

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Nabuccolaan 8

Vraagprijs € 450.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Nabuccolaan 8 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

aspektmakelaars.nl



Aan een rustige straat in de populaire wijk Zuilenstein staat deze fijne eengezinswoning met circa 104 m2 woonoppervlakte.

Met vier ruime slaapkamers en een heerlijke achtertuin met volop privacy is dit een ideale woning voor jonge gezinnen.





Omschrijving

Aan een rustige en autoluwe straat in de populaire wijk Zuilenstein staat deze fijne eengezinswoning met circa 104 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers en een heerlijke achtertuin met volop privacy. Een ideale woning voor jonge gezinnen, mede dankzij de speeltuin direct aan de achterzijde! Binnen word je verwelkomd door een moderne keuken aan de voorzijde en een opvallend lichte woonkamer van maar liefst 5,15 meter breed. De achtertuin is gelegen op het oosten hier geniet je al vroeg van de zon en vormt de tuin een fijne plek voor lange familiedagen, gezellige etentjes en ontspannen momenten. De ligging maakt het woonplaatje compleet. Zuilenstein is een groene en geliefde woonwijk met winkels, scholen, speelgelegenheid en Park Kokkebogaard in de directe omgeving. De tram, bus en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar, waardoor je binnen korte tijd in het centrum van Nieuwegein én de bruisende stad Utrecht bent. Kortom: een heerlijk familiehuis met veel leefruimte, een privacyvolle tuin en een kindvriendelijke ligging. Ben jij ook al enthousiast? Plan dan snel een bezichtiging en kom de woning zelf ervaren!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
104 m² / 366 m³

Perceeloppervlakte:
153 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

BEGANE GROND:

Via de entree bereik je de hal met de meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. De keuken biedt voldoende werk- en kastruimte en vormt een prettige plek om iedere dag uitgebreid te koken. De lichte woonkamer is met een breedte van maar liefst 5,15 meter opvallend ruim. Er is volop plaats voor een royale zithoek, een grote eettafel en eventueel een fijne speelhoek voor de kinderen. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en een mooi uitzicht op de tuin. Vanuit de woonkamer bereik je de ruime achtertuin op het oosten. Hier geniet je 's ochtends en aan het begin van de middag heerlijk van de zon. De beschutte ligging biedt volop privacy en aan de achterzijde bevindt zich een fijne speeltuin: ideaal voor gezinnen met kinderen.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan één met een dakkapel. De kamers zijn uitstekend te gebruiken als ouderslaapkamer, kinderkamers, werk- of logeerkamer. De complete badkamer is voorzien van een bad-/douchecombinatie, toilet en wastafel.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de voorzolder met de opstelling voor de wasmachine en droger. Daarnaast is hier praktische bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich de vierde ruime slaapkamer. De kamer beschikt over extra bergruimte en prettig daglicht. Een ideale ouderslaapkamer, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

BIJZONDERHEDEN:

- Fijne eengezinswoning aan een rustige, autoluwe straat;
- Circa 104 m² woonoppervlakte;
- Lichte woonkamer van maar liefst 5,15 meter breed;
- Moderne keuken aan de voorzijde;
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één met dakkapel;
- Complete badkamer met bad-/douchecombinatie;
- Praktische voorzolder met wasmachine- en drogeropstelling;
- Ruime en privacyvolle achtertuin op het oosten;
- Berging aan de voorzijde van de woning;
- Speeltuin direct aan de achterzijde;
- Energielabel C;
- Gelegen in de populaire en groene wijk Zuilenstein;
- Winkels, scholen, Park Kokkebogaard en openbaar vervoer nabij;
- Goede bereikbaarheid van Nieuwegein, Utrecht en diverse uitvalswegen;
- Kortom: een heerlijk familiehuis op een bijzonder kindvriendelijke plek!

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **104 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **5 m²**

Perceeloppervlakte: **153 m²**

Inhoud: **366 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, wastafelmeubel**

en toilet

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel**

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2030-12-31)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Stadsverwarming**

Cv-ketel: - (-,)

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1980**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: -

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**





De lichte woonkamer is met een breedte van maar liefst 5,15 meter opvallend ruim. Er is volop plaats voor een royale zithoek, een grote eettafel en eventueel een fijne speelhoek voor de kinderen.



Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. De keuken biedt voldoende werk- en kastruimte en vormt een prettige plek om iedere dag uitgebreid te koken.



Via de entree
bereik je de hal
met de
meterkast,
toiletruimte,
trapopgang en
toegang tot de
woonkamer.

Via de trap
bereik je de
eerste
verdieping.



1E VERDIEPING **slaapkamers en badkamer**





De overloop
geeft toegang
tot drie ruime
slaapkamers,
waarvan één
met een
dakkapel.





De kamers zijn uitstekend te gebruiken als ouderslaapkamer, kinderkamers, werk- of logeerkamer.







De complete
badkamer is
voorzien van
een bad-/
douche-
combinatie,
toilet en
wastafel.

Via de vaste
trap bereik je
de voorzolder
met de op-
stelling voor de
wasmachine en
droger. Ook is
hier praktische
bergruimte
aanwezig.



2E VERDIEPING slaapkamer en berging





Op deze verdieping bevindt zich de vierde ruime slaapkamer. De kamer beschikt over extra ruimte en prettig daglicht. Een ideale ouderslaapkamer, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

BEGANE GROND **voor- en achtertuin**



Vanuit de woonkamer bereik je de ruime achtertuin op het oosten. Hier geniet je 's ochtends en aan het begin van de middag heerlijk van de zon. De beschutte ligging biedt volop privacy.

