

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Rietgors 1 23

Vraagprijs € 275.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Rietgors 1 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



Op een centrale en gunstige locatie bieden wij deze instapklare 2-kamerappartement aan met energielabel A.

De woning is ideaal voor starters en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een nette badkamer.





Omschrijving

Wonen in het bruisende stadscentrum van Nieuwegein? Op een centrale en gunstige locatie bieden wij dit instapklare 2-kamerappartement aan, gelegen op de eerste verdieping van appartementencomplex "Early Bird". De woning is ideaal voor starters en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer, nette badkamer, energielabel A en een separate berging. Door de fraaie hoekligging en de vele raampartijen voelt het appartement verrassend ruim en licht aan. De speelse vorm van de woonkamer geeft de woning bovendien een leuke en eigentijdse uitstraling. Hier woon je op steenworp afstand van alles wat Nieuwegein te bieden heeft. Cityplaza ligt om de hoek en beschikt over meer dan 150 winkels, diverse voorzieningen en een gezellig horecaplein waar je terecht kunt voor een hapje, drankje of een avondje uit. Ook Theater DE KOM, stadspark Oudegein en het openbaar vervoer bevinden zich op korte loopafstand. Daarnaast is Utrecht uitstekend bereikbaar. Met de sneltram, bus, auto of fiets ben je in korte tijd in de stad. Met de uitvalswegen richting de A2, A12 en A27 ben je bovendien binnen no-time onderweg naar de rest van de randstad. Het complex betreft een voormalig kantoorgebouw dat in 2013 is getransformeerd tot woningen.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
44 m² / 155 m³

Perceeloppervlakte:
0 m²

Kamers:
3

Slaapkamers:
1

Vraagprijs
€ 275.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

INDELING

BEGANE GROND:

Centrale entree met bellenplateau, intercomsysteem, brievenbussen, liftinstallatie en trappenhuis.

EERSTE VERDIEPING:

Entree van het appartement met hal en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en heeft een oppervlakte van circa 23,5 m². Door de hoekligging en de vele ramen beschikt de woonkamer over veel natuurlijk licht en een fijn, weids uitzicht. De ruimte is speels ingedeeld en afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafond. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een stenen werkblad en een gezellige bar. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven en keramische kookplaat. Vanuit de hal bereik je de ruime slaapkamer van circa 12,4 m². Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De nette badkamer is voorzien van fraai tegelwerk en beschikt over een douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Daarnaast hoort bij het appartement een separate berging van circa 6.5 m².

BIJZONDERHEDEN

- Ideaal voor starters leuk en instapklaar 2-kamerappartement;
- Gelegen op de eerste verdieping en fraaie hoekligging
- Veel raampartijen en een prettige lichtinval;
- Woonkamer met open keuken van circa 23,5 m²;
- Ruime slaapkamer van circa 12,4 m²;
- Luxe open keuken met stenen werkblad en bar;
- Nette badkamer met douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting;
- Separate berging van circa 6.5 m²;
- Lift aanwezig in het complex;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Servicekosten bedragen circa € 120,- per maand incl. € 60,- voorschot warmte;
- Energielabel A;
- Gelegen in het bruisende stadscentrum van Nieuwegein;
- Cityplaza met meer dan 150 winkels en gezellig horecaplein op steenworp afstand;
- Theater DE KOM, St. Antonius Ziekenhuis en openbaar vervoer op korte loopafstand;
- Utrecht snel bereikbaar per sneltram, bus, auto en fiets;
- Uitvalswegen richting A2, A12 en A27 snel bereikbaar;

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **44 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **7 m²**

Perceeloppervlakte: **0 m²**

Inhoud: **155 m³**

Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **1**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche,**

badkamermeubel, toilet en wasmachineaansluiting

Aantal woonlagen:

Voorzieningen: **Tv kabel, glasvezel kabel**

Energie

Energielabel: **A (einddatum: 2036-09-03)**

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

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **Appartement**

Soort: **Bovenwoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2013**

Dak: **Plat dak**

Buitenruimte

Ligging: -

Tuin: **Geen tuin**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **inpandige berging**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

