

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Utrechtsestraatweg 69

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Utrechtsestraatweg 69

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



De Utrechtse-
straatweg 69
voelt direct
goed, op een
fijne locatie met
voorzieningen
dichtbij en
Utrecht op 15
minuten fietsen.

Achter de
karakteristieke
gevel schuilt
een sfeervolle,
gemoderniseerd
e woning met
authentieke
charme en
modern
comfort.





Omschrijving

Sommige woningen voelen direct goed, de Utrechtsestraatweg 69 is zo'n huis. Achter de karakteristieke gevel gaat een sfeervolle en volledig gemoderniseerde woning schuil, waar authentieke uitstraling moeiteloos wordt gecombineerd met het comfort van nu. De fraaie visgraatvloer, moderne keuken en openslaande deuren geven de woning een warme en eigentijdse uitstraling, terwijl energielabel B zorgt voor een prettig en energiezuinig wooncomfort. De ruime begane grond van maar liefst 56 m² loopt als vanzelf over in de achtertuin en juist daar wordt deze woning extra bijzonder. De circa 20 meter diepe tuin ligt heerlijk op het westen, biedt veel privacy en vormt een groene oase waar je tot laat in de avond van de zon geniet. Onder de sfeervolle veranda is het heerlijk tafelen, ontspannen of borrelen, terwijl de diepe tuin volop ruimte biedt voor rust, gezelligheid en het echte buitenleven. En dat alles op een fijne locatie, met dagelijkse voorzieningen dichtbij en het centrum van Utrecht op slechts 15 minuten fietsen.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
87 m² / 328 m³

Perceeloppervlakte:
181 m²

Kamers:
3

Slaapkamers:
2

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **87 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **13 m²**

Perceeloppervlakte: **181 m²**

Inhoud: **328 m³**

Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Toilet, douche, wastafel,**

wastafelmeubel, inloopdouche

Aantal woonlagen: **2**

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

glasvezel kabel

Energie

Energie label: **B (einddatum: 2029-02-06)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas

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

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

Cv-ketel: **Remeha 2018 (2018, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1919**

Dak: **Pannen, zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtetuin, voortuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaande schuur**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

Indeling en bijzonderheden:

INDELING:

BEGANE GROND: Entree aan de voorzijde van de woning met hal, meterkast, toiletruimte met fontein en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een fraaie visgraatvloer. Dankzij de prettige indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en bieden rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is netjes uitgevoerd, biedt volop werk- en bergruimte en vormt een fijne plek voor iedereen die graag kookt. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken/wasruimte, waar ruimte is voor de wasapparatuur en extra opslag. De begane grond heeft een gebruiksoppervlakte van maar liefst 56 m².

EERSTE VERDIEPING: Overloop met toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is eveneens van een prettig formaat. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is verzorgd afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

BUITENRUIMTE: Via de openslaande deuren bereik je de bijzonder diepe achtertuin van circa 20 meter. De tuin is keurig aangelegd en gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle veranda, waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar beschut kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een ruime vrijstaande schuur van circa 13 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag.

BIJZONDERHEDEN:

- Volledig gemoderniseerde en instapklare woning;
- Energielabel B;
- Woonoppervlakte circa 87 m²;
- Sfeervolle woonkamer met fraaie visgraatvloer;
- Moderne en verzorgde keuken;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;
- Praktische bijkeuken/wasruimte;
- Twee goed bemeten slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Circa 20 meter diepe achtertuin;
- Achtertuin gunstig gelegen op het westen;
- Voorzien van een sfeervolle veranda;
- Vrijstaande schuur van circa 13 m²;
- Op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Utrecht;
- C.V.-ketel volgens opgaaf van verkoper uit 2018;
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

BEGANE GROND **entree**





De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een fraaie visgraatvloer. Dankzij de prettige indeling is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

BEGANE GROND **woonkamer en keuken**





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle, moderne keuken, uitgevoerd in een tijdloos design.

Dankzij de praktische L-opstelling vormt de keuken een fijne plek om samen te koken, te eten en te genieten.



BEGANE GROND **praktische berg/was ruimte**





De openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en bieden rechtstreeks toegang tot de achtertuin.





Overloop met
toegang tot
twee goed
bemeten
slaapkamers en
de badkamer.

De grootste
slaapkamer
bevindt zich
aan de
voorzijde en
biedt voldoende
ruimte voor een
tweepersoonsb
ed en een
kledingkast.



