

De Keizer; de grootste full service NVM
makelaar in de regio met vestigingen in
Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht,
Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 450.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Agnesgaarde 4
Nieuwegein



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	449 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning

Op een unieke plek gelegen in de populaire woonwijk "de Gaardes" ligt deze ruime eengezinswoning. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 127 m² groot en maar liefst 5 goed bemeten slaapkamers. Er is veel praktische leefruimte in de woning. Bijzonder is de plek in de wijk: geheel in het groen, met een ruime speeltuin voor de deur en veel privacy. De wijk kenmerkt zich vanwege het kindvriendelijke karakter, de loopafstand naar het park en de scholen en dichtbij winkelcentra Muntplein en City Plaza. Vanaf hier kun je gemakkelijk reizen met tram of bus. Ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken. Op loopafstand bevinden zich de supermarkt, kapper, pizzeria en fietsenmaker. Ideaal gelegen in het groen en toch heel centraal in Nieuwegein!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met berging, toilet en meterkast. Toegang tot de ruime woonkamer en keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is in grote L-vorm. De keuken is circa 8 m² groot. Er is veel werk- en bergruimte en het uitzicht is fantastisch. Privacy, groen en een speeltuin voor de deur. De woonkamer is circa 31 m² groot en tuinggericht. Via de openslaande, kunststof kozijnen kom je in de tuin, gelegen op het westen. Er is een houten berging aanwezig met overkapping. Ook aan de achterzijde van de woning ervaar je veel privacy. Je kunt goed merken dat de woonwijk ruim is opgezet en de tuinen prettig zijn van formaat en de omgeving groen is.

Eerste verdieping:

Drie slaapkamers van circa 8,9 en 15 m² groot. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning. In het midden van de verdieping ligt de badkamer. De badkamer is ruim 5 m² groot en is voorzien van ligbad/douche, toilet en wastafelmeubel. In de badkamer bevindt zich de aansluiting van de wasmachine. De badkamer is 5 jaar geleden gemoderniseerd. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ruim 15 m² groot en heeft een vaste kast en een balkon.

Tweede verdieping:

Nog eens twee ruime slaapkamers van circa 9 en 9 m² groot (door de dakkapellen is er extra ruimte gecreëerd). Er is een ruime overloop en er is bergruimte op deze verdieping.



“
Via de openslaande deuren
loop je zo de tuin in

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Heerlijk ruime woning met maar liefst 5 slaapkamers van goed formaat;
- Een woonoppervlakte van circa 127 m² groot;
- De plek is prachtig: middenin het groen, met een speeltuin voor de deur;
- Veel privacy zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning;
- Geen verkeer direct voor de deur;
- Gratis parkeren in de woonwijk;
- Een grote keuken in U-vorm met prachtig weids en groen uitzicht;
- Er is reeds een bouwkundig rapport beschikbaar van de woning, opgemaakt in november 2025;
- Kindvriendelijke en populaire woonwijk;
- Op loopafstand van scholen, winkels, openbaar vervoer (bus en tram) en Muntplein en City Plaza;
- Uitvalswegen zijn snel te bereiken.

Energielabel: C

Oplevering: in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Nieuwegein vindt u op Funda.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“
Grote L-vormige keuken



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

Buitenruimte	38 m²
Schuur/berging	aangebouwd steen
Garage	geen garage
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



