

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Kikvorsweide 2

Vraagprijs € 998.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Kikvorsweide 2 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



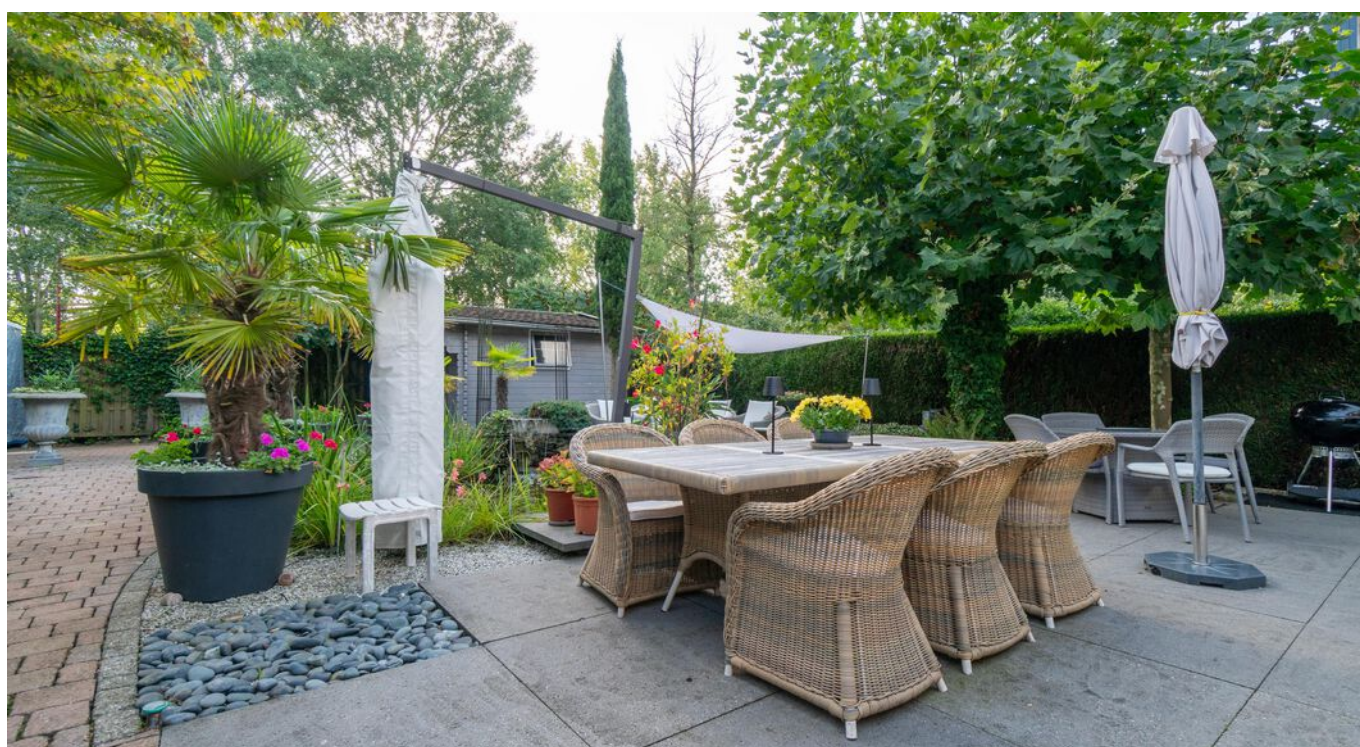
Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



In de ruim
opgezette
villawijk van
"Batau Noord"
bieden wij aan
een royale
vrijstaande
villa.

De woning
heeft een
woon-
oppervlakte van
175 m2 en
bevindt zich
grotendeels op
de begane
grond.





Omschrijving

In de ruim opgezette villawijk van "Batau Noord" bieden wij aan een royale vrijstaande villa op een perceel eigen grond van maar liefst 590m²! De woning is geschikt voor gelijkvloers wonen en heeft een ruime aangebouwde garage. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit waar u meerdere auto's kunt parkeren. Het geheel is zeer rustig gelegen op een ruime kavel, omgeven door veel groen, en bevindt zich ideaal gelegen nabij uitvalswegen, winkels en diverse groenvoorzieningen. De woning is traditioneel gebouwd en wordt centraal verwarmd door middel van gasgestookte HR combiketel, volgens opgave uit 2026.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
175 m² / 760 m³

