



Mommersteeg  
Makelaardij



*Wijnruitgaarde 20  
3436 HR Nieuwegein  
€ 450.000,- k.k.*





Mommersteeg  
Makelaardij





## Objectgegevens

Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	ca. 125 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 191 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 492 m <sup>3</sup>

In de rustige en kindvriendelijke wijk Batau-Zuid ligt deze fraaie en goed onderhouden geschakelde 2-onder-1-kapwoning. Naast een tuinge-richte woonkamer met open keuken beschikt de woning over vijf slaapkamers, ruime voor- en achtertuin, garage en parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein. Ook is er voldoende (gratis) parkeergelegenheid op de openbare weg.

De mooie en rustige wijk Batau-Zuid ligt in de directe nabijheid van scholen, kinderdagverblijven, sport- en speelfaciliteiten, winkels, uitstekende OV-voorzieningen en uitvalswegen (A12, A2, A27).

### Begane grond:

Vanuit de hal met meterkast, garderobe en toilet, komt u in de tuingerichte woonkamer (ca. 31m<sup>2</sup>) met aan de voorzijde een open keuken (ca. 9m<sup>2</sup>). De lichte keuken met grote raampartij heeft een kunststof werkblad, RVS spoelbak en diverse inbouwapparatuur, zoals: 4-pits gas op glas kookplaat (Whirlpool), afzuigkap, combi oven/magnetron (Siemens), vaatwasser (Siemens) en een koel/vriescombinatie (Siemens). De ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, convectorput, een prachtig grote schuifpui (kunststof) aan de achterzijde met een elektrisch zonnescherm.

De brede achtertuin (oosten) heeft een groot gazon, drie wilgenbomen, sierbestrating, houten schutting, buitenkraan en biedt toegang tot de garage. De garage is voorzien van elektra, handmatig bedienbare kanteldeur met loopdeur en een oprit.

### 1e verdieping:

Vanuit de trap in de hal bereikt u de overloop van de 1e verdieping met maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers. De eerste slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkamer, bevindt zich boven de garage en is voorzien van een vaste kast, inbouwspots en twee Velux dakramen met raambekleding (ca. 7m<sup>2</sup>). De andere twee slaapkamers (ca. 11m<sup>2</sup>, ca. 4m<sup>2</sup>) zijn door de dakkapel heerlijk licht en beide voorzien van inbouwspots en voldoende bergruimte achter de knieschotten. De ruime vierde slaapkamer (ca. 17m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een vaste kast, inbouwspots verwerkt in de vloer en twee grote raampartijen. De badkamer is geheel betegeld met een ligbad, inloopdouche, inbouwspots, kast, wastafel, spiegel met verlichting en verwarming, designradiator en toilet.

### 2e verdieping:

Via de trap bereikt u de voorzolder met een raampartij en dakraam (Velux), vliering met mechanische ventilatie unit en veel bergruimte achter de knieschotten. Ook is hier een ruime waskamer gecreëerd met opstelplaats voor de was- en droogmachine, CV-ketel (Remeha 2017) en voorzien van een uitzetraam. De royale vijfde slaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) is voorzien van inbouwspots en twee dakramen (Velux met raambekleding). De bovenverdiepingen hebben een neutrale laminaatvloer.

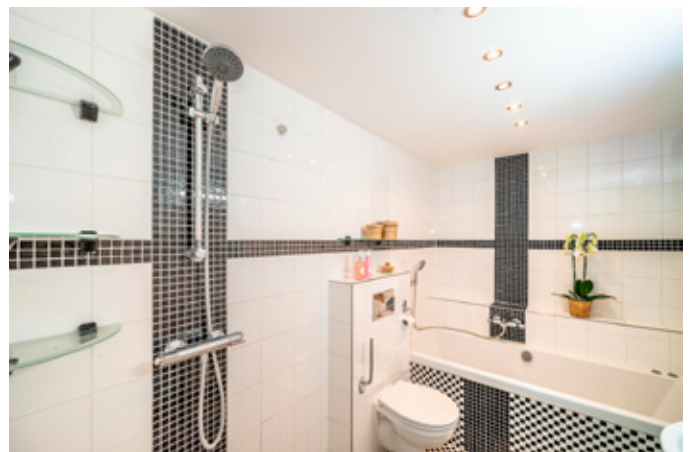
### Bijzonderheden:

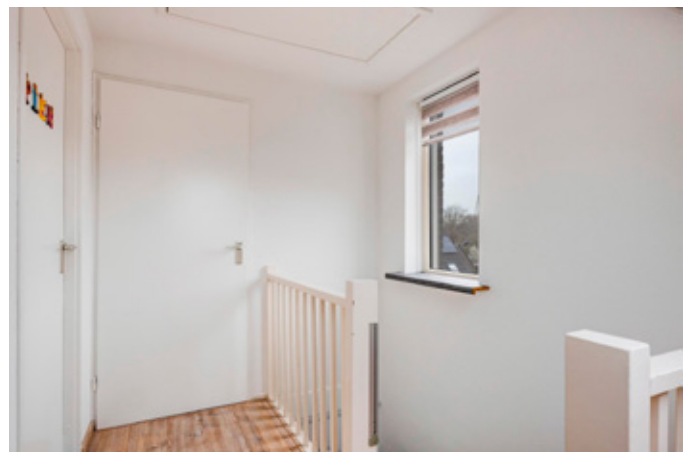
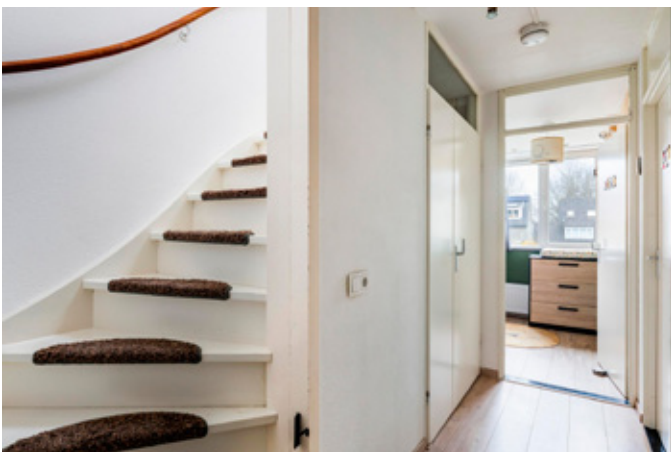
- Ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning met vijf slaapkamers.
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Batau-Zuid.
- Fraaie voor- en achtertuin v.v. buitenkraan, verlichting, garage en parkeergelegenheid voor één auto op eigen terrein.
- De woning is v.v. dubbele beglazing en kunststof kozijnen met ventilatioosters (alleen de kozijnen van de keuken zijn van hout).
- De woning is aan de achterzijde voorzien van een kunststof dakkapel.
- Alle slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van horren.
- Elektrisch zonnescherm (achterzijde woning).
- De slaapkamers onder de dakkapel zijn voorzien van een rolluik en een screen (elektrisch).
- De woning is v.v. mechanische ventilatie.
- Verwarming en warmwater door middel van CV-installatie (Remeha 2017).
- Definitief energielabel: C.
- Voldoende (gratis) parkeergelegenheid voor de woning en in de buurt.
- Woonoppervlakte van deze woning is officieel ingemeten volgens BBMI (Branche Brede Meet Instructie, afgeleide van NEN 2580).

*Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en volgens ons uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van deze gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is geheel vrijblijvend, de verkoop geschiedt onder voorbehoud goedkeuring opdrachtgever.*



Mommersteeg  
Makelaardij







Mommersteeg  
Makelaardij



## Lijst van zaken

	blijft achter	ter overname gaat mee	n.v.t.
Verlichting, te weten:			
- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse (hang)lampen		X	
Losse kasten, legplanken, te weten:			
- Kleine kast met spiegel in slaapkamer voorzijde			X
- Grote kast in slaapkamer voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails		X	
- Gordijnen		X	
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen		X	
- Lamellen	X		
- Jaloezieën			X
- (Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		
- Plavuizen			X
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Allesbrander			X
Houtkachel			X
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)			X
Radiatorafwerking			X
Overig, te weten:			
- Spiegelwanden			X
- Schilderij ophangstelsysteem			X
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
Toilet met de volgende toebehoren:			
- Toilet	X		
- Toilethouder	X		
- Toilethouder			X
- Fontein	X		

	blijft achter	ter overname gaat mee	n.v.t.
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
- Toilet	X		
- Toilethouder	X		
- Toilethouder			X
Sauna met toebehoren			X
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
Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	X		
- Boiler			X
- Geiser			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Camelia aan voorzijde		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas			X
Overige tuin, te weten:			
- (Sier)hek			X
- Vlaggenmast(houder)			X



Kadastrale kaart

Uw referentie: Wijnruitgaard 20



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 4850</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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 databankrecht.</p>	





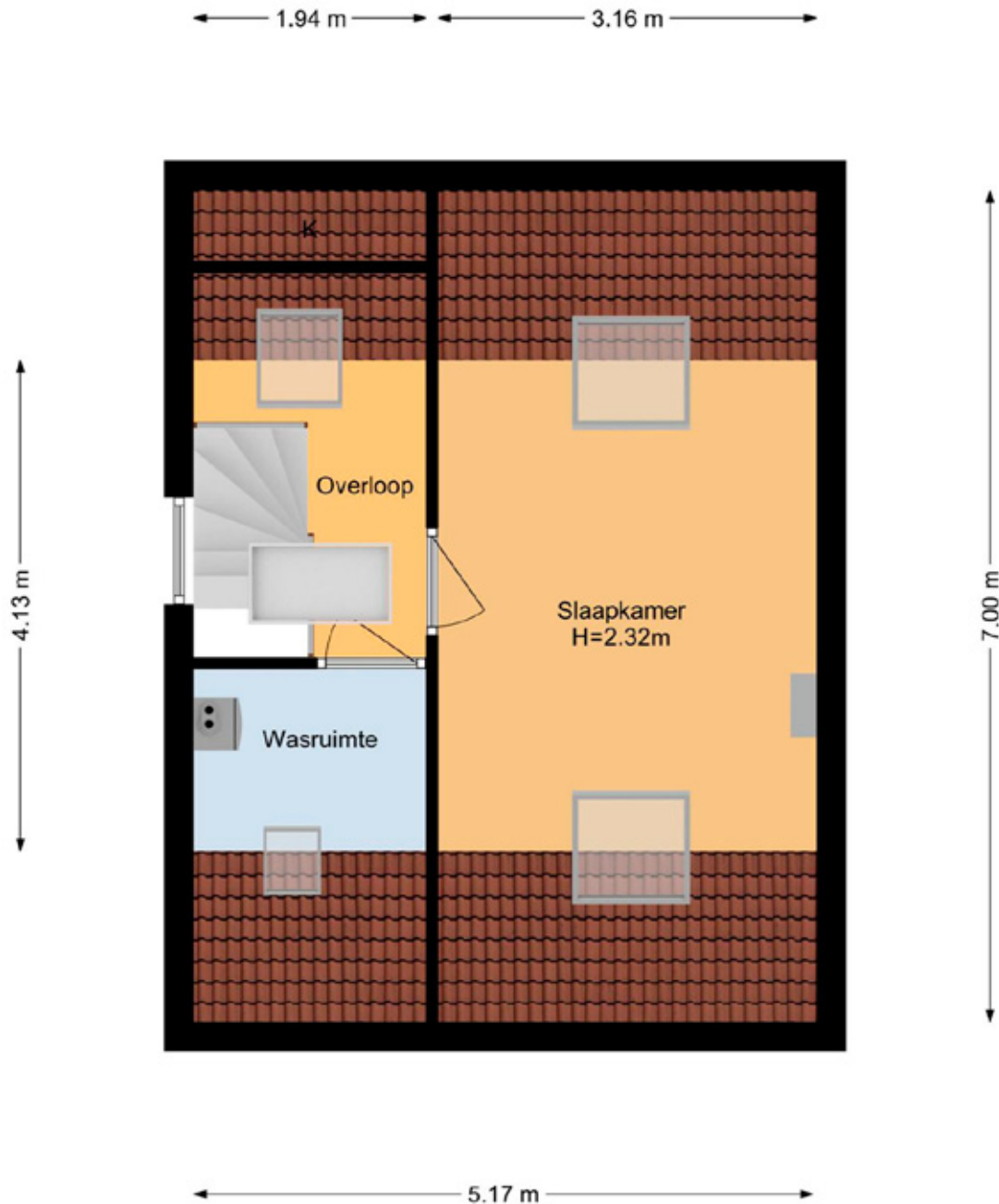
## BEGANE GROND

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief



## 1e VERDIEPING

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief



## 2e VERDIEPING

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
© Woningperspectief



**Mommersteeg  
Makelaardij**



Nevelgaarde 8  
3436ZZ Nieuwegein  
KvK 302 00 744  
BTW NL 0523.34.727.B01

**T** 030 799 10 70  
**M** 06 10 62 29 20  
**E** [info@mommersteegmakelaardij.nl](mailto:info@mommersteegmakelaardij.nl)  
**I** [www.mommersteegmakelaardij.nl](http://www.mommersteegmakelaardij.nl)