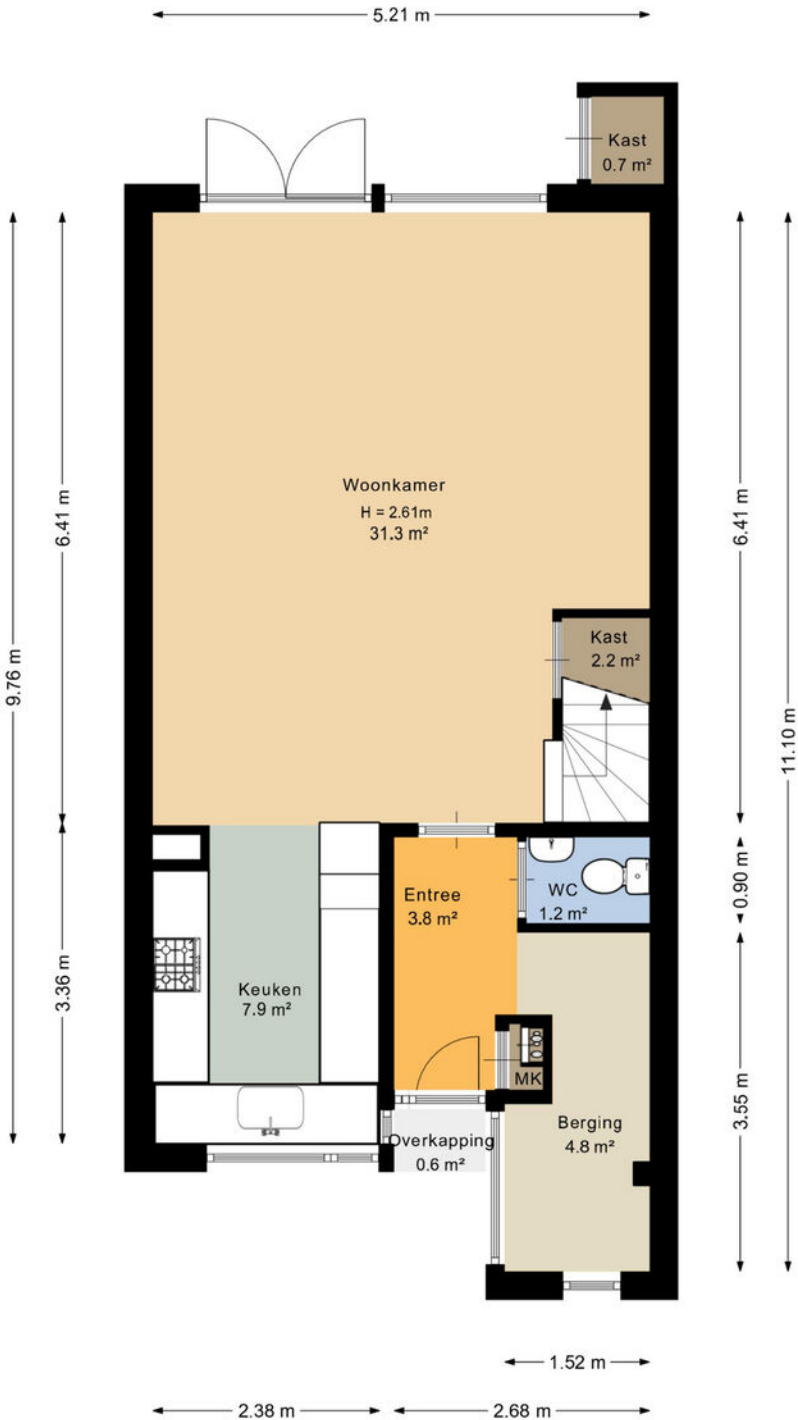




PLATTEGROND

Woning

Agnesgaarde 4 - Nieuwegein
Begane grond