Perceeloppervlakte:
590 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 998.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Via de ruime oprit bereik je aan de zijgevel de entree met ruime hal en trapopgang. Vanuit de hal heb je door middel van van de dubbele openslaande deuren toegang naar de ruime woonkamer die voorzien is van een fraaie visgraat parketvloer. Tevens is de woonkamer voorzien van een mooie marmeren openhaard. Vanuit de woonkamer bereik je de half open keuken die voorzien is van keurige inrichting in L- opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde van de woning is een ruime zonnige serre aangebouwd van maar liefst circa 16,9 m2 met toegang naar de fraaie op het zuiden gelegen achtertuin. Vanuit de hal heb je toegang naar de toiletruimte, ruime slaapkamer van circa 12,8 m2 met badkamer die voorzien is van een inloopdouche, designradiator en vaste wastafel. De ruime aangebouwde garage van 28 m2 is zowel vanuit de hal als vanuit de serre bereikbaar. In de fraai aangelegde achtertuin tref je het ruime tuinhuis aan van ca. 14,8 m2.

Eerste verdieping: Zeer ruime overloop met vide en toegang naar twee keurige slaapkamers van respectievelijk 15,8 m2 en 13,1 m2. Aan de voorzijde van deze verdieping is volop bergruimte aanwezig. Vanuit de overloop bereik je de tweede badkamer, compleet uitgerust met een toilet, inloopdouche, ligbad, bidet, urinoir en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Kleine hal met zeer ruime vide en 4e slaapkamer van circa 8,4 m2. Vanaf deze slaapkamer is de ruime bergzolder te bereiken.

Bijzonderheden:

- Op unieke locatie gelegen vrijstaande villa.
- Woning is gesitueerd op een zeer ruim perceel eigen grond van 590 m2.
- De woning heeft een woonoppervlakte van 175 m2 en bevindt zich grotendeels op de begane grond.
- Ideale woning voor gelijkvloers wonen.
- Woning centraal verwarmd door middel van HR combi ketel (Vaillant Eco Tech Plus Cw6) volgens opgave uit 2026.
- Ruime oprit voor het parkeren van meerdere auto's.
- Gesitueerd in groene woonomgeving van Batau Noord.
- Fraai aangelegde achtertuin, gesitueerd op het zuiden.
- Ideaal gesitueerd naar mij uitval wegen, openbaar vervoer scholen, groenvoorziening en winkels.
- Ruim vrijstaand tuinhuis in de achtertuin.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **175 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **17 m²**

Overige inpandige ruimte: **28 m²**

Externe bergruimte: **15 m²**

Perceeloppervlakte: **590 m²**

Inhoud: **760 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **2**

Badkamervoorzieningen: Inloopdouche, ligbad, toilet, dubbele wastafel, bidet en designradiator

Aantal woonlagen: **3**

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

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-09-27)**

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

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

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

Cv-ketel: **Vaillant Eco Tech Plus Cw6 2026 2013 (2013, eigendom)**

Bouw

Type: **Vrijstaande woning**

Soort: **Villa**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1977**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Parkeren op eigen terrein, openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

BEGANE GROND **hal en woonkamer**





Vanuit de hal heb je door middel van de dubbele openslaande deuren toegang naar de ruime woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer.







**Half open keuken in L-opstelling
en voorzien van diverse
inbouwapparatuur.**



Aan de achterzijde van de woning is een ruime zonnige serre aangebouwd van maar liefst circa 16,9 m2.

De zonnige serre geeft toegang naar de fraaie op het zuiden gelegen achtertuin.



Via de serre heb je toegang tot de op het zuiden gelegen achtertuin. In de fraai aangelegde achtertuin tref je het ruime tuinhuis aan van ca. 14,8 m².





Vanuit de hal heb je toegang naar de toiletruimte, ruime slaapkamer van circa 12,8 m² met toegang tot de badkamer.

Deze veelzijdige kamer kan worden ingericht als slaapkamer, hobbykamer of studeerkamer.



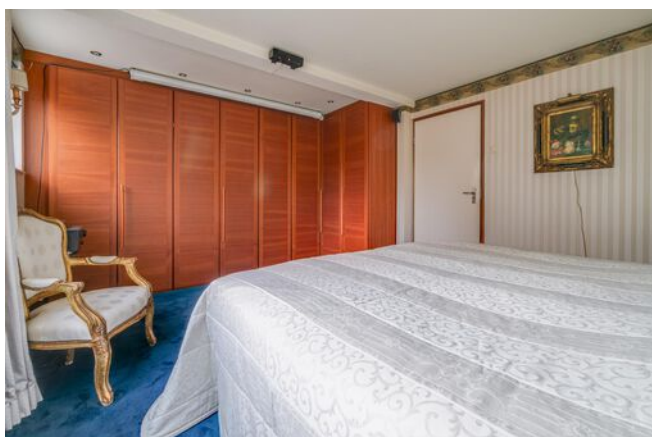
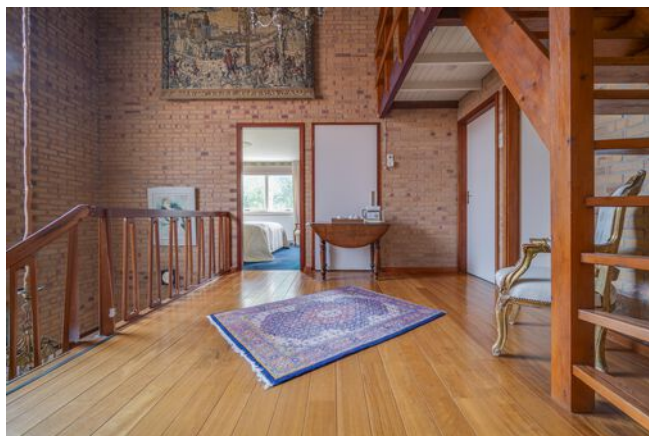


Vanuit de slaapkamer op de beganegrond heb je toegang tot de badkamer.

Voorzien van inloofdouche, wastafel en aparte toiletruimte.



Zeer ruime overloop met vide en toegang naar twee keurige slaapkamers van respectievelijk 15,8 m² en 13,1 m².



1E VERDIEPING **badkamer**





Vanuit de overloop bereik je de ruime tweede badkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met een toilet, inloopdouche, whirlpool bad, bidet, wastafelmeubel en urinoir.



1E VERDIEPING slaapkamer



2E VERDIEPING slaapkamer



PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel 5444

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

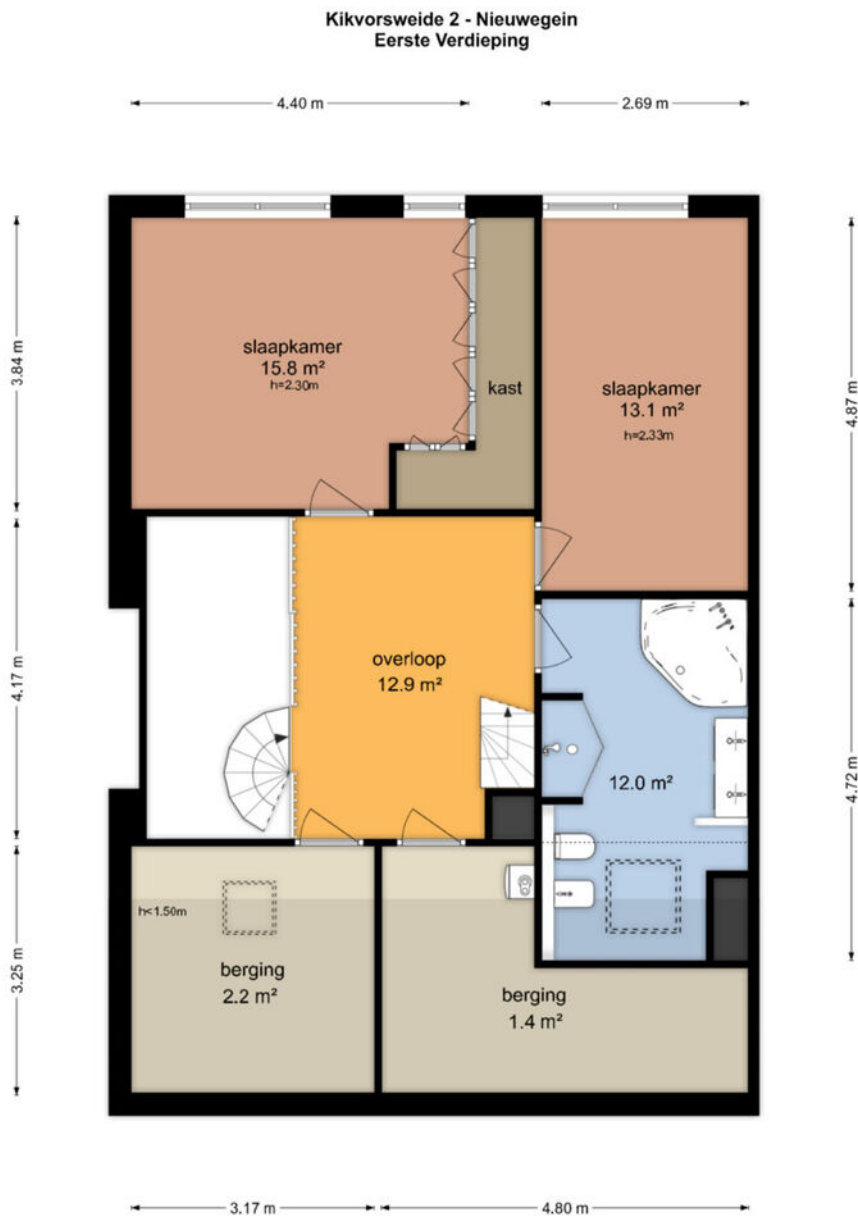
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND



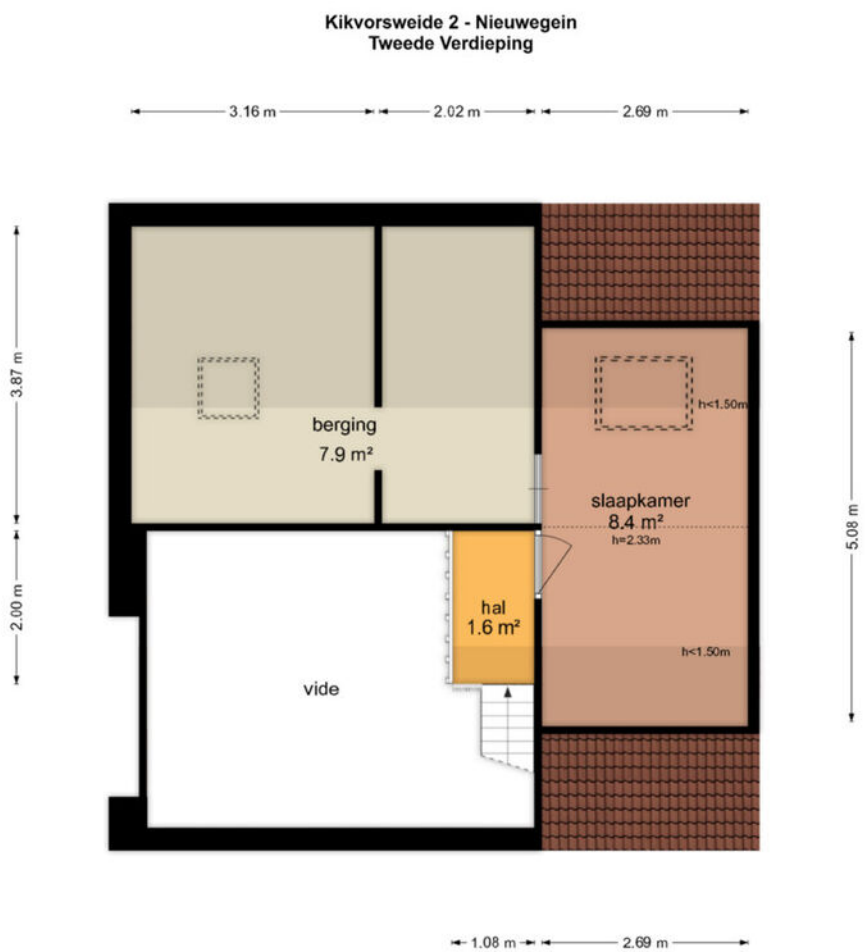
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



