

TE KOOP



NIEUWEGEIN

Carillonlaan 34

Vraagprijs € 475.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Carillonlaan 34 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



**Ruime
eindwoning in
de groene,
gezins-
vriendelijke wijk
Zuilenstein.**

**De woning is
voorzien van
een carport
waardoor de
auto
geparkeerd kan
worden op je
eigen terrein.**





Omschrijving

In de populaire, groene en kindvriendelijke woonwijk "Zuilenstein" is gelegen deze ruime eindwoning met parkeren op eigen terrein. De woning is o.a. voorzien van een royale, lichte woonkamer met sfeervolle haard, open keuken, 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4, dakkapel, dakterras en zonnige achtertuin gesitueerd op het zuiden. Daarnaast beschikt de woning over energielabel C en wordt centraal verwarmd door middel van stadsverwarming en boiler (huur). De woning is ideaal gelegen in de nabijheid van alle gewenste voorzieningen zoals diverse winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen. Ook is de stad Utrecht goed bereikbaar met de fiets of sneltram. Kortom een heerlijke plek om te wonen, deze woning is zeker een bezichtiging waard!

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
121 m² / 452 m³

Perceeloppervlakte:
184 m²

Kamers:
4

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Vanaf de overkapping/carport heb je toegang tot zowel de berging van ca. 5,0 m² als de ruime hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de mooie royale, lichte tuin gerichte woonkamer, met sfeervolle open haard. Daarnaast biedt de woonkamer middels schuifpui toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in U-opstelling in crèmekleurige kleurstelling en is voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de open keuken heb je prettig zicht over de straat. De woonkamer inclusief open keuken hebben een totaal oppervlakte van maar liefst 39,6 m². De sfeervolle diepe achtertuin van ca. 12,8 meter biedt volop privacy door de vrije ligging aan de achterzijde en is voorzien van sierbestrating, diverse plantenbordes en achterom. De achtertuin, welke gesitueerd is op het zonnige zuiden is een heerlijke plek om te genieten.

1e Verdieping: Overloop met toegang naar 2 goed bemeten slaapkamers van respectievelijk circa 16,7 m² en 9,4 m². De grote slaapkamer aan de achterzijde is weer eenvoudig op te splitsen naar 2 slaapkamers. Vanaf de overloop bereik je de badkamer die voorzien is van een inloofdouche, bad, wastafel, tweede toilet, design radiator en opstelplaats wasmachine.

2e Verdieping: Voorzolder met de opstelplaats huur boiler en vernieuwde mechanische ventilatie box, welke toegang biedt tot de ruime slaapkamer en dakterras. De ruime slaapkamer van ca. 12,6 m² beschikt over een dakkapel. Het dakterras is een fijne plek, hier kun je lekker zitten en/of praktisch de was laten drogen.

OPLEVERING: In overleg (kan snel)

BIJZONDERHEDEN:

- Ruime eindwoning in de populaire, groene en kindvriendelijke wijk Zuilenstein;
- Parkeren op eigen terrein onder carport;
- Royale, lichte tuin gerichte woonkamer met sfeervolle open haard en schuifpui;
- Open keuken in U-opstelling;
- In totaal 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4;
- Badkamer met inloofdouche, ligbad, wastafel, 2e toilet, designradiator en wasmachine-aansluiting;
- Dakkapel op de 2e verdieping;
- Dakterras aanwezig;
- Diepe achtertuin ca. 12,8 meter, op het zuiden, veel privacy, met achterom;
- Energielabel C;
- Verwarming via stadsverwarming (reeds gasloos) en warm water via boiler (huur);
- Centrale ligging nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten, OV en uitvalswegen; Utrecht goed bereikbaar per fiets of sneltram;
- In de koopovereenkomst zal een verkoper niet bewoner clause worden opgenomen.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **121 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **10 m²**

Overige inpandige ruimte: **5 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **184 m²**

