

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Coltbaan 21 38**

Vraagprijs € 475.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Coltbaan 21 38 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

## Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

*Arie Amber Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)



Modern  
instapklaar  
appartement  
van maar liefst  
79 m<sup>2</sup> woon-  
oppervlak.

Het gehele  
appartement is  
voorzien van HR  
+++ beglazing.





## Omschrijving

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement met een goede buitenruimte en eigen parkeerplaats in een afgesloten parkeergarage? Dit fraaie appartement in Rijnhuizen biedt alles waar je naar op zoek bent. Met een woonoppervlakte van 79 m<sup>2</sup>, energielabel A++, en een balkon van 10 m<sup>2</sup> op het zuidwesten is het een woning die helemaal klaar is voor de toekomst. Mede vanwege het bouwjaar van 2022, de modernste isolatienormen en een energiezuinige warmtepomp biedt dit driekamerappartement een unieke kans om comfortabel en duurzaam te wonen in een van de meest veelbelovende wijken nabij Utrecht: Rijnhuizen.

### Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**79 m<sup>2</sup> / 260 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**n.v.t.**

Kamers:  
**3**

Slaapkamers:  
**2**

Vraagprijs  
**€ 475.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: De woning bevindt zich in een appartementencomplex met een gezamenlijke entree. Hier vind je de brievenbussen, toegang tot de lift, het trappenhuis, de parkeergarage en bergingen.

2e Verdieping: Entree, meterkast en separate berging met wasmachineaansluiting en technische ruimte. De ruime hal biedt toegang tot alle kamers. Aan de rechterkant vind je de twee slaapkamers van respectievelijk circa 8,8 m<sup>2</sup> en 12,8 m<sup>2</sup>. Hiertegenover is het separate moderne toilet en de badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd met een wastafelmeubel met twee waskommen en een inloopdouche. Aan het eind van de gang tref je de stalen deur naar de woonkamer van circa 37,8 m<sup>2</sup>. De open keuken is voorzien van schiereiland met inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, combi-oven, ingebouwd koffiezetapparaat en een koel/vriescombinatie. Door de open opstelling heb je tijdens het koken contact met de woonkamer. Zo kun je koken combineren met het entertainen van gasten. Vanuit de woonkamer bieden de openslaande deuren toegang tot het ruime balkon van circa 10 m<sup>2</sup>.

Omgeving:

De woning ligt in de groene wijk Rijnhuizen. Deze buurt combineert een rustige woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten ben je op de snelweg of bij het openbaar vervoer. Daarnaast zijn er winkels, supermarkten en sportmogelijkheden in de directe omgeving. Houd je van natuur? Dan kun je genieten van de groene parken en het water rondom het Merwedekanaal. Ook wandelroutes en fietspaden zijn volop aanwezig.

Bijzonderheden:

- Modern instapklaar appartement van maar liefst 79 m<sup>2</sup> woonoppervlak.
- Het appartement is opgeleverd in 2022.
- Voorzien van een berging en een eigen parkeerplaats.
- Energielabel A++.
- Het gehele appartement is voorzien van HR+++ beglazing.
- Open keuken met schiereiland, voorzien van alle apparatuur.
- Voorzien van twee slaapkamers.
- Ruim balkon gelegen op het zuidwesten van circa 10 m<sup>2</sup>.
- Luxe badkamer.
- Separaat toilet.
- Gelegen in de veelbelovende wijk Rijnhuizen.
- Administrateurschap van de VvE door Servus Beheer.
- Servicekosten € 163,08 per maand.
- Oplevering in overleg.

# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **79 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **17 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **n.v.t.**

Inhoud: **260 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **3**

Aantal slaapkamers: **2**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Wastafelmeubel met twee kommen, inloopdouche**

Aantal woonlagen: **1**

Voorzieningen: **Buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, lift**

## Energie

Energielabel: **A++ (einddatum: 2032-06-28)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR**

**+++ beglazing**

Verwarming: **Warmtepomp**

Warm water: **Elektrische boiler eigendom**

## Bouw

Type: **Hoek appartement**

Soort: **Portiekflat**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2022**

Dak: **Plat**

## Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Binnentuin**

Balkon/dakterras: **Balkon**

## Bergruimte

Schuur/berging: **Inpandig**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren en eigen plek in de parkeergarage (nummer 103)**

De ruime woonkamer met open keuken is maar liefst circa 38 m2 groot en is voorzien van keurige visgraat PVC vloer.





**De open keuken is voorzien van schiereiland met alle denkbare apparatuur. Door de open opstelling heb je tijdens het koken contact met de woonkamer. Perfect voor als je het koken wil combineren met het entertainen van gasten!**

## 2E VERDIEPING slaapkamers

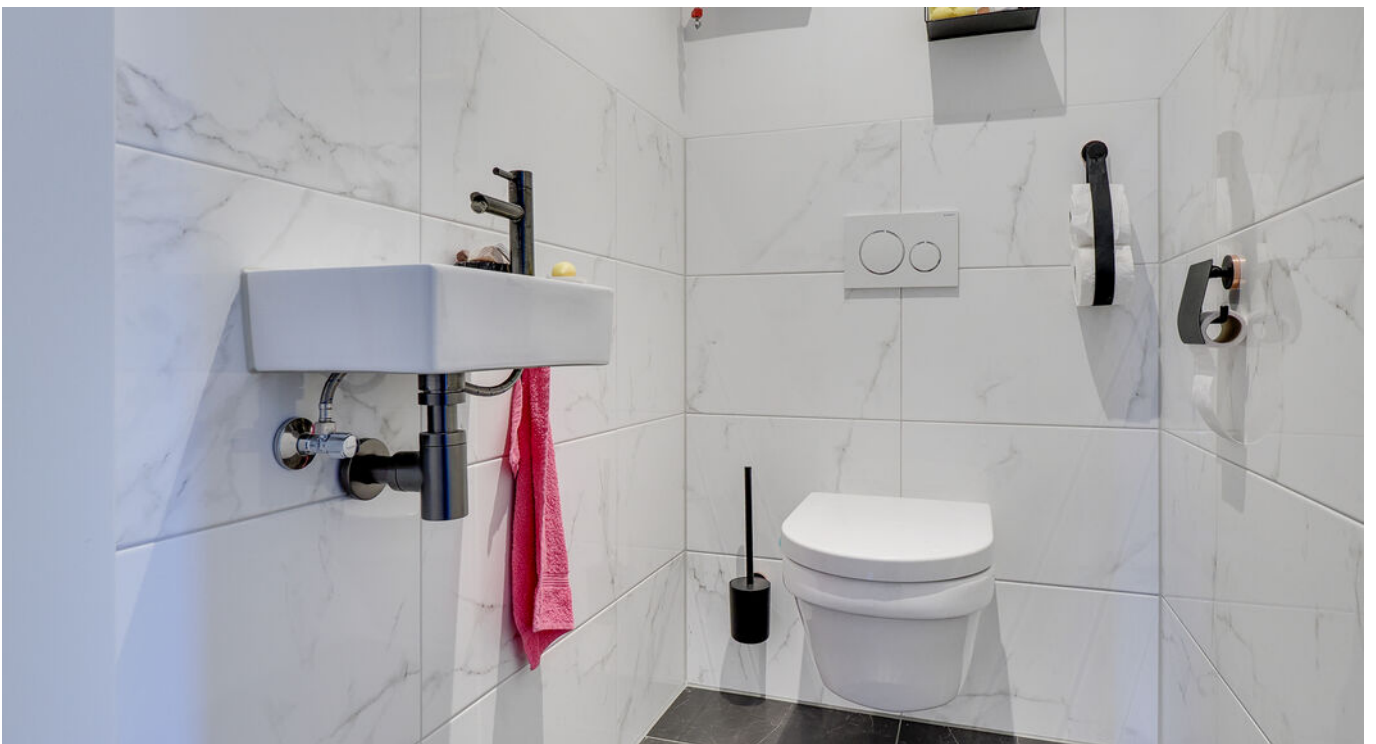






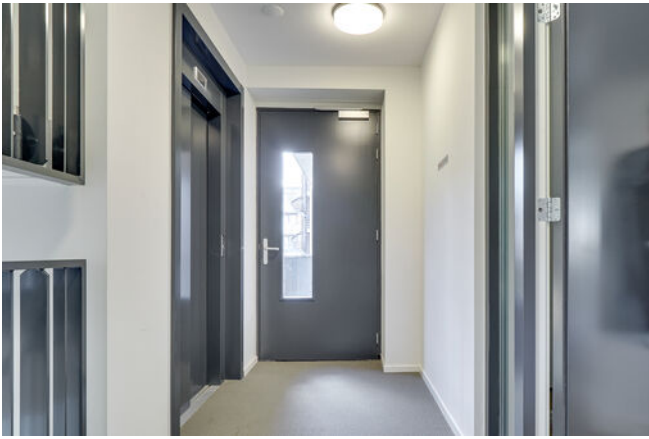
De badkamer is  
luke uitgevoerd.

