

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Braamgaarde 57**

Vraagprijs € 300.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Braamgaarde 57 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



In kleinschalig appartementencomplex gelegen goed onderhouden 2-kamer-maisonnette.

Het appartement is voorzien van 2 balkons, woonkamerbalkon op het westen.





## Omschrijving

In de ruim opgezette woonwijk van "Batau" bieden wij aan een keurig onderhouden maisonnette appartement op de eerste verdieping van een kleinschalig complex. De woning is keurig onderhouden en voorzien van luxe keuken en moderne badkamer. Ook is de woning voorzien van twee mooie terrassen, een aan de woonkamer zijde welke op het westen is gelegen en een aan de voorzijde grenst het balkon aan de keuken. Het geheel wordt centraal verwarmd door middel van een gasgestookte HR combi ketel volgens opgave uit 2010. Het appartement is zeer centraal gelegen nabij buurt winkelcentrum, bushalte, snel tram, uitvalswegen en groen voorzieningen. Woning is ideaal voor starters!

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**64 m<sup>2</sup> / 231 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**0 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**2**

Slaapkamers:  
**1**

Vraagprijs  
**€ 300.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Binnenkomst: entree/hal met meterkast, trap naar de woonverdieping.

Woonverdieping: Goede overloop met modern zwevend toilet (2017) voorzien van een fonteintje. Ruime en sfeervolle woonkamer met prettig lichtinval door de grote glasopeningen. Vanuit de woonkamer bereik je het zonnig balkon/terras op het westen, voorzien van praktische bergkast. Naast de zonnige ligging kunt u hier optimaal van uw privacy genieten. Moderne half open inbouwkeuken in L opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: koelkast, vriezer, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Via de moderne keuken is het 2de, eveneens goed aangeklede, balkon bereikbaar. De woonverdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer.

3de verdieping: Overloop met bergkast waar eveneens de c.v.-installatie is gesitueerd en toegang tot de moderne badkamer uit 2018. De luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en riante inloopdouche. Vanaf de overloop bereik je de ruime slaapkamer met hoge plafonds en tuimelramen. Overloop en slaapkamer voorzien van moderne laminaatvloeren. De verdieping beschikt over diverse bergruimte.

Bijzonderheden:

- In kleinschalig appartementencomplex gelegen goed onderhouden 2-kamermaisonnette.
- Het appartement is voorzien van 2 balkons, woonkamerbalkon op het westen.
- Gehele appartement is voorzien van dubbelglas.
- Ruime woonkeuken voorzien van luxe inrichting in hoekopstelling en met diverse inbouwapparatuur.
- Verwarming d.m.v. gasgestookte Cv-combiketel, volgens opgave uit.
- Gezonde en zeer actieve Vereniging van Eigenaren, waarvan het administrateurschap is ondergebracht bij VvE Metea.
- Servicekosten: ca. € 147,-per maand.
- Het appartement is zeer centraal gelegen op loopafstand van winkels en openbaar vervoer (o.a. buslijnen voor de deur en tram op 5 minuten loopafstand).
- Buurtwinkelcentrum op enkele minuten loopafstand.
- Volledige brochure te downloaden via onze website.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **64 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: **3 m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte: **4 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **0 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **231 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **2**

Aantal slaapkamers: **1**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche,**

**wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel,**

**glasvezel kabel**

## Energie

Energie label: **B (einddatum: 30-04-2036)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Verwarming: C.V. ketel

Warm water:

Cv-ketel: - ( -, )

## Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Bovenwoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar:

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: **2**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Berging**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

# Woonkamer en keuken





Moderne half open  
inbouwkeuken



Ruime en  
sfeervolle  
woonkamer met  
prettig  
lichtinval door  
de grote  
glasopeningen.

Vanuit de  
woonkamer  
bereik je het  
zonnig balkon/  
terras op het  
westen,  
voorzien van  
praktische  
bergkast.