Inhoud: **452 m³**

Indeling

Aantal kamers: **4**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, toilet, ligbad,**

wastafel, wasmachineaansluiting

Aantal woonlagen: **3**

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

schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal

Energie

Energie label: **C (einddatum: 2036-02-10)**

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

Verwarming: **Stadsverwarming**

Warm water: **Elektrische boiler huur**

Bouw

Type: **Eindwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1980**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **In woonwijk**

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: **Dakterras**

Bergruimte

Schuur/berging: **Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Carport**

Capaciteit: **1**



**Mooie royale
tuingerichte
woonkamer,
met sfeervolle
open haard.**

**Toegang via de
schuifpui naar
de sfeervolle
diepe
achtertuin van
circa
12,8 meter.**





Open keuken in U-vorm met uitzicht op de straat aan de voorzijde.

1E VERDIEPING slaapkamers







**De badkamer is
voorzien van
een ligbad,
douche,
wastafel, toilet
en wasmachine
-aansluiting.**

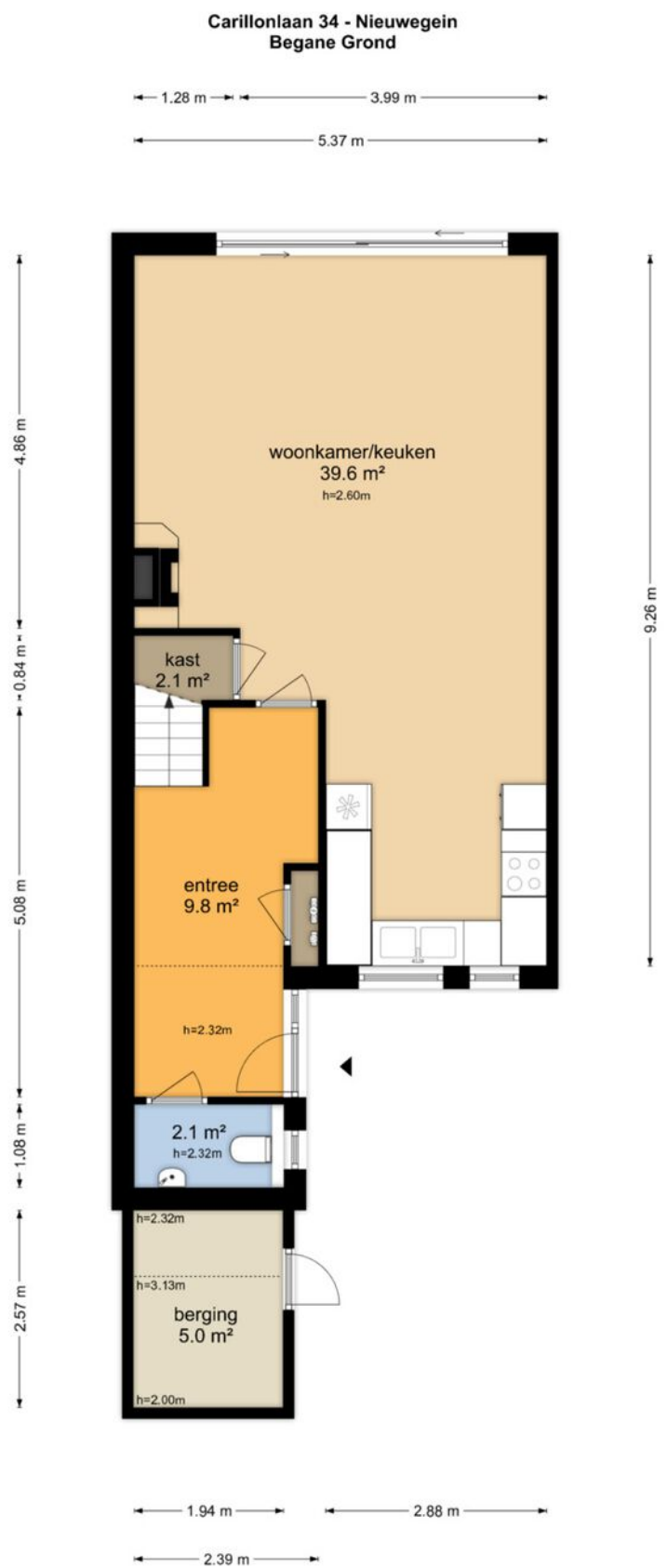




De voorzolder is voorzien van een huurboiler en vernieuwde mechanische ventilatie. Tevens een ruime slaapkamer met dakterras.

