



Woondromen
waarmaken

Batuwseweg 3
Lopikerkapel

€ 345.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1930
Soort dak	Samengesteld dak
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	G

KENMERKEN

Woonoppervlakte	66 m²
Inhoud	235 m²
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-Combiketel
Warm water	CV-Combiketel
Tuin	Voor- & Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren en garage

Energie label

G

BIJZONDERHEDEN

Vrijstaande garage;

LIGGING

Landelijke ligging met goede bereikbaarheid!



Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Charmant en knus wonen op een heerlijke, landelijke plek!

Aan de Batuwseweg in Lopikerkapel staat dit sfeervolle woonhuis met vrijstaande garage. Een fijne plek voor wie houdt van rust, ruimte en het dorpse karakter, terwijl voorzieningen in IJsselstein en Lopik en de uitvalswegen richting Utrecht zich op korte afstand bevinden. Hier combineer je landelijk wonen met een goede bereikbaarheid.

De woning, gebouwd in 1930, ademt karakter en heeft een warme, huiselijke uitstraling. Binnen tref je een lichte woonkamer met keuken, drie slaapkamers en twee badkamers aan. De vrijstaande garage biedt volop bergruimte en is ideaal voor hobby, opslag of het stallen van fietsen. Daarnaast zorgt de heerlijke tuin voor een fijne plek om buiten te zitten en te genieten.

De woning is voorzien van deels dubbel glas en heeft een betonnen begane grondvloer die geïsoleerd is. De woning heeft Energielabel: G. Verwarming en warmwater worden geregeld via de cv-combiketel. De woonoppervlakte bedraagt circa 66 m² en een perceeloppervlakte van 115 m². Perfect voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten en op zoek zijn naar een eigen plek met karakter. Een huis waar je jouw woonwensen kunt realiseren en echt een thuis van kunt maken.

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning op een fijne locatie? Dan is dit jouw kans. Wij nodigen je van harte uit om de woning zelf te komen ervaren.

Jouw unieke
makelaar



Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de badkamer, trap naar de verdieping en de woonkamer. De woonkamer is aangenaam licht en heeft een gezellige, huiselijke sfeer. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel, waardoor het een fijne plek is om te ontspannen of samen te eten.

De open keuken is eenvoudig van opzet. De eerste badkamer bevindt zich op de begane grond en is praktisch ingedeeld met een douche, wastafel en toilet. Een functionele ruimte die van alle gemakken is voorzien.





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Tuin

De achtertuin ligt direct aan het water, wat zorgt voor een vrij en open gevoel. Vanaf het kleine vlondertje aan de waterkant kijk je uit over het water. De ligging aan het water geeft de woning net dat beetje extra charme.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en volledig bestraat. Dankzij de groene erfafscheidingen en klimplanten voelt deze ruimte beschut en privé aan. Er is voldoende plek voor een gezellige zithoek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De vrijstaande garage bevindt zich direct voor de woning en is zowel praktisch als veelzijdig in gebruik. Ideaal voor het stallen van fietsen, motoren, oldtimer of als heerlijk klus schuur te gebruiken. Ook tref je er nog een ruime bergzolder aan. Een waardevolle extra die zorgt voor veel bergruimte en extra mogelijkheden.



Jouw unieke
makelaar

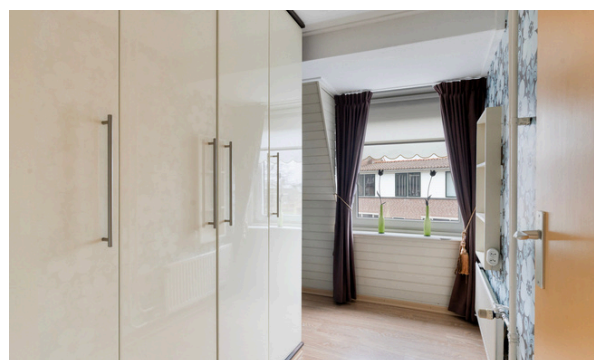


Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de tweede badkamer. De overloop is aangenaam licht door het zijraam. De slaapkamers zijn efficiënt ingedeeld en te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer, afhankelijk van jouw woonwensen. De slaapkamer aan de voorzijde staat in directe verbinding met de tweede badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Een comfortabele en praktische indeling waarbij alles binnen handbereik is.

