

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Dorsvlegelweide 9

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Dorsvlegelweide 9 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



Wij bieden deze kleine vrijstaande villa aan in de populaire woonomgeving Batau- Noord.

De woning is traditioneel gebouwd en in 1988 gerealiseerd.





Omschrijving

Betaalbaar vrijstaand wonen in de populaire woonomgeving van Batau- Noord? Wij bieden aan een kleine vrijstaande villa in een woonomgeving met soortgelijke bebouwing aan de rand van Nieuwegein. De woning is traditioneel gebouwd en in 1988 gerealiseerd. De fijne besloten en keurig verzorgde achtertuin is gesitueerd op het westen. Centrale verwarming door middel van stadsverwarming en de woning is voorzien van energielabel C. parkeren kan je op eigen terrein of in de aangebouwde garage. Het object is gesitueerd in een populaire woonomgeving nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, scholen en groen voorzieningen. Buurtwinkelcentra in de directe omgeving.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
91 m² / 441 m³

Perceeloppervlakte:
305 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Indeling:

Via de oprit bereik je de entree aan de zijgevel van de woning. In de keurige hal tref je de toiletruimte aan en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de gezellige woonkamer met open haard. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde tref je de eetkamer aan die voorzien is van openslaande deuren naar de gezellige achtertuin. Aan de achtergevel is een overkapping gerealiseerd met een zonneschermb. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich ook de keuken die voorzien is van een eenvoudige inrichting in L-opstelling. Aangrenzend aan de keuken tref je de bijkeuken aan met opstelplaats voor wasmachine en droger. Tevens is van hieruit een doorgang naar de aangebouwde garage waardoor deze van binnenuit bereikbaar is. De garage heeft een oppervlakte van circa 19,5 vierkante meter.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar drie slaapkamers van respectievelijk circa 9,8 m², 6,9 m² en 6,1 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. Op de overloop heb je toegang naar een bergruimte en de keurige badkamer die voorzien is van een douchecabine tweede toilet, ligbad en vaste wastafel.

Bijzonderheden:

- *Betaalbare vrijstaande villa in populaire woonomgeving van Batau-Noord
- *Woning in 1988 traditioneel gebouwd
- *Beschutte verzorgde achtertuin gesitueerd op het westen
- *Woning Verwarm door middel van aansluiting op het stadsverwarming
- *Woning heeft een energielabel C
- *Aangebouwde garage aan de zijgevel van de woning
- *Op diverse plaatsen extra berging geregistreerd in de tuin
- *Gesitueerd nabij uitvalswegen en alle voorzieningen
- *Vrijstaand wonen op enkele autominuten afstand van de stad Utrecht

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **91 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: **20 m²**

Externe bergruimte: **15 m²**

Perceeloppervlakte: **305 m²**

Inhoud: **441 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, douche, ligbad en**

wastafel

Aantal woonlagen: **2**

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

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-06-16)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: -

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1988**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Op eigen terrein**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**





Vanuit de hal heb je toegang tot de gezellige woonkamer met open haard. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde tref je de eetkamer aan die voorzien is van openslaande deuren naar de

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich ook de keuken die voorzien is van een eenvoudige inrichting in L-opstelling. Aangrenzend aan de keuken tref je de bijkeuken aan met opstelplaats voor wasmachine en droger.





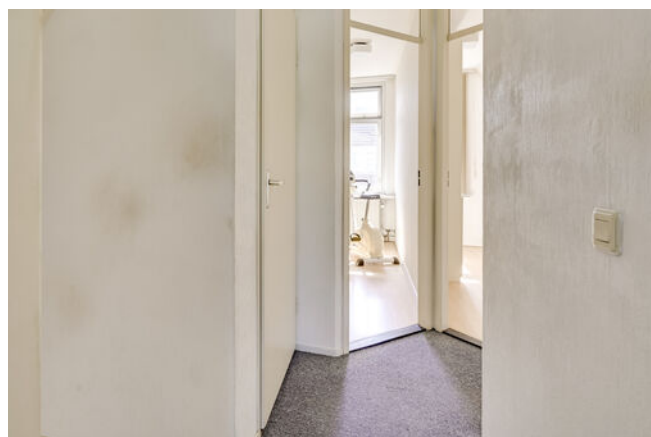
1e VERDIEPING **Slaapkamers en badkamer**





Vanaf de overloop heb je toegang naar drie slaapkamers van respectievelijk circa 9,8 m², 6,9 m² en 6,1 m².

**Alle slaapkamers zijn voorzien
van vaste kasten.**





De woning is
voorzien van
centrale
verwarming
door middel van
stads-
verwarming en
de woning is
voorzien van
energielabel C.



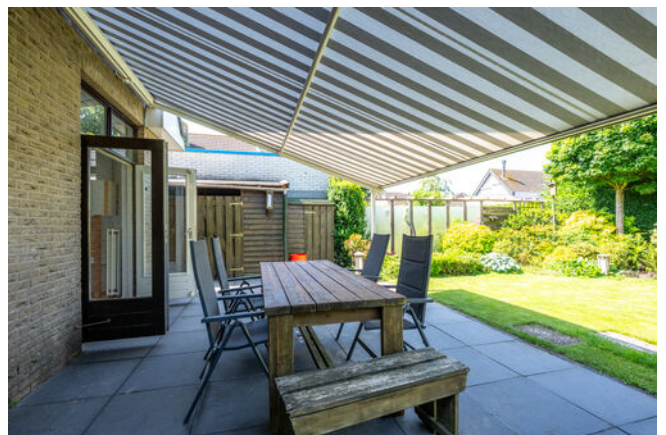
Op de overloop heb je toegang naar een bergruimte en de keurige badkamer die voorzien is van een douchecabine tweede toilet, ligbad en vaste wastafel.



BEGANE GROND **Achtertuin**



Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de gezellige achtertuin die gesitueerd is op het westen.

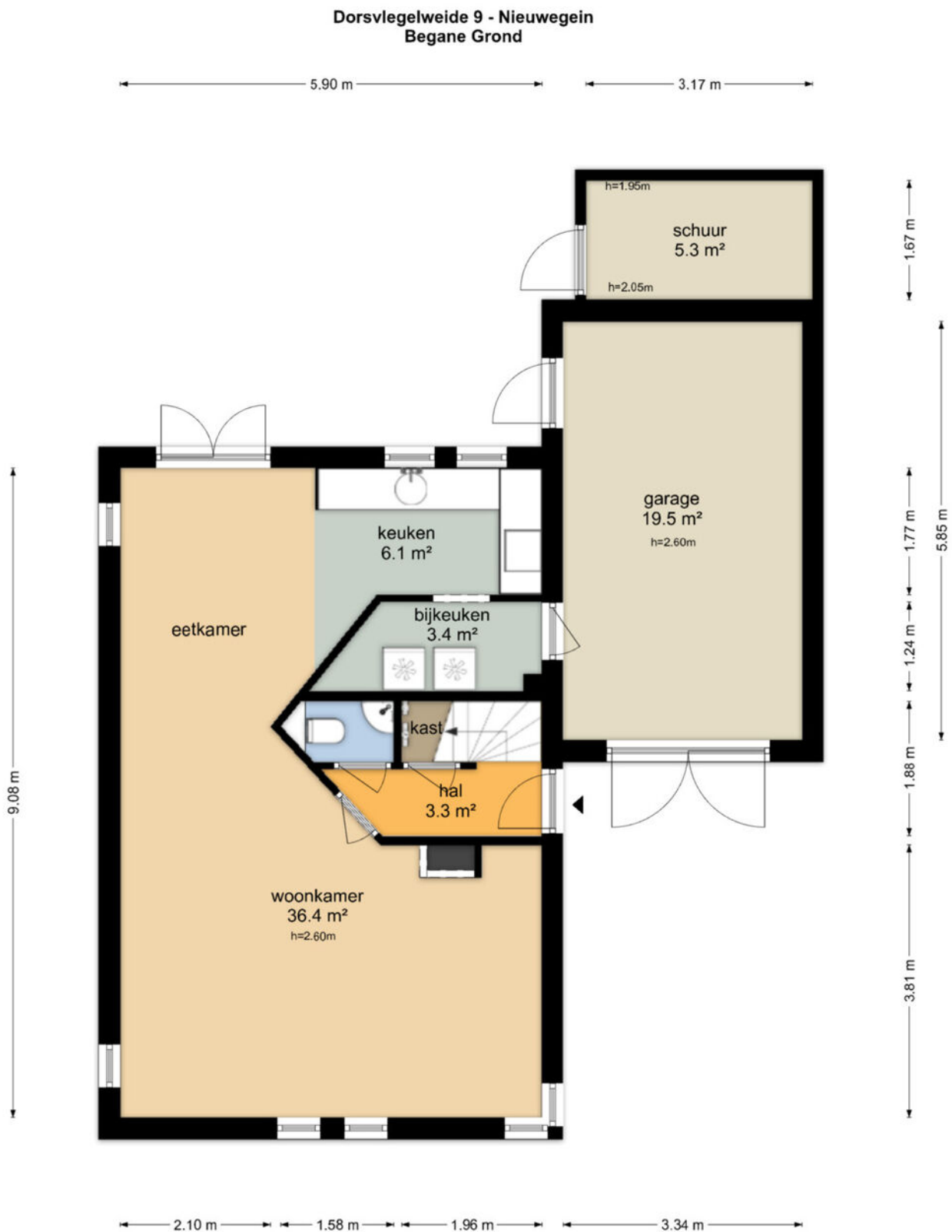




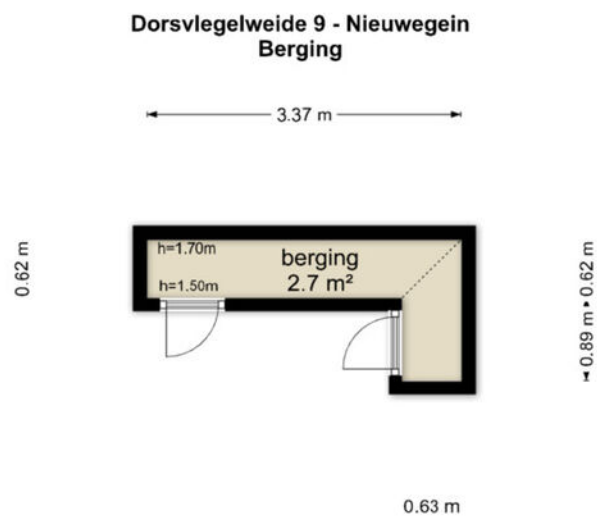
Het object is gesitueerd in een populaire woonomgeving nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, scholen en groen voorzieningen. Buurtwinkelcentra in de directe omgeving.



