van Herwijnenplantsoen 261,
Nieuwegein

Vraagprijs € 339.000,- k.k.

EVERS MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur

Omschrijving

Ruim en licht 3-kamer hoek appartement met balkon en berging, centraal gelegen in Nieuwegein.

Op de eerste verdieping ligt dit lichte hoek appartement met een woonoppervlakte van circa 70 m². De woning beschikt over een ruime woonkamer van circa 25 m², twee goed bemeten slaapkamers, een nette keuken, een in 2023 vernieuwde badkamer en toiletruimte en een balkon op het oosten. Door de hoekligging en de grote raampartijen heeft het appartement een prettige lichtinval.

Ook energetisch is er de afgelopen jaren het nodige verbeterd. Het appartement beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing en in 2022 zijn de gevels na geïsoleerd met glaswol. Het appartement heeft energielabel C.

De ligging is praktisch en centraal. Winkelcentrum Makado en Cityplaza liggen op korte afstand en ook openbaar vervoer is goed bereikbaar. Met tram en bus is Utrecht gemakkelijk te bereiken. Rond het complex is vrije parkeergelegenheid.

Indeling
Begane grond:
Afgesloten centrale entree met postkasten en intercom. Op de begane grond bevindt zich tevens de afzonderlijke berging van circa 6 m², met een praktische toegang voor de fiets.

Eerste verdieping:
Entree in de ruime hal met meterkast en intercom. De in 2023 vernieuwde toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

De nette keuken is uitgerust met onder meer een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers van circa 12 m² en 9 m². De badkamer is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd met een ruime douche en wastafelmeubel. De vragenlijst bevestigt dat de badkamer circa drie jaar oud is.

De lichte woonkamer heeft een oppervlakte van circa 25 m² en biedt uitzicht richting het dierenpark. Vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar. Het balkon is circa 5 m² groot en ligt op het oosten.

Vrijwel het gehele appartement is afgewerkt met een laminaatvloer.

Omschrijving

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte circa 70,3 m²;
- 3-kamer hoek appartement op de eerste verdieping;
- ruime en lichte woonkamer van circa 25 m²;
- twee slaapkamers van circa 12 en 9 m²;
- balkon op het oosten van circa 5 m²;
- afzonderlijke berging op de begane grond van circa 6 m²;
- nette keuken;
- badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2023;
- kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- gevels in 2022 na geïsoleerd met glaswol;
- energielabel C;
- verwarming via blokverwarming;
- warm water via elektrische boiler in eigendom;
- vrije parkeergelegenheid bij het complex;
- actieve Vereniging van Eigenaars;
- maandelijkse VvE-bijdrage € 155,-;
- gunstige ligging ten opzichte van winkels, openbaar vervoer en het centrum van Nieuwegein.

Oplevering: in overleg, november 2026.

Aankoopbegeleiding:
Wij adviseren geïnteresseerden om bij de bezichtiging en/of aankoop een eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen. Een aankoopmakelaar behartigt uitsluitend de belangen van de koper en begeleidt bij de beoordeling, voorwaarden en het biedingsproces.