1E VERDIEPING slaapkamer





De moderne
badkamer is
verzorgd
afgewerkt en
voorzien van
een ruime
inloopdouche, w
astafelmeubel,
toilet en
designradiator.

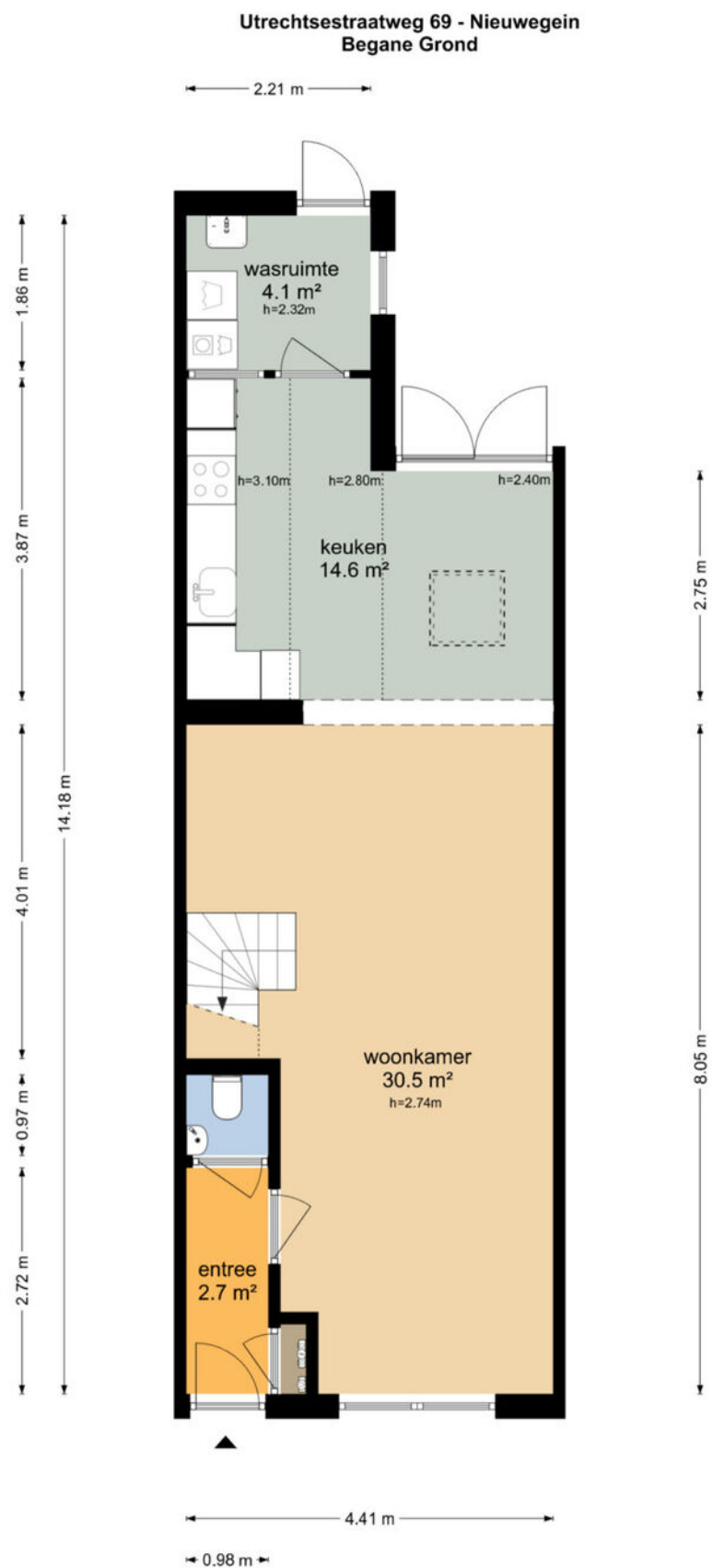
De stijlvolle
badkamer is
modern
afgewerkt en
straalt rust en
comfort uit.



Via de openslaande deuren bereik je de bijzonder diepe achtertuin van circa 20 meter. De tuin is keurig aangelegd en gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten.

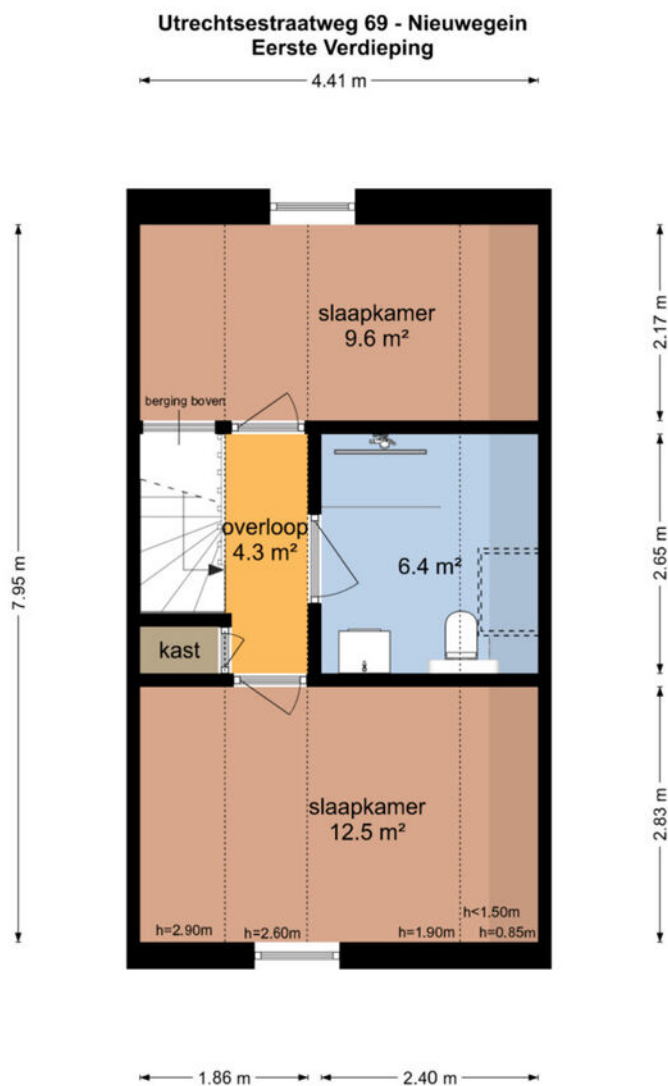


PLATTEGROND



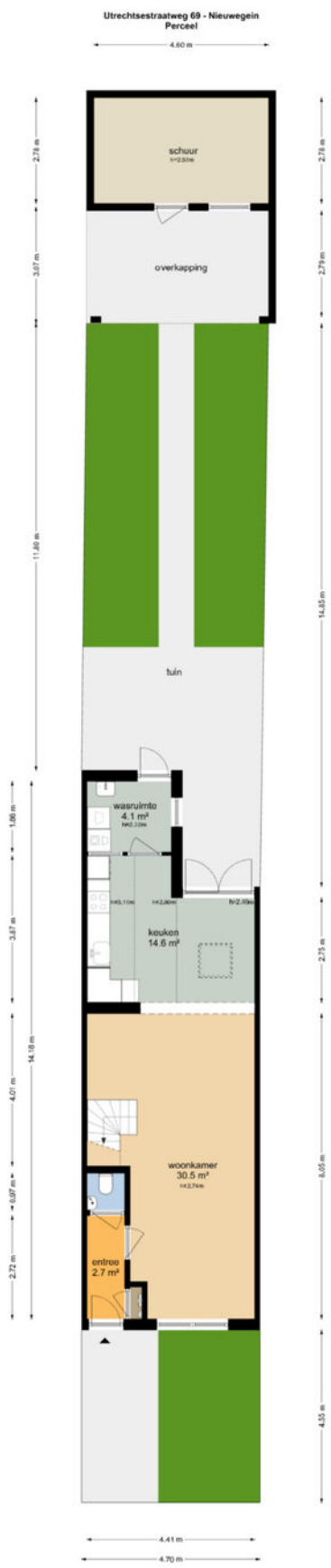
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

