



C

Bazuinlaan 23,
Nieuwegein

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

EVERS
MAKELAARDIJ

*Woningmakelaar
Taxateur*



Omschrijving

Uitgebouwde 5-kamerwoning met vier slaapkamers, zonnige tuin op het zuiden en carport in groen Zuilenstein.

In de groene en rustige wijk Zuilenstein ligt deze uitgebouwde tussenwoning met circa 115 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over een ruime L-vormige woonkamer, een uitgebouwde keuken, vloerverwarming op de begane grond en een volwaardige tweede verdieping met dakkapel. De circa 10 meter diepe achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van een stenen berging en carport. Aan de achterzijde grenst de woning aan een rustig doodlopend straatje.

De ligging combineert rust en groen met een praktische bereikbaarheid. Een park bevindt zich in de omgeving en ook scholen, de tram, bus en diverse uitvalswegen zijn nabij gelegen.

Kenmerken:

Woonoppervlakte: circa 115 m²

Perceeloppervlakte: 167 m²

Inhoud: circa 377 m³

Bouwjaar: 1977

5 kamers, waarvan 4 slaapkamers

Woonkamer: circa 35 m²

Externe bergruimte: circa 8 m²

Achtertuin van circa 10 meter diep op het zuiden

Stenen berging en carport

Geheel voorzien van dubbel glas

Energielabel: C

Indeling

Begane grond:

Entree via de voortuin in de hal met toiletruimte, voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal is de ruime L-vormige woonkamer bereikbaar. De woonkamer is circa 35 m² groot en beschikt over een trapkast. De begane grond is voorzien van vloerverwarming in vier groepen met een extra radiator aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de open, uitgebouwde keuken uit 2015. De keuken is uitgevoerd met een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap met afvoer naar buiten, combi heteluchtoven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De circa 10 meter diepe achtertuin ligt op het zuiden en is fraai aangelegd. Achter in de tuin bevinden zich de stenen berging en de carport. De achterzijde grenst aan een rustig straatje.

Eerste verdieping:

Overloop met een tweede toilet, gerealiseerd in de voormalige gangkast. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13 m²; de derde slaapkamer is circa 6 m² groot.

De moderne badkamer uit 2012 is voorzien van een jacuzzi, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping:

Voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, de CV-installatie, een dakkapel en een dakraam. Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 12 m², eveneens voorzien van een dakkapel en bergruimte.

De dakkapel is in 2026 gerenoveerd en daarbij extra geïsoleerd.



Omschrijving

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde 5-kamer tussenwoning;
- Circa 115 m² woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- L-vormige woonkamer van circa 35 m²;
- Vloerverwarming op de begane grond als hoofdverwarming;
- Uitgebouwde keuken uit 2015;
- Badkamer uit 2012 met jacuzzi;
- Achtertuin van circa 10 meter diep op het zuiden;
- Stenen berging van circa 8 m²;
- Carport aan de achterzijde;
- Rustig straatje achter de carport;
- Dakkapel in 2025 gerenoveerd en extra geïsoleerd;
- Dak van berging en carport vernieuwd in 2019;
- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Verwarming en warm water via een Intergas HRE combiketel van eind september 2025;
- Groene en rustige ligging in Zuilenstein, nabij een park, scholen, tram en uitvalswegen.

Aanvaarding: medio november 2026.

Interesse in deze woning? Schakel direct een eigen NVM-aankoopmakelaar in.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Bazuinlaan 23, Nieuwegein

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Vraagprijs: | € 535.000,- k.k. |
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | tussenwoning |
| • Woonoppervlakte: | 115 m ² |
| • Inhoud: | 377 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 167 m ² |
| • Aantal kamers: | 5 |
| • Aantal slaapkamers: | 4 |







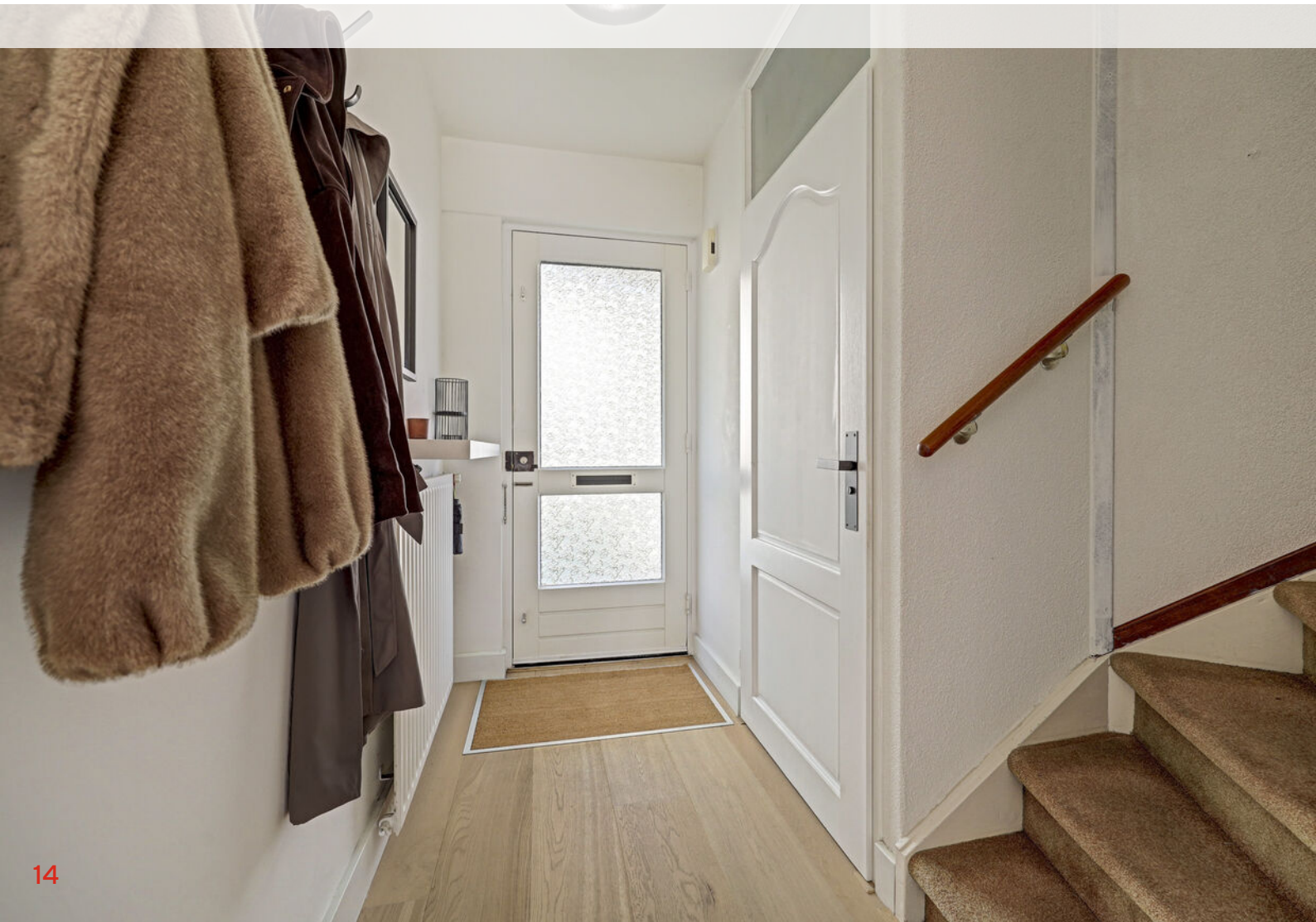
























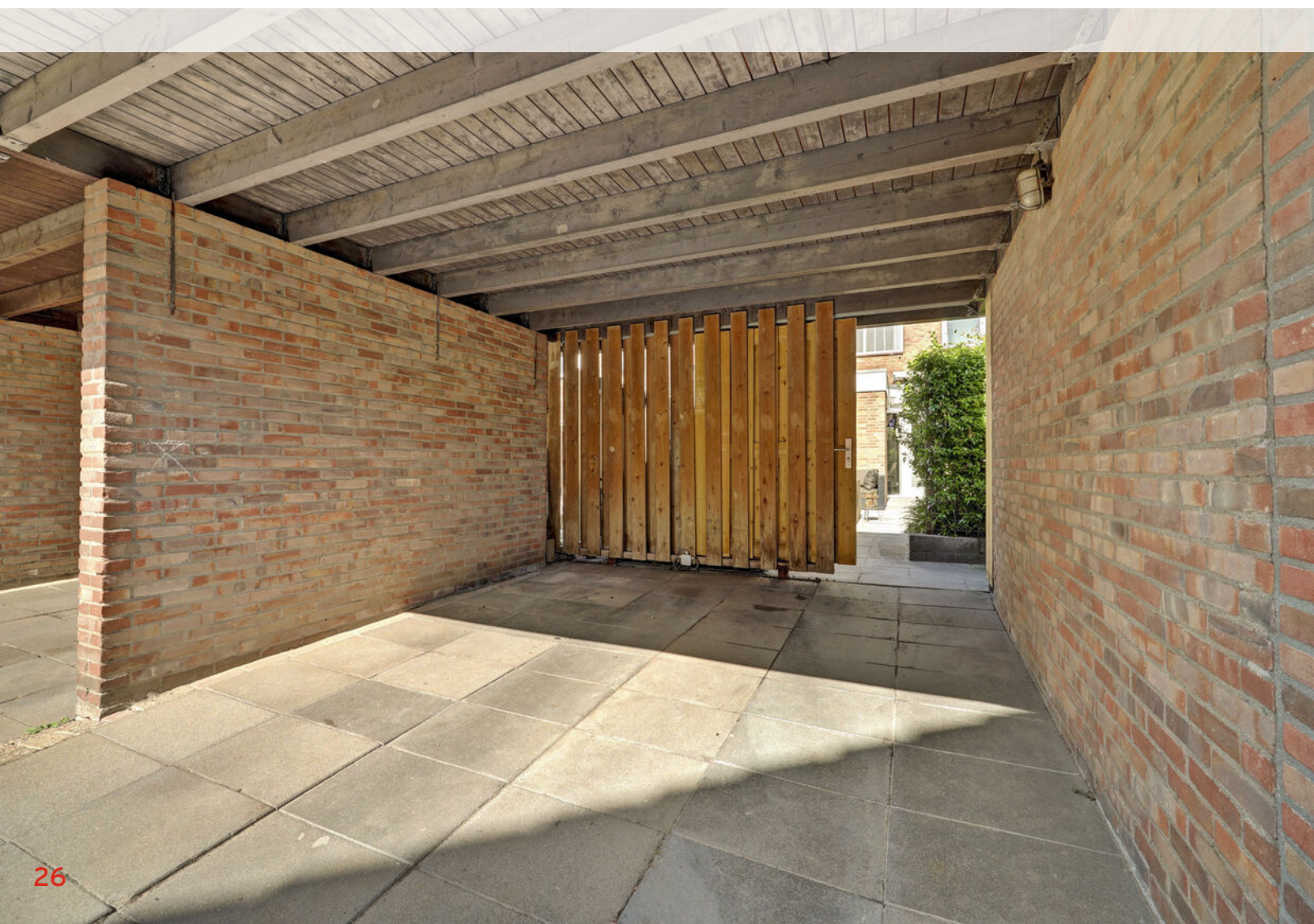




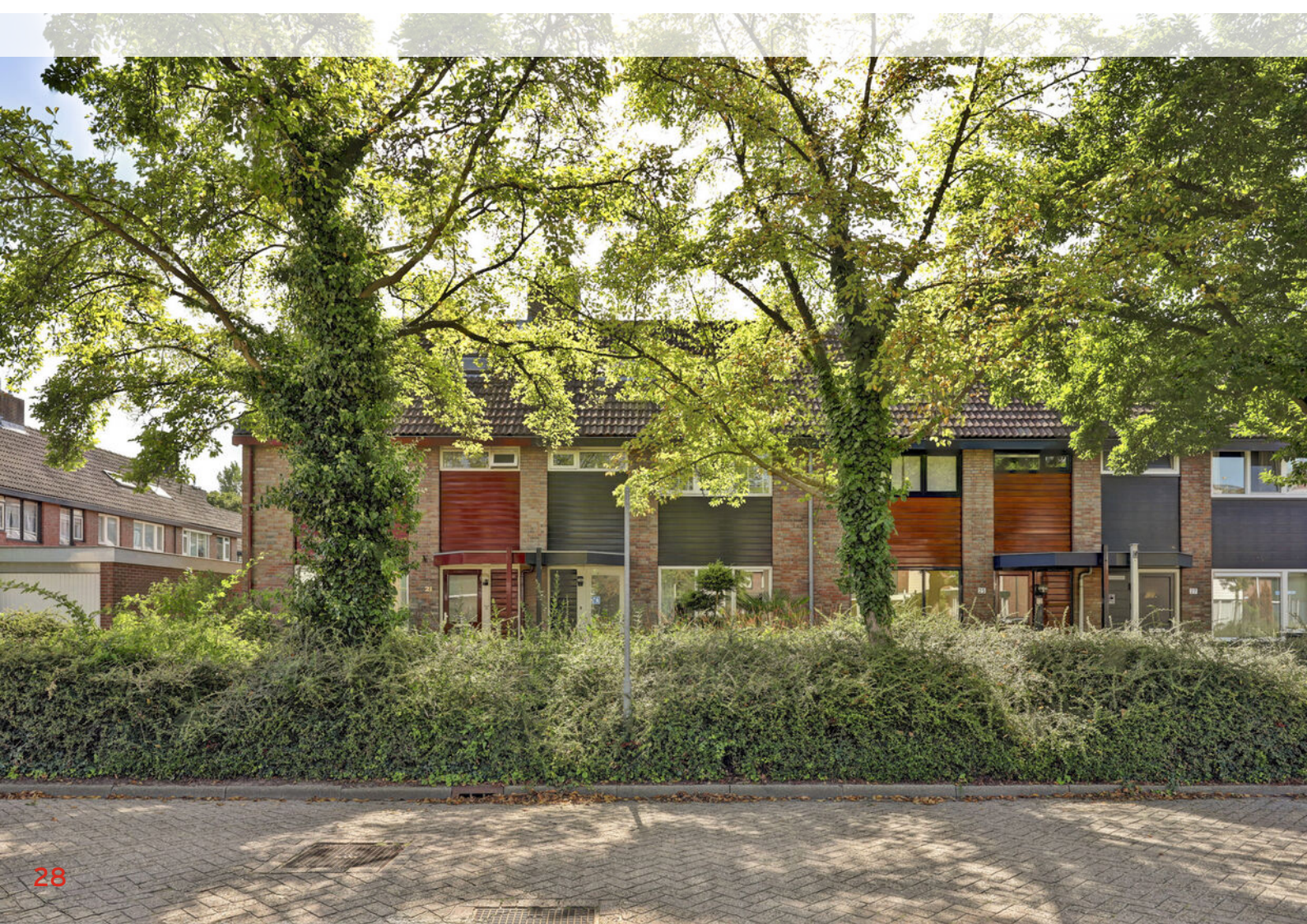














Geïnteresseerd in deze woning?

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

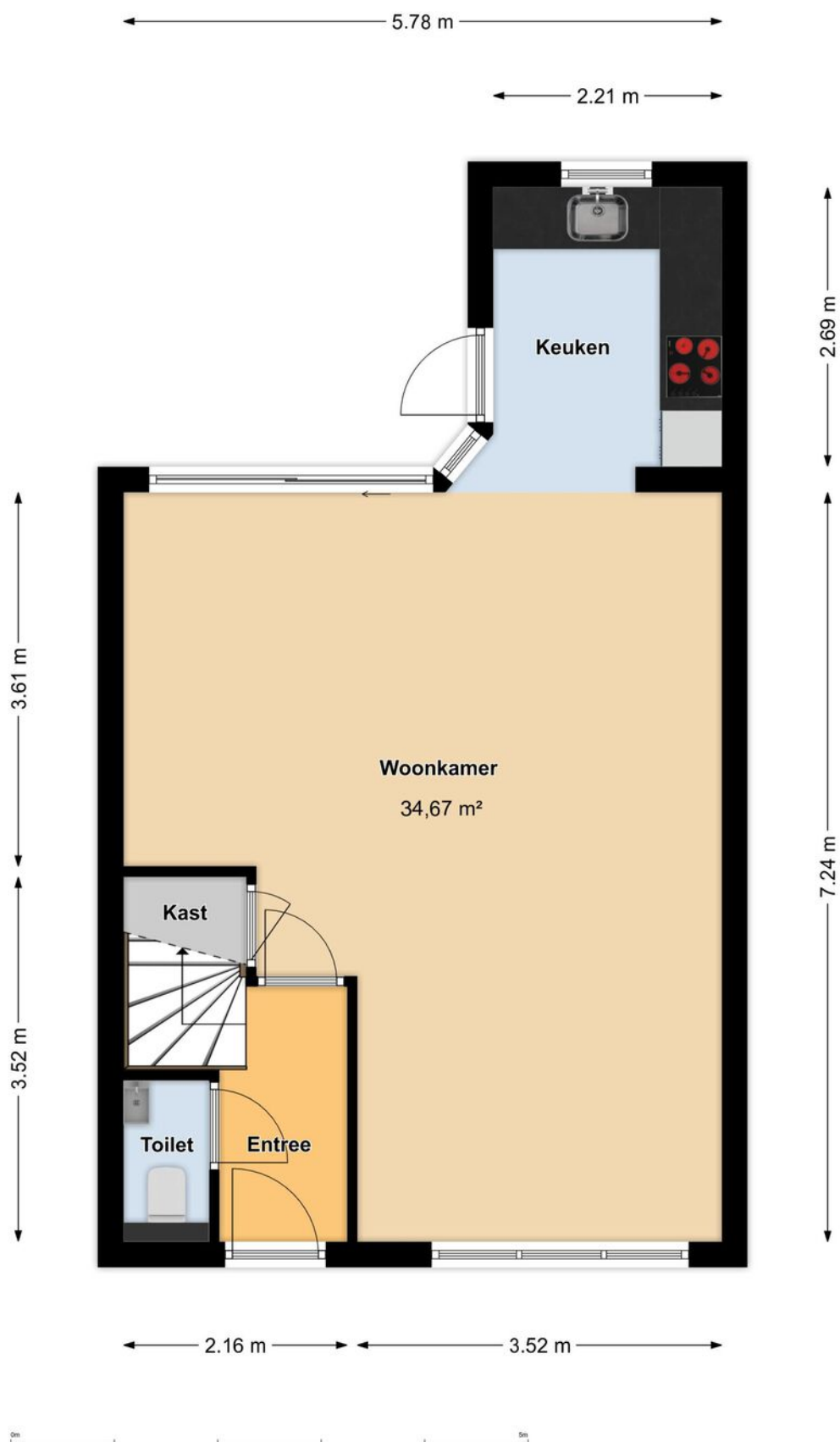
 info@makelaardijevers.nl



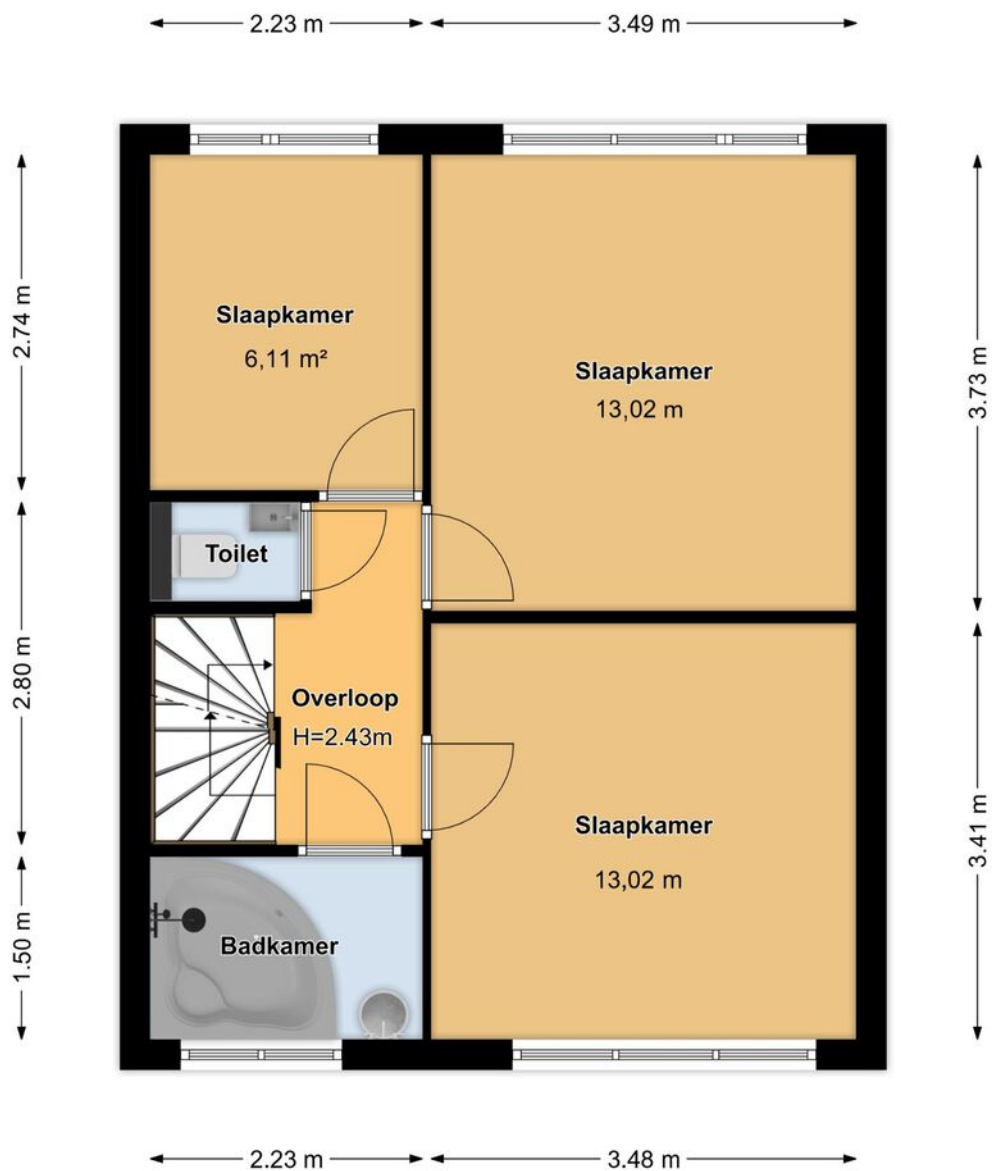
Plattegrond



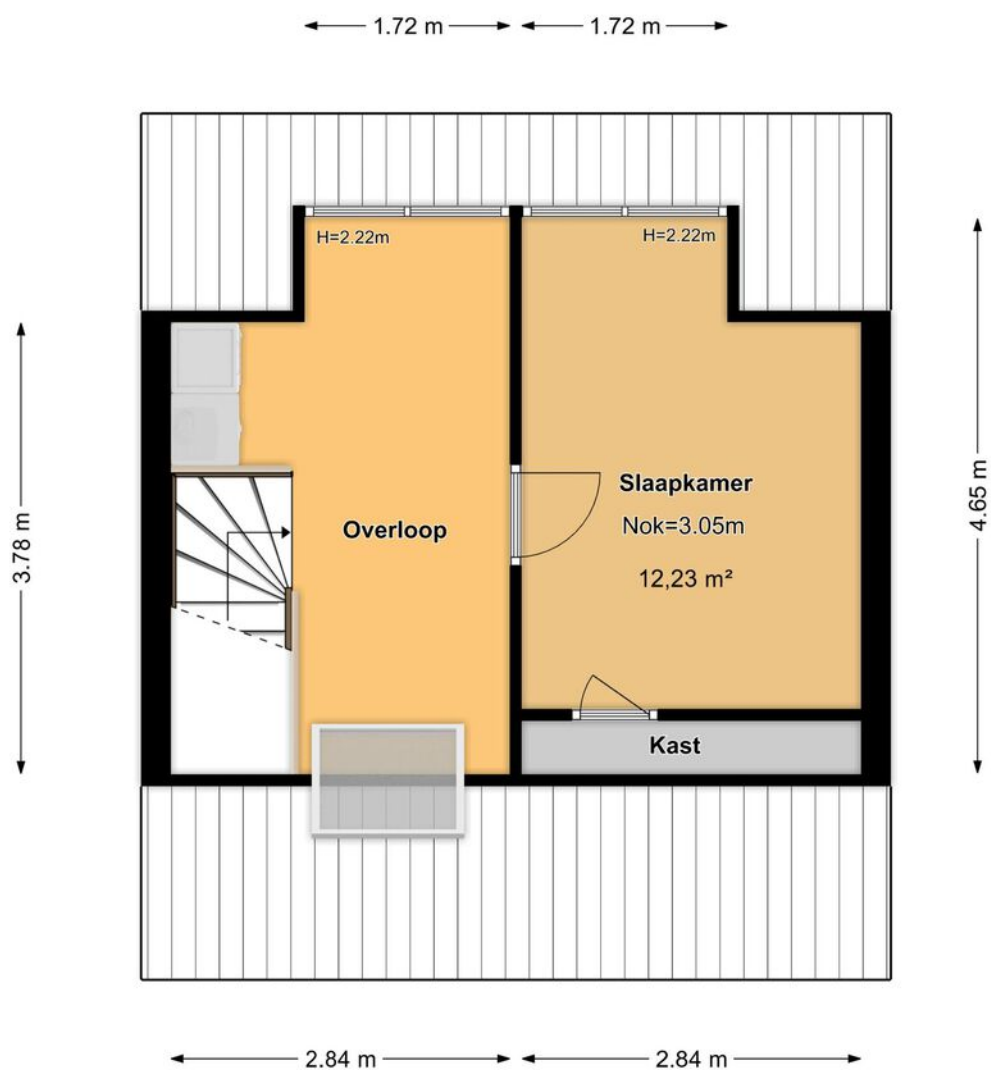
Plattegrond



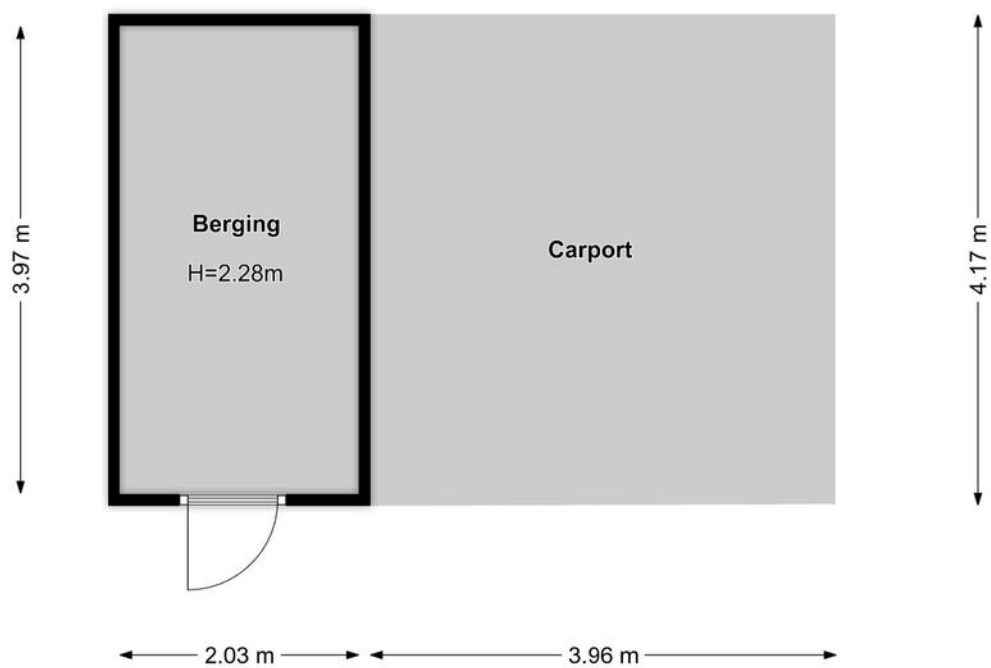
Plattegrond



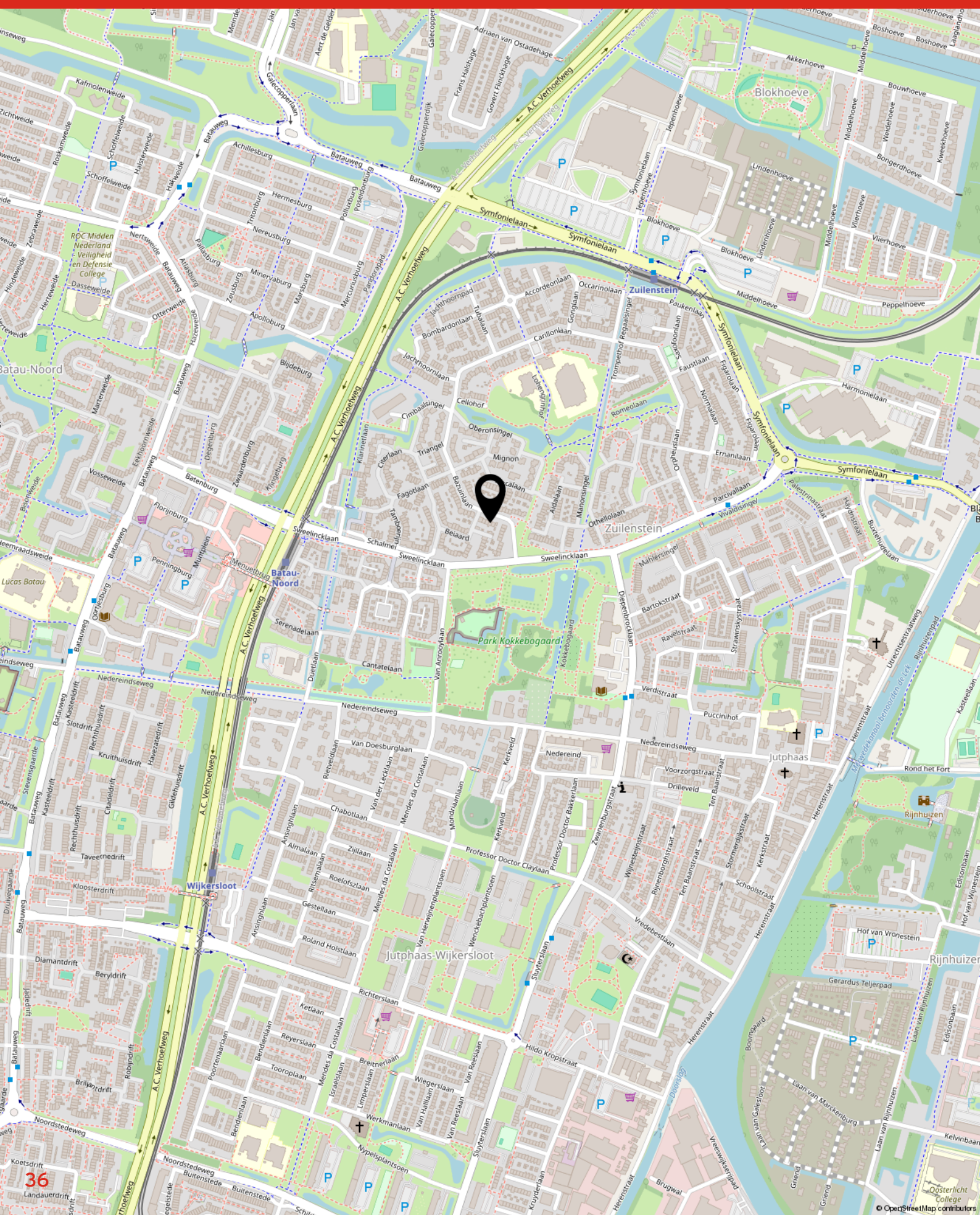
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BazuinIn23



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Jutphaas
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5262
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- eethoek met 6 stoelen			X
- lounge bankstel en salontafel			X
- kasten woonkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koelvriescombinatie in schuur 2 jaar oud			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuininrichting tw loungeset, kussenbox , eettafel met stoelen en houten ligstoel			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

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 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.

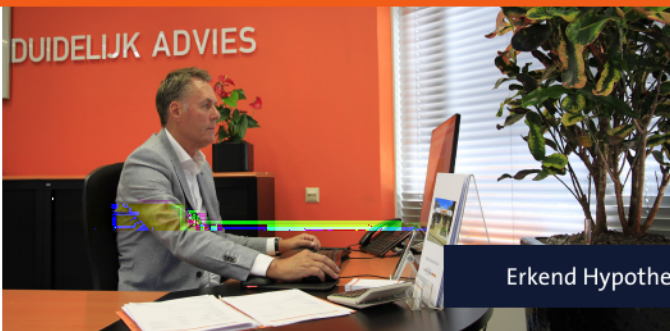
Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

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.



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*