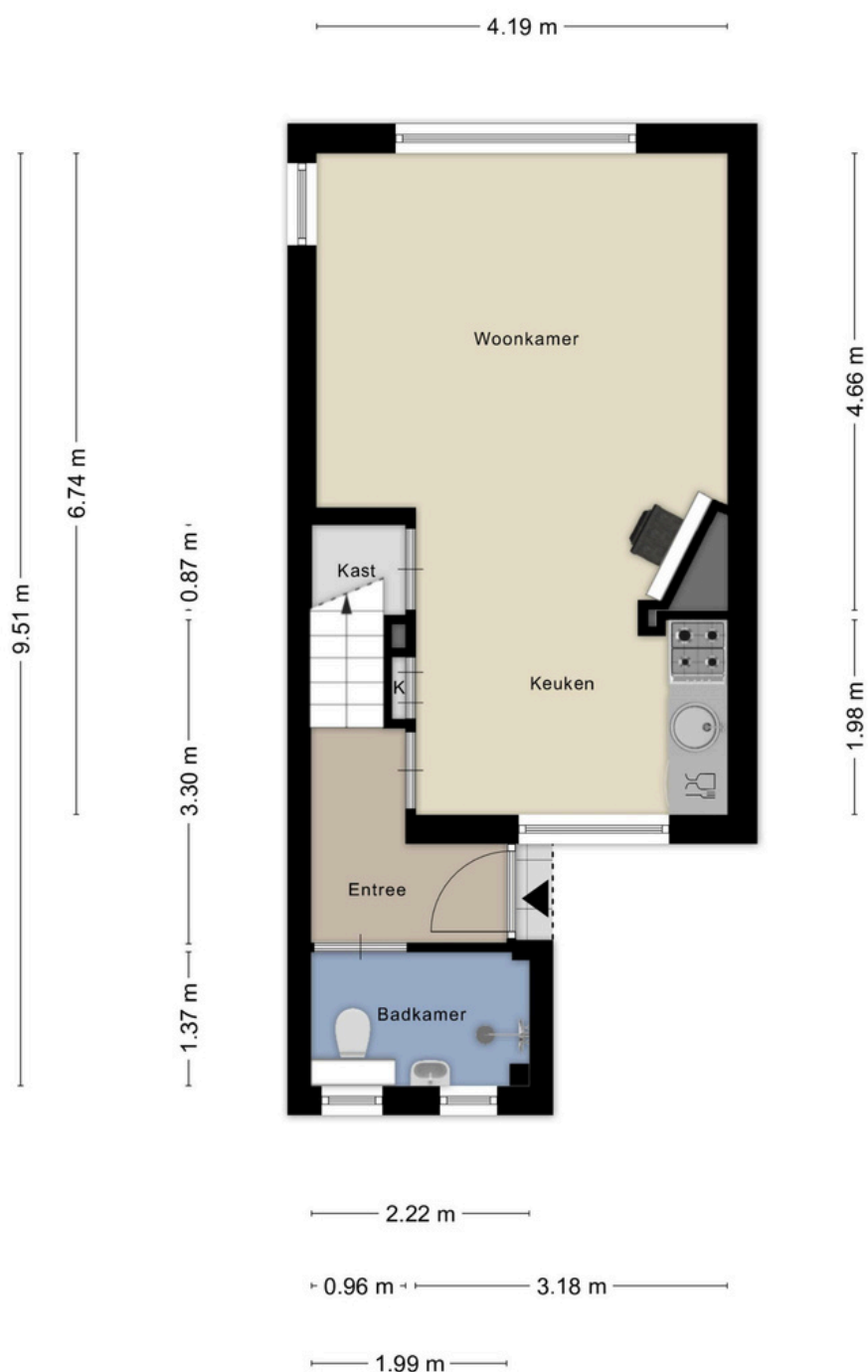
Via de overloop is de bergzolder van de woning te bereiken met een vlizotrap. Je treft hier ook de cv combiketel aan.