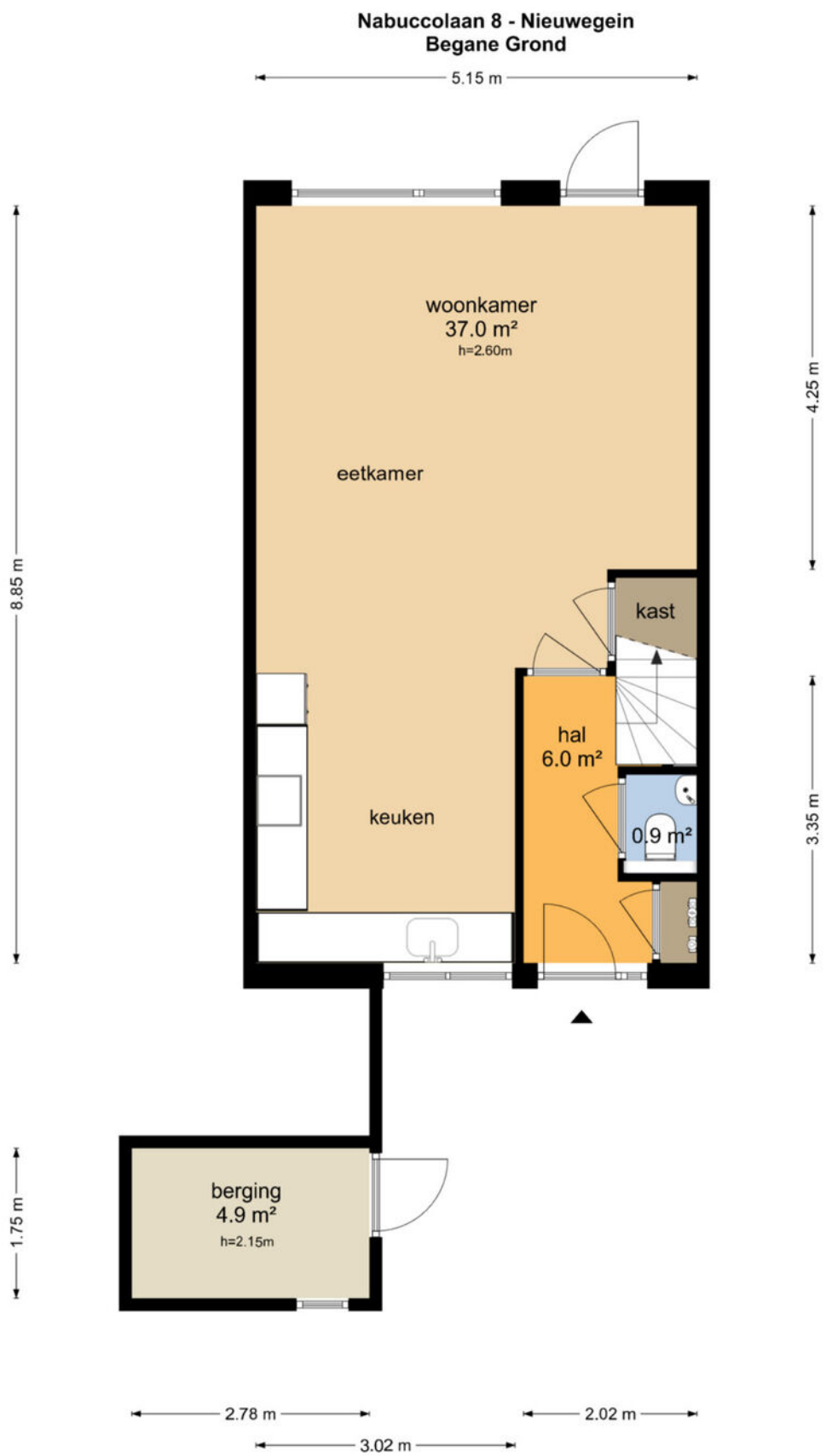




Aan de
achterzijde
bevindt zich een
fijne speeltuin:
ideaal voor
gezinnen met
kinderen.