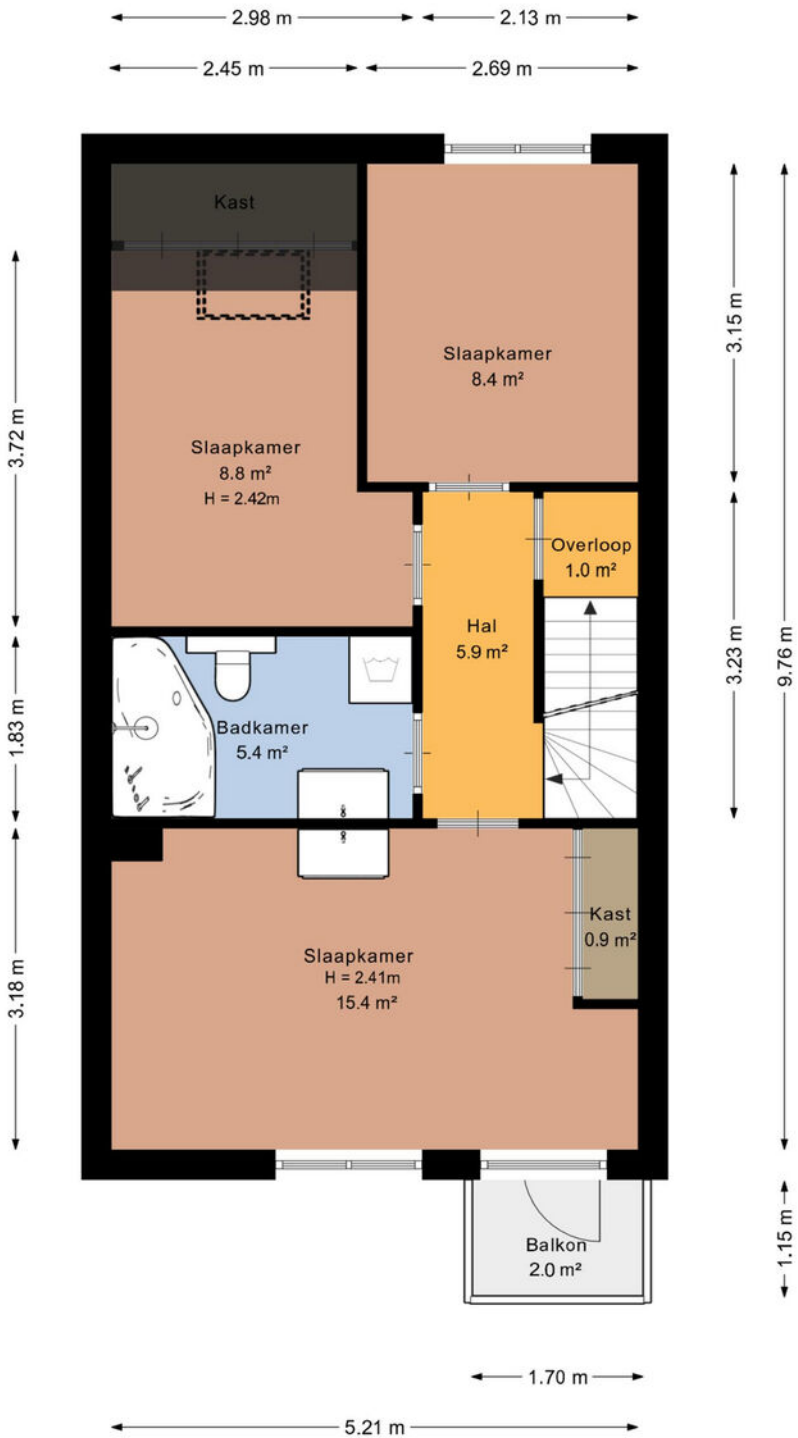


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Agnesgaarde 4 - Nieuwegein
Eerste verdieping