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Begane grond





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Verdieping





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Begane grond + tuin





Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar				x
Tuinhuis/ buitenberging				x
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x
Vijver				x

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel				x
Rookmelders	x			
Veiligheidssloten				x
Vliegenhorren				x
Schilderijophangstelsysteem				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rolluiken	x			
Gordijnrails	x			
Raamdecoratie	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close-in boiler	x			
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie				x
Kokend waterkraan				x
Airconditioning				x

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

Gas openhaard			x	
Allesbrander				x
Kachels	x			

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden



Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel	x			
(Combi)magnetron				x
Fornuis	x			
Oven				x
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast				x
Wasmachine				x
Wasdroger				x

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers				x
Opbouwverlichting	x			

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)	x			
Boeken / legplanken				x
Stellingskasten garage	x			
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Badkameraccessoires				x
Wastafels	x			
Toiletassecoires				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna				x
Waterontharder				x

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

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.

kadaster



Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Bijzonderheden

- Charmant en knus woonhuis met karakter;
- Gelegen direct aan het water met een vlonder aan de achterzijde;
- Lichte en sfeervolle woonkamer;
- Drie slaapkamers;
- Twee badkamers (waarvan één op de begane grond);
- Vrijstaande garage;
- Landelijke ligging met goede bereikbaarheid!

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Jouw unieke
makelaar



Batuwseweg 3, Lopikerkapel

Over Lopikerkapel

In het groene hart van de provincie Utrecht, midden in de uitgestrekte polder van de Lopikerwaard, ligt het rustige en landelijke dorp Lopikerkapel. Dit charmante dorp maakt deel uit van de gemeente Lopik en ligt op korte afstand van plaatsen als IJsselstein, Nieuwegein en Utrecht.



Lopikerkapel kenmerkt zich door zijn landelijke karakter met weidse uitzichten over weilanden, karakteristieke boerderijen, sloten en kronkelende polderwegen. Het is een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen, terwijl de voorzieningen van omliggende steden altijd dichtbij zijn.

Voor winkels, horeca en andere voorzieningen kunt u terecht in nabijgelegen plaatsen zoals IJsselstein en Lopik. Dankzij de gunstige ligging zijn ook Utrecht en andere steden in de Randstad goed bereikbaar. Met de auto bent u snel op de uitvalswegen richting onder andere de A2 en A12, en er zijn goede busverbindingen in de regio.

Al met al is Lopikerkapel een heerlijke plek om te wonen en te werken: landelijk, rustig en toch centraal gelegen in Nederland.

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaardij

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaardij.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaardij.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaardij](https://www.instagram.com/vanoordmakelaardij)

[facebook.com/vanoordmakelaardij](https://www.facebook.com/vanoordmakelaardij)

[linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/](https://www.linkedin.com/company/van-oord-makelaardij/)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op de [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

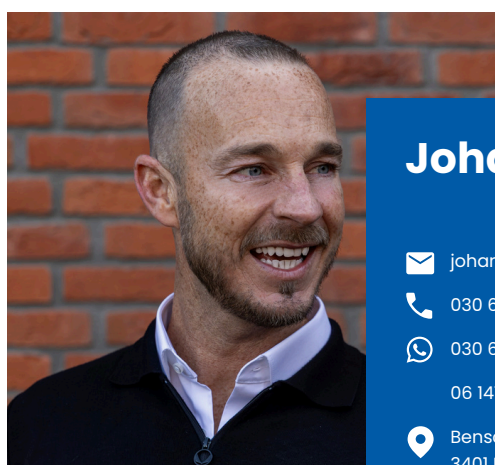
✉ david@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 524 33 800

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Johan Leenheer

✉ johan@vanoordmakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

06 141 81 100

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT



Shirley van Rijswijk - Meenhorst

✉ shirley@vamakelaardij.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280

📍 Benschopperstraat 35,
3401 DG IJsselstein UT