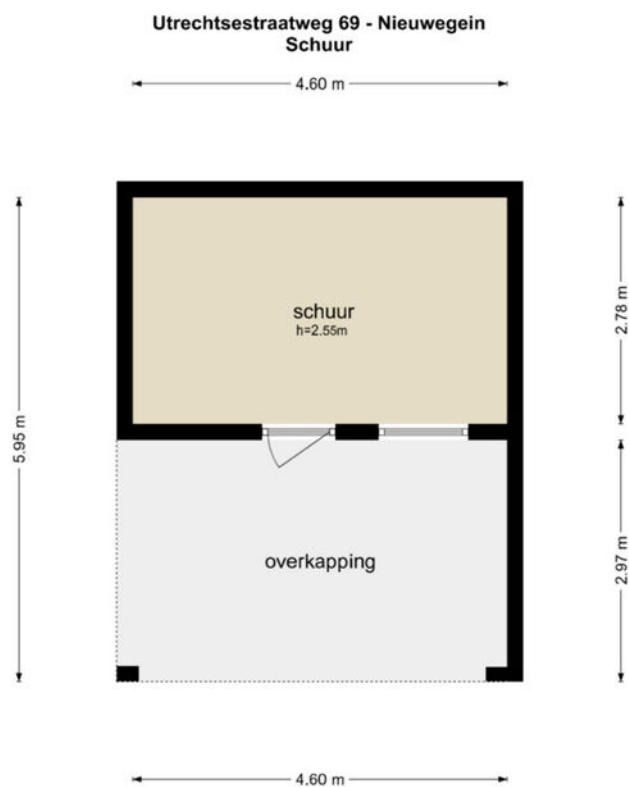


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



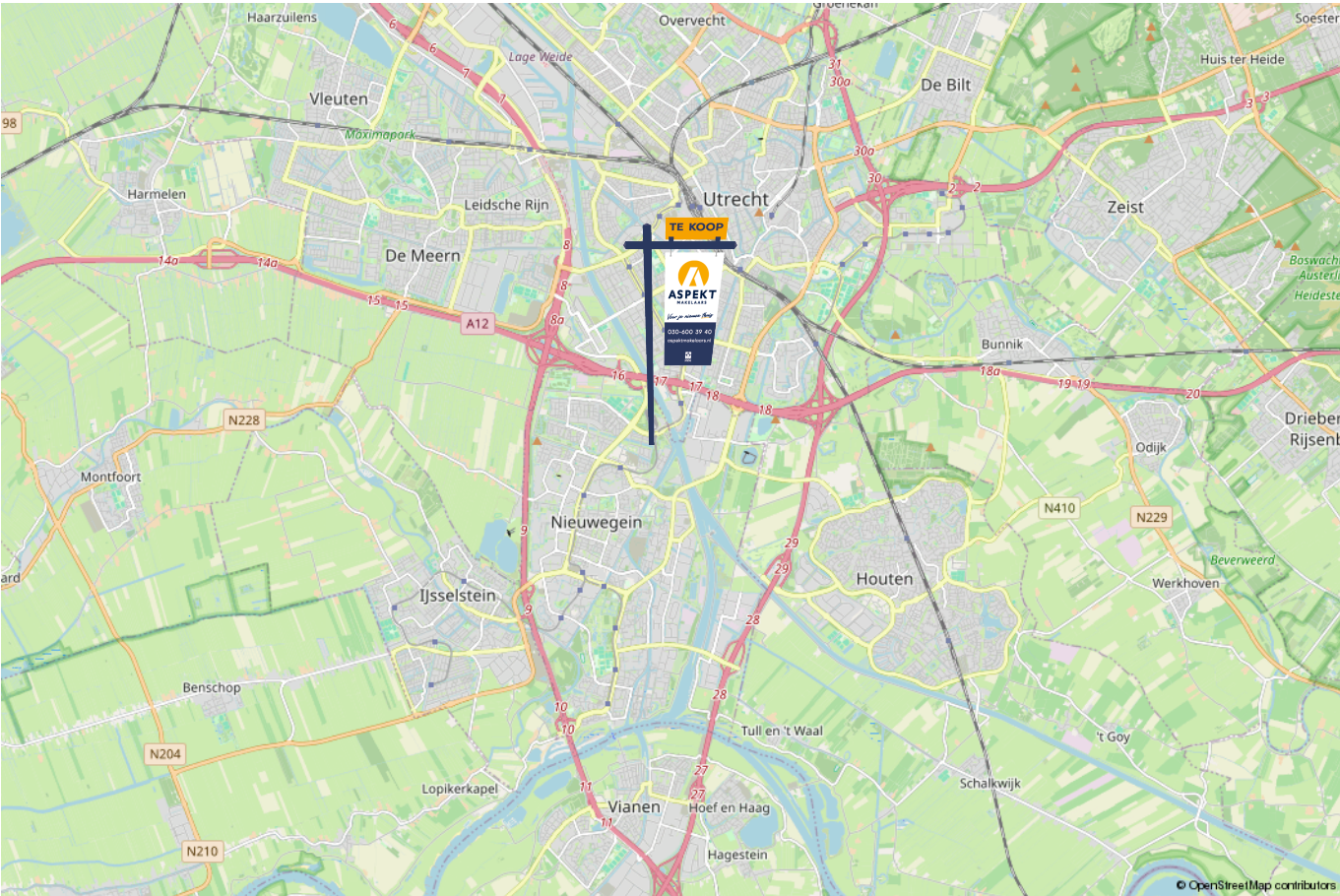
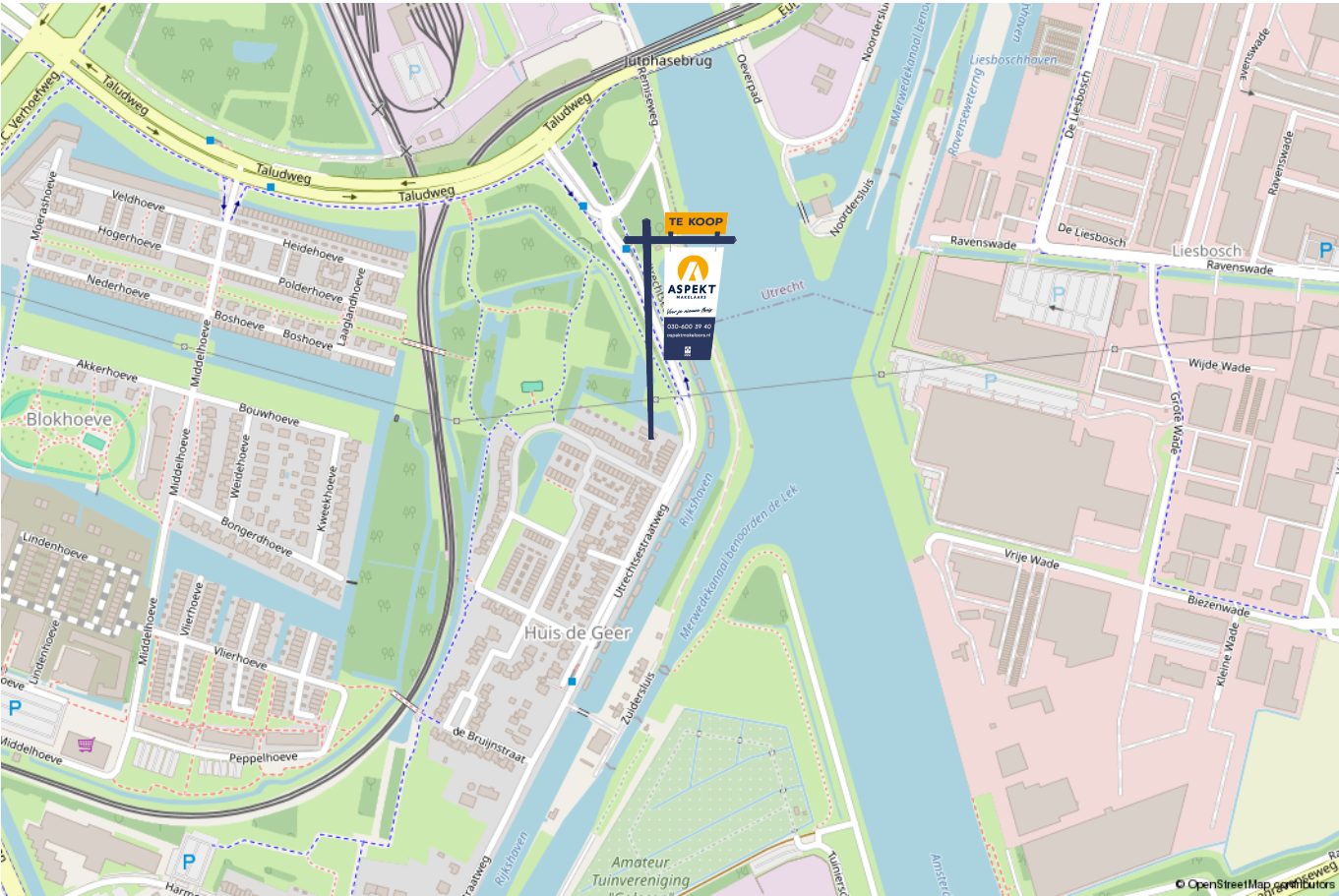
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Uw referentie: ---



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				
- Kasten kamers boven			X	
- Witte kast woonkamer			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
- Pvc vloer	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.

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		
- Planken		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.
				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				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





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