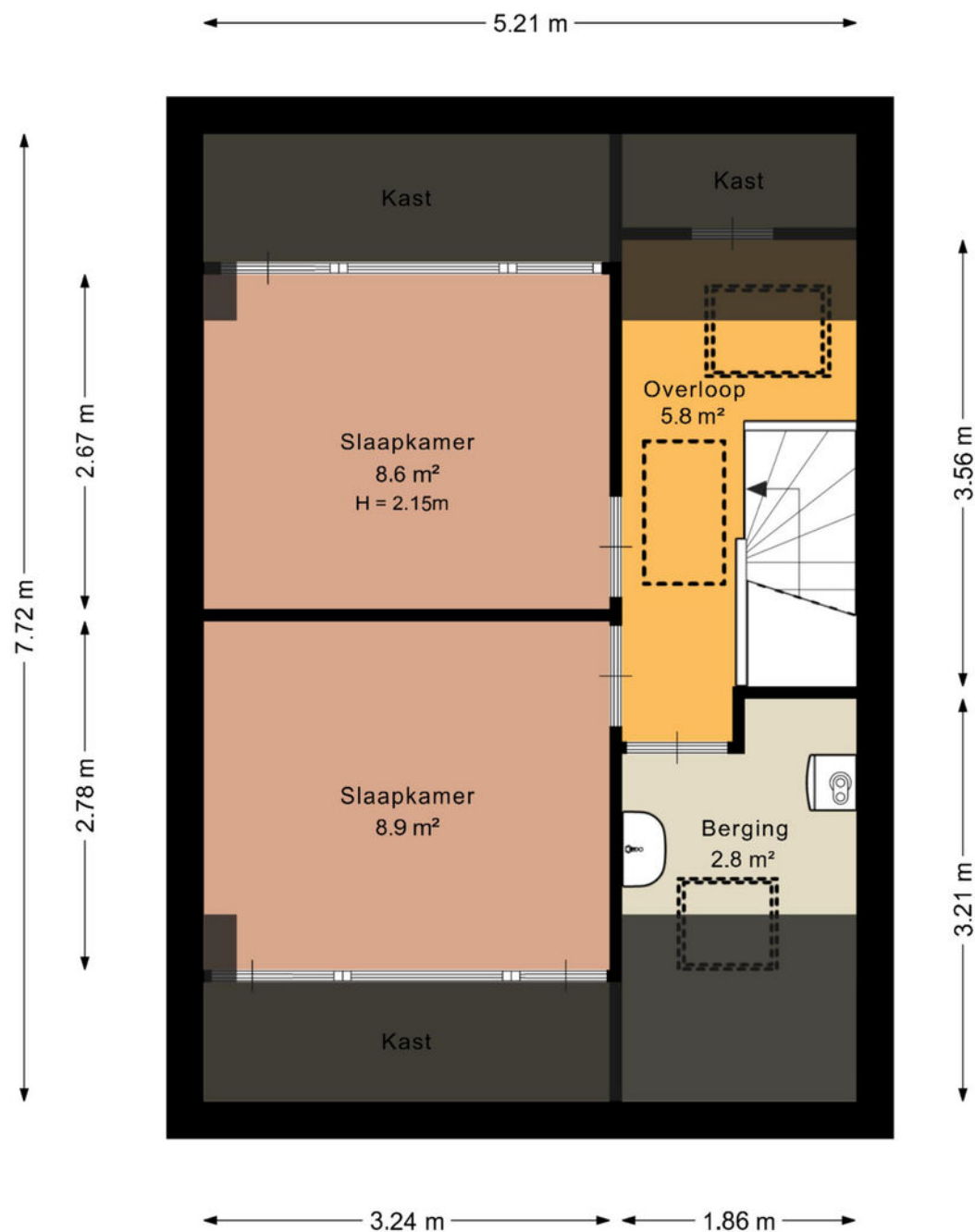


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

**Agnesgaarde 4 - Nieuwegein
Tweede verdieping**

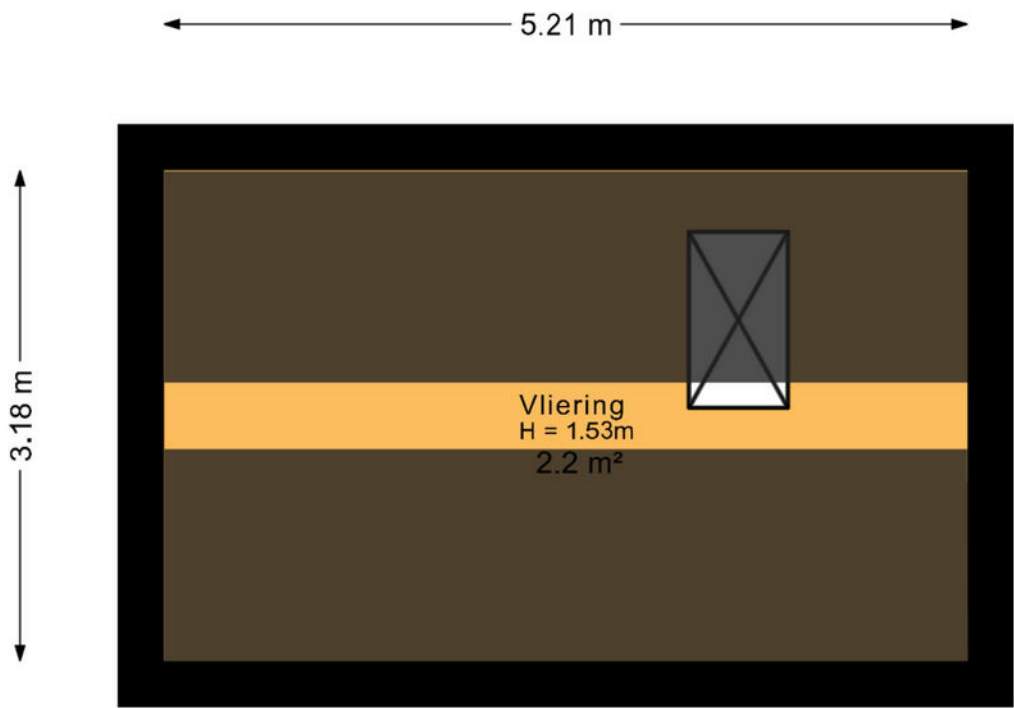


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

**Agnesgaarde 4 - Nieuwegein
Vliering**

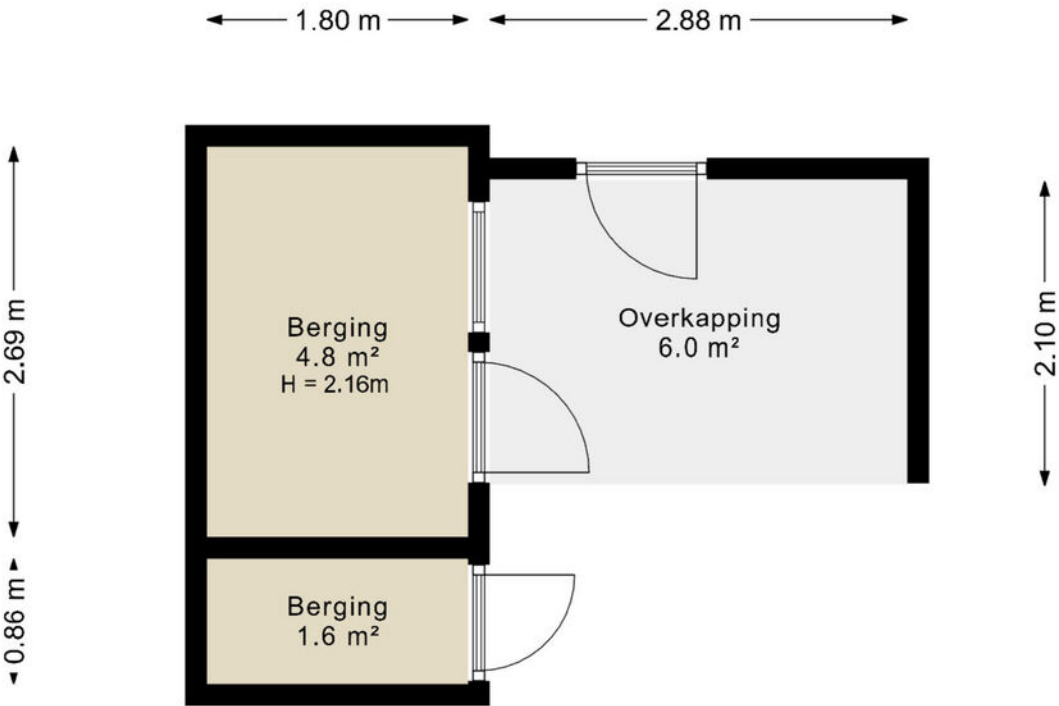


