



Carillonlaan 28,
Nieuwegein

Vraagprijs € 598.000,- k.k.

EVERS
MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur





Omschrijving

In een groene, ruim opgezette woonwijk van Nieuwegein, direct tegen Utrecht, staat deze zeer goed onderhouden en uitzonderlijk ruime gezinswoning. Met een onder architectuur uitgebouwde woonkamer van maar liefst 50 m², vijf volwaardige slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpaal, is dit een woning die grote gezinnen direct zal aanspreken.

De woning ligt in Zuilenstein, een wijk die bekendstaat om zijn ruimte, groen en kindvriendelijke karakter. De ligging is ideaal: sneltram op loopafstand, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen op korte fietsafstand. Uniek is de directe toegang via het achterpad tot het aangrenzende park en het schoolplein, kinderen lopen hier letterlijk zo naar buiten.

De achtertuin is vergroot door aankoop van extra grond en is nu circa 12 meter diep, met veel privacy dankzij het achterliggende park. De tuin beschikt over een terrasoverkapping met sedumdak, ideaal voor lange zomeravonden.

Kenmerken:

Woonoppervlakte: ca. 149 m²

Perceeloppervlakte: 179 m²

Inhoud: ca. 520 m³

Bouwjaar: 1981

Energie label A, Warmtepomp met 2 binnen units, stadsverwarming, zonnepanelen.

2x 5 Kwh batterijen voor de opslag en afgifte van de zonne-energie.

Omschrijving

Indeling

Begane grond:

Entree via de vernieuwde carport in een royale hal die is gesitueerd tussen de woning en de berging. De hal is voorzien van een designradiator met spiegel, een ruime toiletruimte met modern hangend toilet, meterkasten en trapopgang.

De zeer royale, tuingerichte woonkamer van circa 50 m² is een absolute eyecatcher, met een massief houten parketvloer, trapkast en directe toegang tot de tuin.

De open keuken in U-opstelling (2014) is compleet uitgerust met inductiekookplaat, Quooker, afzuigkap, vaatwasser (2019), koelkast-vriezercombinatie (2020), magnetron en heteluchtoven.

Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, waarvan één met inbouwkastenwand en één met airconditioning. De moderne badkamer is voorzien van vloerverwarming, douchecabine, wastafelmeubel, tweede hangend toilet, handdoekradiator en een raam voor daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping:

Voorzolder met wasmachine- en drogeraansluiting, stadsverwarmingsboiler, 2 achter slaapkamers, voorslaapkamer met dakkapel (2011) en extra bergruimte.

Via een vlizotrap is de ruime bergvliering met dakraam bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Grootste type gezinswoning in de wijk Zuilenstein
- Onder architectuur uitgebouwde woonkamer en tuin op het zuiden
- Gelegen aan park, met directe toegang tot groen en schoolplein
- Carport met eigen laadpaal (3-fase aansluiting)
- Geheel voorzien van dubbel glas; woonkamer voorzien van Thermo+ glas
- Achtergevel (bij de uitbouw) opnieuw geïsoleerd en afgewerkt met onderhoudsarme kunststof delen.
- Woningen onderling gescheiden door anker loze spouwmuren (goede geluidsisolatie)
- Elektrische zonwering op dakramen in de uitbouw
- Groot elektrisch knik arm zonnescrm
- Groepenkast vernieuwd en uitgebreid met laadpaal aansluiting in 2023
- Koelen en verwarmen via airconditioning in de woonkamer.
- Warm water: keuken via Quooker, badkamer via stadsverwarmingsboiler

Oplevering: in overleg, kan snel.

Deze woning biedt ruimte, comfort en een veilige, groene leefomgeving, ideaal voor gezinnen die dichtbij Utrecht willen wonen zonder in te leveren op woonkwaliteit en buitenruimte.

Interesse? Plan een bezichtiging en neem bij voorkeur uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en helpt u bij het maken van de juiste keuzes.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Carillonlaan 28, Nieuwegein