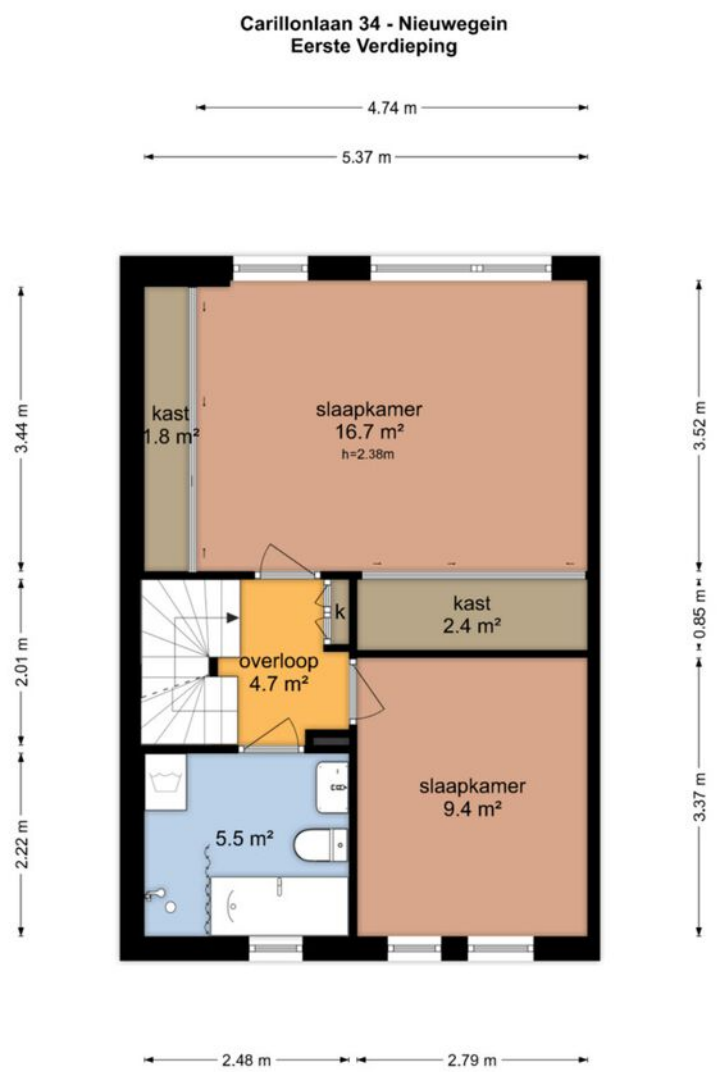


PLATTEGROND



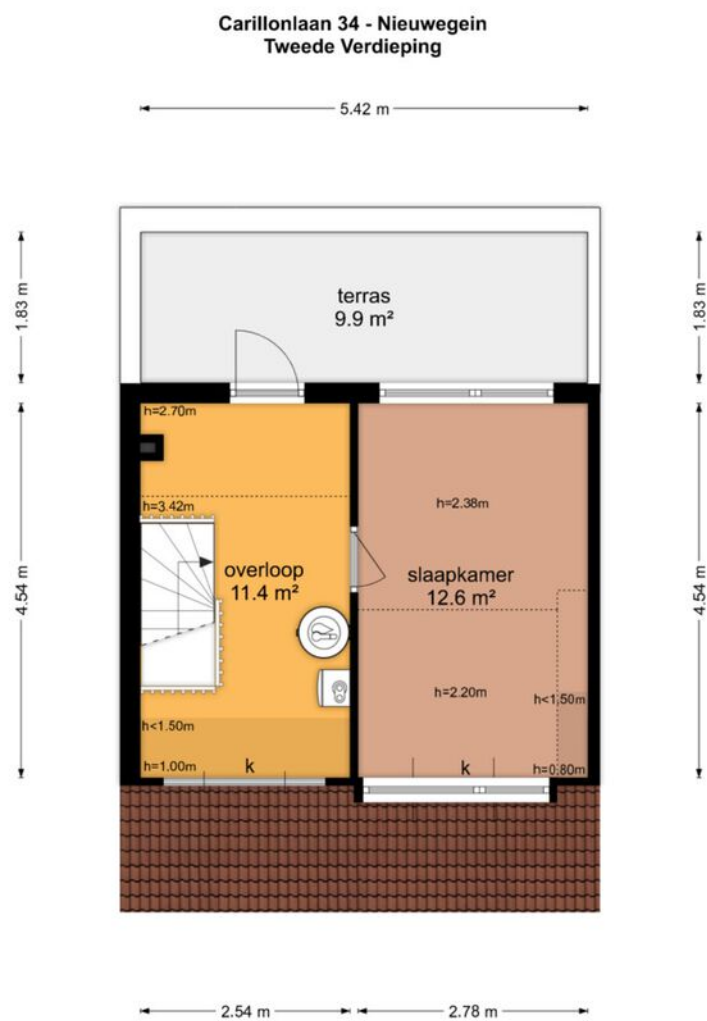
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



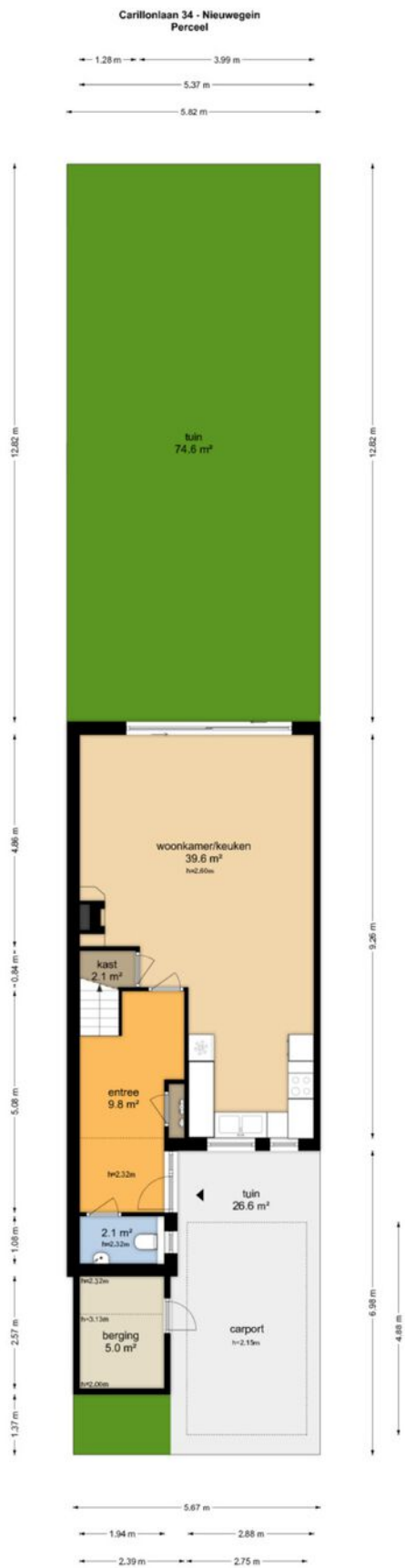
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

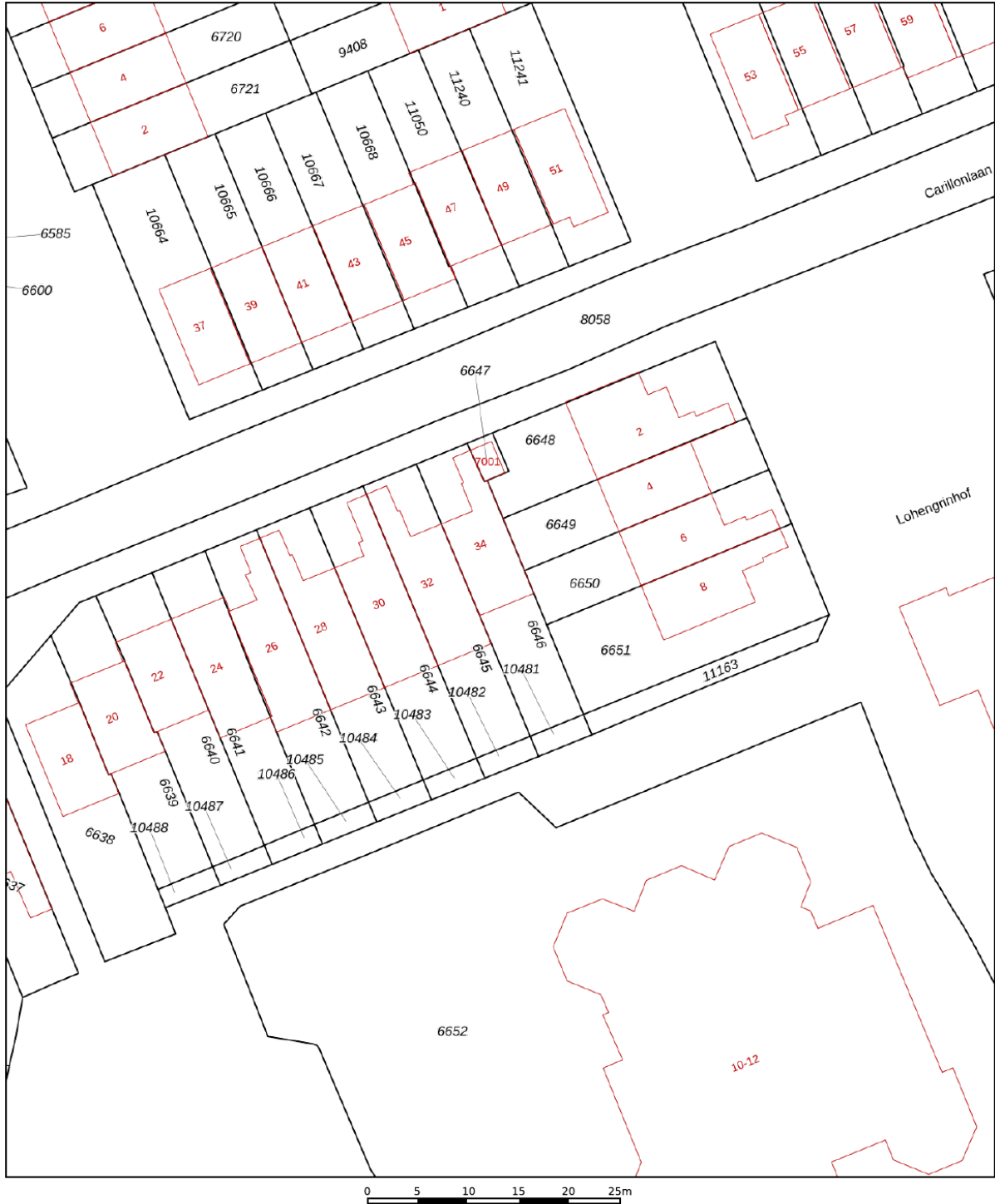


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectorio.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

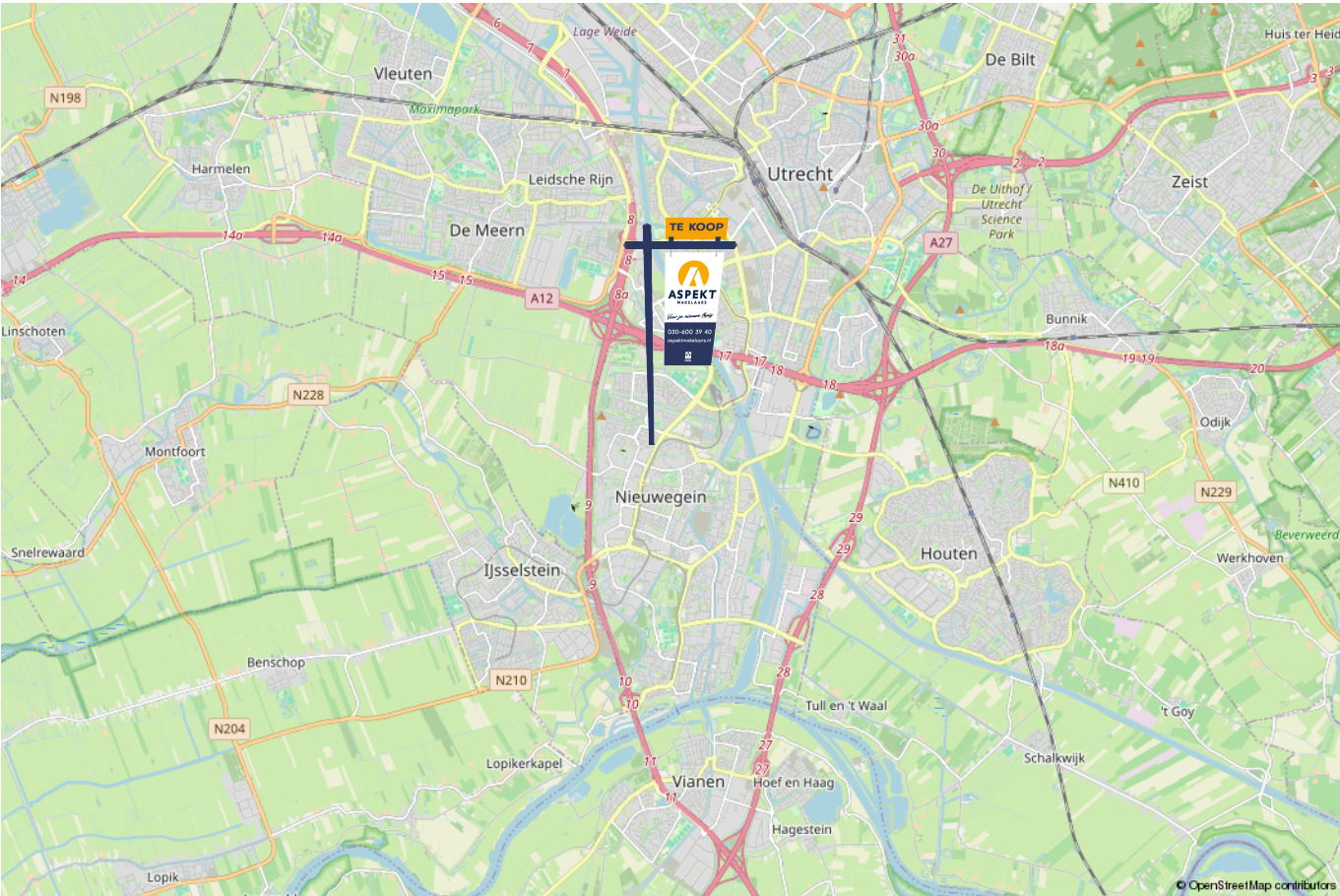
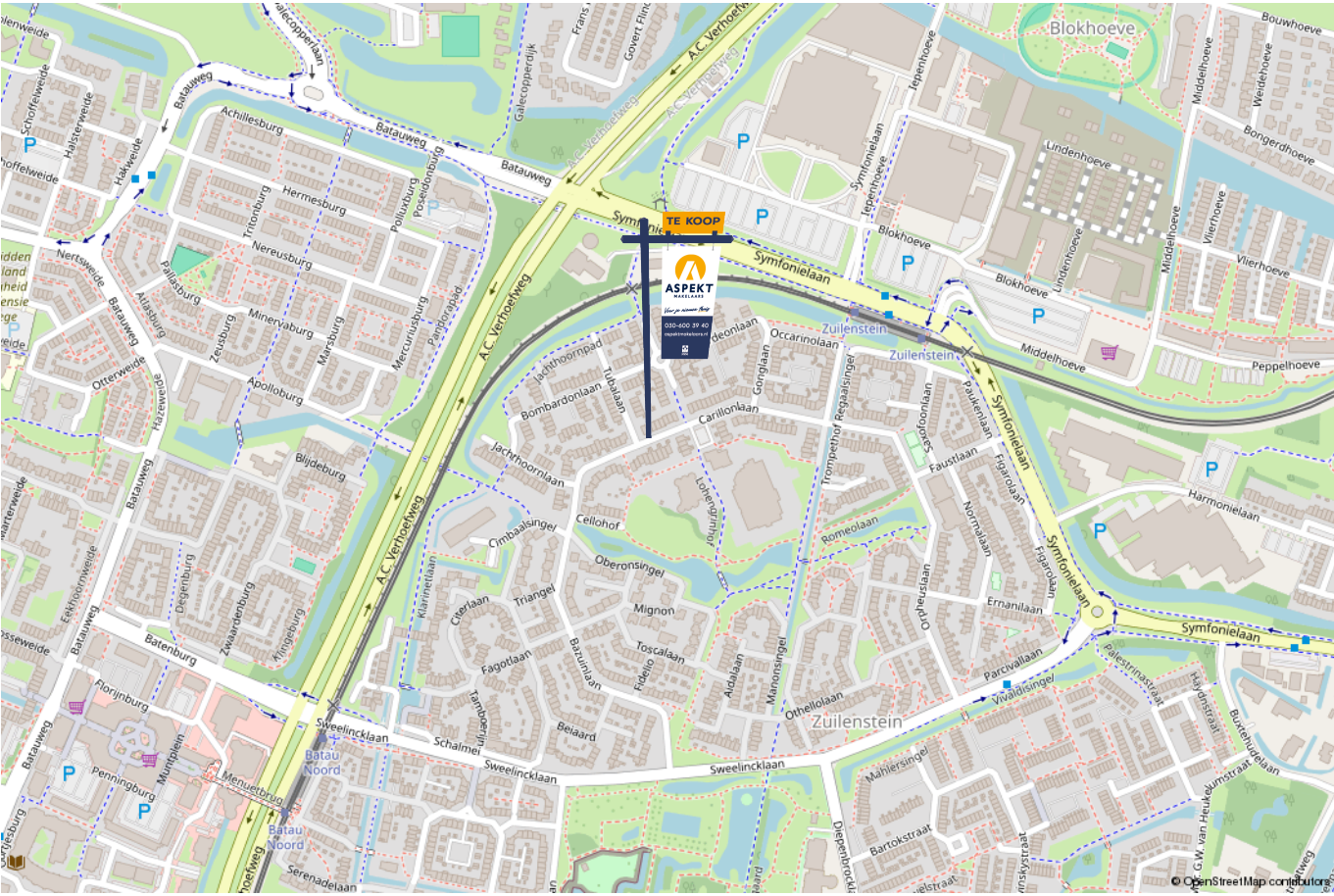
Kadastrale gemeente	Jutphaas
Sectie	B
Perceel	6646

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				
- De schuifkasten in de grote slaapkamer	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			
-				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			
Hok met haardhout	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
Tuingereedschapskast in achtertuin	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Moet worden overgenomen				
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





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