Het  
appartement  
beschikt ook  
over een  
separaat toilet.



Vanuit de woonkamer bieden de openslaande deuren toegang tot het ruime balkon van circa 10 m<sup>2</sup>.

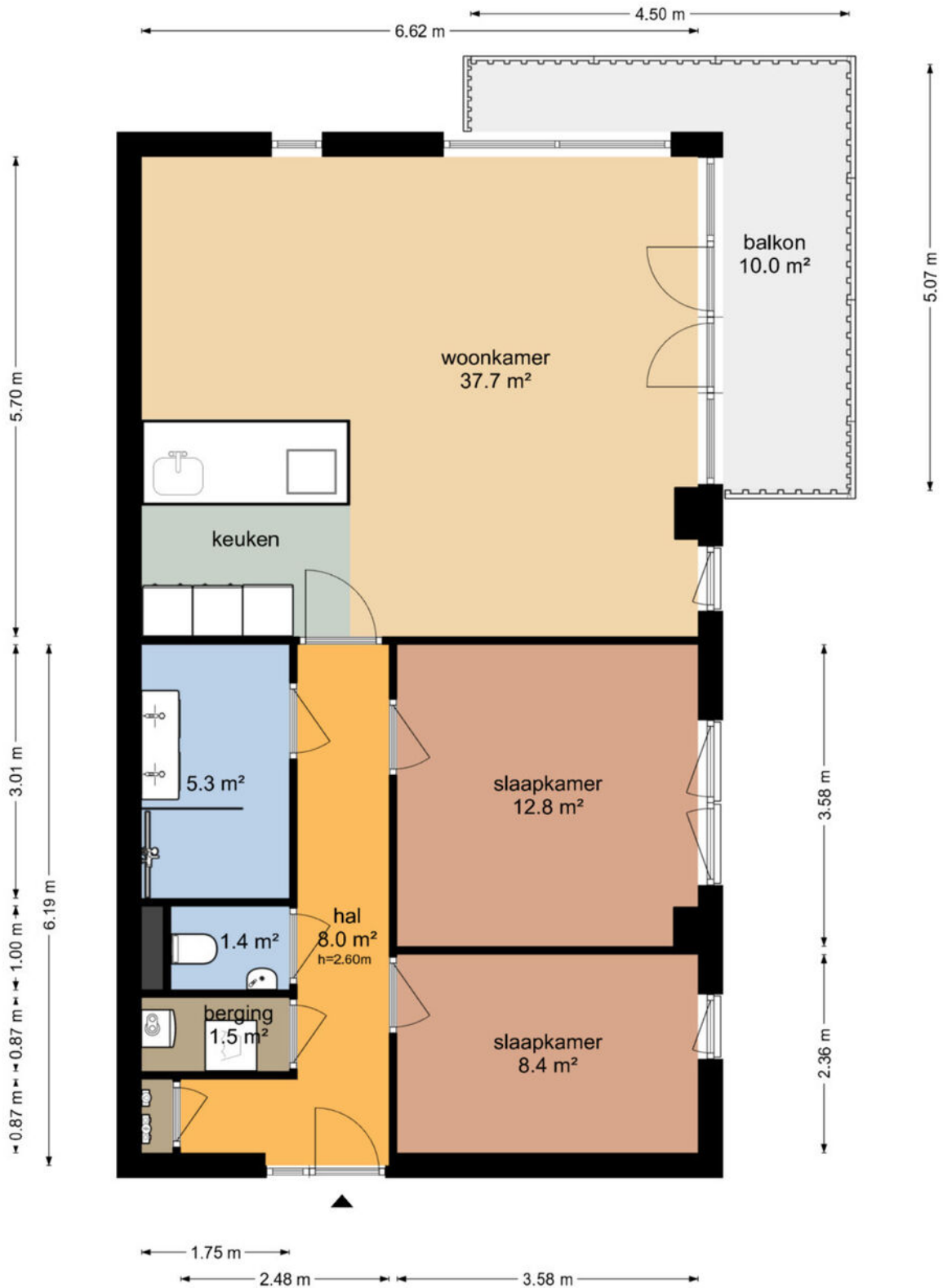




**Het appartement is voorzien van een berging in de onderbouw en een eigen parkeerplaats.**

# PLATTEGROND

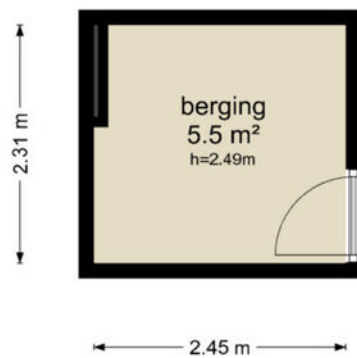
## Coltbaan 21-38 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

# PLATTEGROND

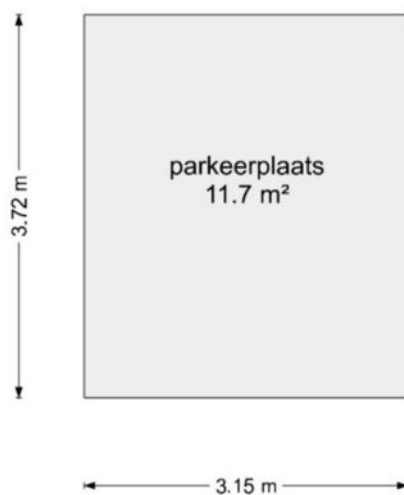
## Coltbaan 21-38 - Nieuwegein Berging



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

# PLATTEGROND

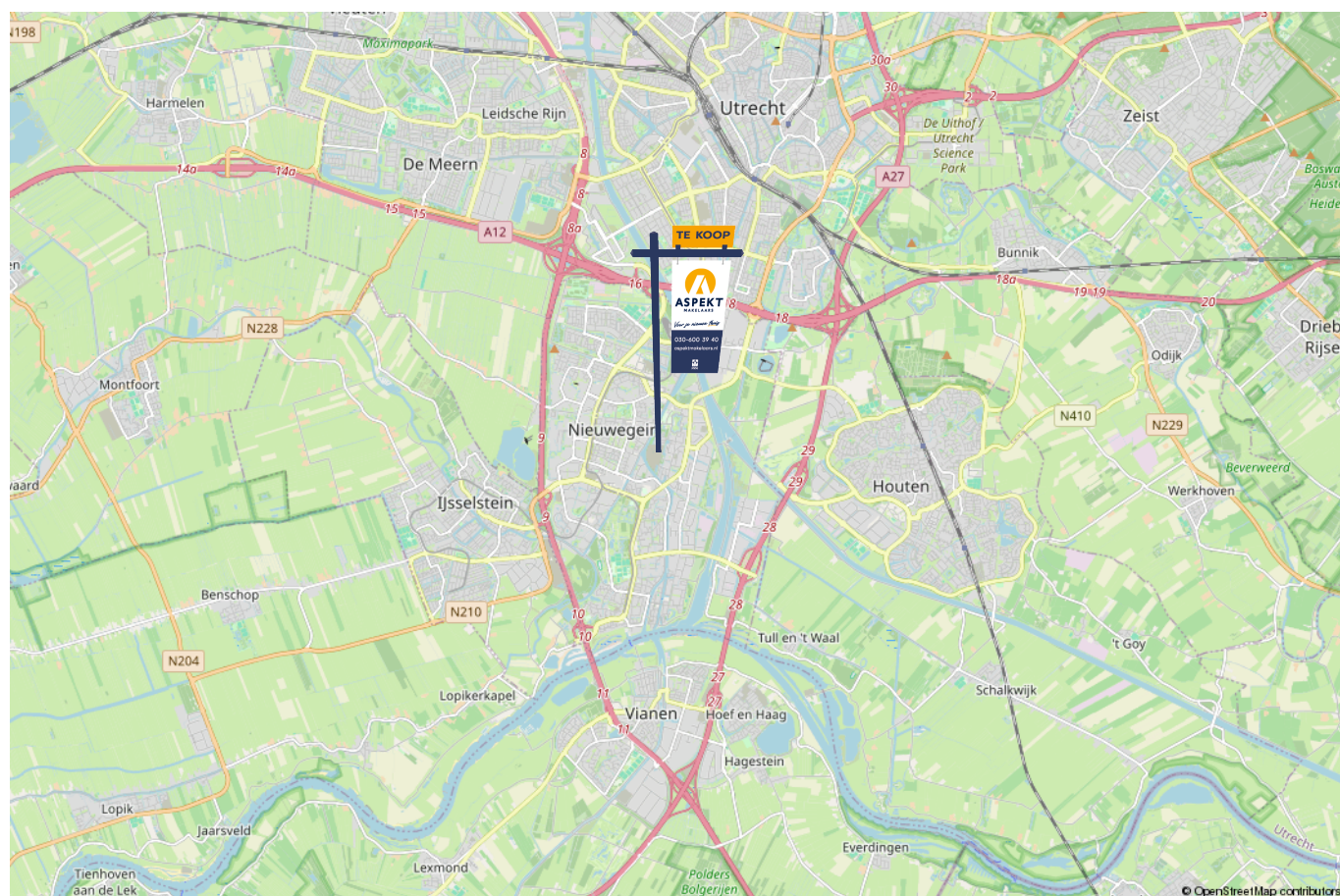
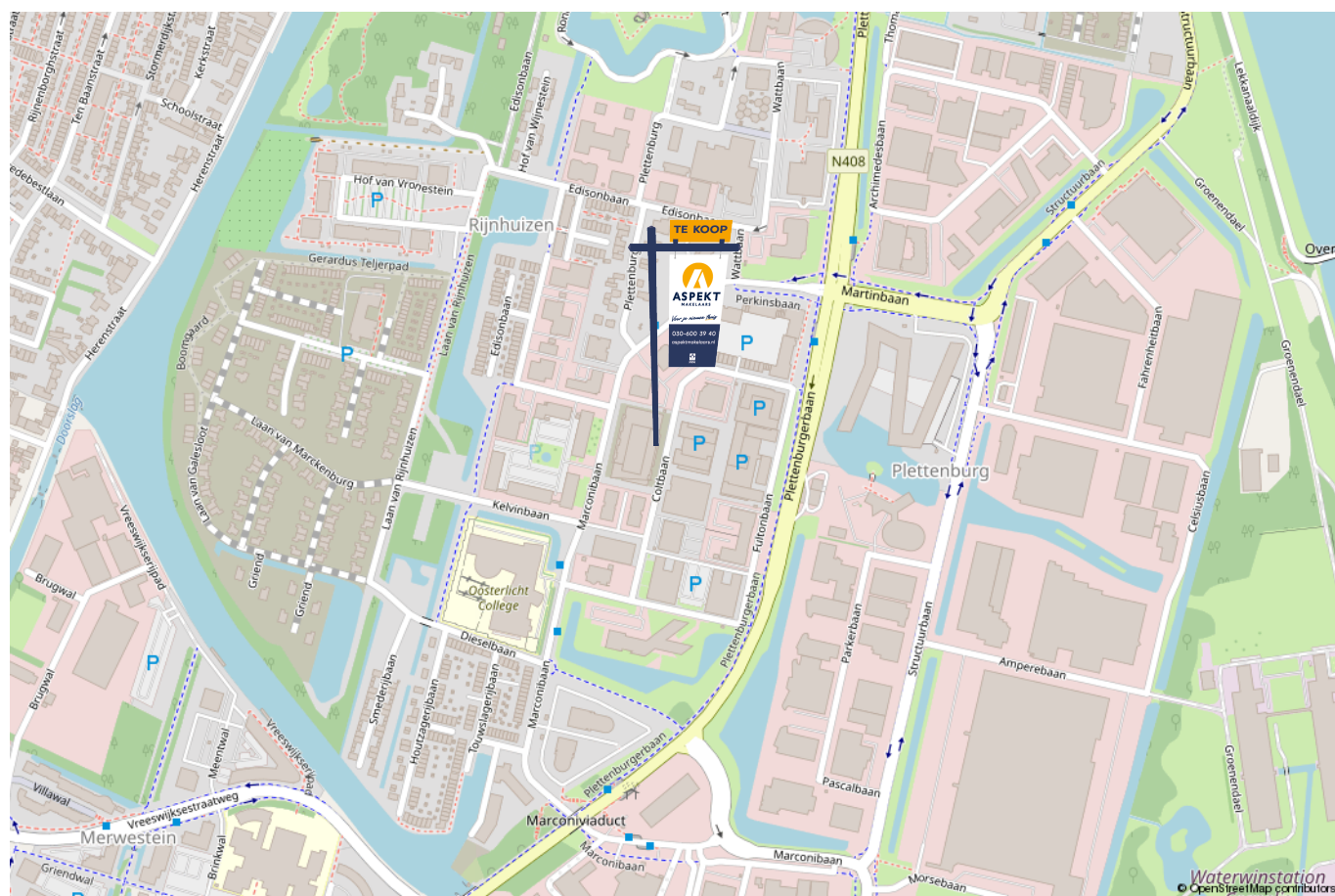
## Coltbaan 21-38 - Nieuwegein Parkeerplaats



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



# LOCATIE op de kaart



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				



# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
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			

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X

# lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Kopen en verkopen



*Voor je nieuwe thuis*



# Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

## Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

## Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

## Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

**Gratis waardebeoordeling van jouw huis.**

Bel 030-600 39 40  
of scan de code











VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

# Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

[aspektmakelaars.nl](http://aspektmakelaars.nl)