**Moderne half open  
inbouwkeuken in L opstelling en  
voorzien van diverse  
inbouwapparatuur.**



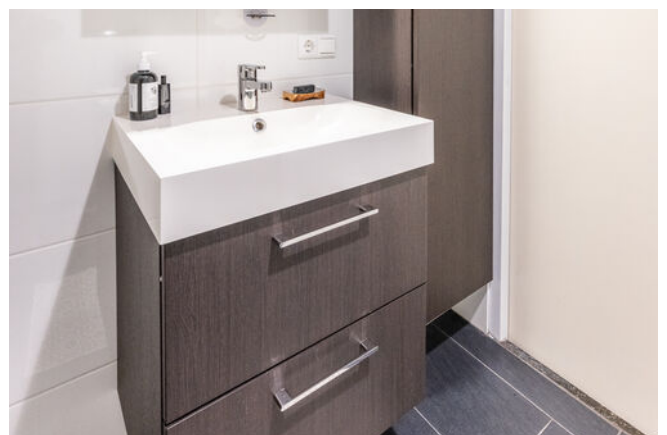
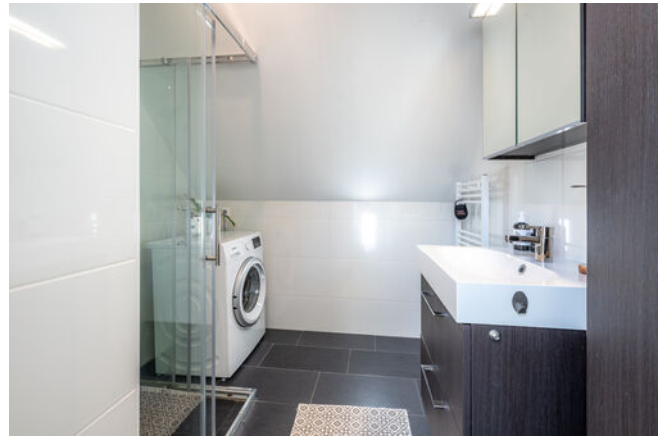


Vanaf de  
overloop bereik  
je de ruime  
slaapkamer

De slaapkamer  
is voorzien van  
hoge plafonds  
en tuimelramen.



De luxe badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en riante inloopdouche.





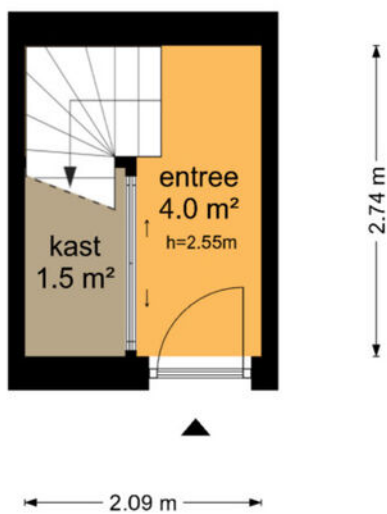


Ook is de woning voorzien van twee mooie terrassen, een aan de woonkamer zijde welke op het westen is gelegen en een aan de voorzijde grenst het balkon aan de keuken.



# PLATTEGROND

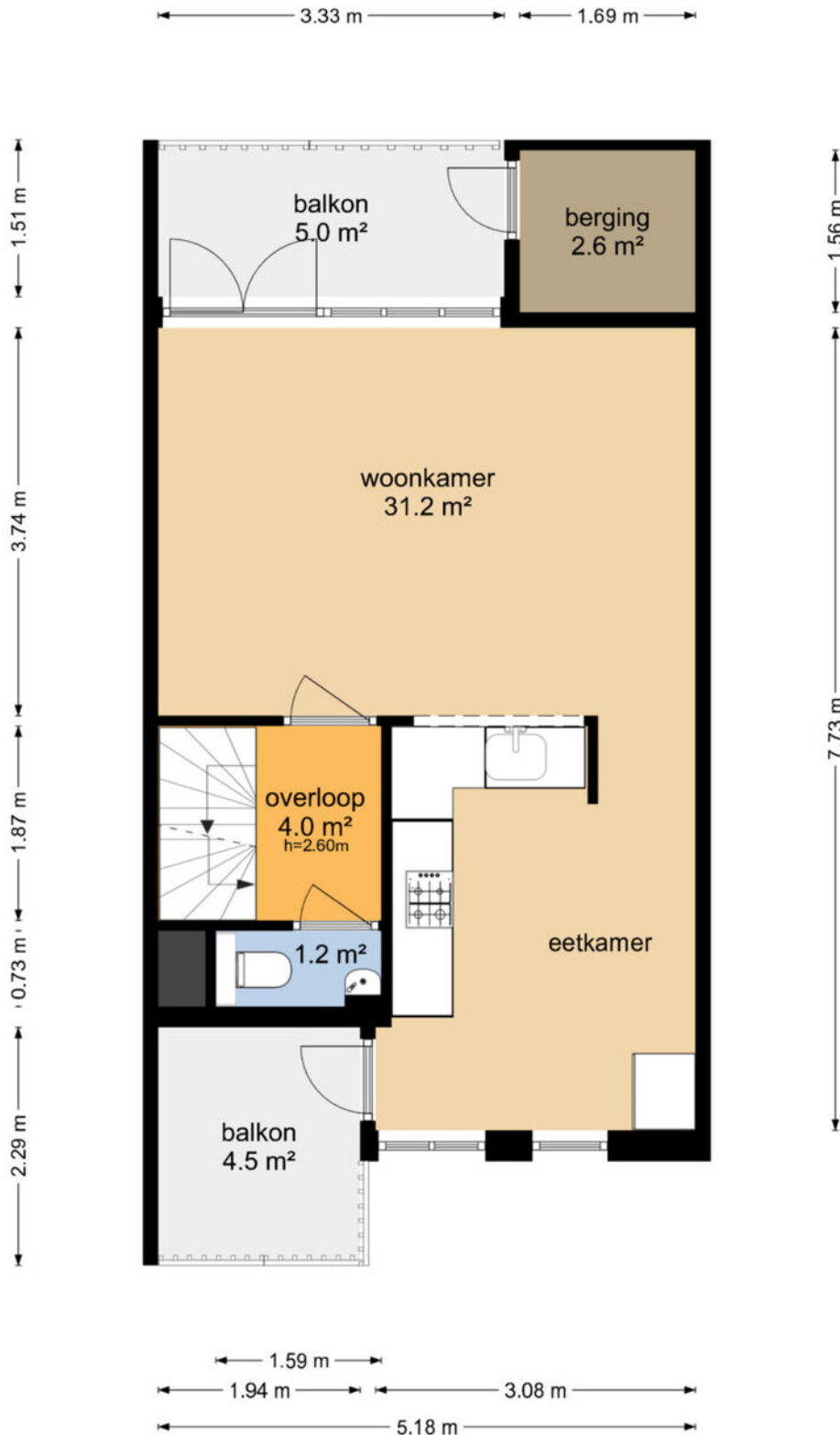
## Braamgaarde 57 - Nieuwegein Begane Grond



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

# PLATTEGROND

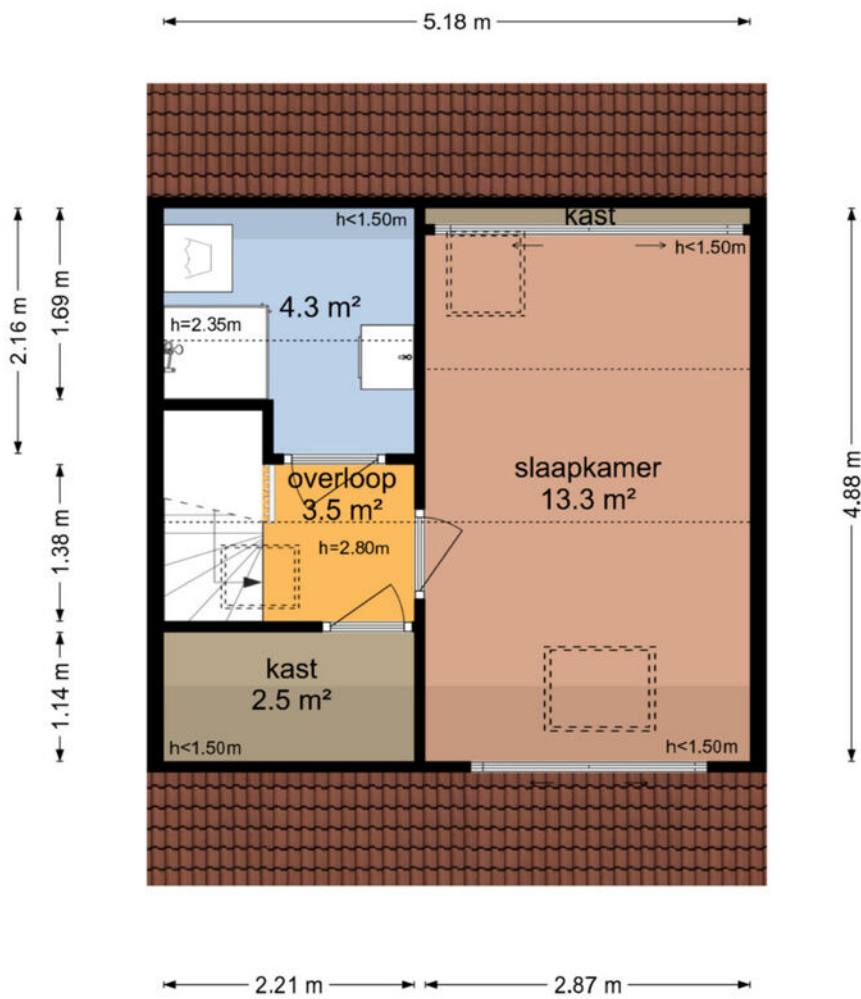
## Braamgaarde 57 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

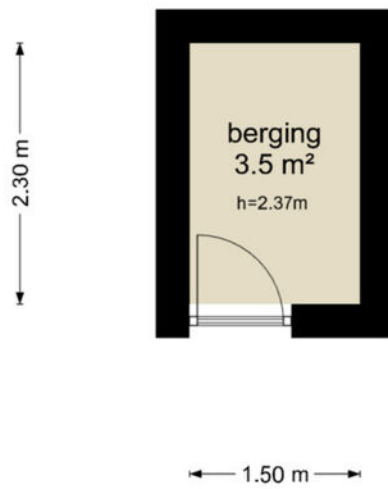
## Braamgaarde 57 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

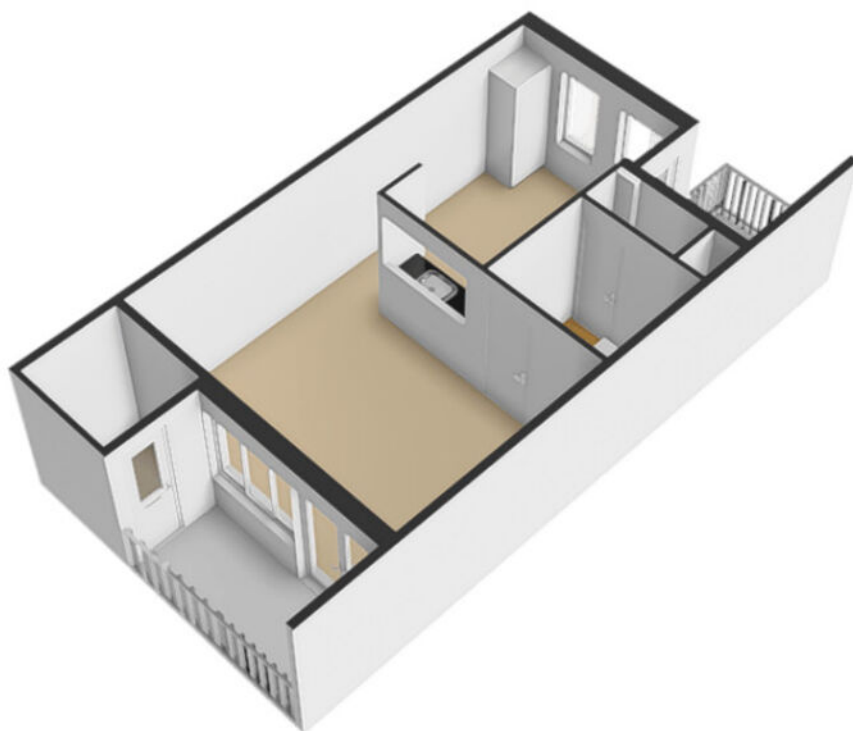
# PLATTEGROND

## Braamgaarde 57 - Nieuwegein Berging



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

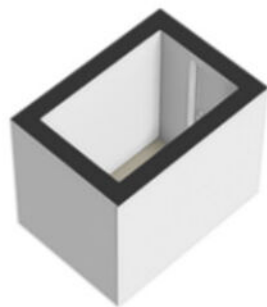
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

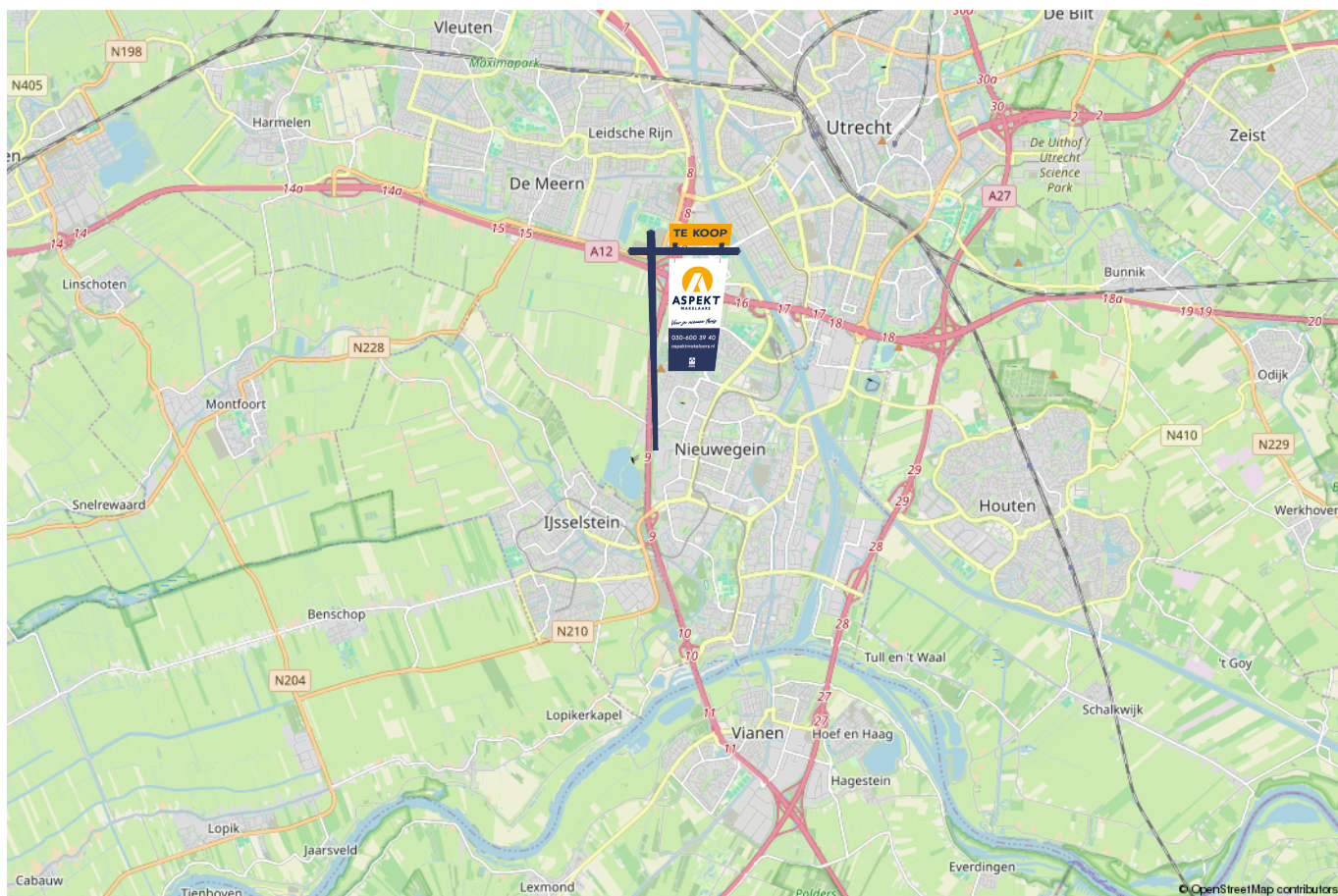
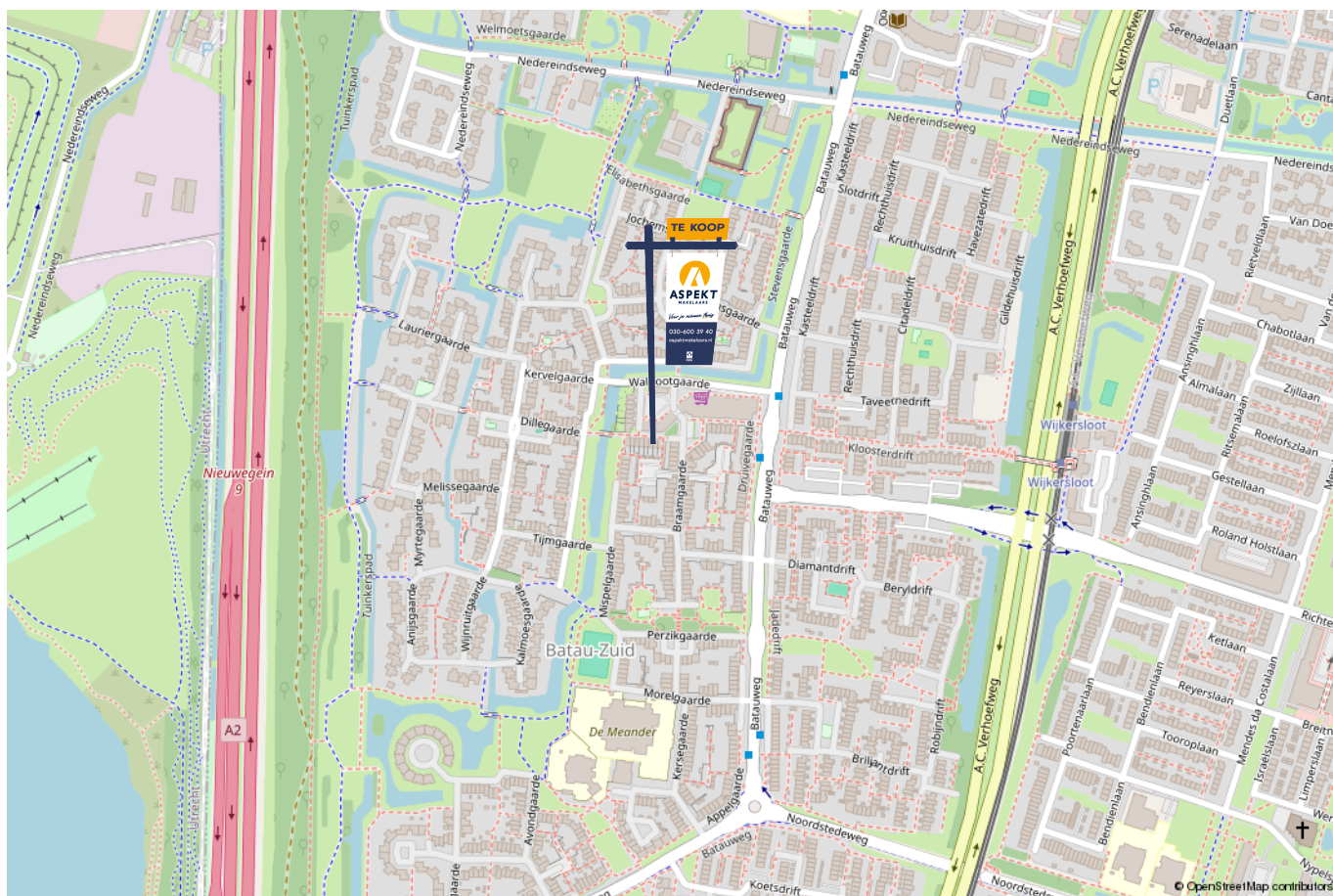


<p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4193</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 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.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
-				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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# 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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting		X		
vlonder blijft achter op balkon(voor)	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
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
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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 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











**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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