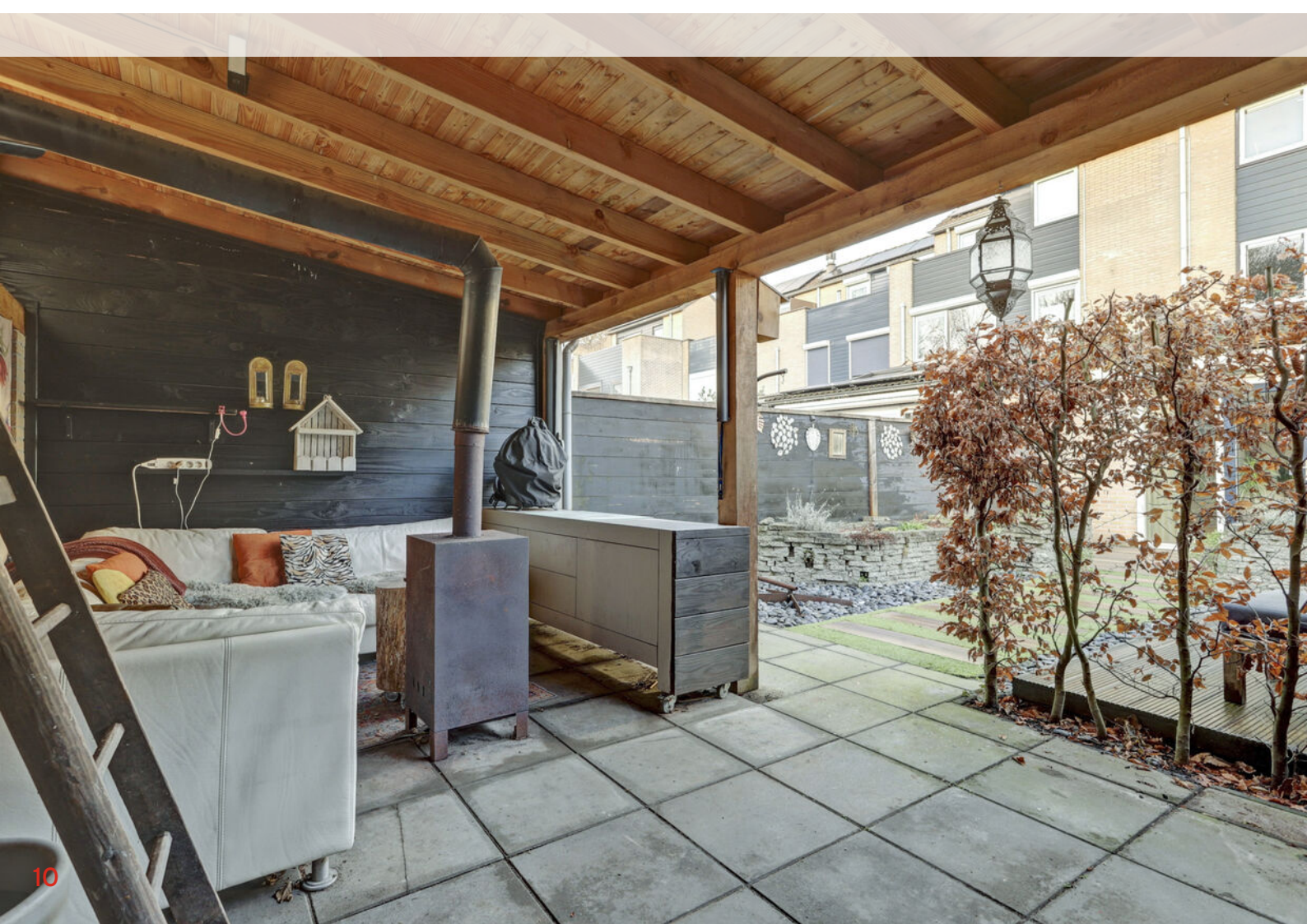
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Vraagprijs: | € 598.000,- k.k. |
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | tussenwoning |
| • Woonoppervlakte: | 149 m ² |
| • Inhoud: | 520 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 179 m ² |
| • Aantal kamers: | 6 |
| • Aantal slaapkamers: | 5 |





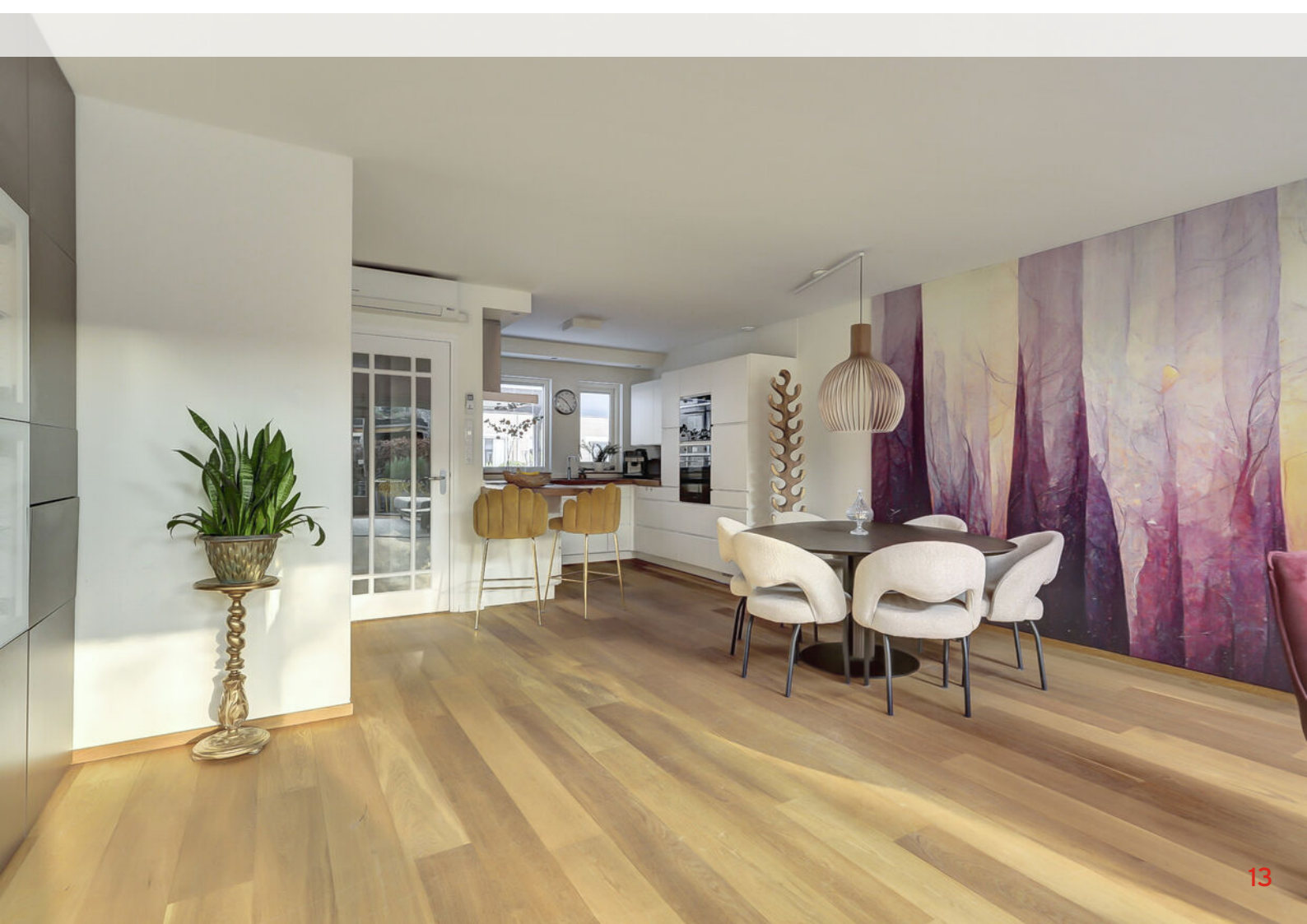








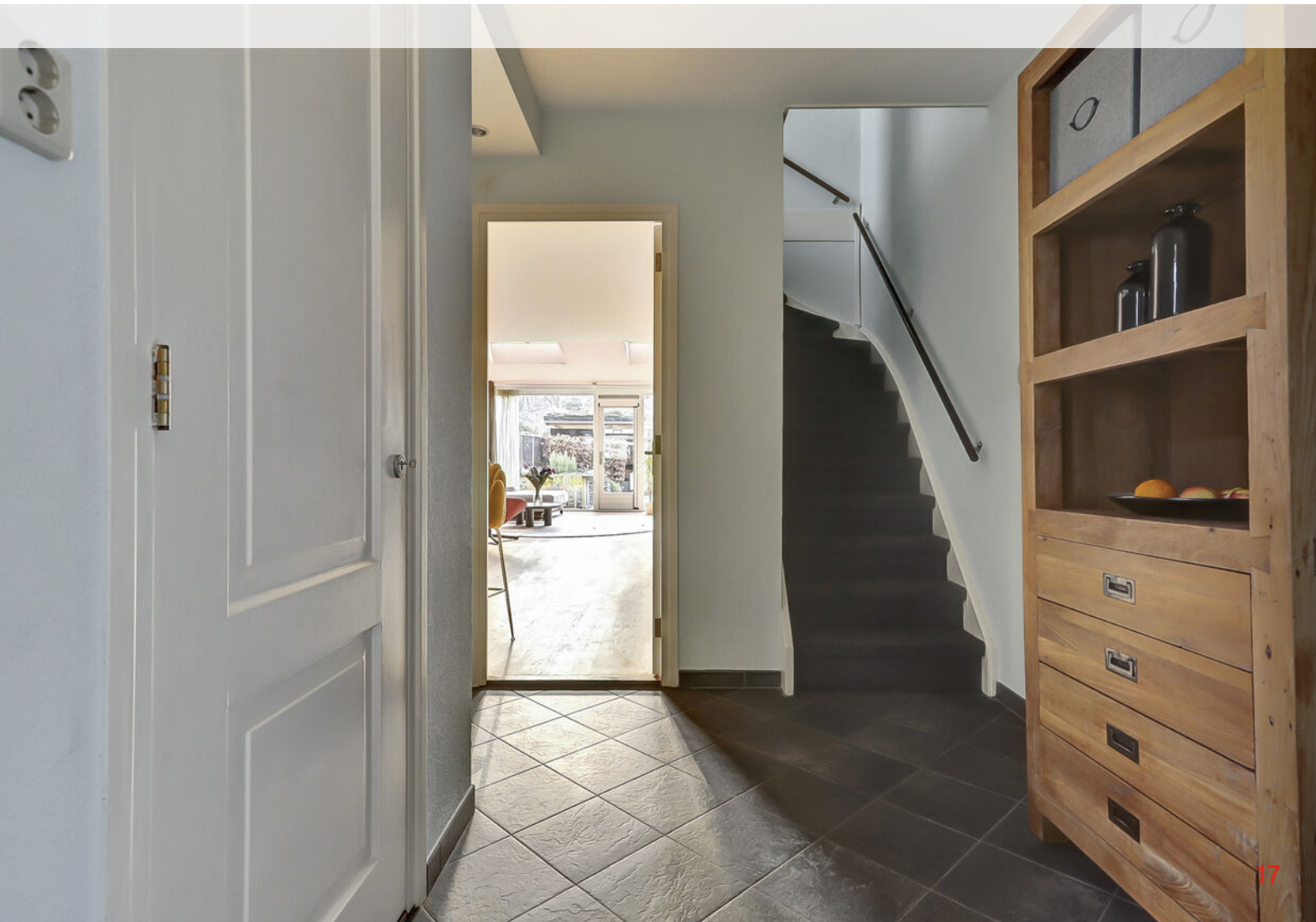


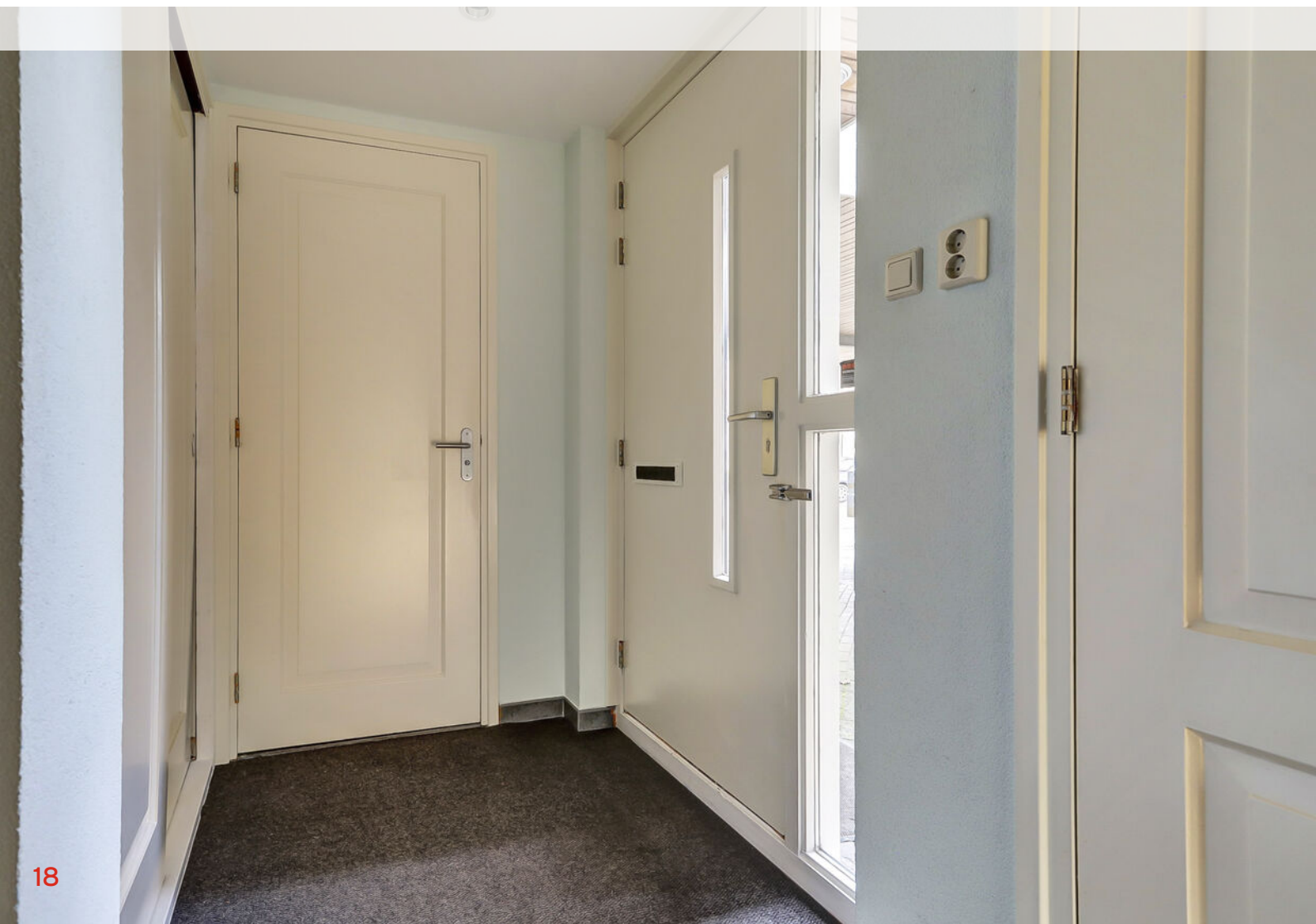