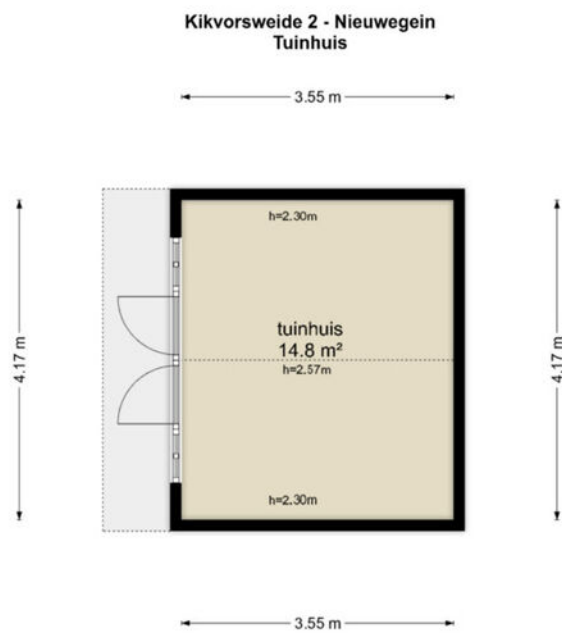
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



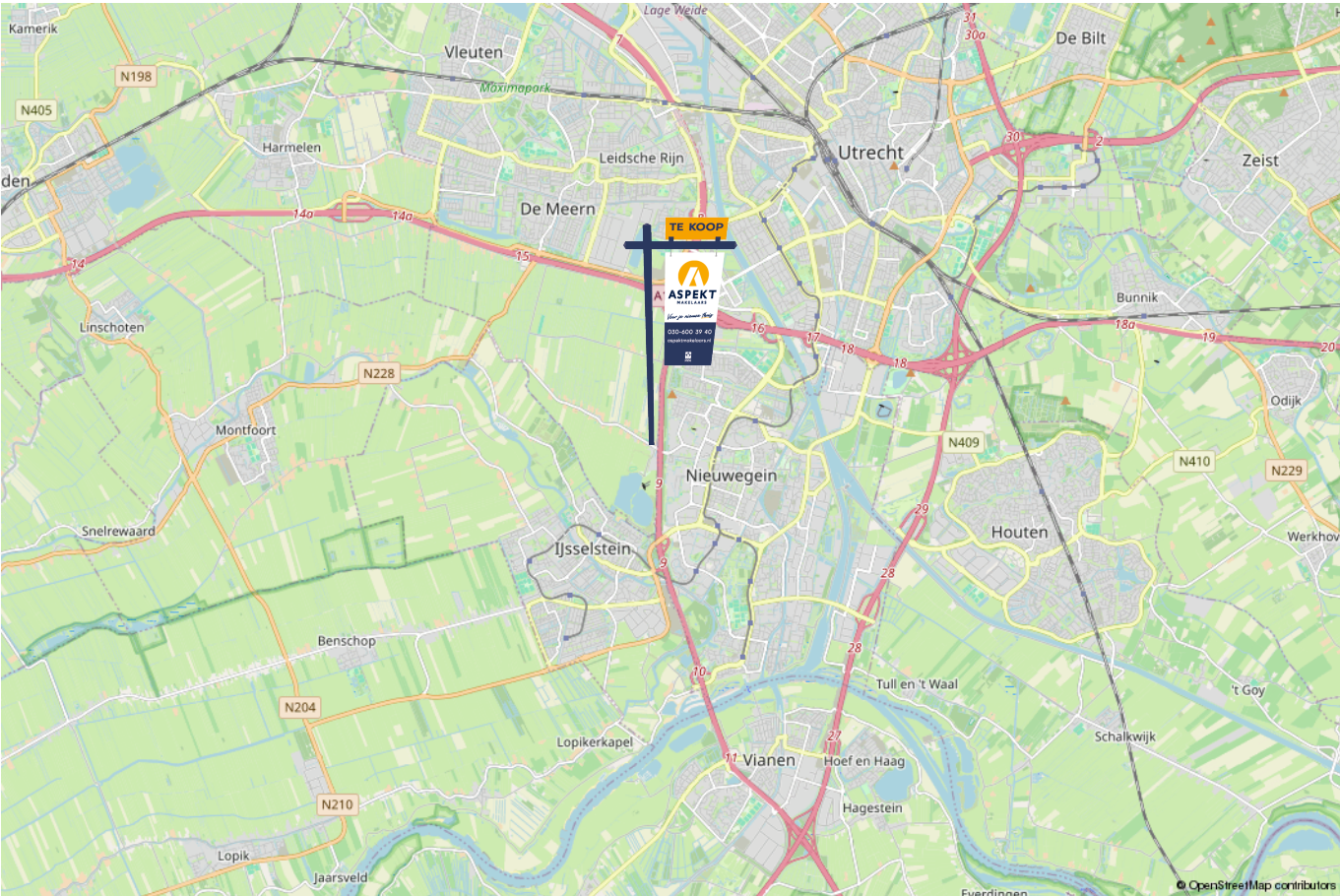
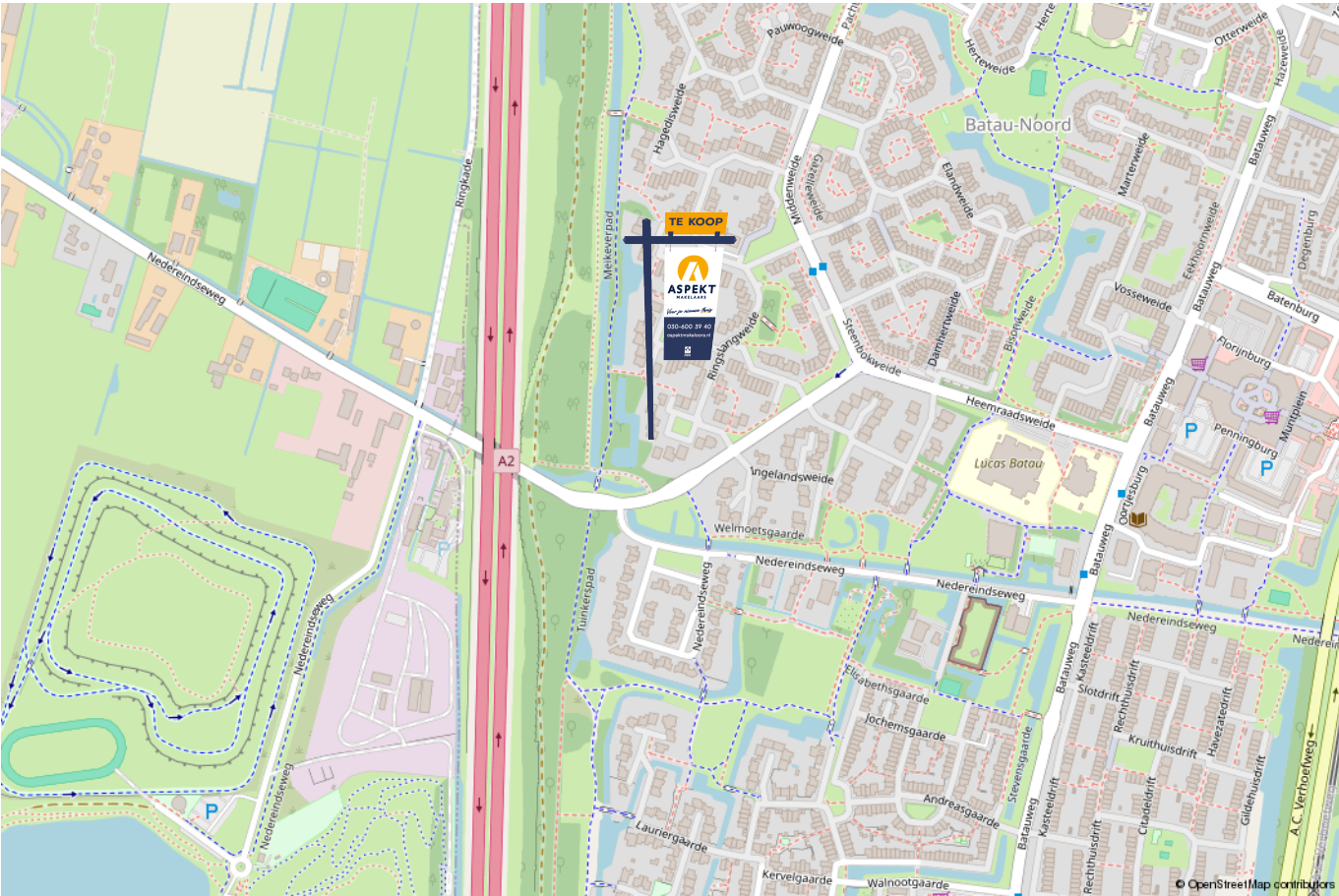
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objgierco.nl

PLATTEGROND



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

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	
- Kroonluchter overloop / lampen zolderkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hülsta kastenwand + extra laden en planken	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.
				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			
palmen		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