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Agnesgaarde 4 - Nieuwegein Berging

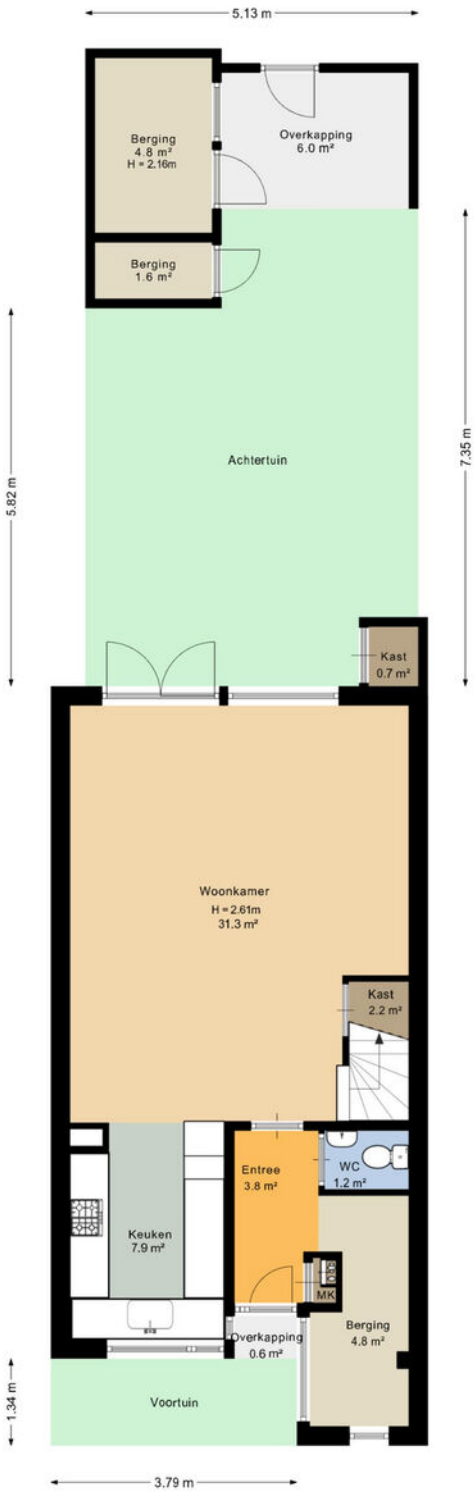


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Agnesgaarde 4 - Nieuwegein Situatie



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

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Jutphaas
B | 4065
Volle eigendom



AANVULLENDE

Informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

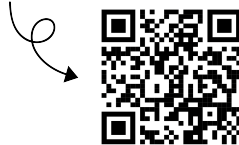
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

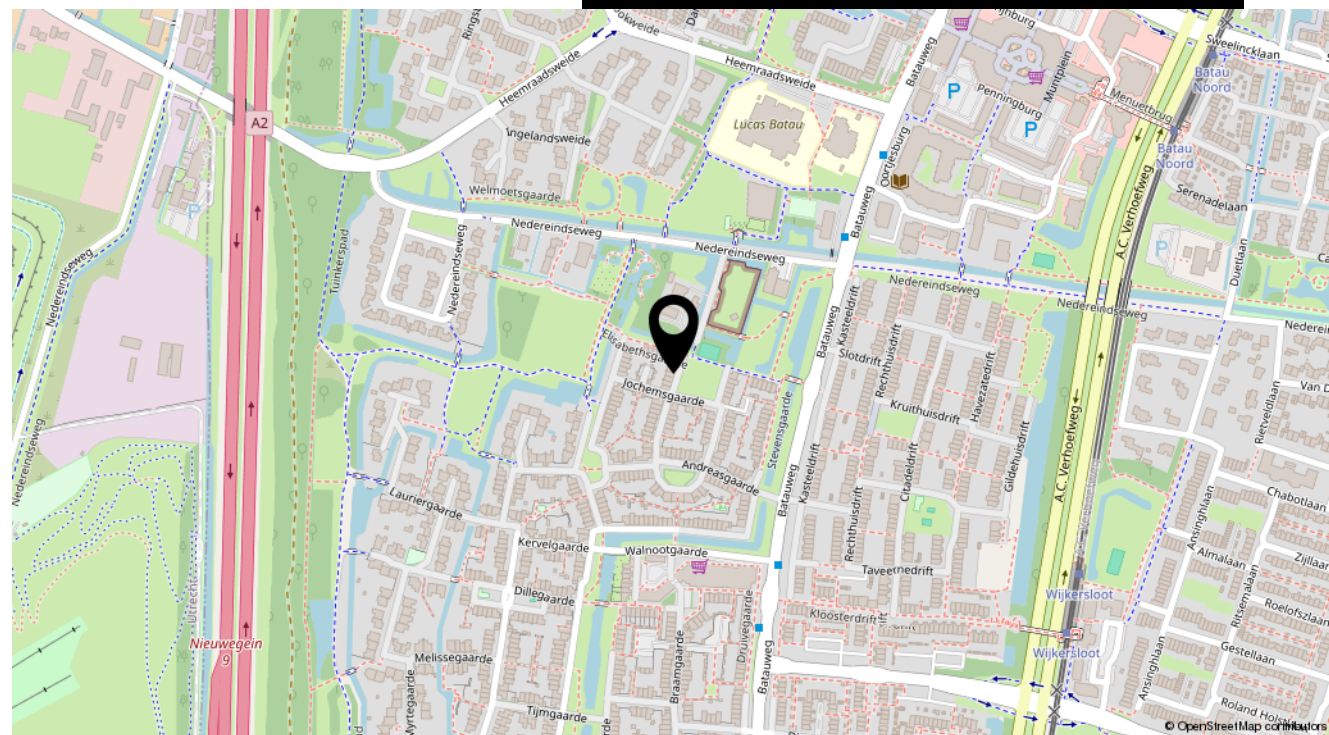
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE



Over de buurt!

Batau Zuid is een ruim opgezette wijk met veel groen en water. In de wijk is een winkelcentrum met diverse winkels en horecagelegenheden, waaronder een supermarkt, bakker, slager en drogist. Ook zijn er diverse scholen en sportverenigingen gevestigd in de wijk. Batau-Zuid is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets. De wijk ligt vlakbij de A2 en de A27, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam goed te bereiken zijn. Ook zijn er diverse buslijnen die door de wijk rijden en is er een tramverbinding richting Utrecht. Daarnaast zijn er diverse fietsroutes die door de wijk lopen en is het fietspadennetwerk in Nieuwegein goed ontwikkeld. De wijk Batau-Zuid staat bekend om haar groene karakter. Er zijn diverse parken en waterpartijen te vinden. Hierdoor is het een populaire wijk onder gezinnen met kinderen en mensen die van de natuur houden.

LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

Jolynn Geerts



De Keizer; altijd een
vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én
de meeste volgers op social
media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar
een begrip in de regio
Utrecht



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein
nieuwegin@dekeizer.nl | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur