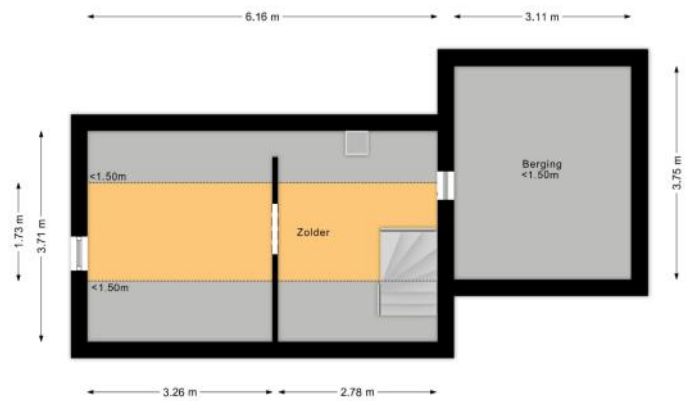
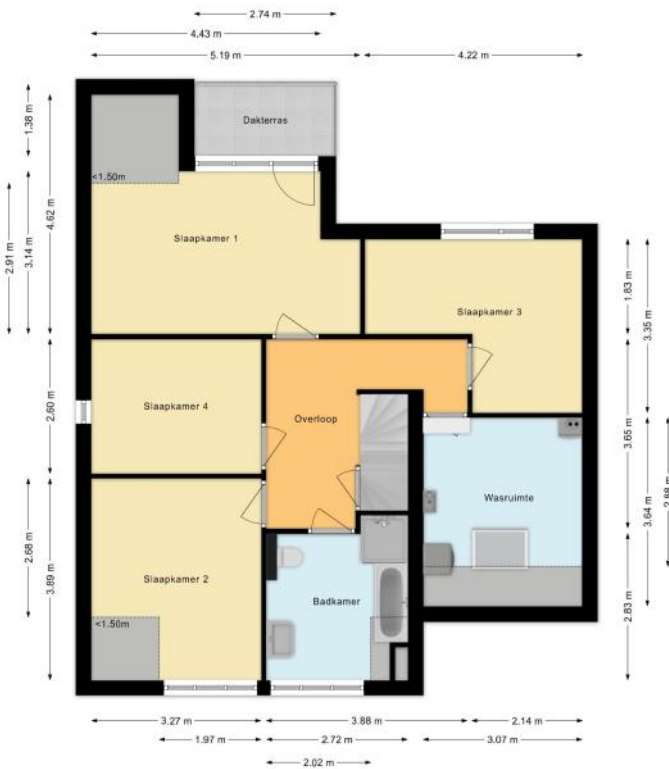
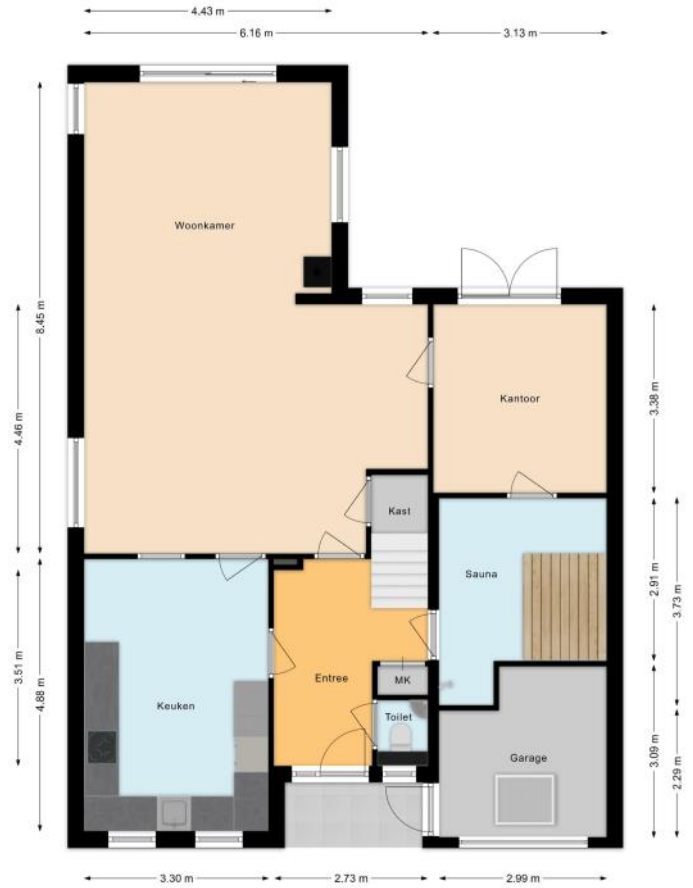
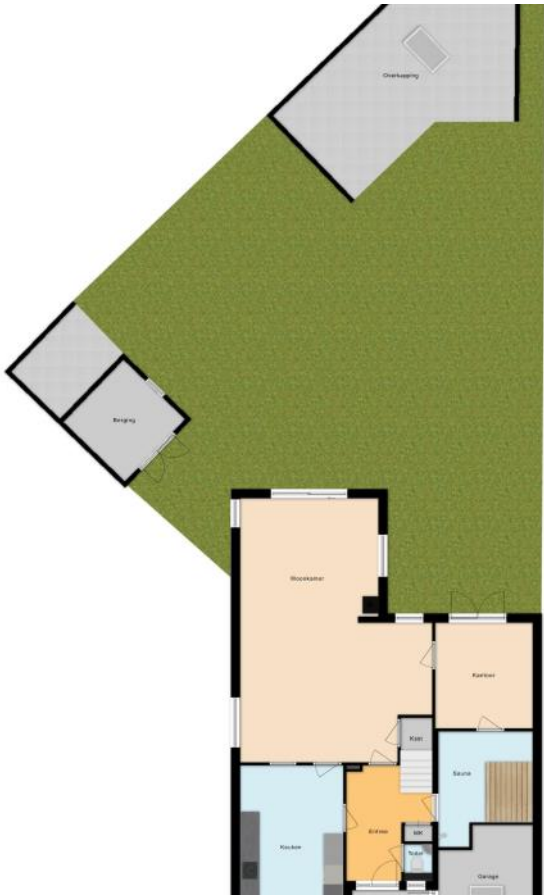
FOTO'S

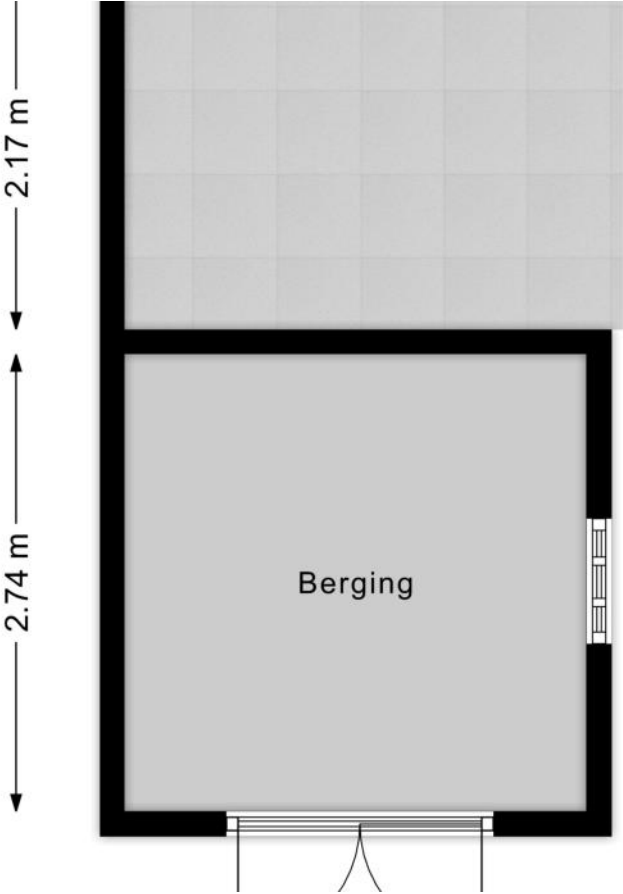
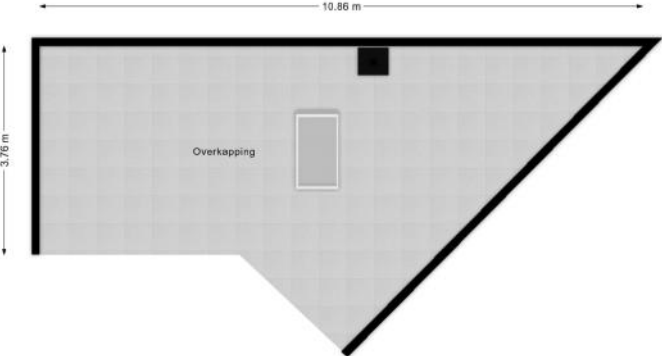


Woningbrochure: Melissegaarde 24, Nieuwegein

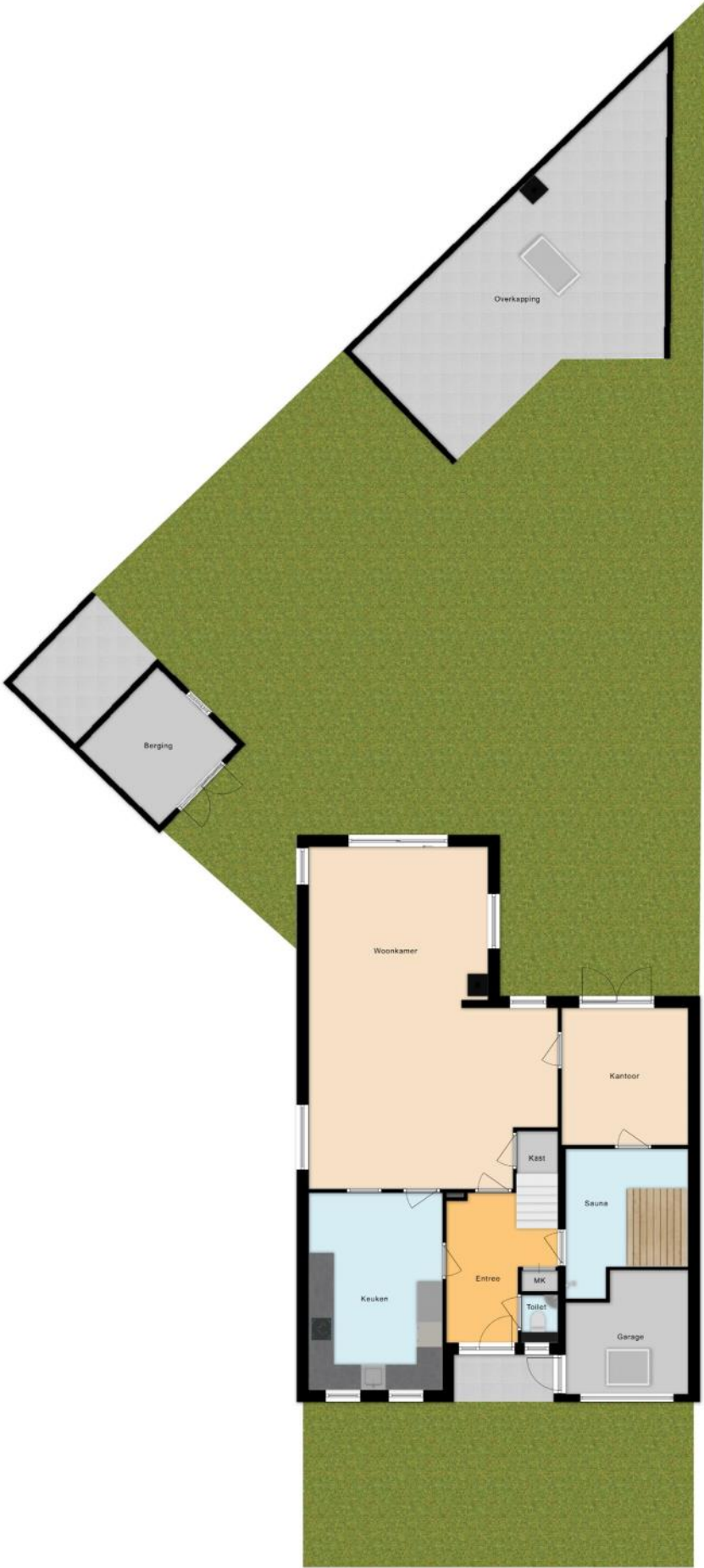
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



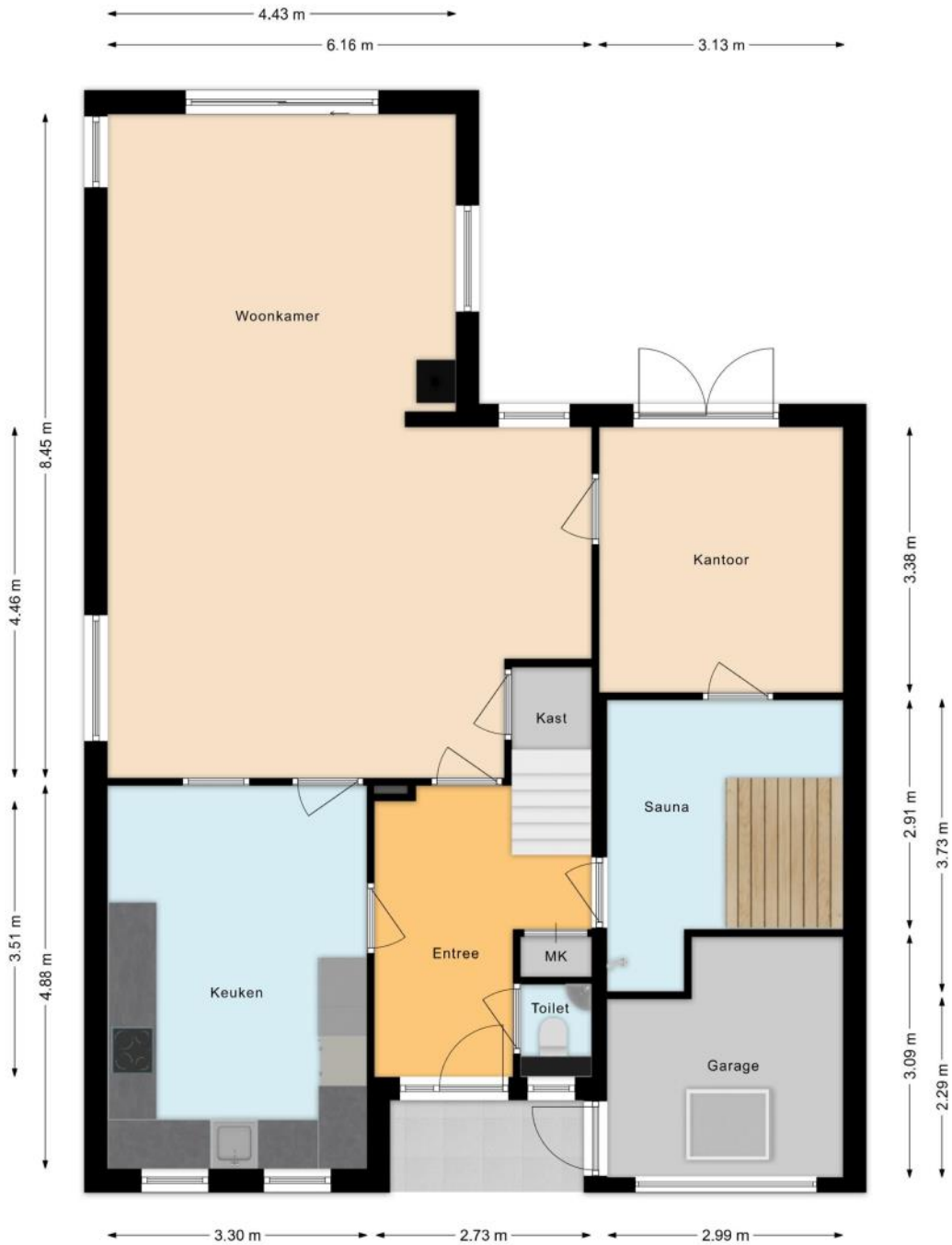




PLATTEGROND



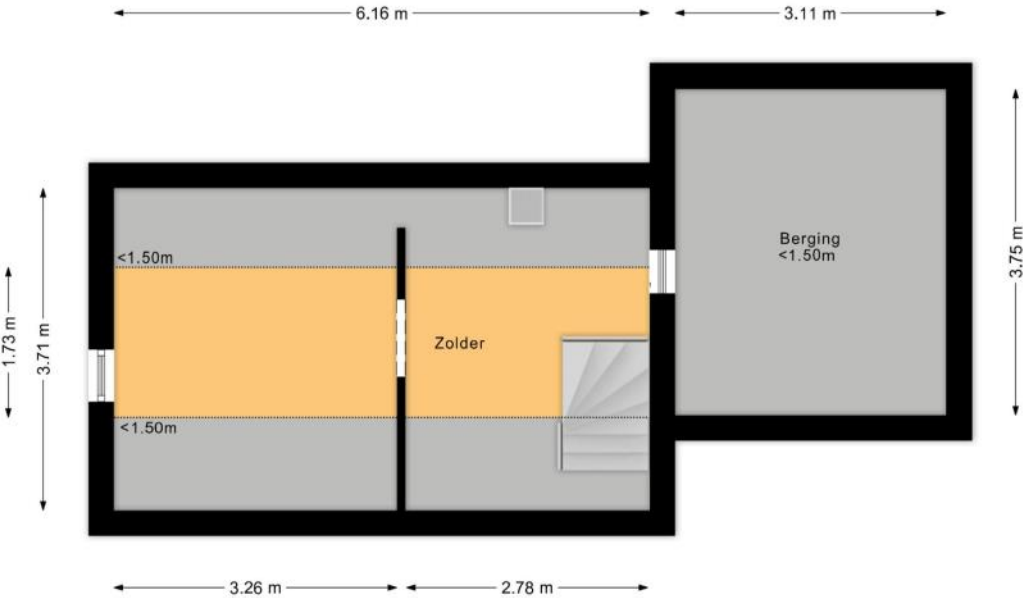
PLATTEGROND



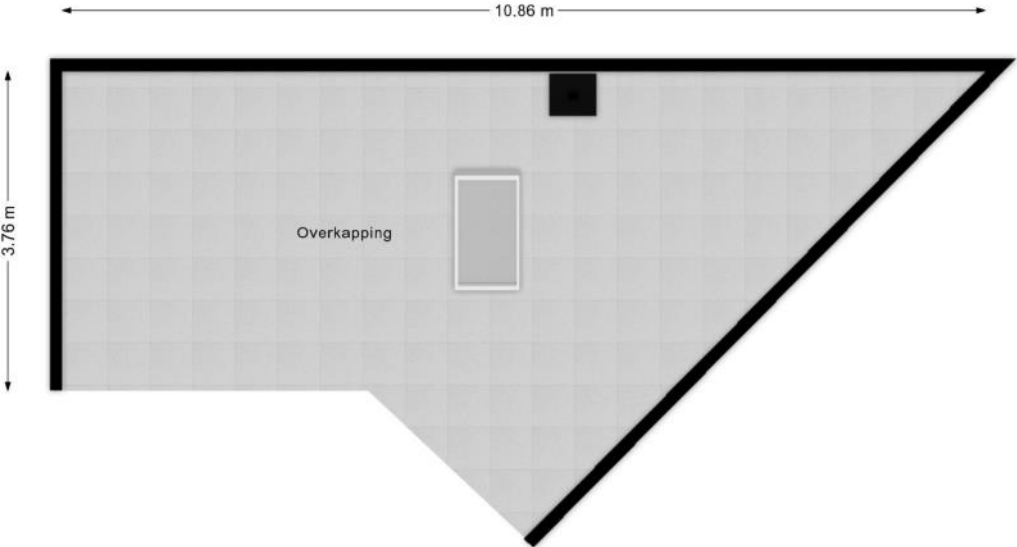
PLATTEGROND



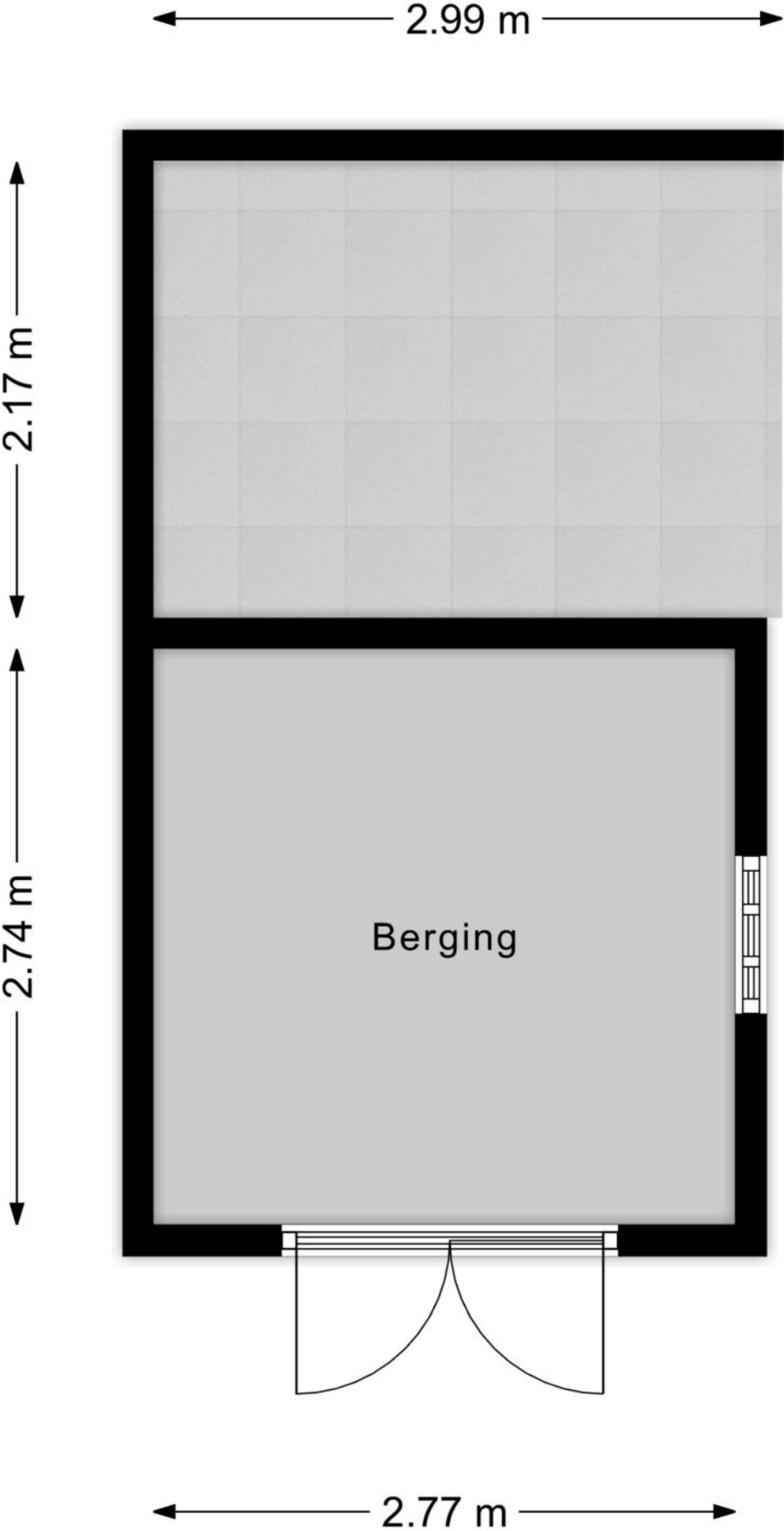
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	384 m ²
Inhoud	660 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	170 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	8 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	135 m ² (13,5m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen, Garage mogelijk
Voorzieningen	Elektra, Water, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Jutphaas B 6465

Oppervlakte	341 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Jutphaas B 12915

Oppervlakte	43 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken


- De wandlampen in woonkamer (6x) ter overname, de hue lampen die daar in zitten, gaan mee
- De buitenkeuken (keukenblok plus bar) blijft achter, de BBQ en maatkast ter overname
- De wandlampen in de buitenkeuken blijven achter, de hue lampen die daarin zitten, gaan mee
- Alle overige Philips Hue accessoires gaan mee
- Hoogslaper met bureau eronder en bureau met witte kast ter overname

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6465</p> <p>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.</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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.