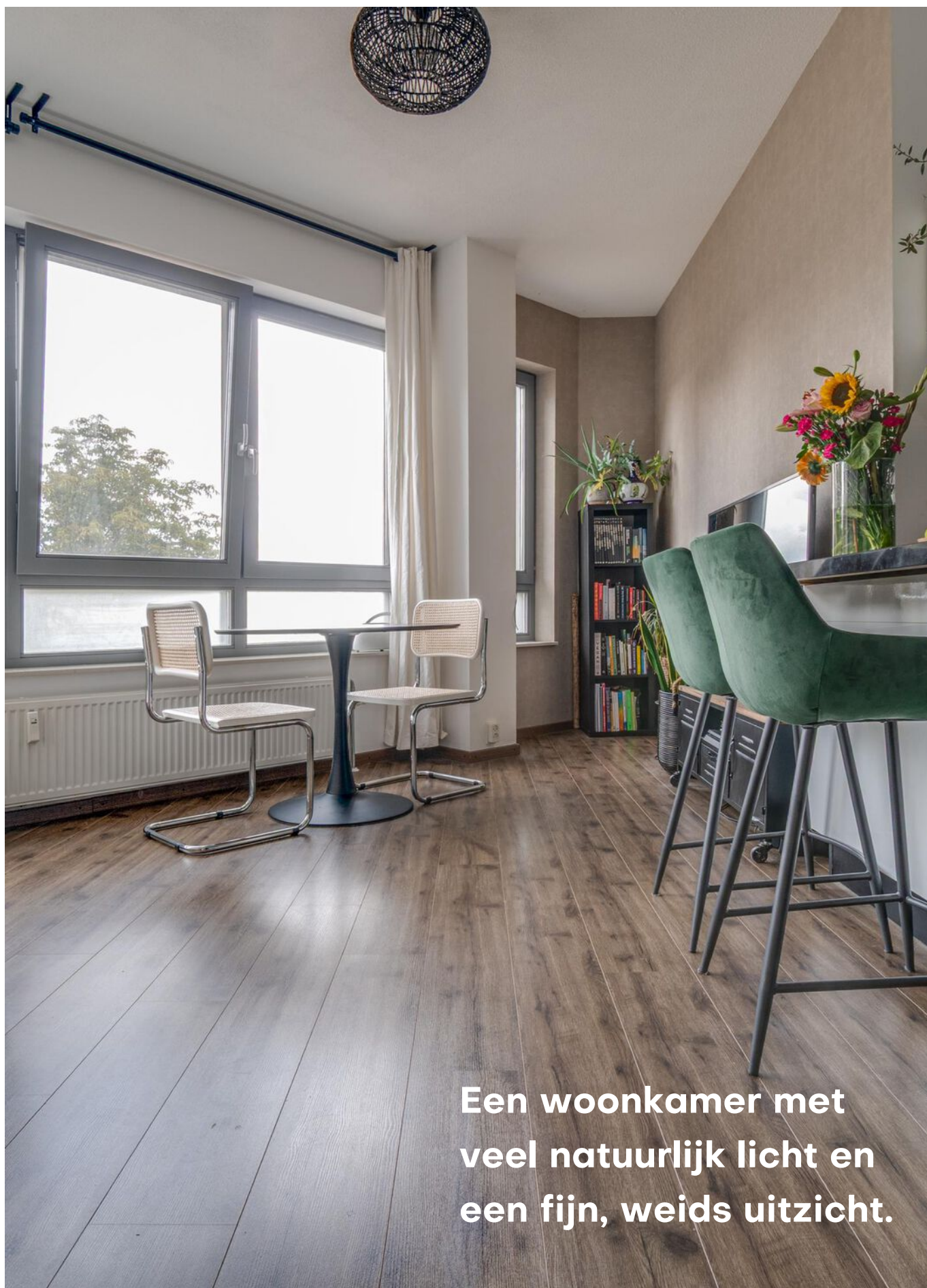
Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

