

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Kooikersweide 23**

Vraagprijs € 425.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Kooikersweide 23 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 de populaire woonomgeving van "Batau-Noord" is gelegen een goed onderhouden hoekwoning, met keurig aangelegde tuin.

De verzorgde woning beschikt over o.a. een lichte en tuingerichte woon-/eetkamer, moderne half open keuken en 3 slaapkamers.





## Omschrijving

In de populaire woonomgeving van "Batau-Noord" is gelegen een goed onderhouden hoekwoning met keurig aangelegde voor-, zij- en achtertuin welke gesitueerd is op het zonnige zuiden. De verzorgde woning beschikt over o.a. een lichte en tuingerichte woon-/eetkamer, moderne half open keuken, 3 ruime slaapkamers, nette badkamer en externe bergruimte. Tevens beschikt de woning over energielabel C. De woning wordt centraal verwarmd door middel van stadsverwarming (woning reeds gasloos). Daarnaast is de woning ideaal gelegen in de nabijheid van alle gewenste voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. In de directe omgeving vind je ook bouwspeltuin Bouwgein en een fijn park om in te wandelen. Kortom een heerlijke plek om te wonen, deze woning is zeker een bezichtiging waard!

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**94 m<sup>2</sup> / 329 m<sup>3</sup>**

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

Kamers:  
**4**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 425.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

## INDELING:

**BEGANE GROND:** Entree/hal, meterkast, garderobe en toiletruimte. Ruime lichte woon-/eetkamer met keurige laminaatvloer en trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer biedt toegang tot de zonnige achtertuin welke gesitueerd is op het zuiden. De tuin is keurig aangelegd en beschikt over stenen berging. Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne half open keuken die voorzien is van keurige donkere inrichting in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond heeft strak gestucte wanden en plafond.

**1E VERDIEPING:** Overloop met toegang naar 2 slaapkamers van respectievelijk ca. 16,0 m<sup>2</sup> en 9,9 m<sup>2</sup>. De kleine slaapkamer is voorzien van een kantelraam, de grote slaapkamer is voorzien van een breed dakkapel. De nette badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, ligbad en designradiator. De verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer en knieschotten voor extra bergruimte.

**2E VERDIEPING:** Overloop met toegang naar zeer ruime slaapkamer van ca. 21,7m<sup>2</sup>, die voorzien is van Velux dakvenster. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en knieschotten voor extra bergruimte.

## BIJZONDERHEDEN:

- Keurig onderhouden hoekwoning in de populaire woonomgeving van "Batau-Noord".
- De woning beschikt over een moderne half open keuken met diverse inbouwapparatuur.
- De woning is voorzien van aluminiumkozijnen.
- Zonnige keurig aangelegde achtertuin gesitueerd op het zuiden.
- Gelegen in een geliefde woonwijk op een gunstige locatie in de nabijheid van alle voorzieningen.
- Woning wordt centraal verwarmd d.m.v. stadsverwarming (woning reeds gasloos).
- De woning beschikt over energielabel C.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **94 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **7 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **102 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **329 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

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

**wastafel, wastafelmeubel**

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel,**

**rookkanaal**

## Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-04-29)**

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

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

## Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1981**

Dak: **zadeldak, Pannen**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND toilet





BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne half open keuken die voorzien is van keurige donkere inrichting in L-opstelling.

De keuken is voorzien van diverse inbouw-apparatuur. De begane grond heeft strak gestucte wanden en plafond.





De verzorgde woning beschikt over o.a. een lichte en tuingerichte woon-/eetkamer, moderne half open keuken, 3 ruime slaapkamers, nette badkamer en externe bergruimte.



Overloop met  
toegang naar 2  
slaapkamers  
van  
respectievelijk  
ca. 16,0 m<sup>2</sup> en  
9,9 m<sup>2</sup>.

De kleine  
slaapkamer is  
voorzien van  
een kantelraam,  
de grote  
slaapkamer is  
voorzien van  
een breed  
dakkapel.