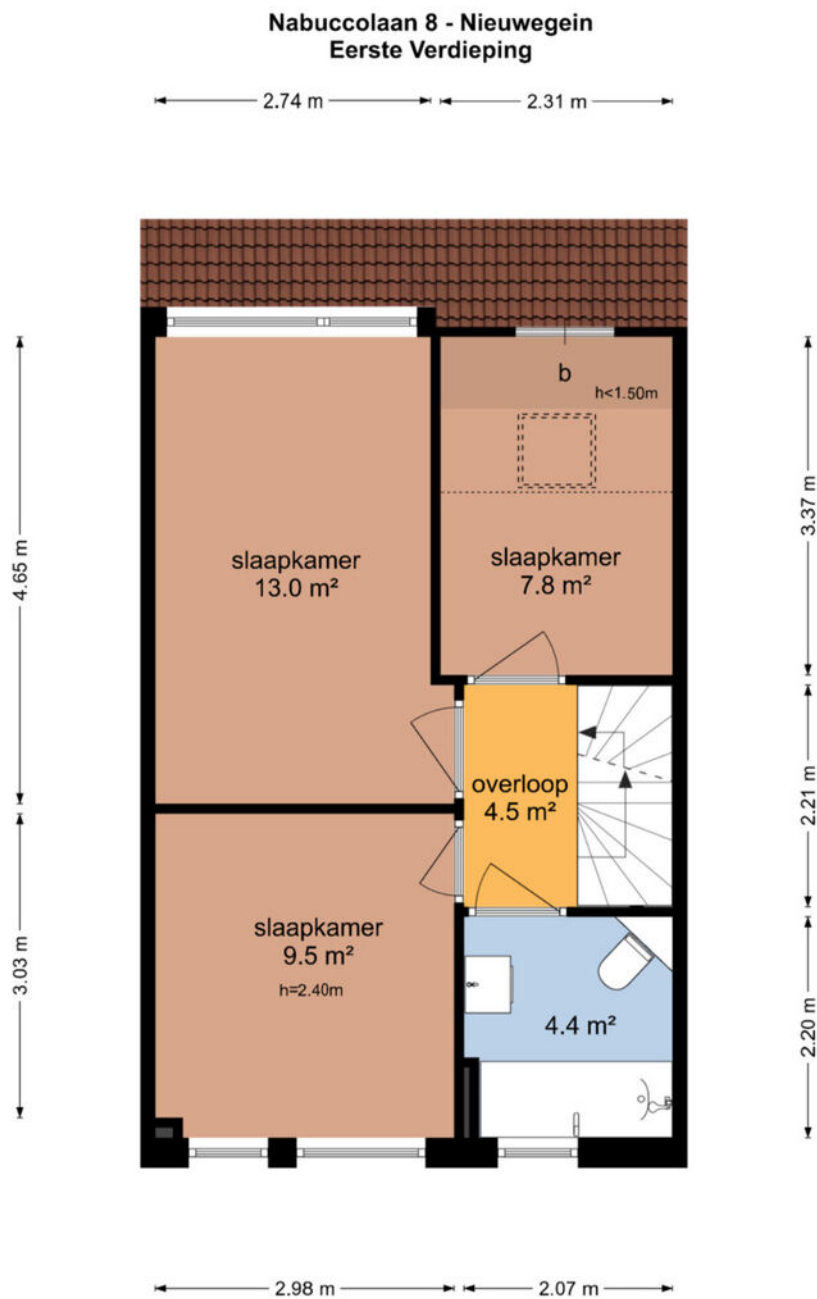


PLATTEGROND



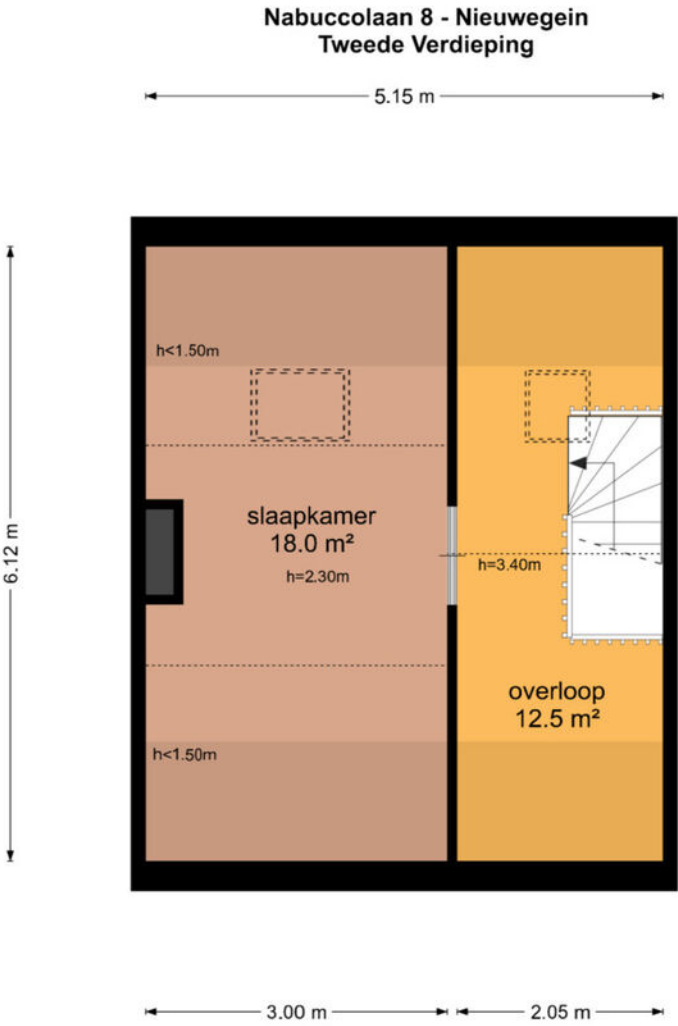
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



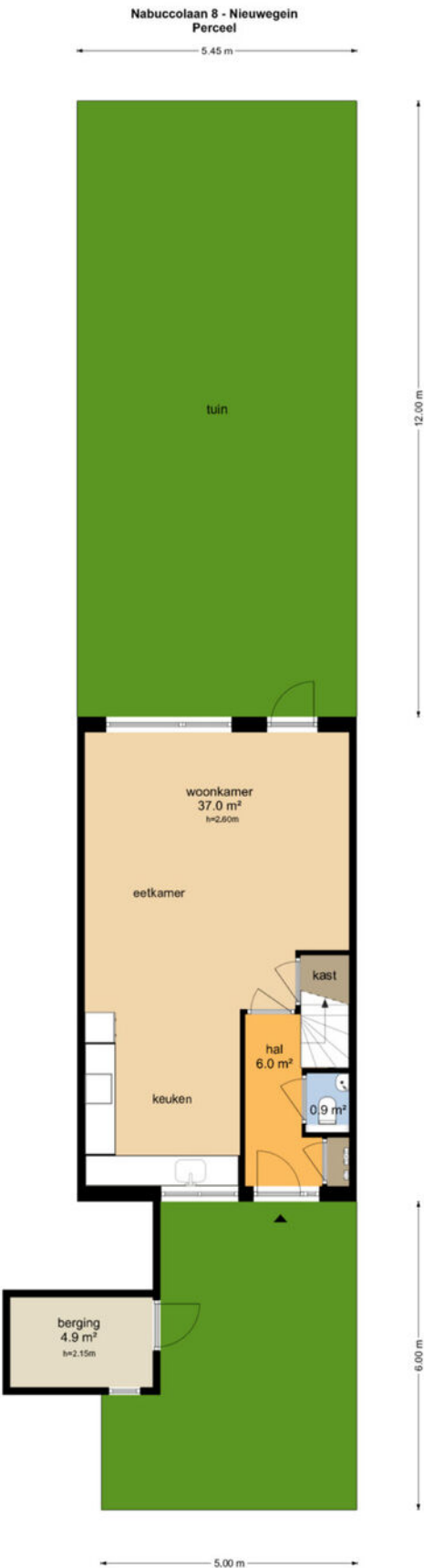
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grer

Voorlopige kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie B

Perceel	11201
---------	-------

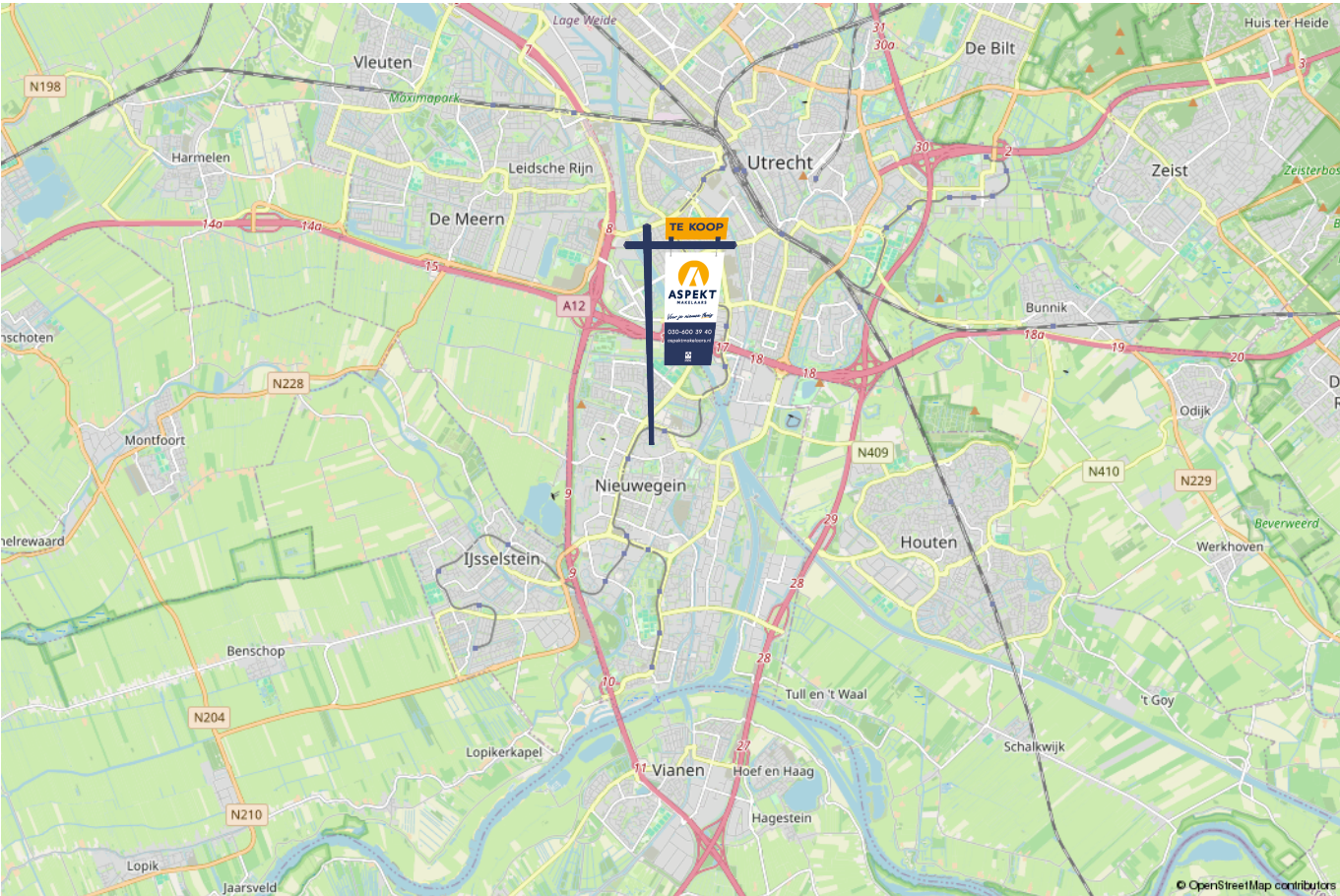
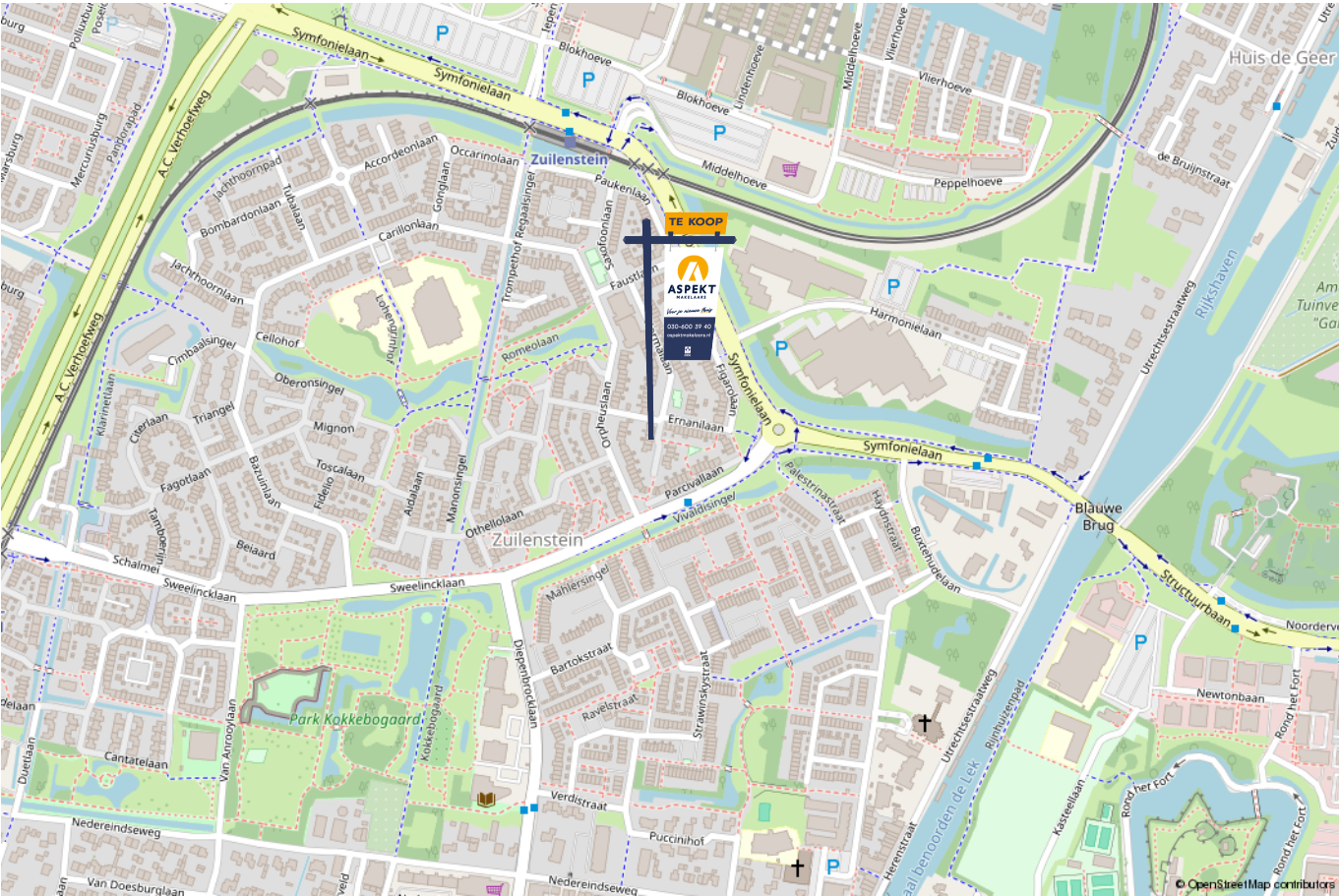
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



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.
Woning - Interieur				
(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 ouderslaapkamer			X	
- kledingkast en halfhoge kasten voor knieschotten zolder			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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

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.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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
Woning - Sanitair/sauna				
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
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
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
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- tuintafel en tuinstoelen			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



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



Notities

Notities





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 waardebepaling 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

aspektmakelaars.nl