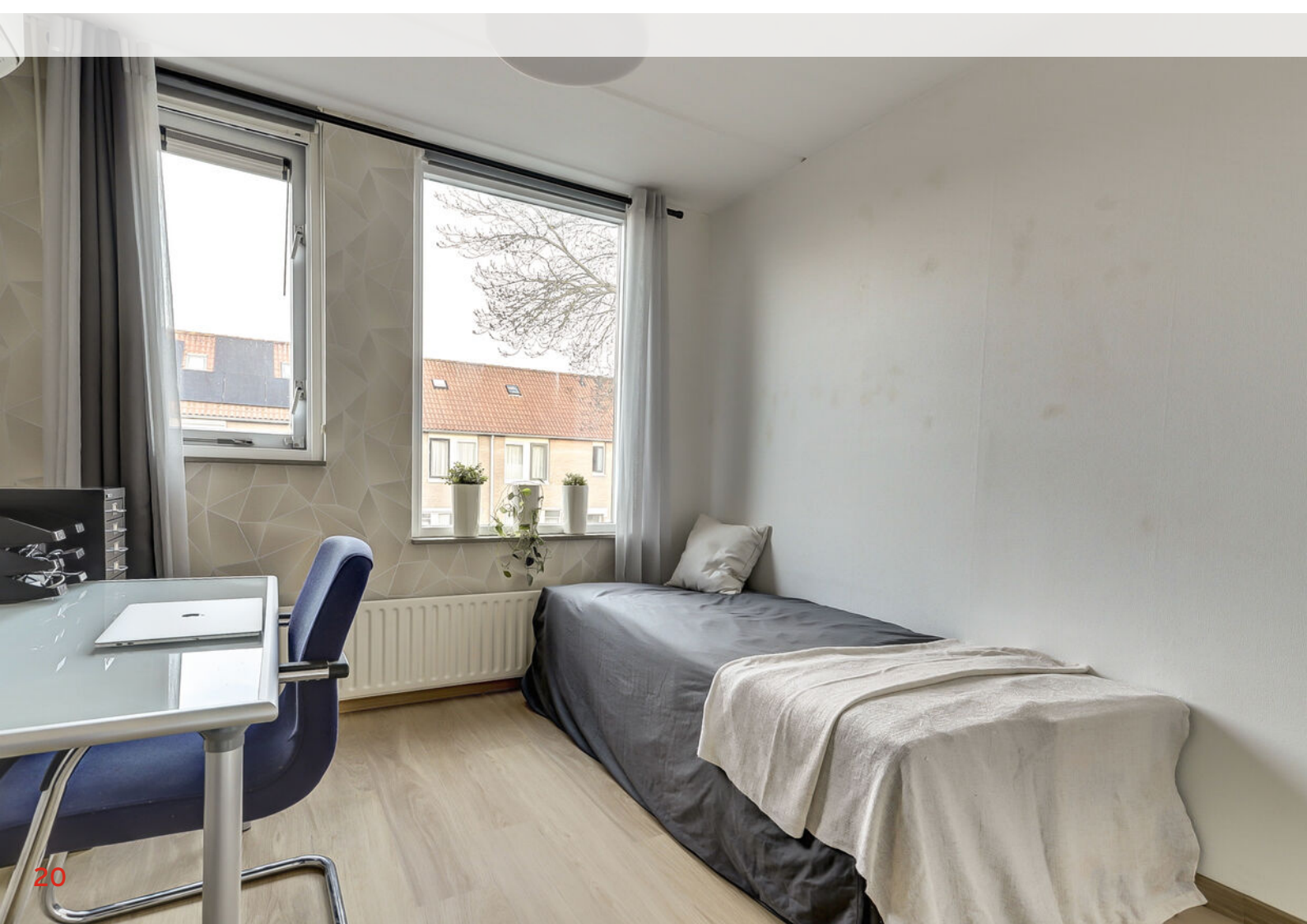
































Geïnteresseerd in deze woning?

Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.



VERKOPEN IN
2 weken

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

AFSPRAAK MAKEN

 Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

 030 604 32 24

 www.makelaardijevers.nl

 info@makelaardijevers.nl



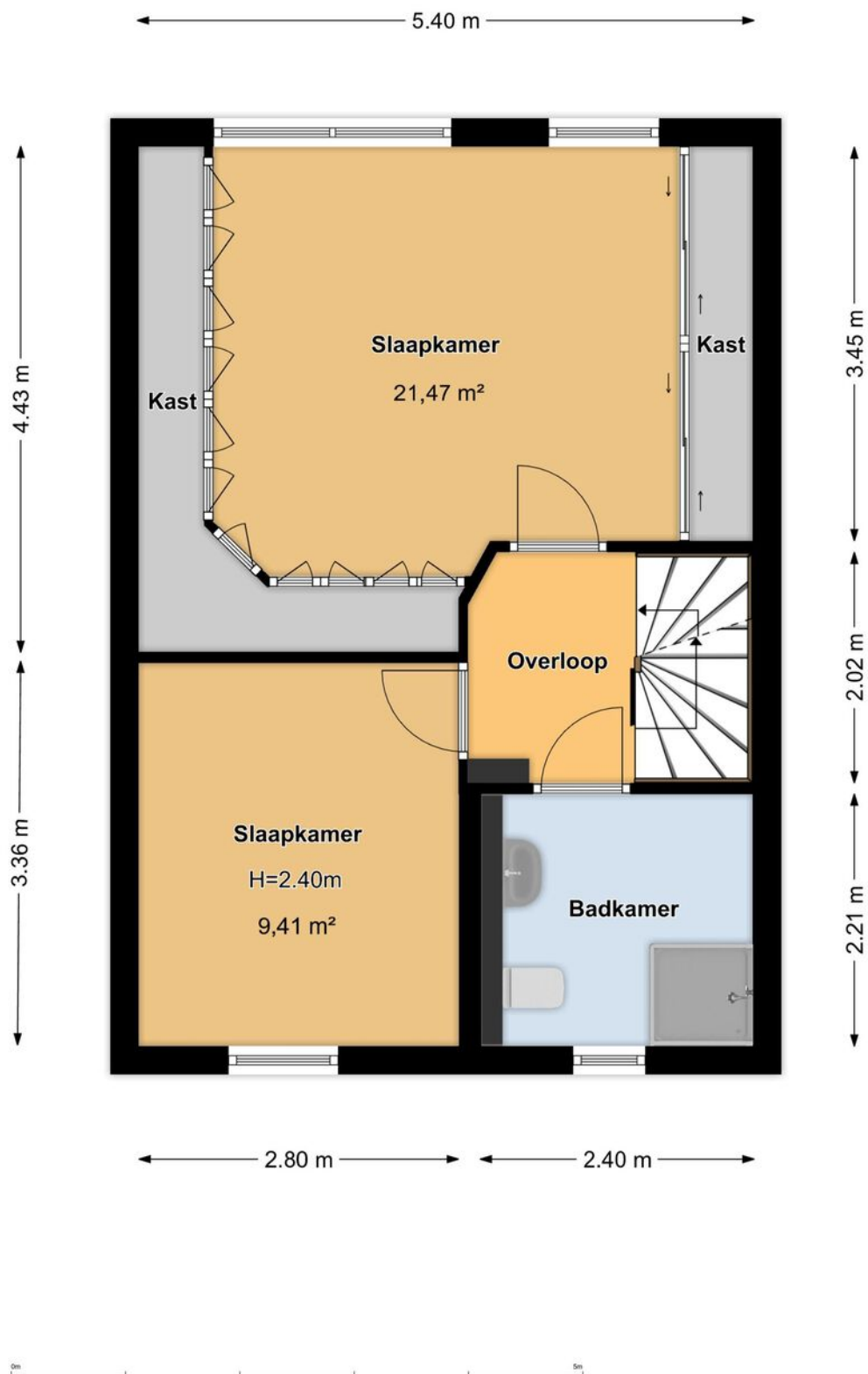
Plattegrond



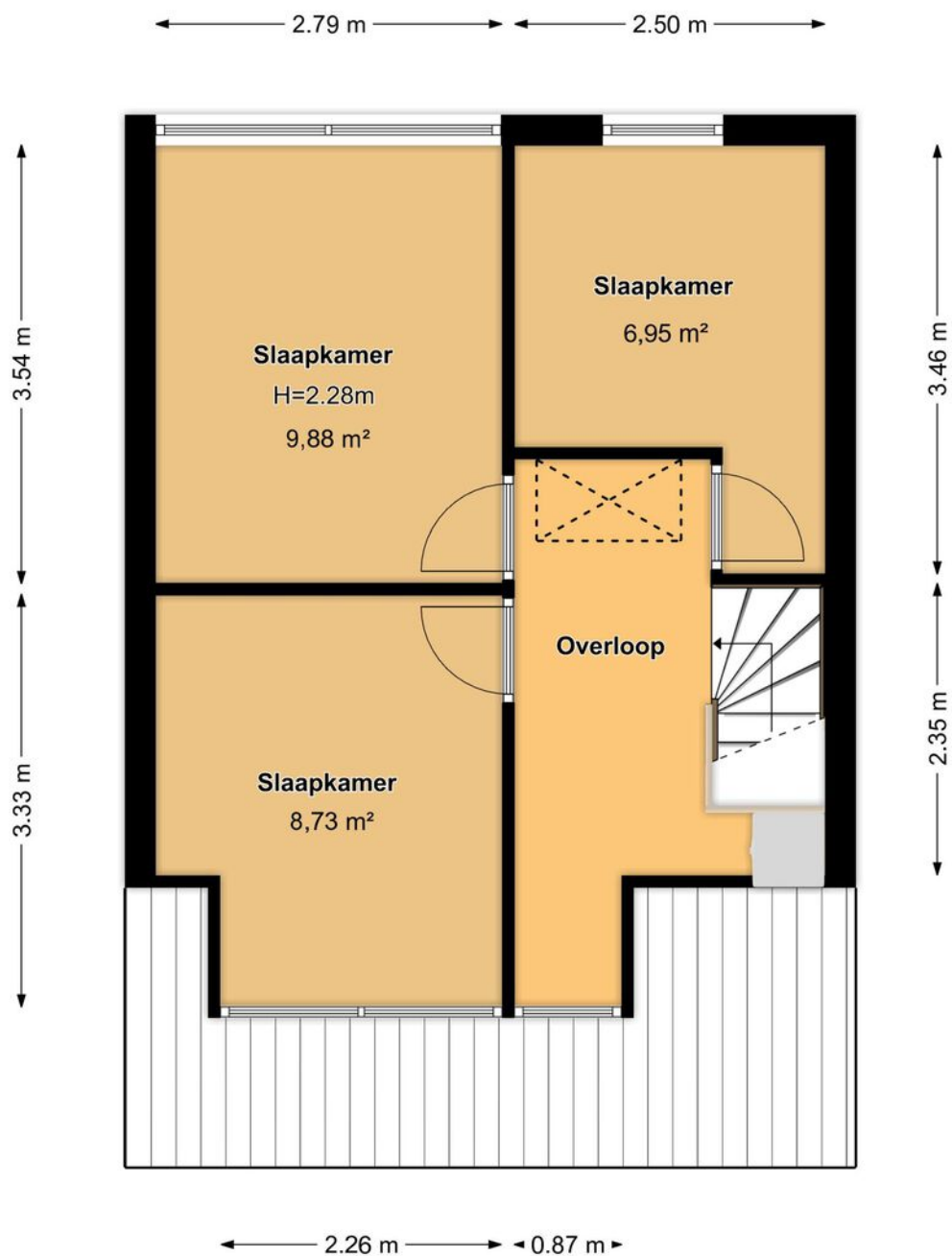
Plattegrond



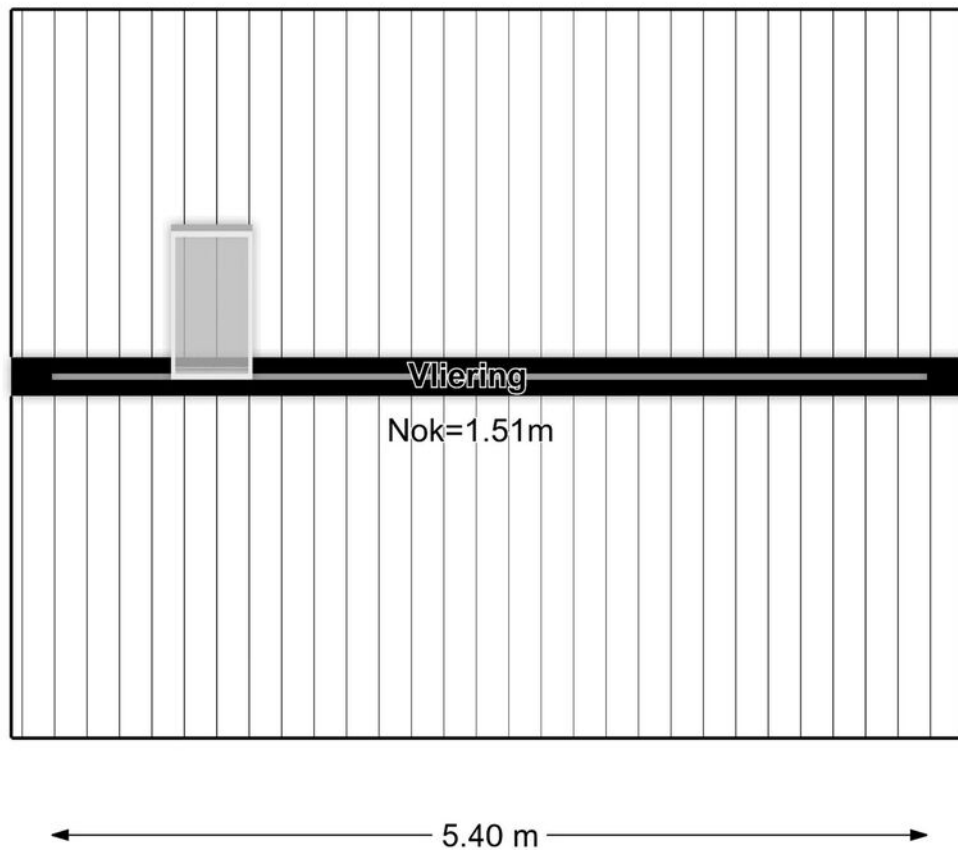
Plattegrond



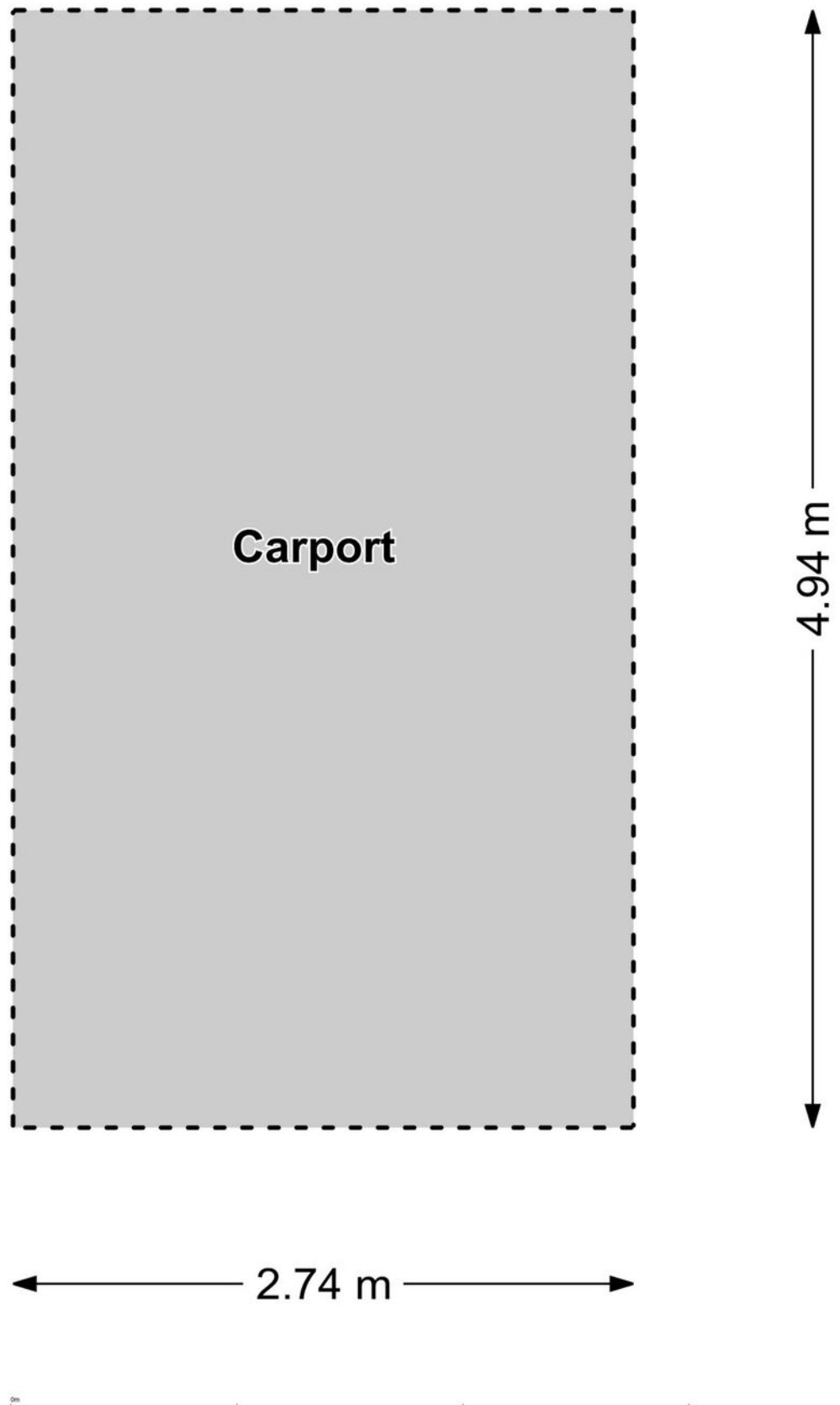
Plattegrond



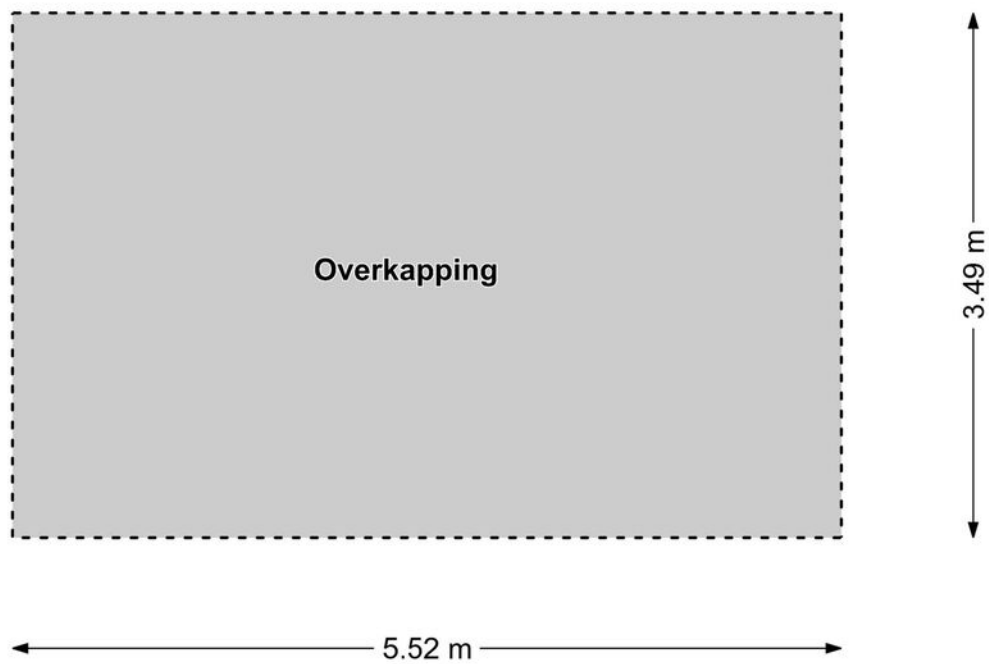
Plattegrond



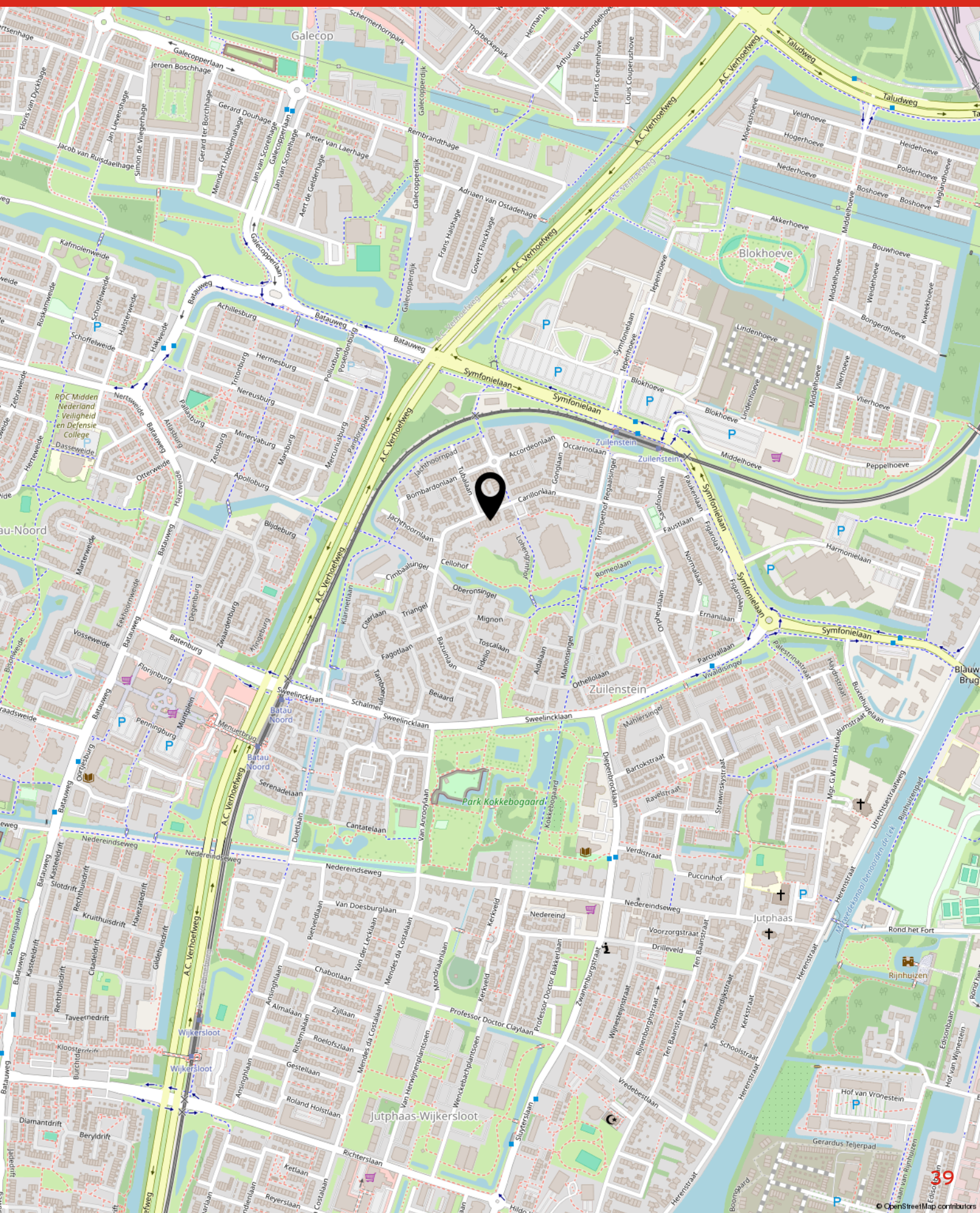
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Carillonlaan 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Jutphaas
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6643