EERSTE VERDIEPING **woonkamer en keuken**



**Een woonkamer met
veel natuurlijk licht en
een fijn, weids uitzicht.**



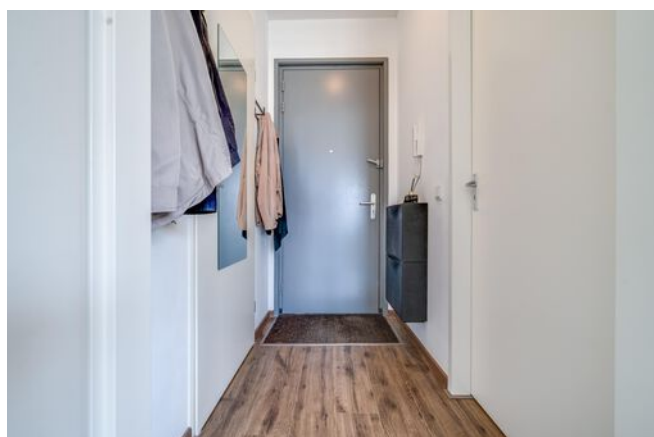
Entree van het appartement met hal en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en heeft een oppervlakte van circa 23,5 m².

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een stenen werkblad en een gezellige bar. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven en keramische kookplaat.



EERSTE VERDIEPING **Slaapkamer en badkamer**





Vanuit de hal bereik je de ruime slaapkamer van circa 12,4 m².

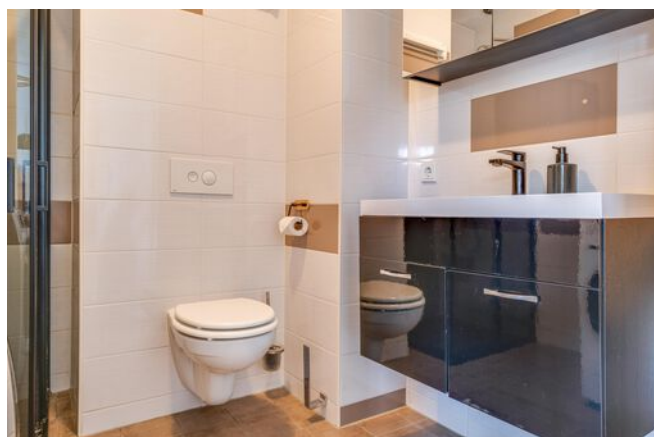




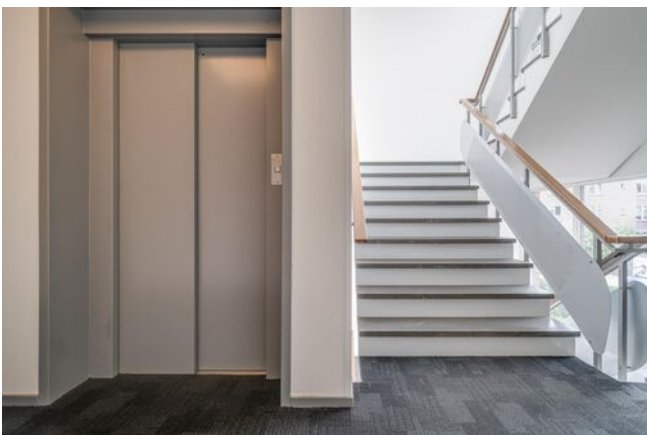
In de slaapkamer is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.



De nette badkamer is voorzien van fraai tegelwerk en beschikt over een douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.



Het complex betreft een voormalig kantoorgebouw dat in 2013 is getransformeerd tot woningen. Het complex is voorzien van een lift en wordt beheerd door een actieve Vereniging van Eigenaren.



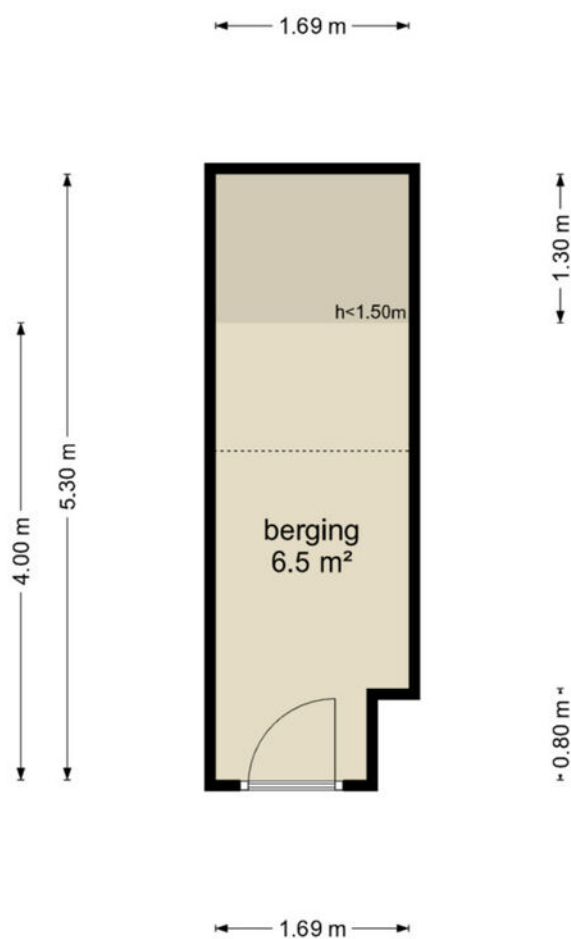
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Rietgors 1-23 - Nieuwegein Berging

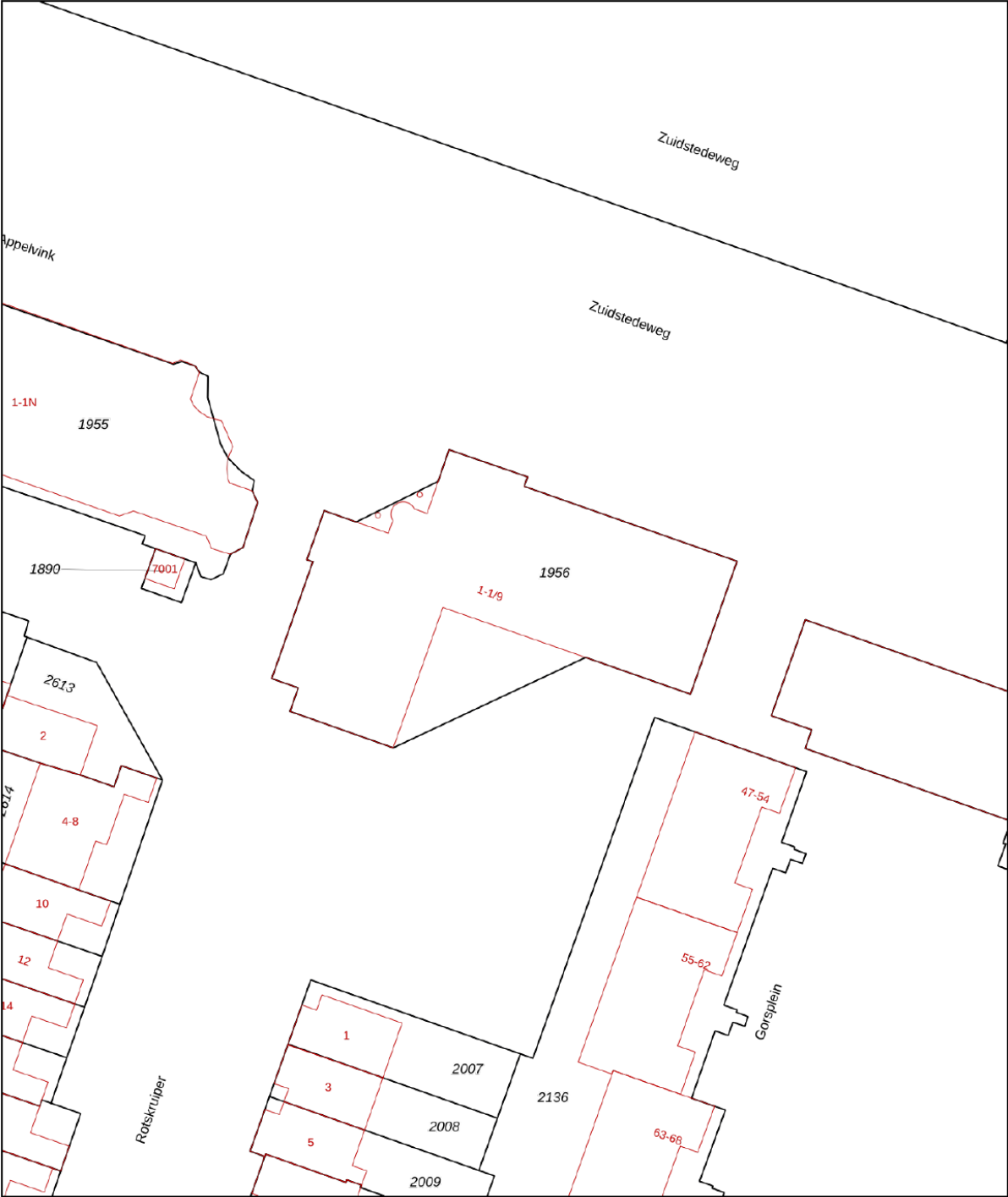


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie C

Perceel 1956

kadaster



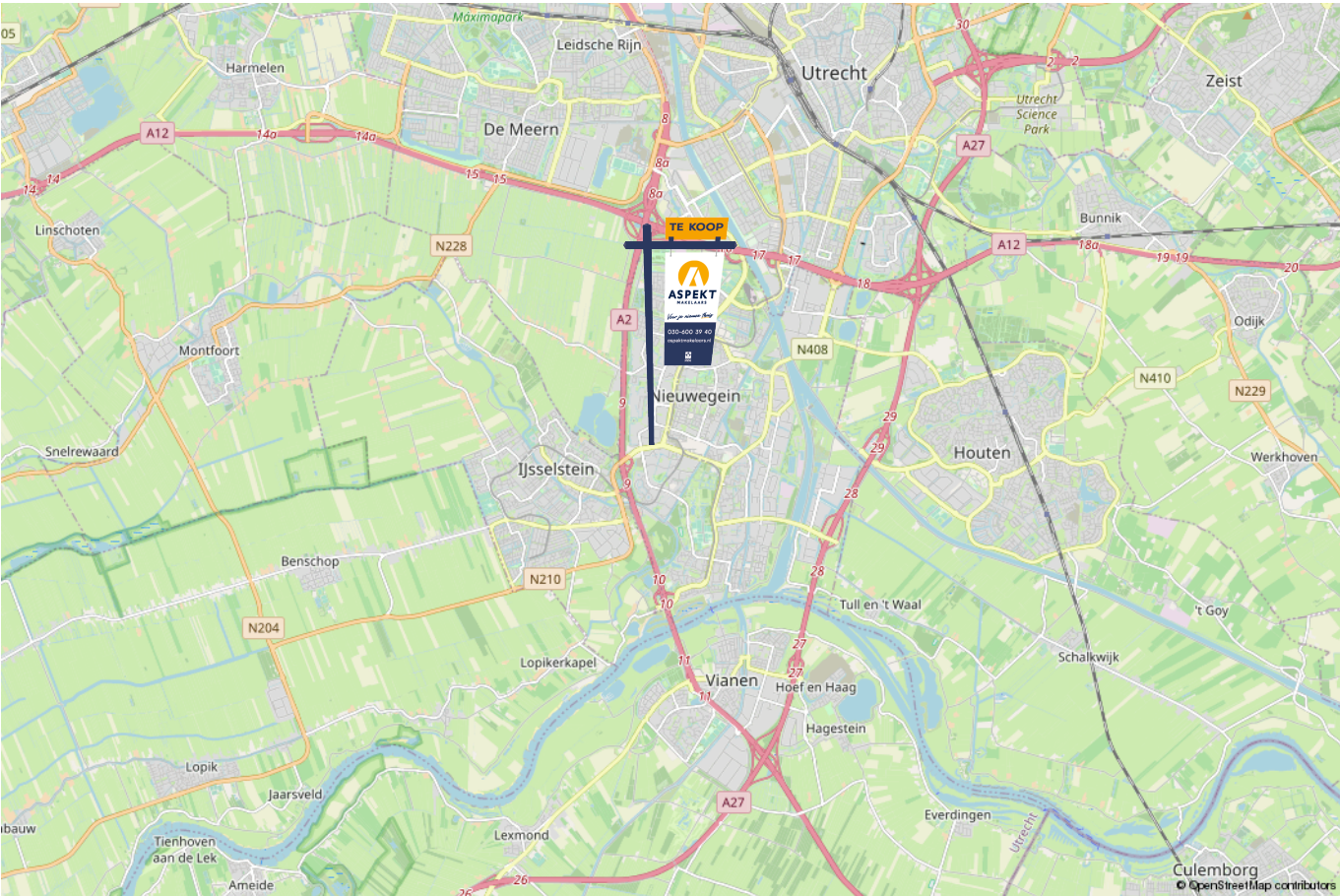
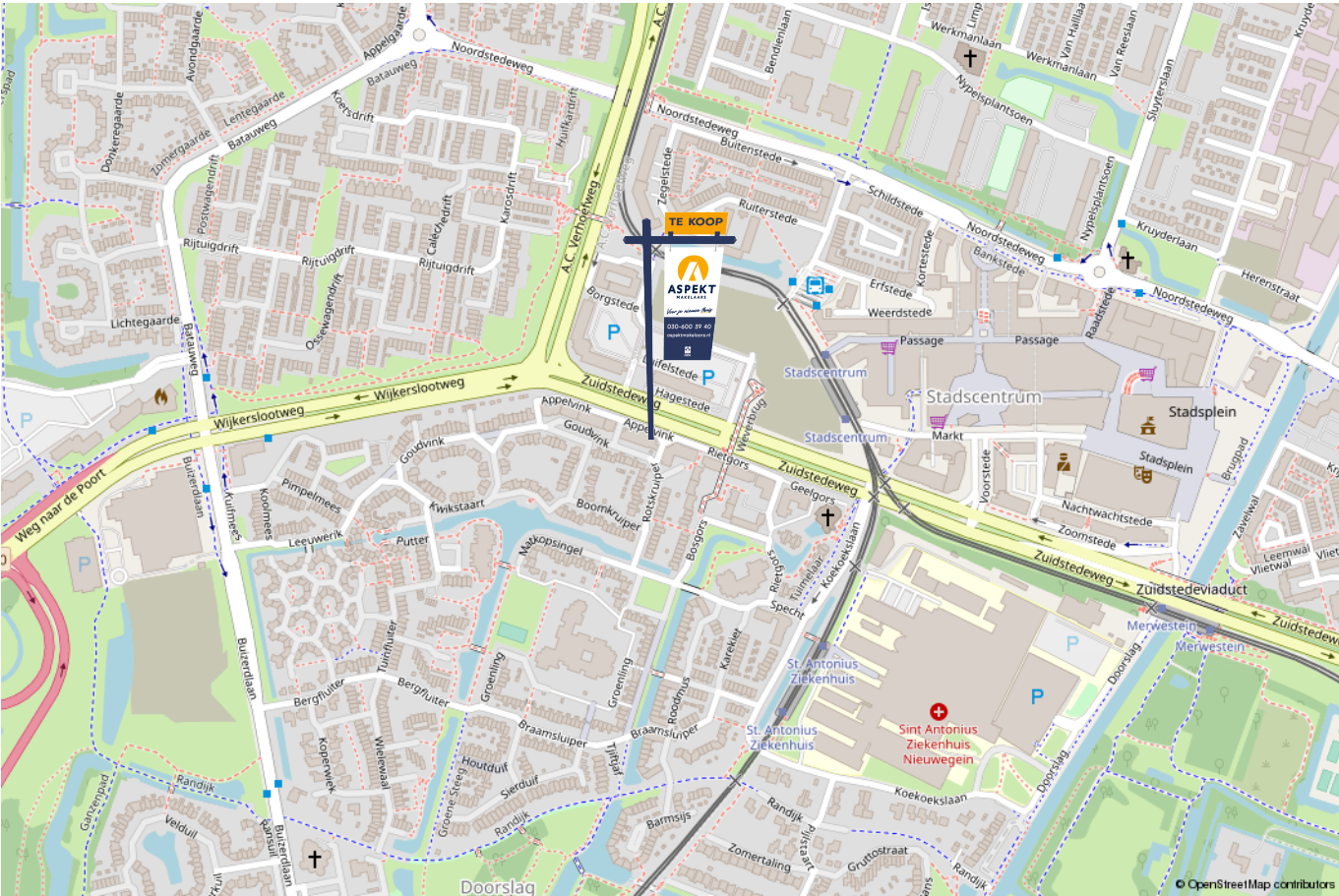
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026

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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote opmaat kast in slaapkamer	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				
- Kruidenrek	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/scherf)	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

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