# 1E VERDIEPING slaapkamer





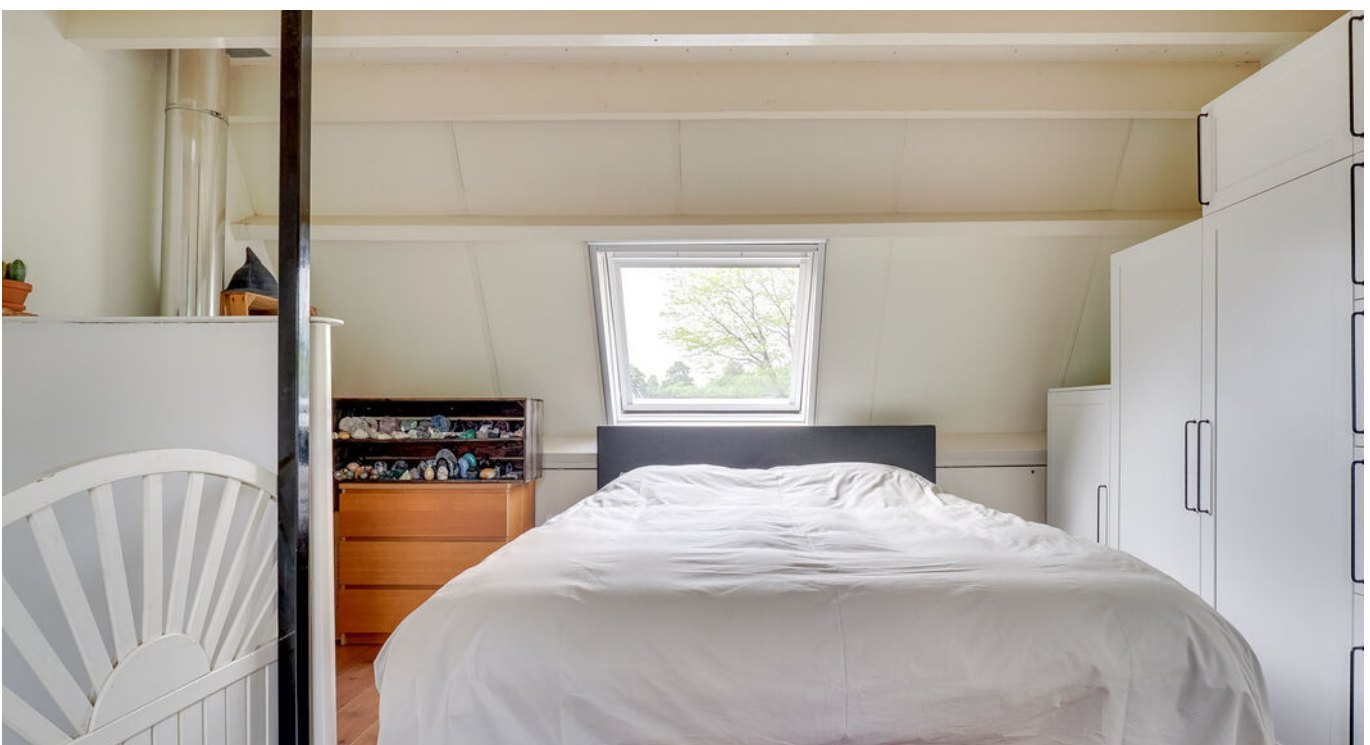
De nette  
badkamer  
beschikt over  
een  
inloopdouche, w  
astafelmeubel,  
toilet, ligbad en  
designradiator.





Overloop met toegang naar zeer ruime slaapkamer van ca. 21,7m<sup>2</sup>, die voorzien is van Velux dakvenster.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en knieschotten voor extra bergruimte.





De woonkamer  
biedt toegang  
tot de zonnige  
achtertuin  
welke  
gesitueerd is op  
het zuiden.

De woonkamer  
biedt toegang  
tot de zonnige  
achtertuin  
welke  
gesitueerd is op  
het zuiden.





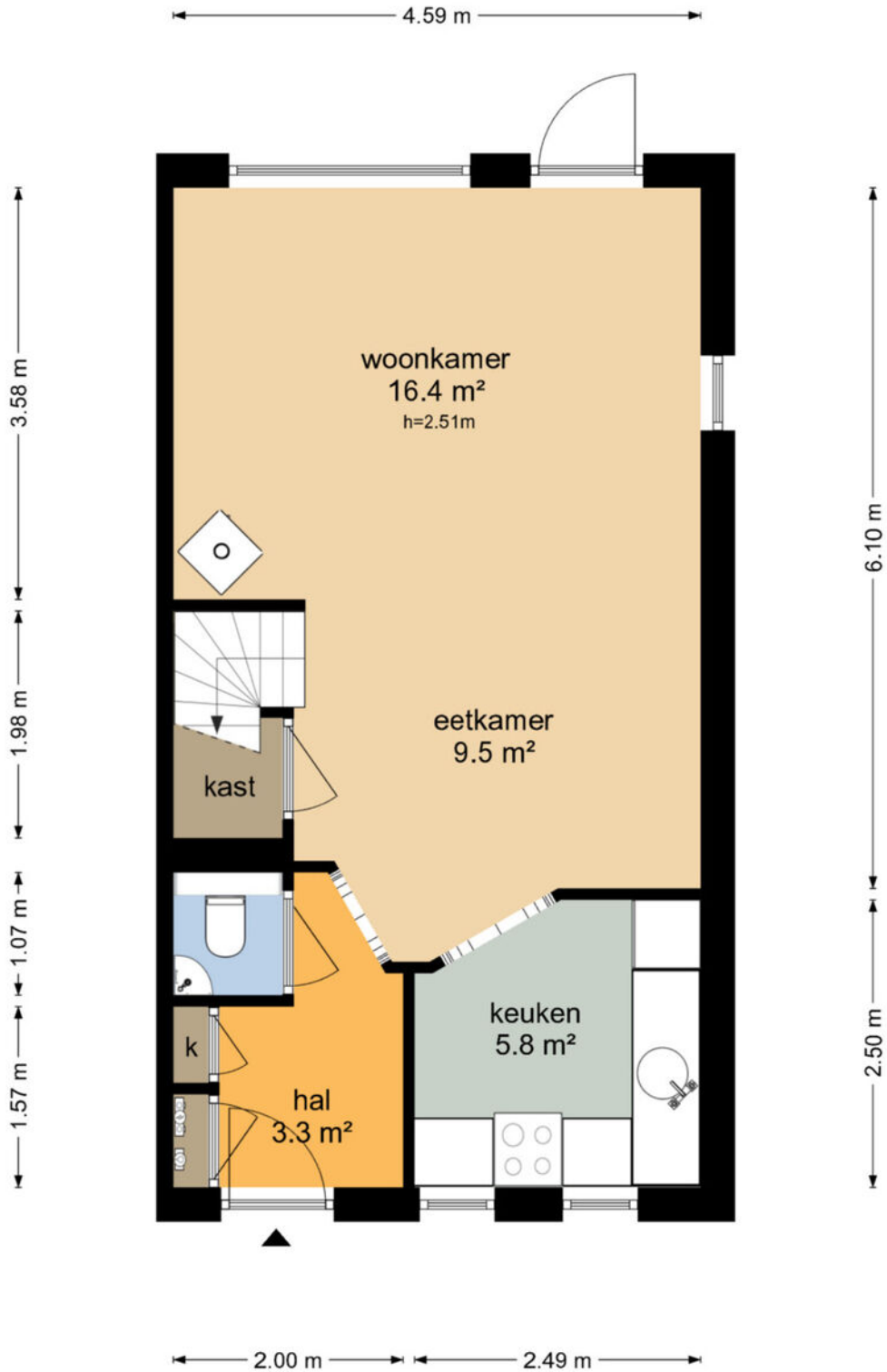
De woning is  
ideaal gelegen  
bij alle  
gewenste  
voorzieningen  
zoals diverse  
winkels, scholen  
openbaar  
vervoer en  
uitvalswegen.

In de directe  
omgeving vind  
je ook  
bouwspeeltuin  
Bouwgein en  
een fijn park om  
in te wandelen.  
Kortom een  
heerlijke plek  
om te wonen.