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025 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.	
			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer kast aan lange muur en zwarte kast master bedroom		X	
- Witte kast master bedroom (1e verdieping)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Laminaat master bedroom blijft achter, echter onder zwarte kast (die blijft niet achter) ligt geen laminaat.		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Convectorput afwerking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- 3 plankjes in de keuken inclusief houten vensterbanken (2x)	X		
- luxaflex (volledig geïntegreerd in de twee keukenramen)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
- waslijntje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Vloerverwarmingsysteem	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Screens Velus dakramen 2x	X		
elektrische constructie screens dakramen en zonwering	X		
Op alle ramen horren alsmede hordeur woonkamer	X		
Zonwering, buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Vloerisolatie Tonzon (in gehele kruipruimte) en muurisolatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkapping (inclusief Sedum groendak) met fietsenstalling	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lampen aan schutting en in de rotstuin)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			

Veel gestelde vragen

Het huis van je dromen?

Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer.

Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring telaten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen.

Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd?

Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koperechter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

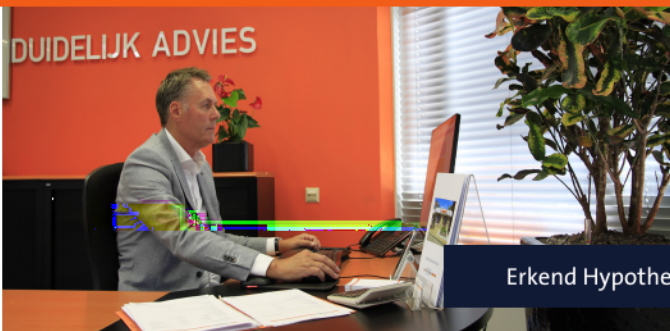
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Aantekeningen



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein
www.kostermanhypotheke.nl

Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

Wij willen graag met u kennismaken, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein. Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen. Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

www.kostermanhypotheke.nl



Makelaardij Evers

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

info@makelaardijevers.nl

www.makelaardijevers.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.makelaardijevers.nl



*Woningmakelaar
Taxateur*