



Arabellaplantsoen 2, Nieuwegein

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

EVERS
MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur



Omschrijving

Aan speelpark gelegen, goed onderhouden en uitgebouwde hoekwoning.

Deze royale hoekwoning is aan de achterzijde maar liefst 3 meter uitgebouwd!

In deze uitbouw is de keuken geplaatst, waardoor het woongedeelte aan de voorzijde vrij uitzicht biedt op het speelpark. De begane grond heeft een speelse en verrassende indeling met gezellige hoekjes. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers en is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De achtertuin is gelegen op het oosten en staat open naar het zuiden, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten.

De woning bevindt zich in de rustige en kindvriendelijke wijk Zuilenstein. Dit deel van de wijk kenmerkt zich door de ruime opzet, de aanwezigheid van scholen, winkels, tram- en busverbindingen en de gunstige ligging nabij uitvalswegen. Een heerlijke plek om te wonen!

Woonoppervlakte: 119 m²

Berging: 7 m²

Perceeloppervlakte: 155 m²

Inhoud: 396 m³

Energielabel: B

9 zonnepanelen in 2020 geplaatst, woning is geheel v.v. HR++ glas.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal, toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer (ca. 37 m²) is door een U-vormige wand speels ingedeeld, waardoor woonkamer en keuken toch met elkaar in verbinding staan. De woonkamer is licht en ruim, mede dankzij het zijraam. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en alle benodigde inbouwapparatuur.

Samen met de keuken beslaat de woonruimte ca. 53 m².

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van ca. 6, 11 (beide met dakkapel) en 10 m². De badkamer (2023) is uitgerust met een douche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Overloop met veel bergruimte, opstelplaats van de CV-ketel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast een royale vierde slaapkamer (ca. 11,5 m²) met dakkapel.

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde hoekwoning
- Speelse indeling begane grond
- Vier slaapkamers
- Zonnige tuin op het oosten, open naar het zuiden
- Rustige ligging in een geliefd deel van Zuilenstein
- Gelegen aan groenvoorziening met speeltoestellen
- Goed onderhouden, grotendeels voorzien van kunststof kozijnen (voorzijde en zijgevel)
- Schilderwerk achterzijde is in 2025 uitgevoerd
- Voegen in de voorgevel, zijgevel en achtergevel in vervangen en geïmpregneerd in 2021/2022

Aanvaarding in overleg, kan snel.

Interesse in dit huis? Schakel je eigen NVM-makelaar in. Deze behartigt jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Arabellaplantsoen 2, Nieuwegein

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Vraagprijs: | € 485.000,- k.k. |
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | hoekwoning |
| • Woonoppervlakte: | 119 m ² |
| • Inhoud: | 396 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 155 m ² |
| • Aantal kamers: | 5 |
| • Aantal slaapkamers: | 4 |







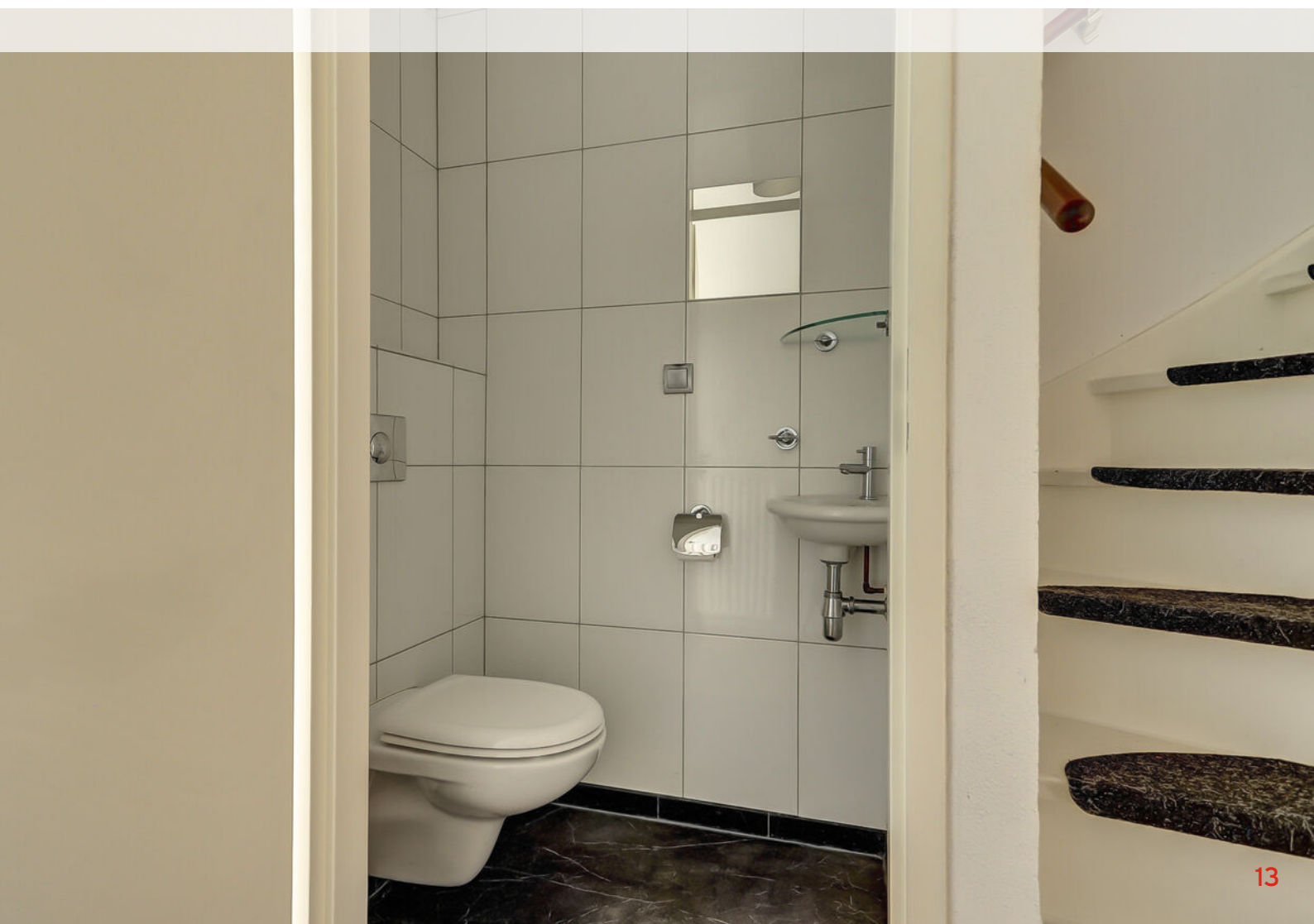








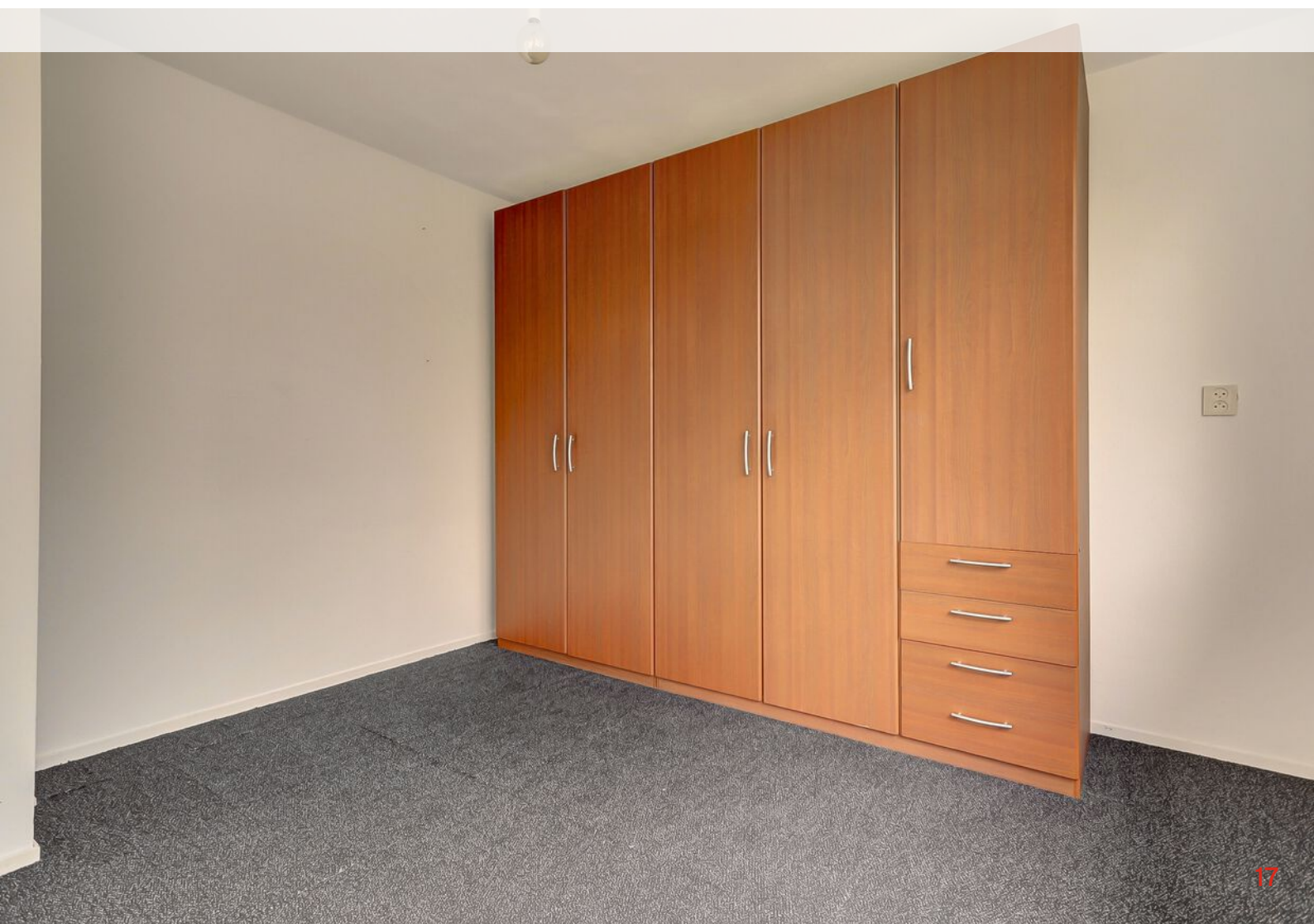


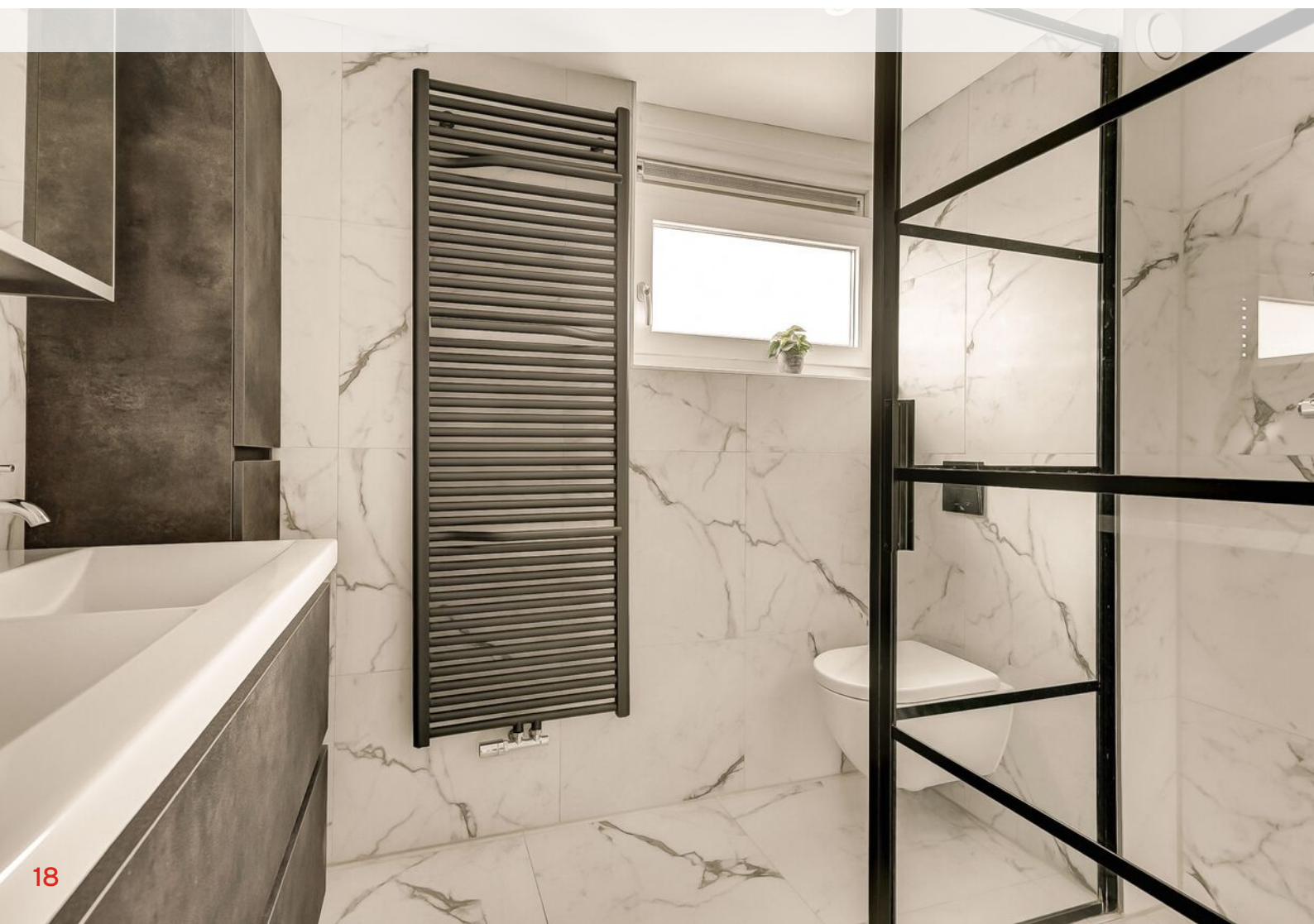


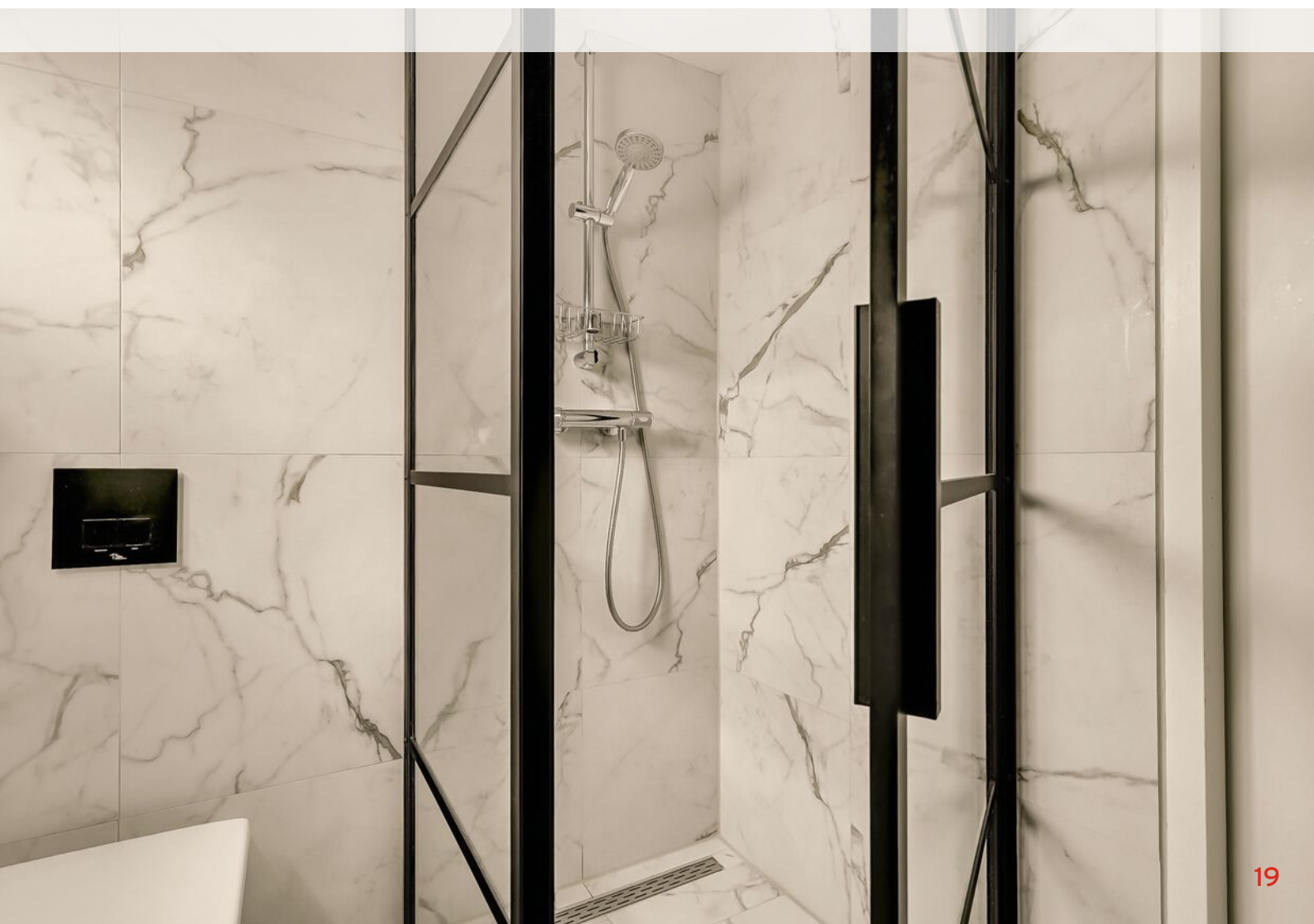


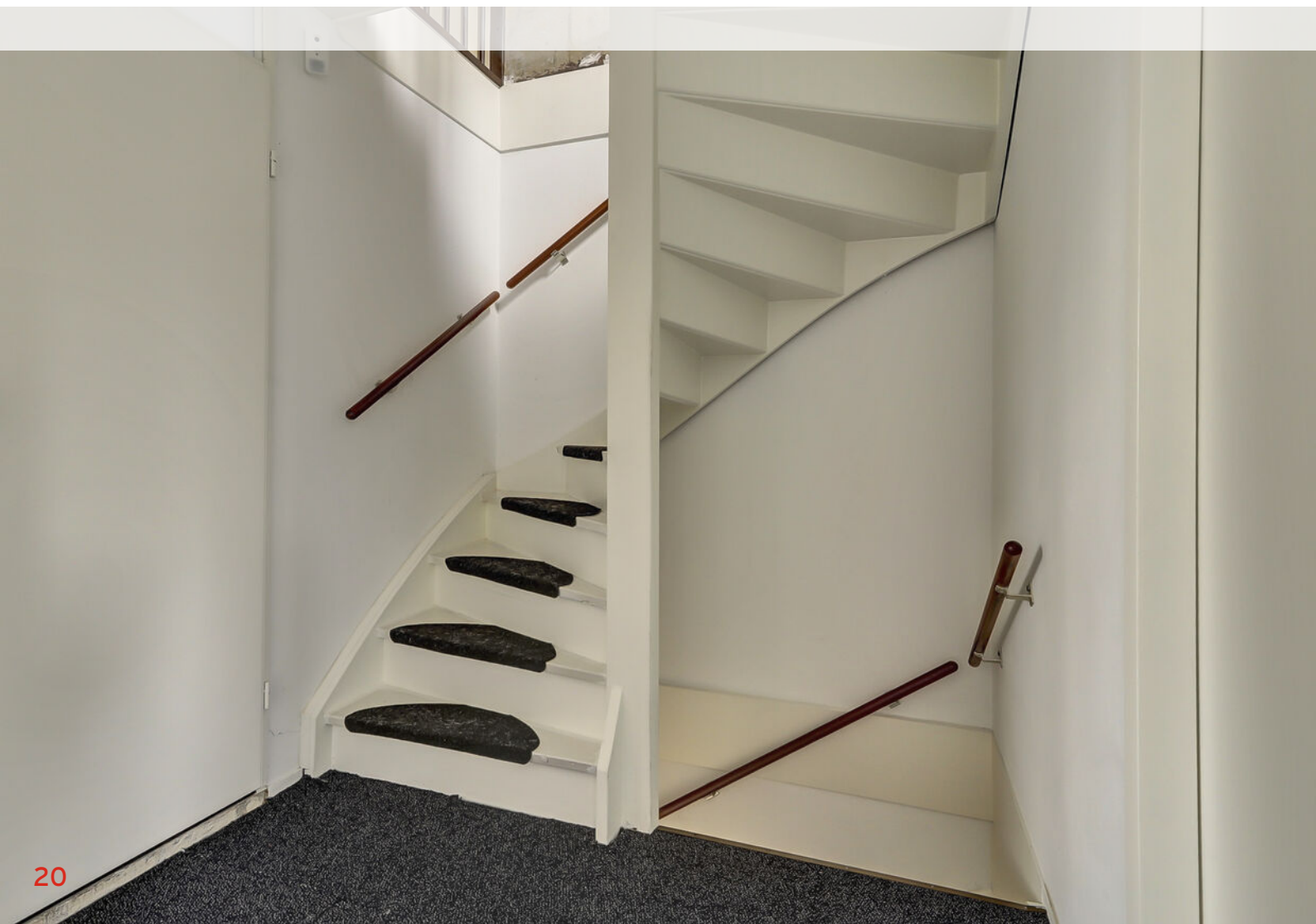






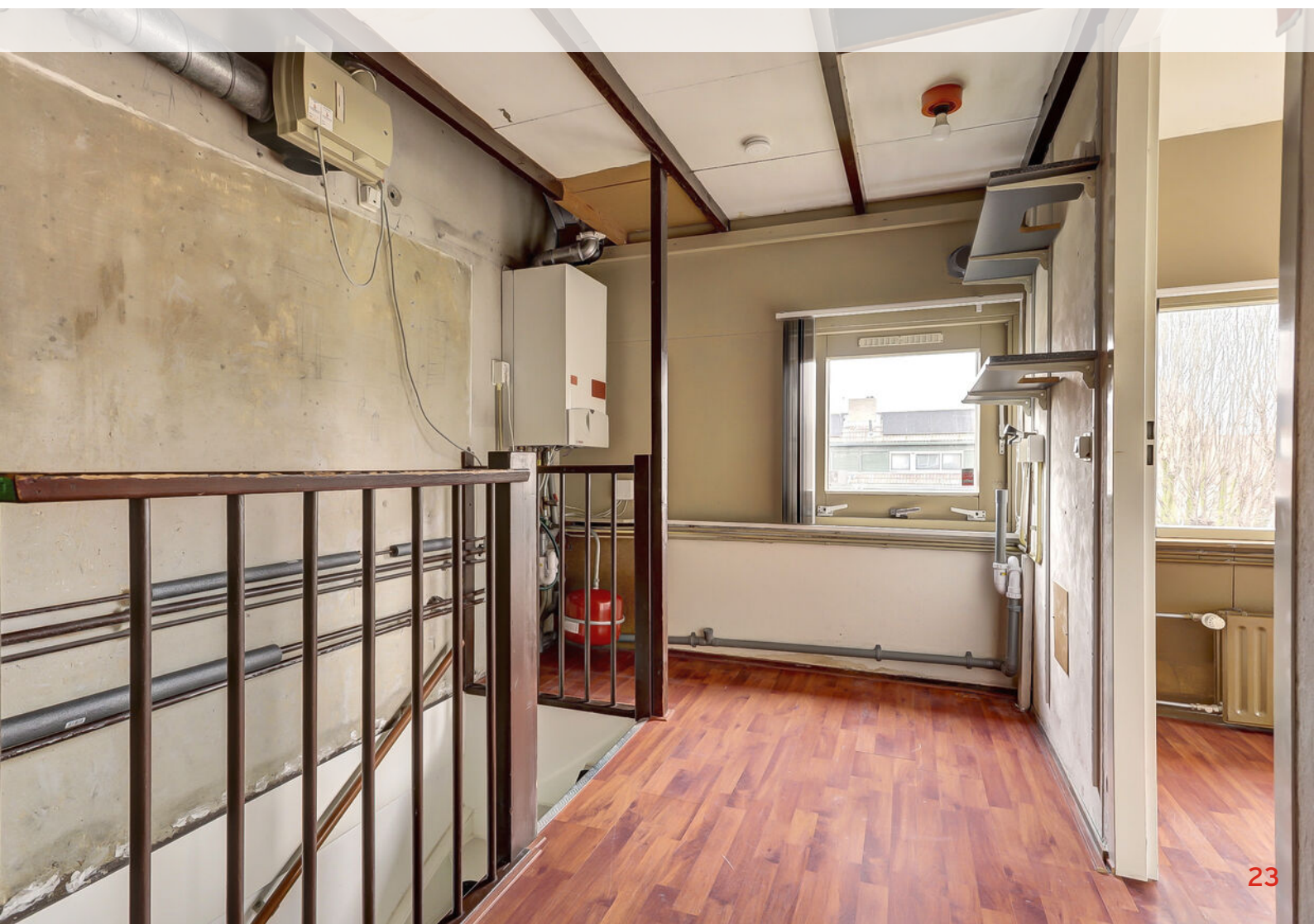


















Geïnteresseerd in deze woning?

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

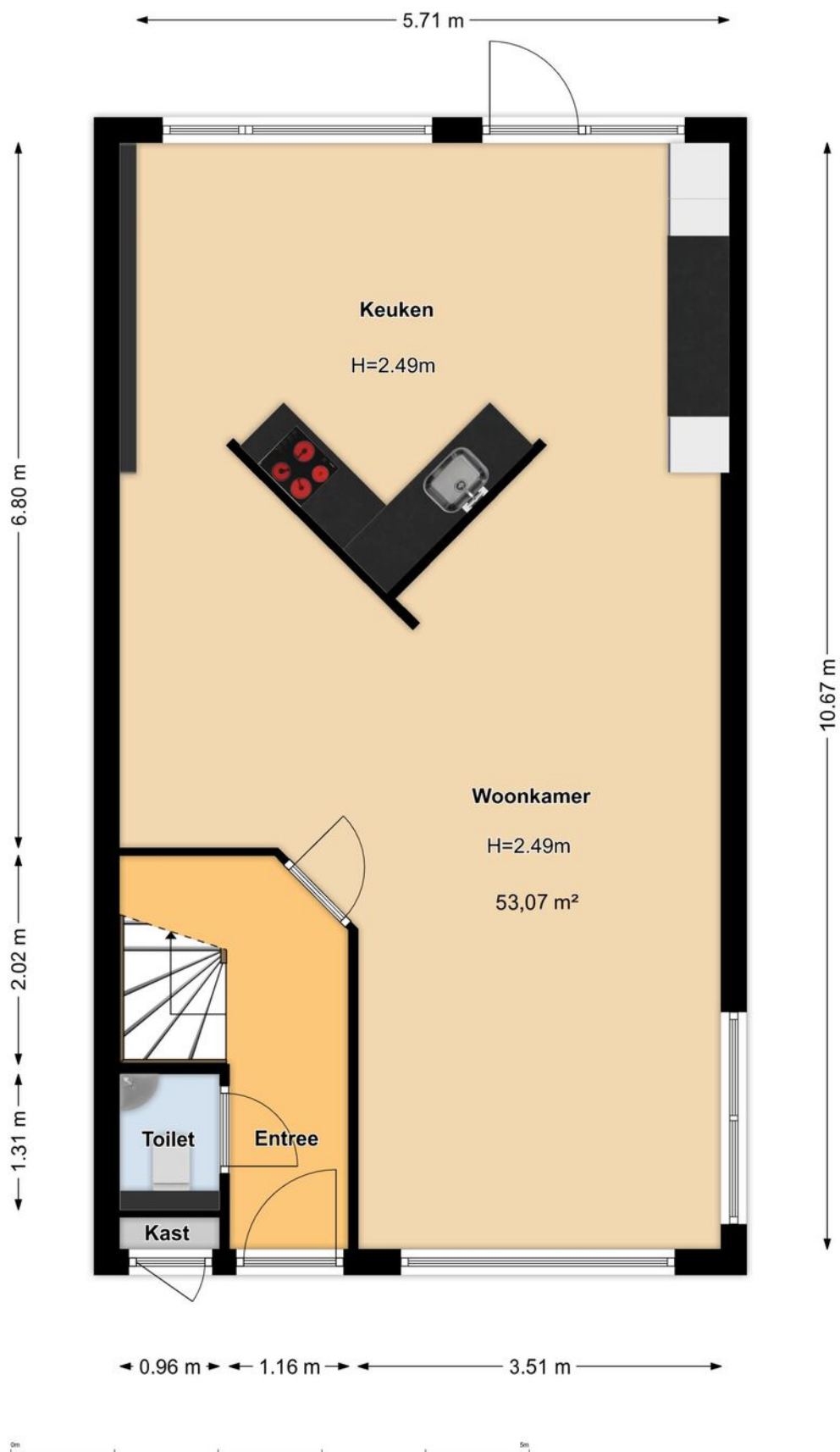
 info@makelaardijevers.nl



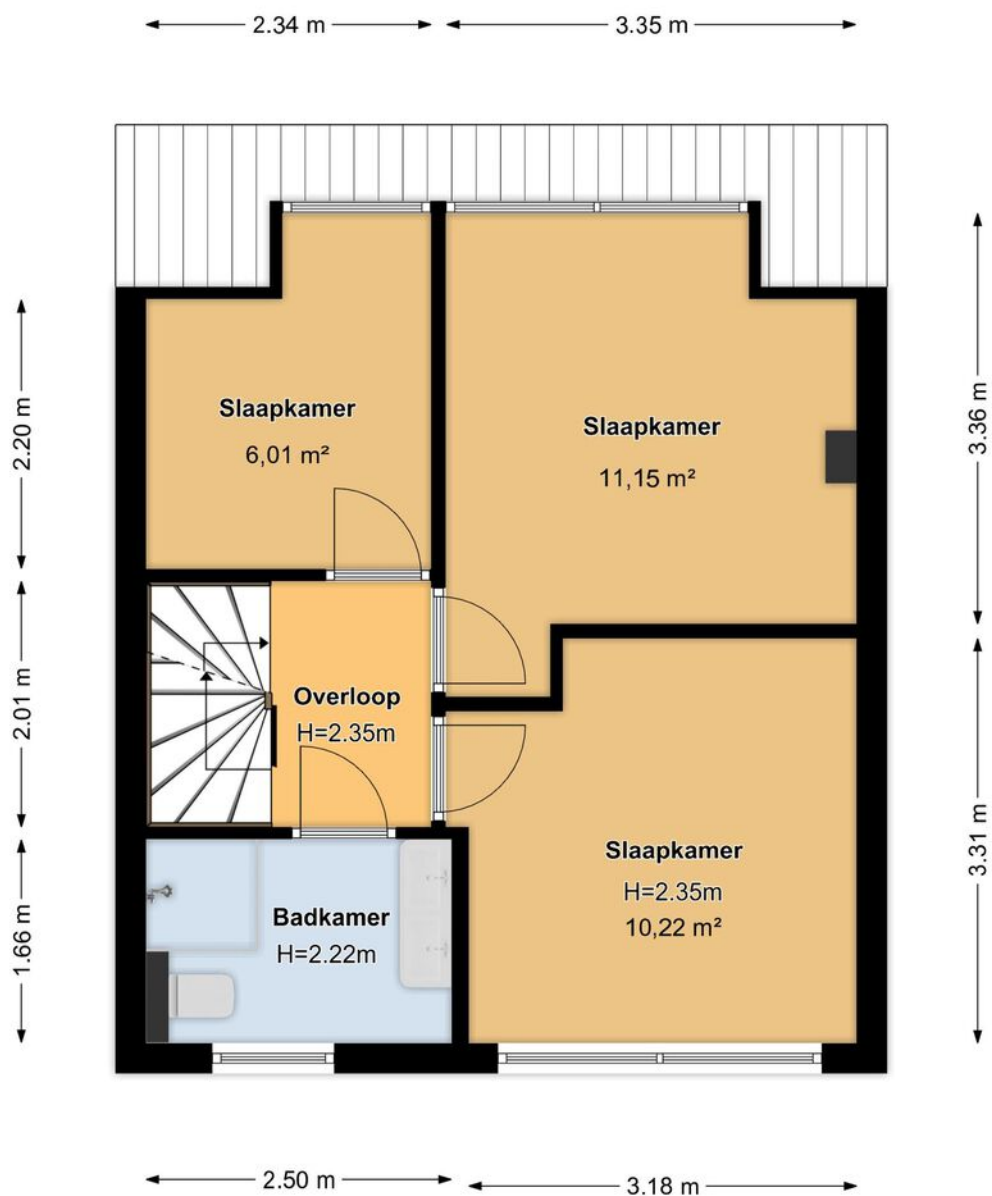
Plattegrond



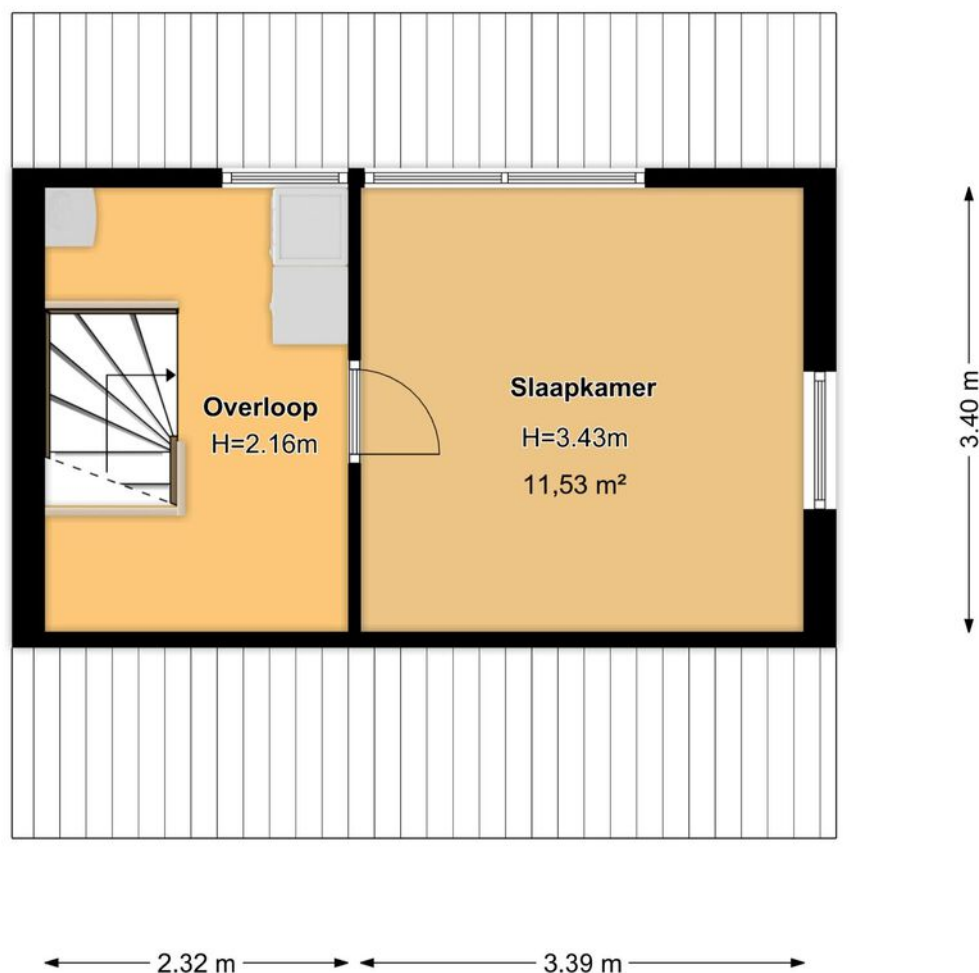
Plattegrond



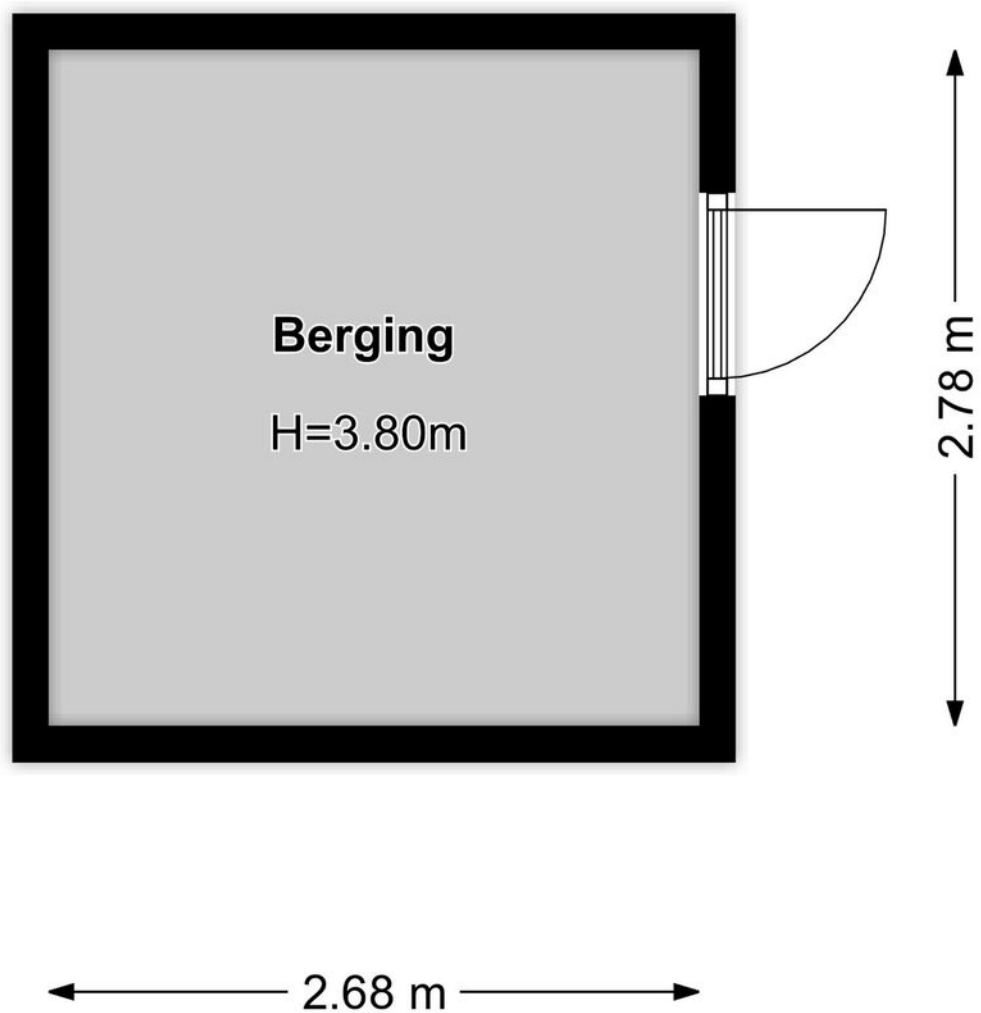
Plattegrond



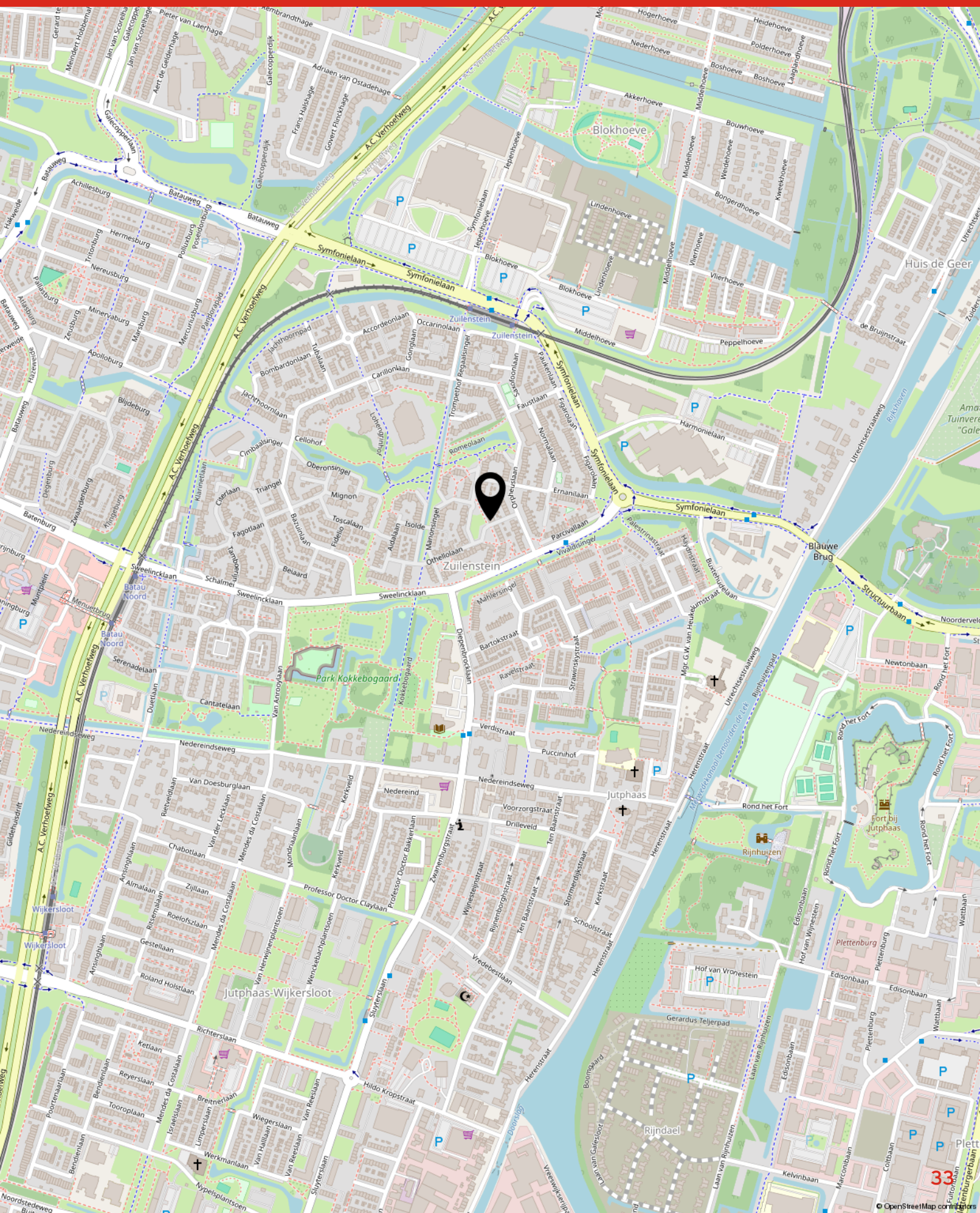
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arabella2



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Utpphaas Sectie B Perceel 5391	kadaster 
---	--	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- topdown-bottomup plisségordijnen beneden blijven achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- hoge badkamerkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- close in boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vijver, vissen in overleg	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
losse tuinverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	---------------	----------	--------------

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

Overig - Contracten

alarm systeem KAN worden overgenomen	Moet worden overgenomen		
--------------------------------------	-------------------------	--	--

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.

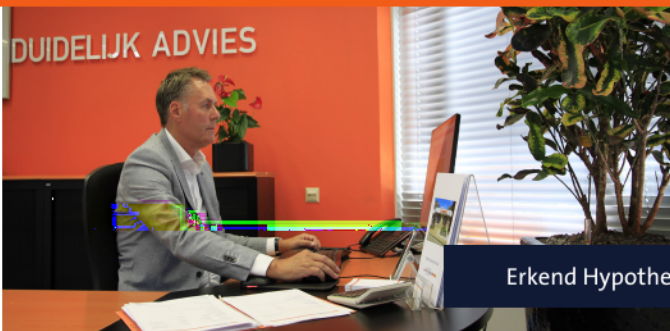
Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar 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.



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*