# PLATTEGROND

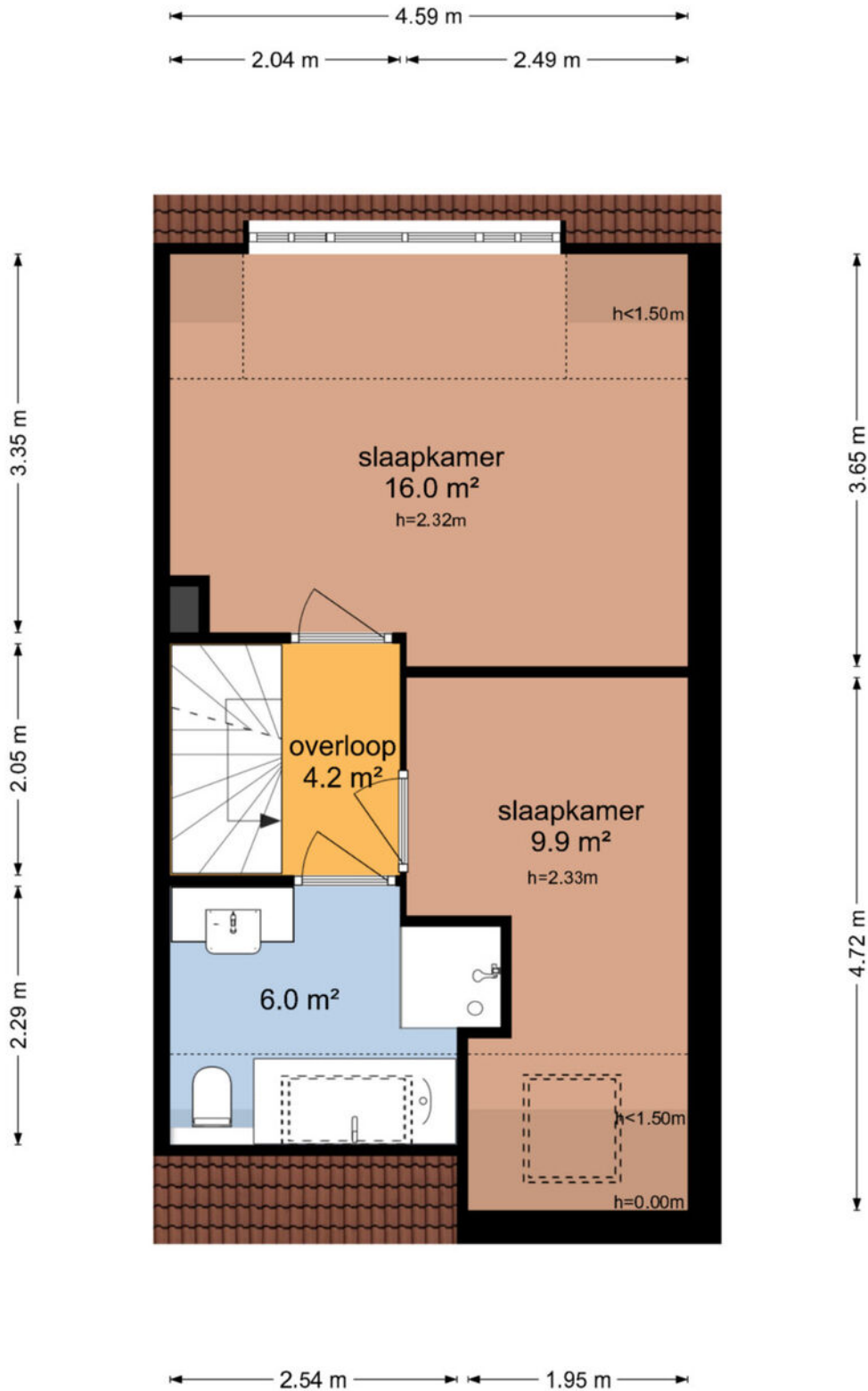
## Kooikersweide 23 - Nieuwegein Begane Grond



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

# PLATTEGROND

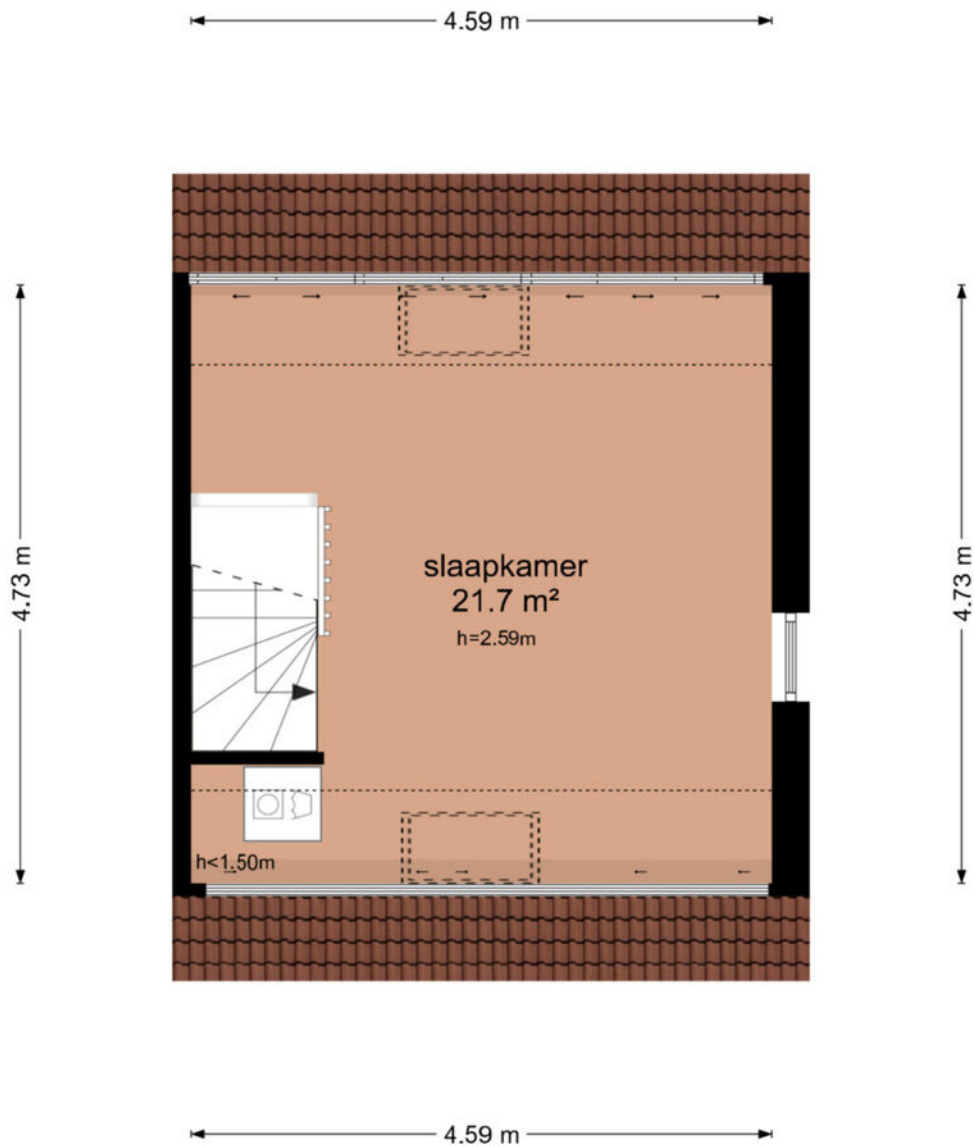
## Kooikersweide 23 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

# PLATTEGROND

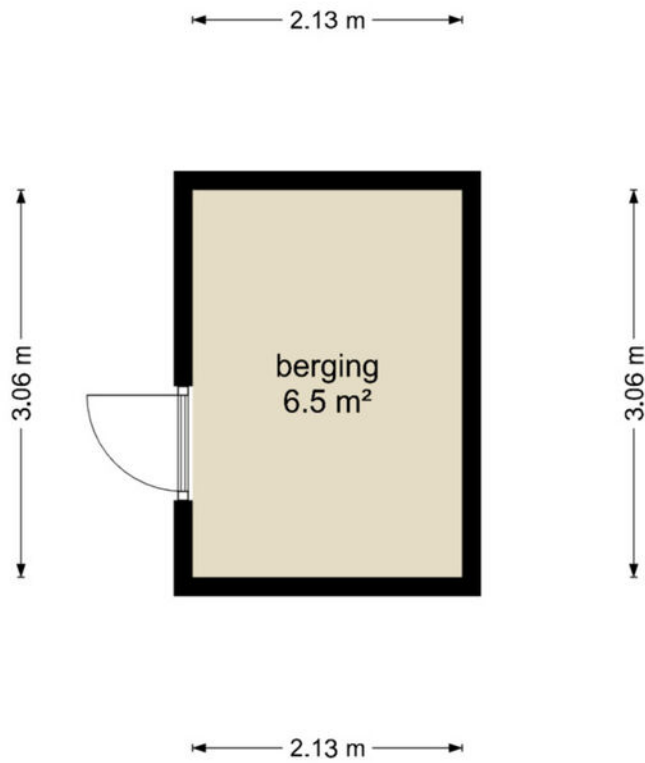
## Kooikersweide 23 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

# PLATTEGROND

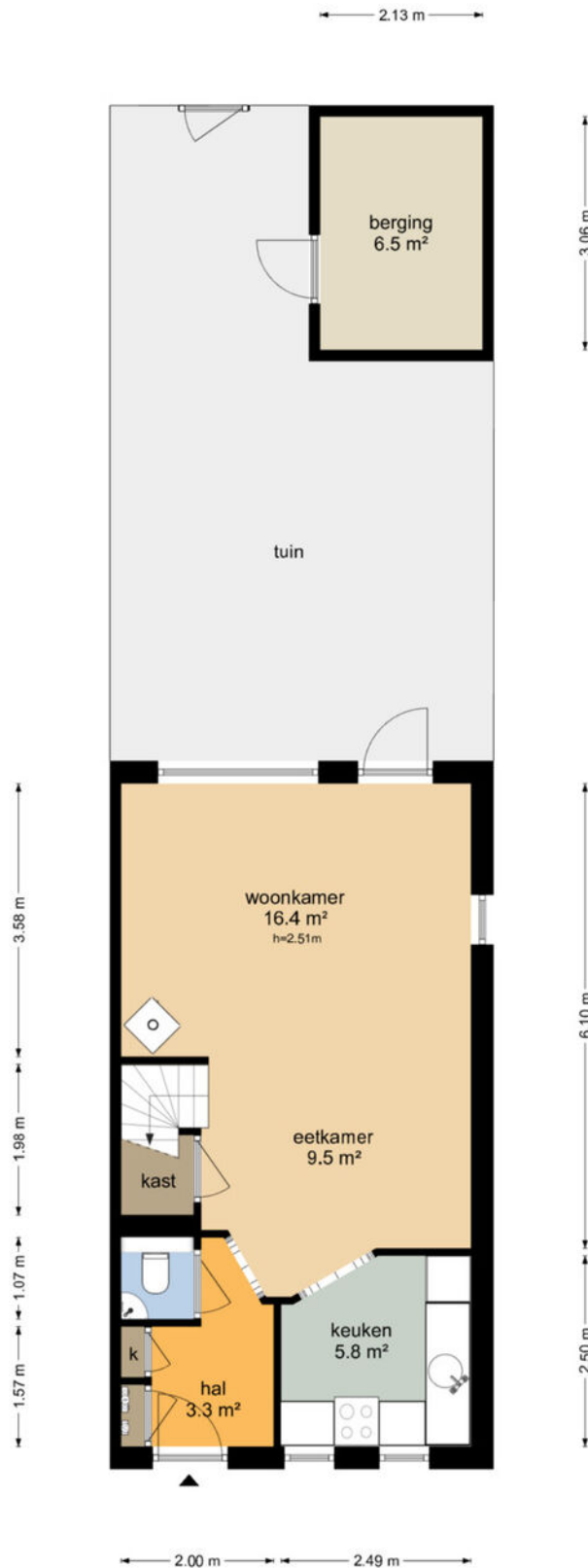
## Koikersweide 23 - Nieuwegein Berging



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

# PLATTEGROND

## Kooikersweide 23 - Nieuwegein Perceel




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: ---



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6726</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 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.



# 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				
- Roestkleurige Containerkast		X		
- Kledingkasten slaapkamers		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.
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				
- foodprocessor		X		
- Patisserie		X		
- Broodbakmachine		X		
- Waterkoker		X		
- Broodsnijmachine		X		
- Airfryer		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
<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			
				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			
- melkbus, ijsbad, barbecue, vuilnisemmer (zink),		X		
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Moet worden overgenomen				
Boiler: Moet worden overgenomen				
Zonnepanelen: Nee				

# 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.

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
Stadsverwarming	Moe t w orde n ov erge nom en			
Electra	Moe t w orde n ov erge nom en			

# 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)