PLATTEGROND

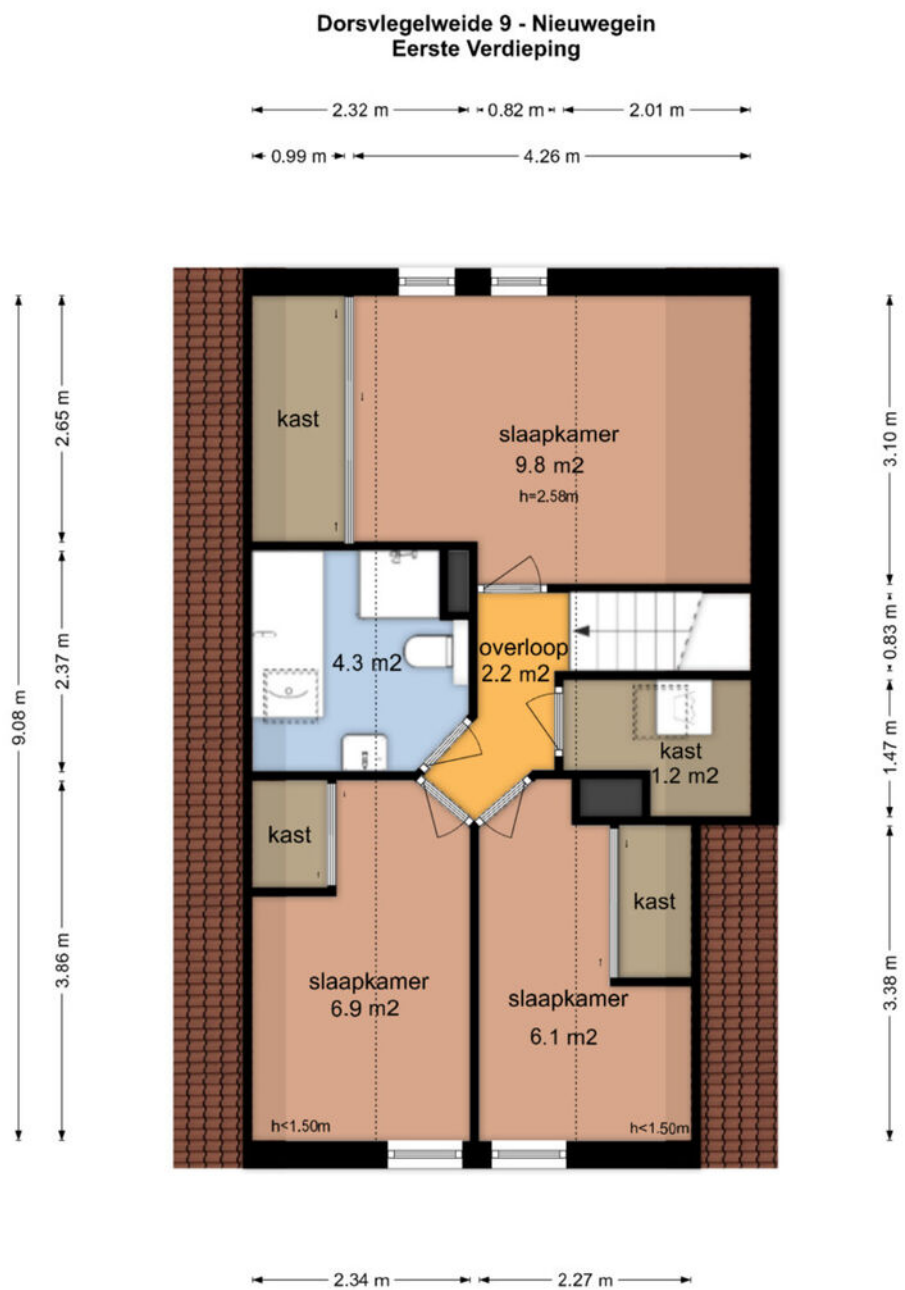


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

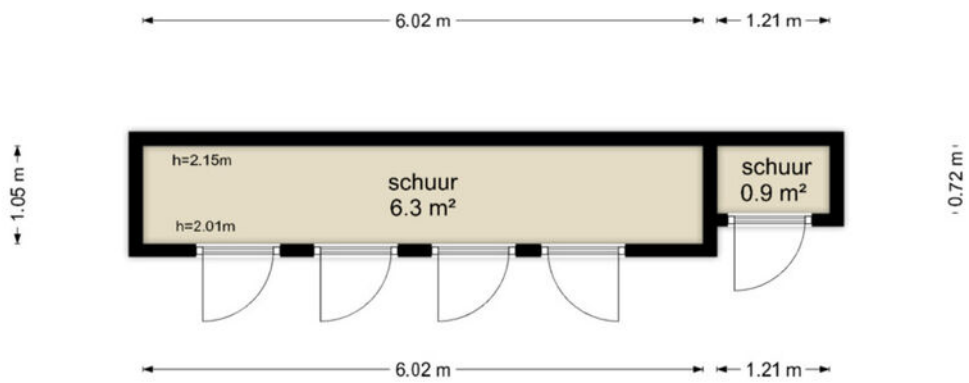
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Dorsvlegelweide 9 - Nieuwegein
Schoor

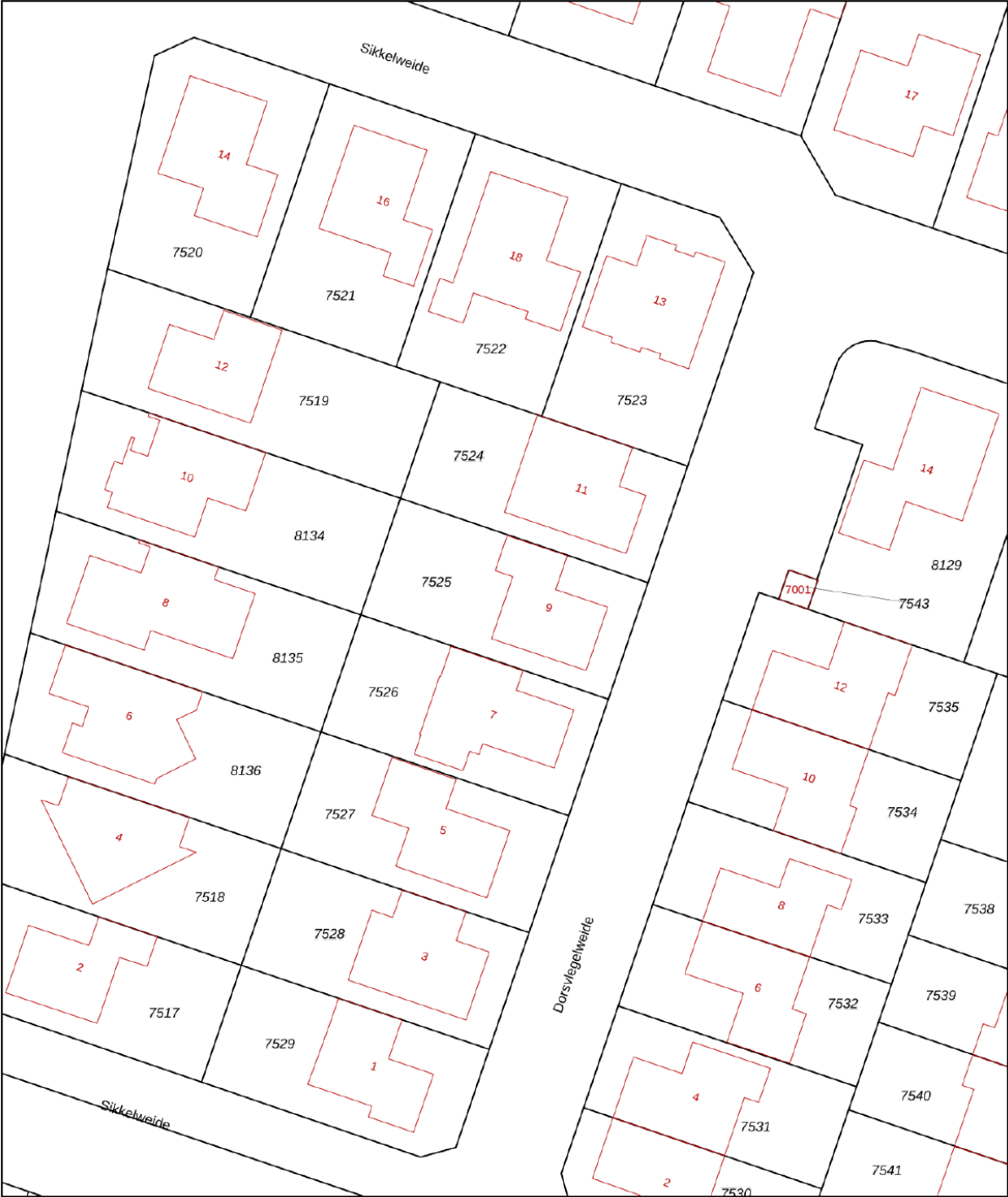


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Jutphaas

B

7525

kadaster

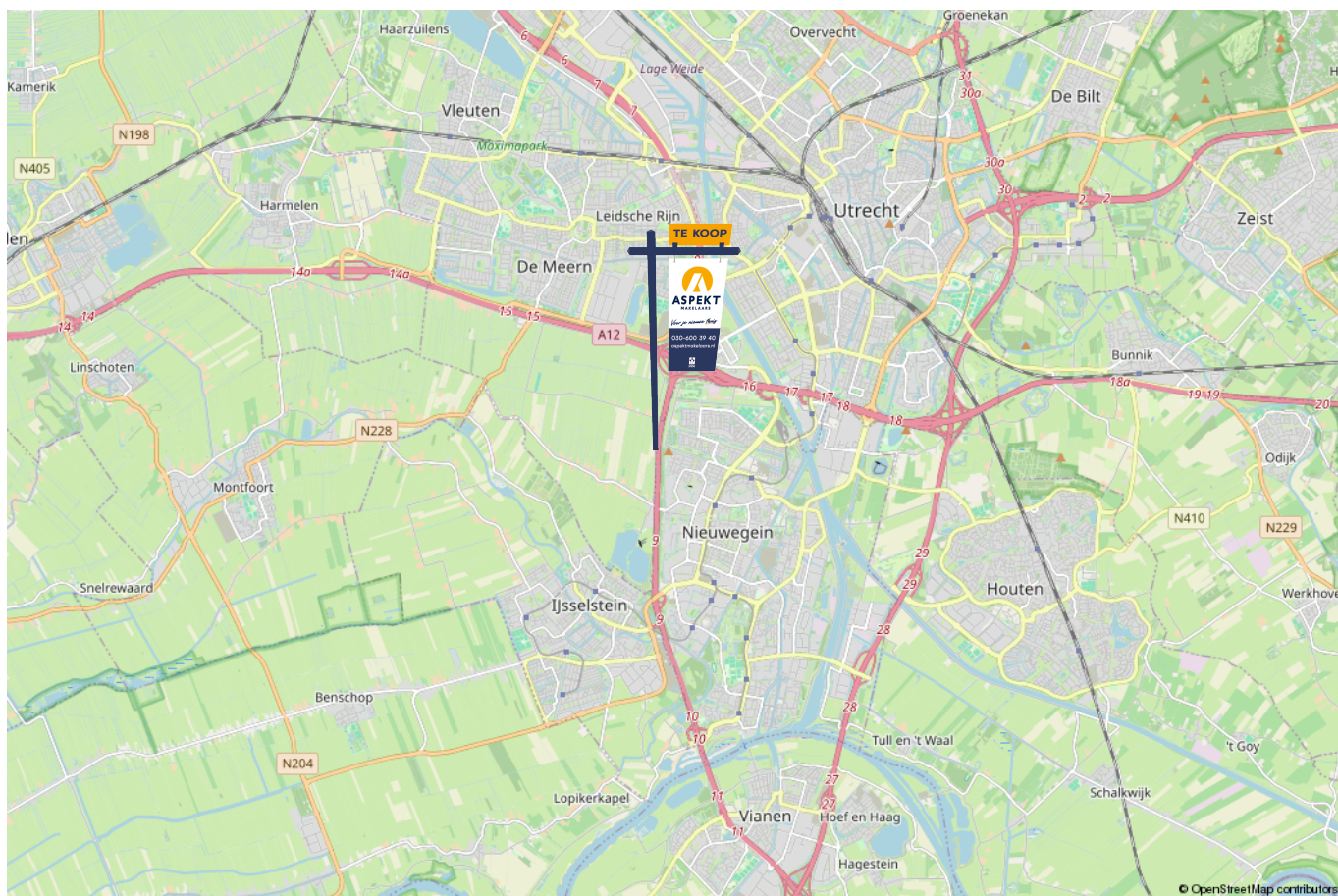
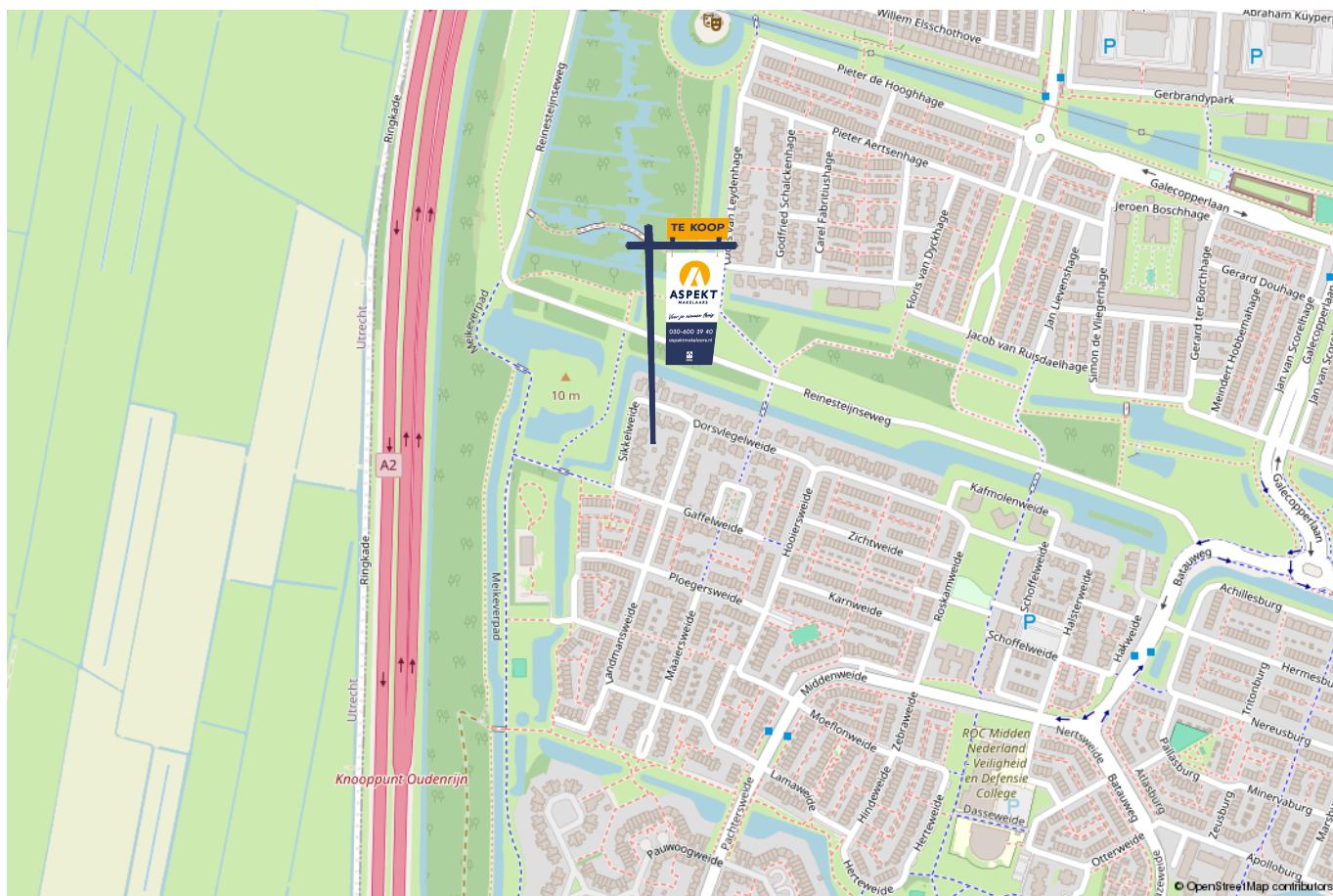
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026

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		
- 2 Spots in kamer (huis)		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
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.
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				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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
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.
Zijlap Zonnescherm	X			
Klemmen om vast te zetten	X			
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Stadsverwarming	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
Tuingereedschap	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Houten Tafels	X			
- Plastic stoelen	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



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**



Notities

Notities

Notities





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