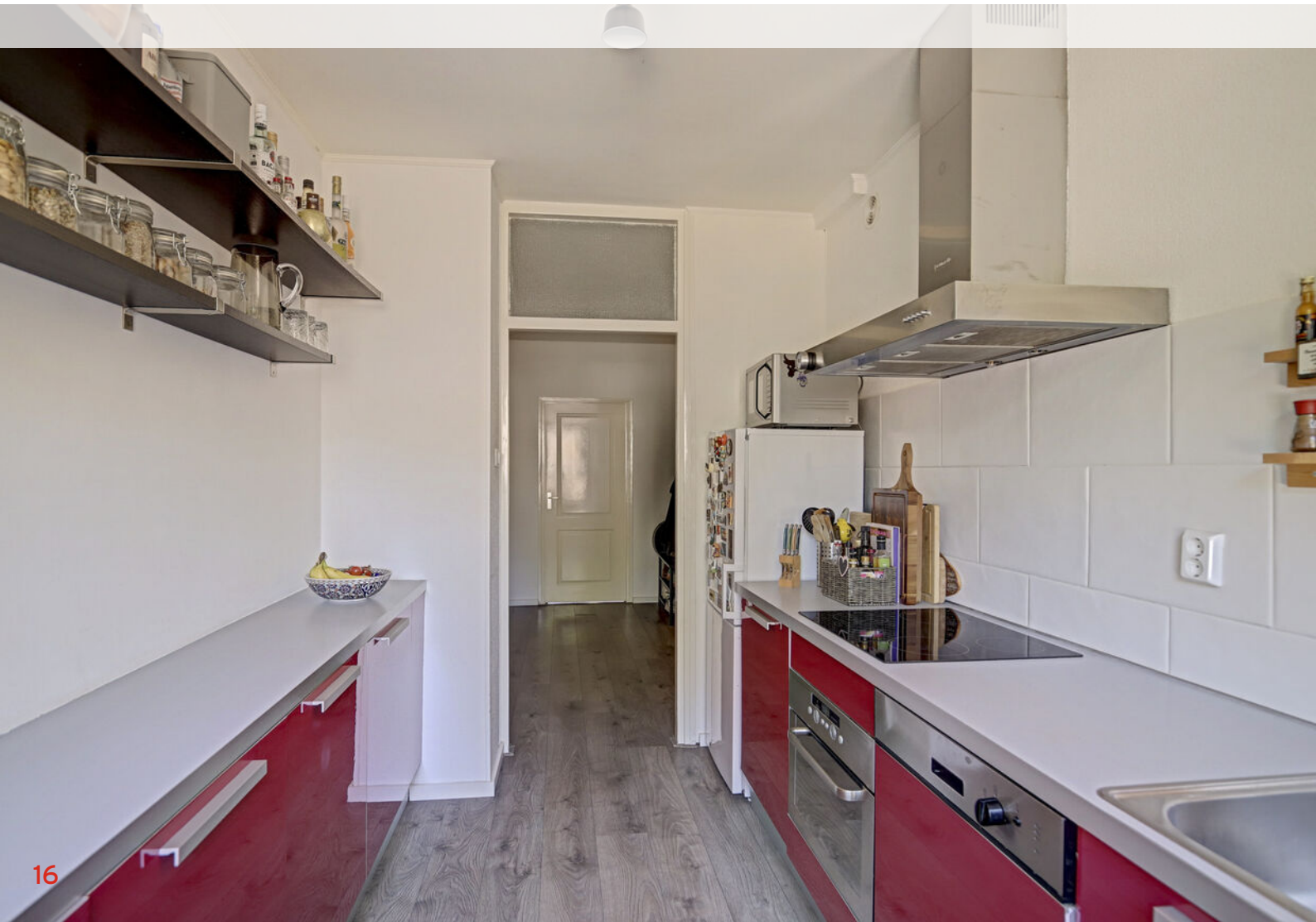
Leuk dat je deze woning bekijkt!

van Herwijnenplantsoen 261, Nieuwegein

• Vraagprijs:	€ 339.000,- k.k.
• Soort woning:	portiekflat
• Bouwvorm:	appartement
• Woonoppervlakte:	70 m2
• Inhoud:	221 m3
• Perceeloppervlakte:	0 m2
• Aantal kamers:	3
• Aantal slaapkamers:	2

Certificate

BOSCH



253 – 265

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.

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

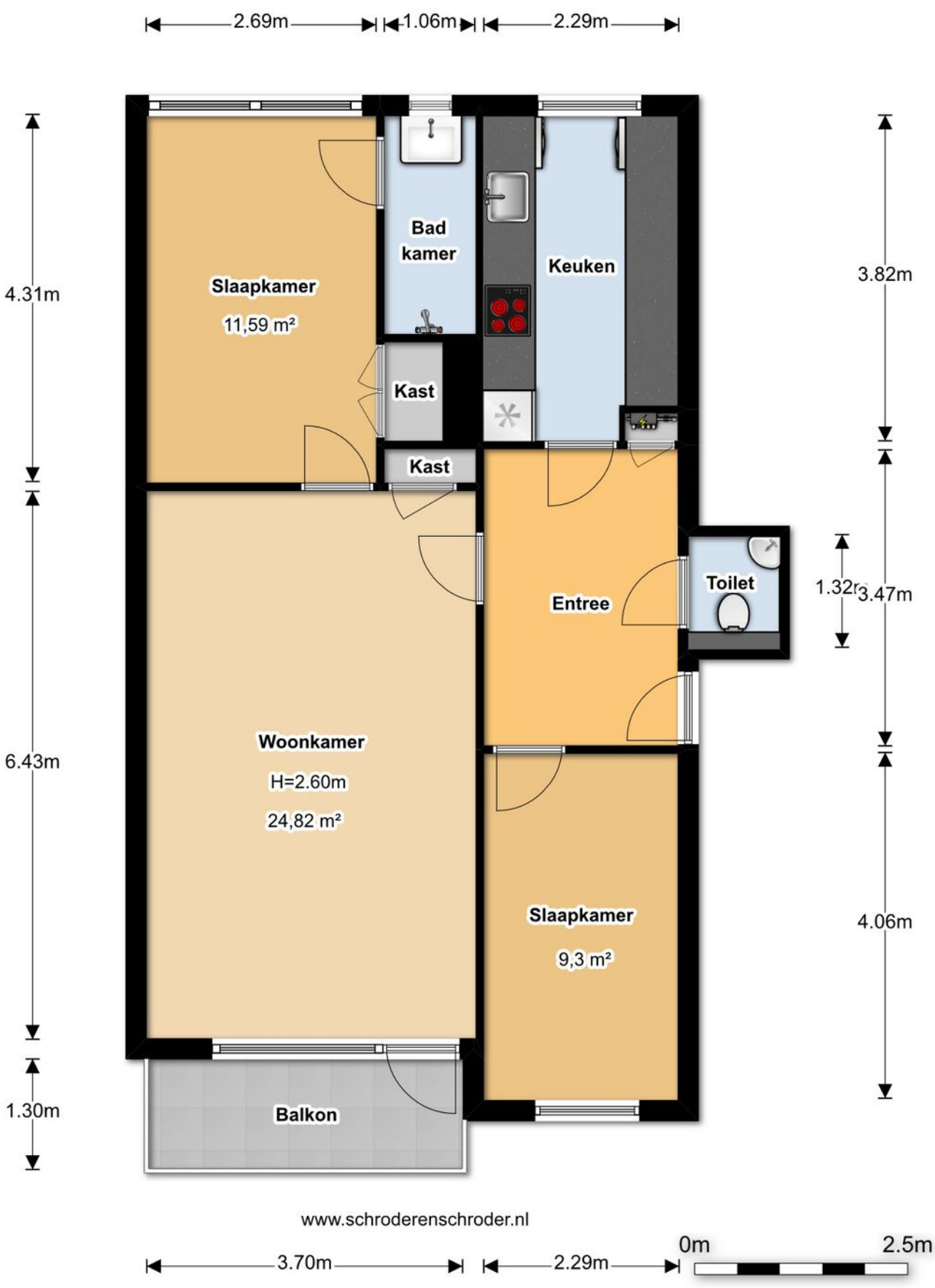
Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

030 604 32 24

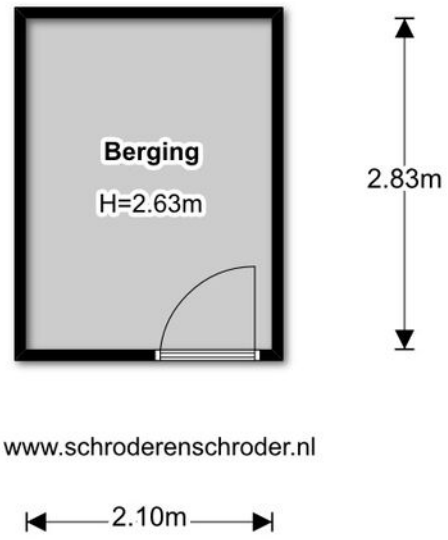
www.makelaardijevers.nl

info@makelaardijevers.nl

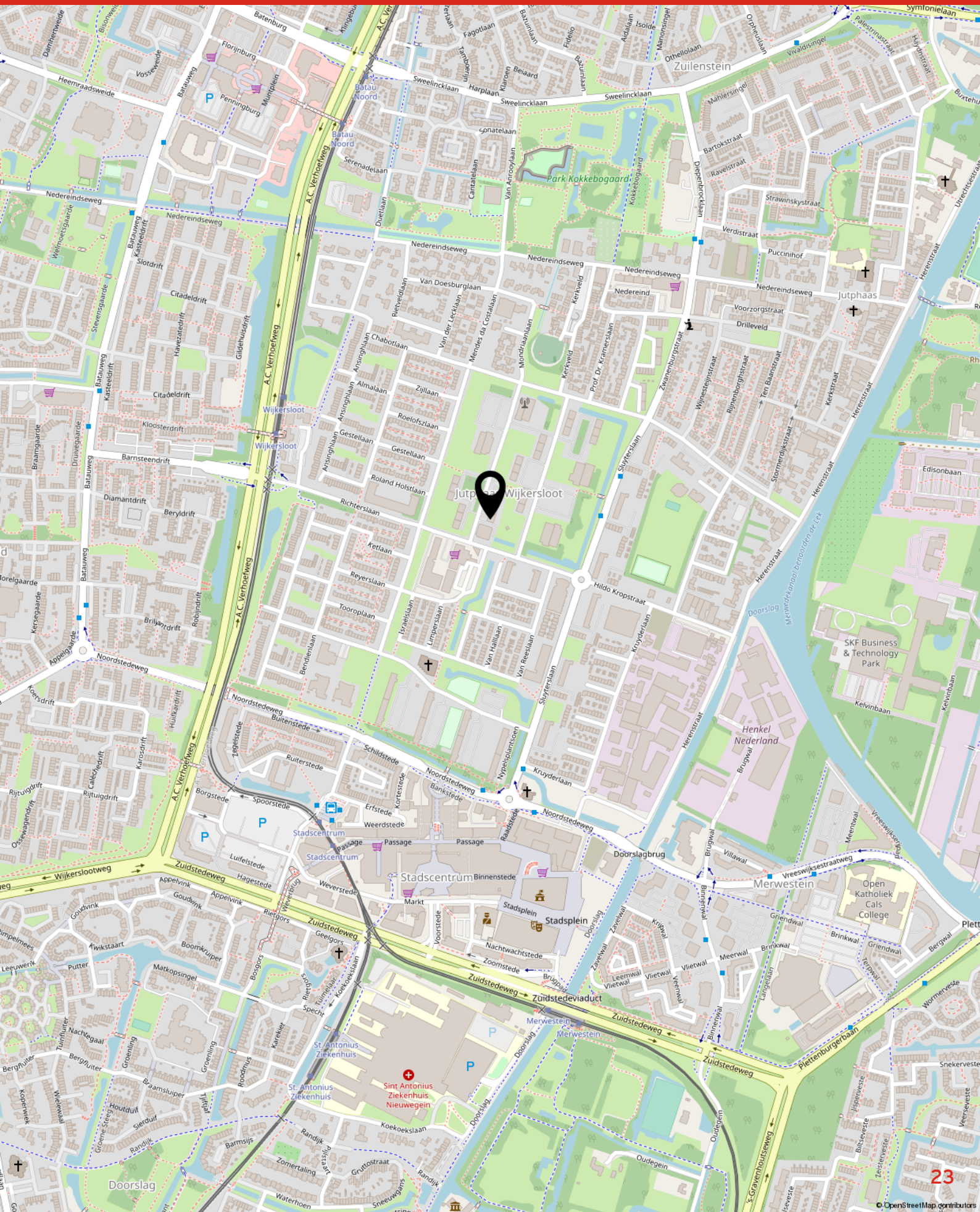
Plattegrond



Plattegrond



Locatie


Wijkersloot
Jutphaas
Zuilenstein
Merwestein
Stadscentrum
Park Kokkebogaard
Henkel Nederland
SKF Business & Technology Park
Open Katholiek Cals College
St. Antonius Ziekenhuis
Sint Antonius Ziekenhuis Nieuwegein
Doorslag
A.C. Verhoefweg
Zuidstedeweg
Zuidstedeviaduct
Wijkerslootweg
Nedereindseweg
Noordstedeweg
Batauweg
Batau Noord
Stadsplein
Doorslagbrug
Pleijtenburgerbaan
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer kast (grote slaapkamer-blauw)	X		
- slaapkamer kast (kleine slaapkamer-wit)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wereldkaart muur woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Kunstgras balkon bekleding	X		
Tuin - Bebouwing			
Balkon bank (hout)	X		

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 partijeen 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.

Belangrijk om te weten

Wat gebeurt er bij het uitbrengen van een bod ?

Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen met de verkoper besproken. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenbod uitbrengen of uw bod afwijzen.
Indien verkoper een tegenbod doet kunt u op dezelfde manier reageren.
Op deze wijze gaan we door totdat er wel of niet overeenstemming is bereikt.

Hoe komt de koop tot stand ?

Wij vragen koper de gegevens benodigd voor het opmaken van de koopakte,
wij vullen dit aan met alle voor de koop en verkoop relevante gegevens en sturen koper en verkoper hiervan een concept koopakte.
Wij nodigen verkoper en koper uit om de koopakte op kantoor te ondertekenen.
Partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.
Na ondertekening heeft koper nog 3 dagen wettelijke bedenktijd voordat de koop definitief is, dit weer onder de gebruikelijke voorwaarden zoals uw financiering voorbehoud of bouwtechnische keuring.

Wanneer heb je een taxatie nodig ?

Voor het afsluiten van de hypotheek zal de hypotheekverstrekker om een taxatierapport vragen.

Het huis van je dromen ?

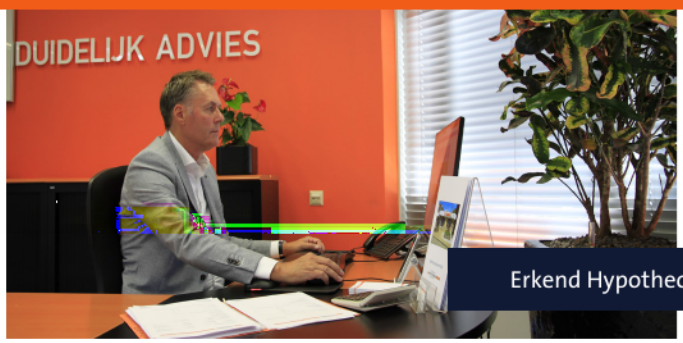
Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek ben geweest ! Als je een huis graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren !

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Aantekeningen

Aantekeningen

KOSTERMAN
HYPOTHEKEN
& VERZEKERINGEN



Erkend Hypothecair Planner

John Kosterman

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

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

Welkom bij Kosterman Hypotheken

NVHP
ERKEND HYPOTHECAIR PLANNER

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

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

EVERS MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur