

# TE KOOP



NIEUWEGEIN

**Harmonielaan 61**

Vraagprijs € 475.000 k.k.



**ASPEKT**  
MAKELAARS

*Voor je nieuwe thuis*



# Wordt de woning aan de Harmonielaan 61 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 Morris*



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,  
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

**aspektmakelaars.nl**





De woonkamer  
is in 2021  
uitgebouwd  
waardoor er  
een prettige  
ruimte is  
ontstaan.

De keuken  
bevindt zich aan  
de voorzijde  
van de woning.





## Omschrijving

Op een bijzondere locatie, in een groene en rustige woonomgeving, ligt deze recent luxe gemoderniseerde en instapklare tussenwoning met uitgebouwde woonkamer, 3 slaapkamers, moderne keuken, energielabel A en een diepe achtertuin grenzend aan een park met speeltuin! De woning is gelegen in de wijk "Huis de Geer", aan een rustig, ruim opgezet en doodlopend woonhofje. In de straat is er voldoende parkeergelegenheid. Aan de achterzijde van de woning is er een park aanwezig, waar u heerlijk kunt wandelen en waar een speeltuin is voor de kinderen. De rustige en centrale locatie zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid met zowel het openbaar vervoer (tram en bus) als de auto. Naast alle gewenste voorzieningen, zoals een supermarkt, winkelcentrum en scholen is ook Utrecht goed bereikbaar.

## Kenmerken

Woonoppervlakte  
en inhoud:  
**129 m<sup>2</sup> / 442 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte:  
**189 m<sup>2</sup>**

Kamers:  
**5**

Slaapkamers:  
**3**

Vraagprijs  
**€ 475.000 k.k.**

# Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Vanuit de voortuin toegang tot de ontvangsthal met garderobe, meterkast, toiletruimte met fontein en trapopgang. Door de glazendeur wordt het oog direct getrokken naar de sfeervolle woonkamer. De woonkamer is in 2021 uitgebouwd waardoor er een prettige ruimte is ontstaan. De woonkamer biedt daarnaast ook middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van een prachtige PVC visgraat vloer met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn strak afgewerkt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken uit 2021. De keuken is uitgevoerd in een hoogglans satijn kleur met donker aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je prettig zicht op de straat. De zeer diepe achtertuin van meer dan 15 meter diep is gelegen op het noordoosten en biedt naast plaats in de zon, ook voldoende schaduwplekjes. De vorig jaar aangelegde achtertuin is voorzien van bestrating, plantenborders, kunstgras en externe stenen berging. Ideaal is dat de tuin ook bereikbaar is middels een achterom, zo komt u direct in het park waar ook een leuke speeltuin te vinden is.

1e verdieping: Op de eerste verdieping treffen we twee slaapkamers, voorheen drie slaapkamer en een complete badkamer aan. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en alle kamers hebben prettige raampartijen en rolluiken. De twee slaapkamers kunnen beiden worden ingericht met een tweepersoonsbed en een kastenwand. Een derde slaapkamer is weer eenvoudig te realiseren. De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd. Er bevindt zich hier een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.

2e verdieping: De voorzolder op de tweede verdieping is voorzien van een dakraam, waar zich ook de opstelplaats voor wasmachine, droger en CV-ketel volgens opgave uit 2022 bevinden. De riante slaapkamer beschikt over een grote dakkapel waardoor de ruimte optimaal kan worden benut. Vanuit deze kamer heb je prachtig zicht over het park. In deze kamer bevinden zich knieschotten voor extra opbergruimte.

Oplevering: In overleg.

Bijzonderheden:

- Recent luxe gemoderniseerde en instapklare tussenwoning in de populaire wijk "Huis de Geer".
- Lichte en ruime uitgebouwde woonkamer voorzien van vloerverwarming en PVC visgraat vloer.
- Moderne keuken geplaatst in uit 2021 voorzien van diverse inbouwapparatuur.
- Trap beneden is voorzien van verlichting met sensoropties.
- Zeer diepe achtertuin, welke recent is aangelegd.
- Grenzend aan een park met speeltuin.
- Gelegen op een rustige en centrale locatie.
- Energielabel A.
- C.V.-ketel volgens opgave uit 2022.
- Vlakbij Utrecht
- Nabij openbaar vervoer (bus en tram) en uitvalswegen
- Voldoende parkeergelegenheid tegenover de woning in de woonwijk.



# Alle kenmerken op een rij

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **129 m<sup>2</sup>**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **5 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte: **189 m<sup>2</sup>**

Inhoud: **442 m<sup>3</sup>**

## Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Douche, dubbele**

## wastafel en toilet

Aantal woonlagen: **3**

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

## Energie

Energie label: **A (einddatum: 2035-02-12)**

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

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Kombi compact HRE 2022 (2022, eigendom)**

## Bouw

Type: **Geschakelde woning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1985**

Dak: **Zadeldak**

## Buitenruimte

Ligging: **Aan park, aan rustige weg, in woonwijk**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: -

## Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand steen**

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

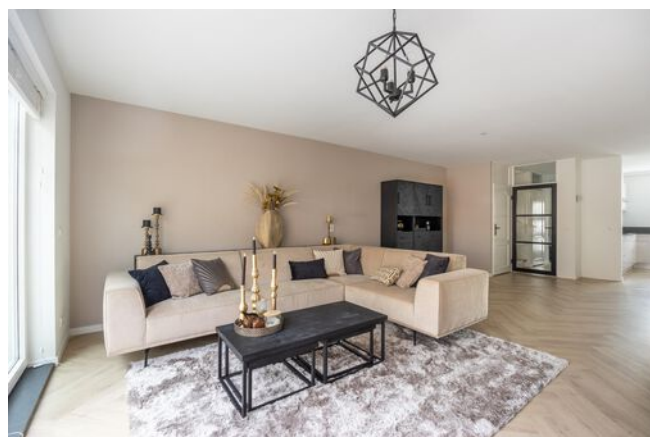
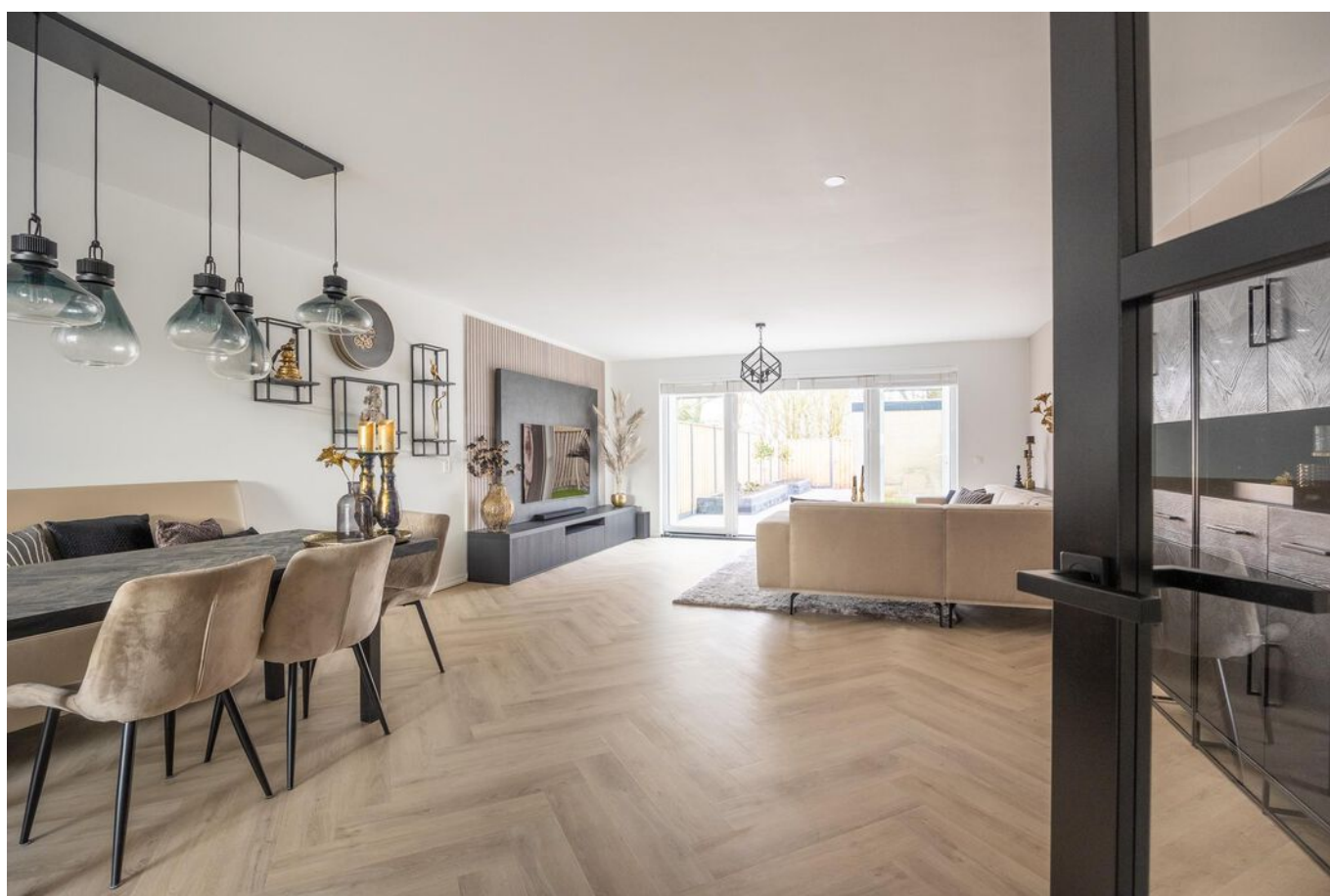
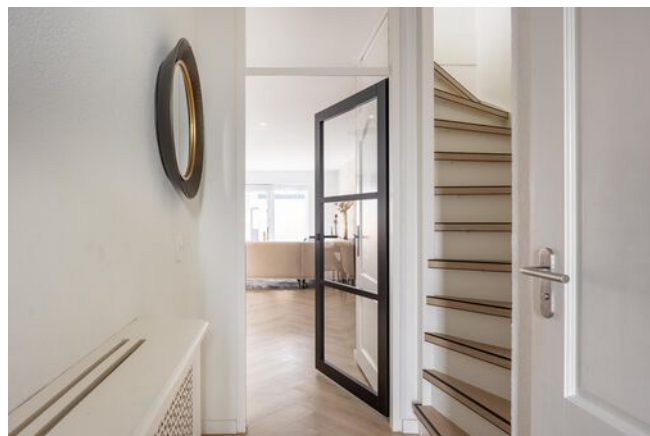
## Garage

Soort garage: **Geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

Via de glazendeur kom je in een sfeervolle woonkamer. De begane grond is voorzien van een prachtige PVC visgraat vloer met vloerverwarming.

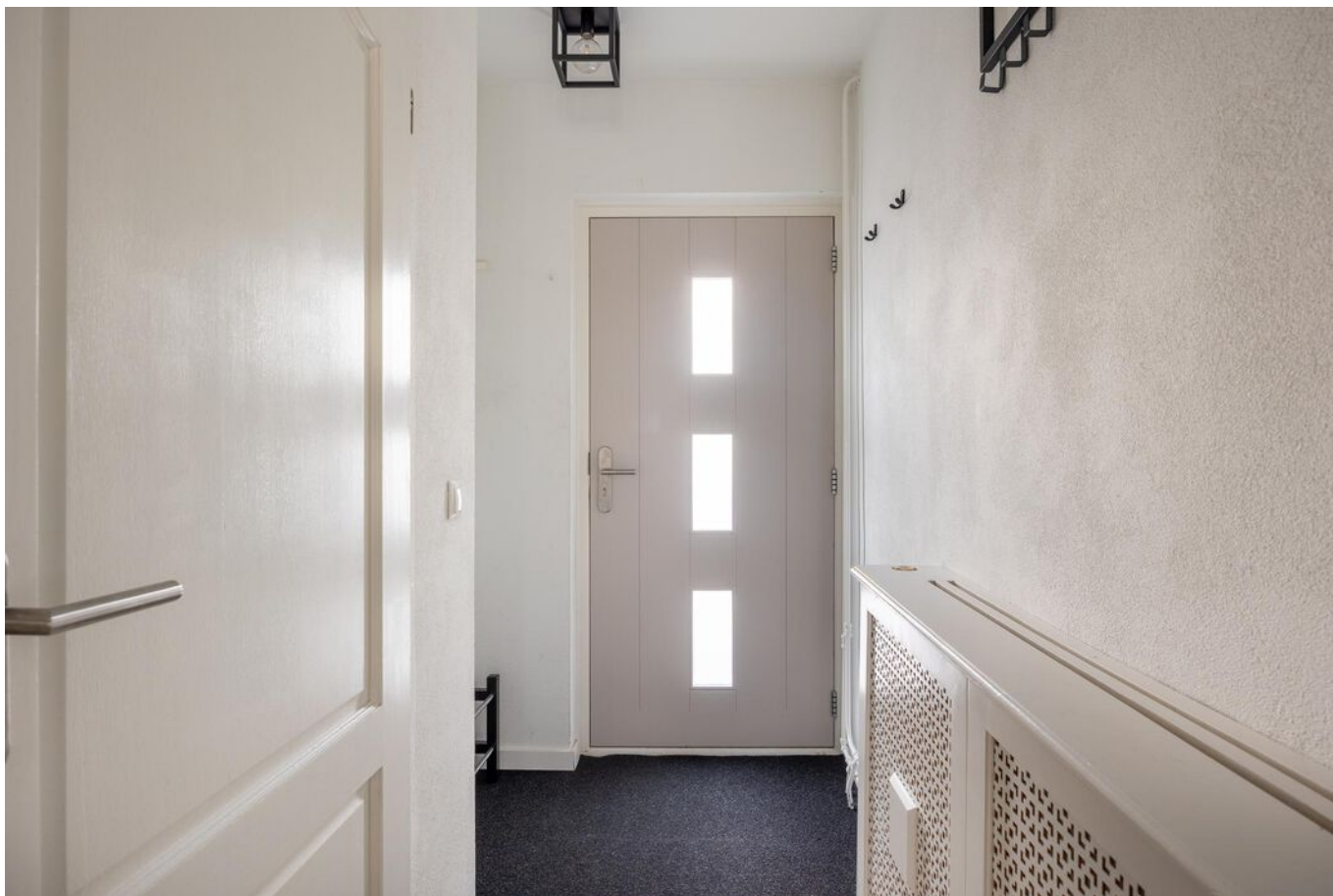




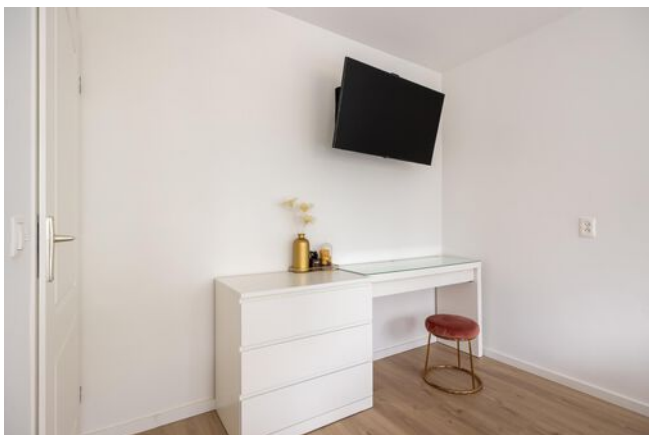


De keuken is uitgevoerd in een hooglans satijn kleur met donker aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

# BEGANE GROND hal en toilet



Op de eerste verdieping treffen we twee slaapkamers, voorheen drie slaapkamers.



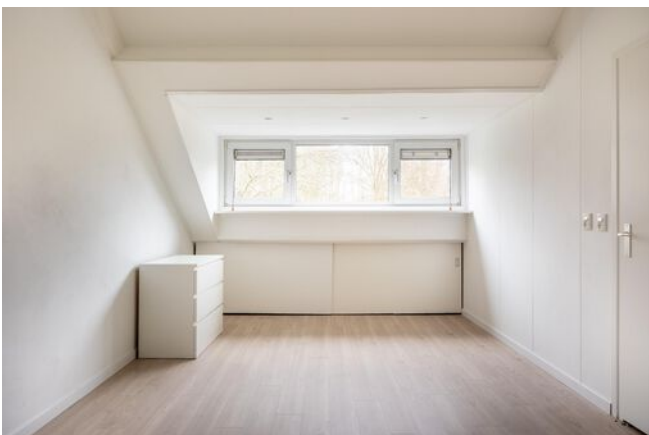


EERSTE VERDIEPING **tweede slaapkamer**



De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd. Er bevindt zich hier een inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator.





De voorzolder op de tweede verdieping is voorzien van een dakraam, waar zich ook de opstelplaats voor wasmachine, droger en CV-ketel. De riante slaapkamer beschikt over een dakkapel.





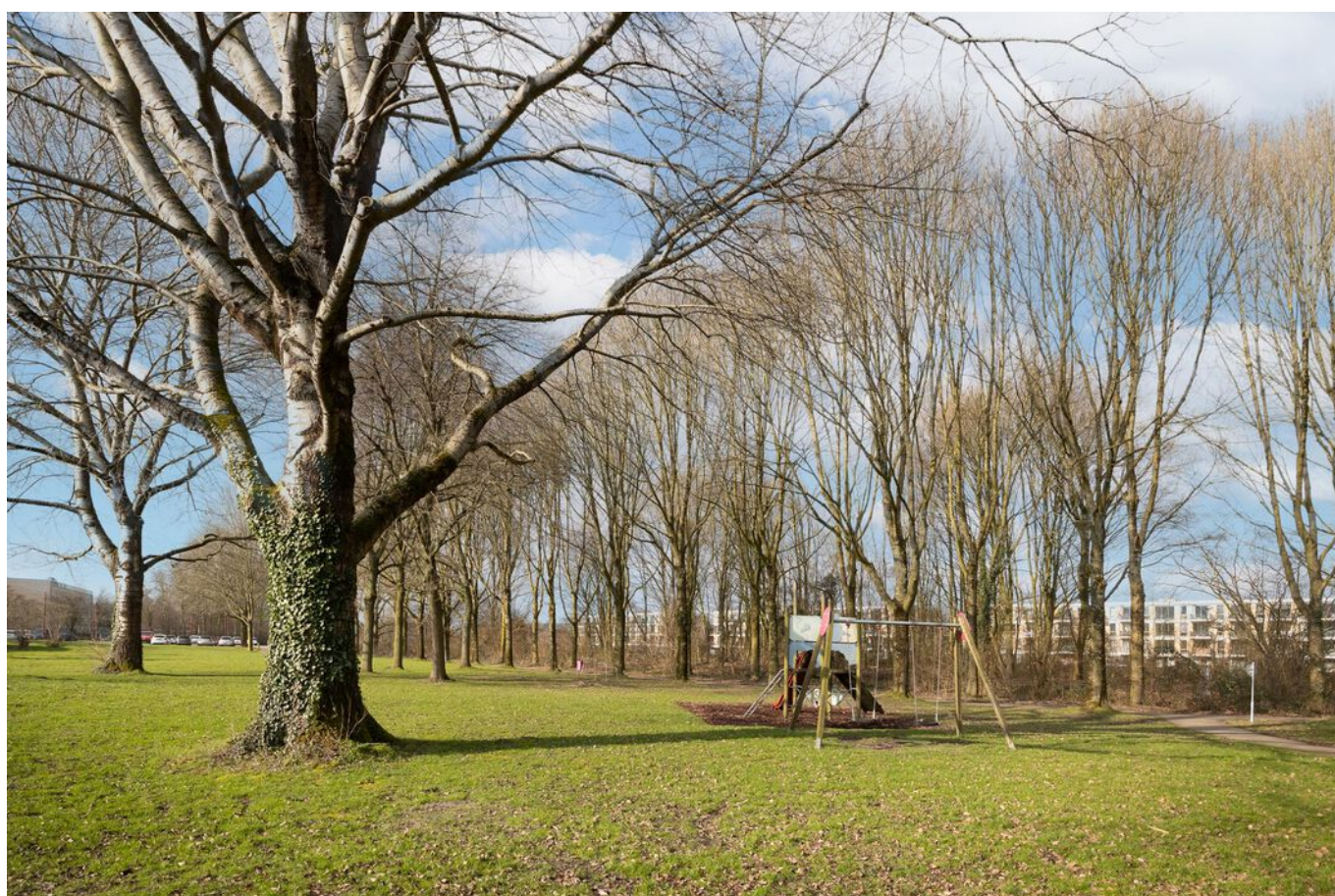
De tuin is grenzend aan een park met speeltuin.

De achtertuin is 15 meter diep en is gelegen op het noordoosten. De tuin is in 2024 voorzien van bestrating, kunstgras en plantenborders.





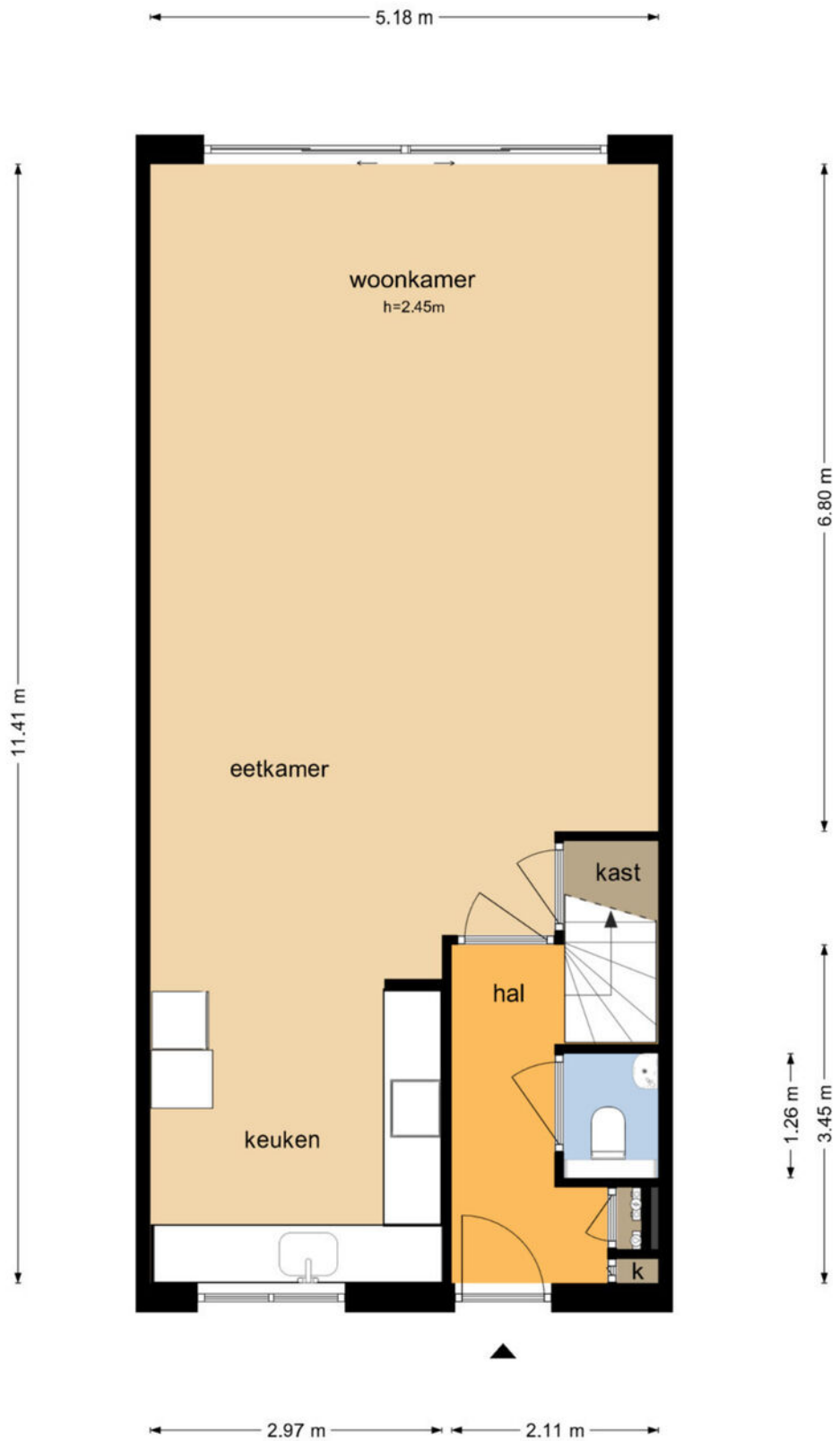
# VOORTUIN **omgeving**





# PLATTEGROND

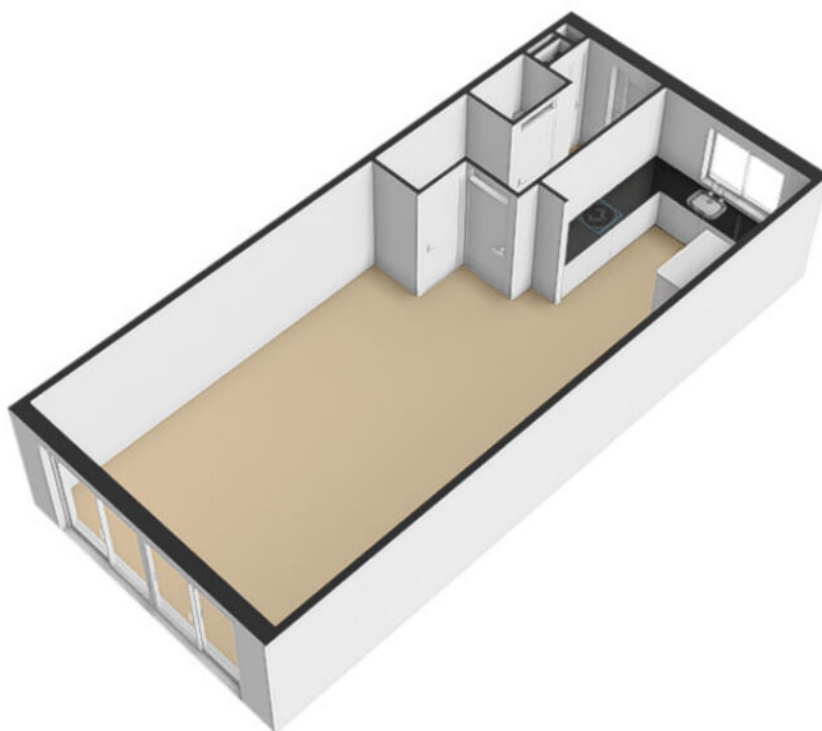
## Harmonielaan 61 - Nieuwegein Begane Grond



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

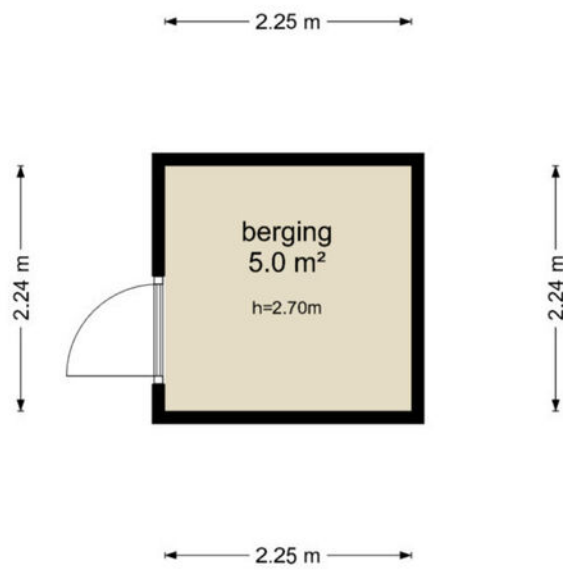


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Harmonielaan 61 - Nieuwegein Berging



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

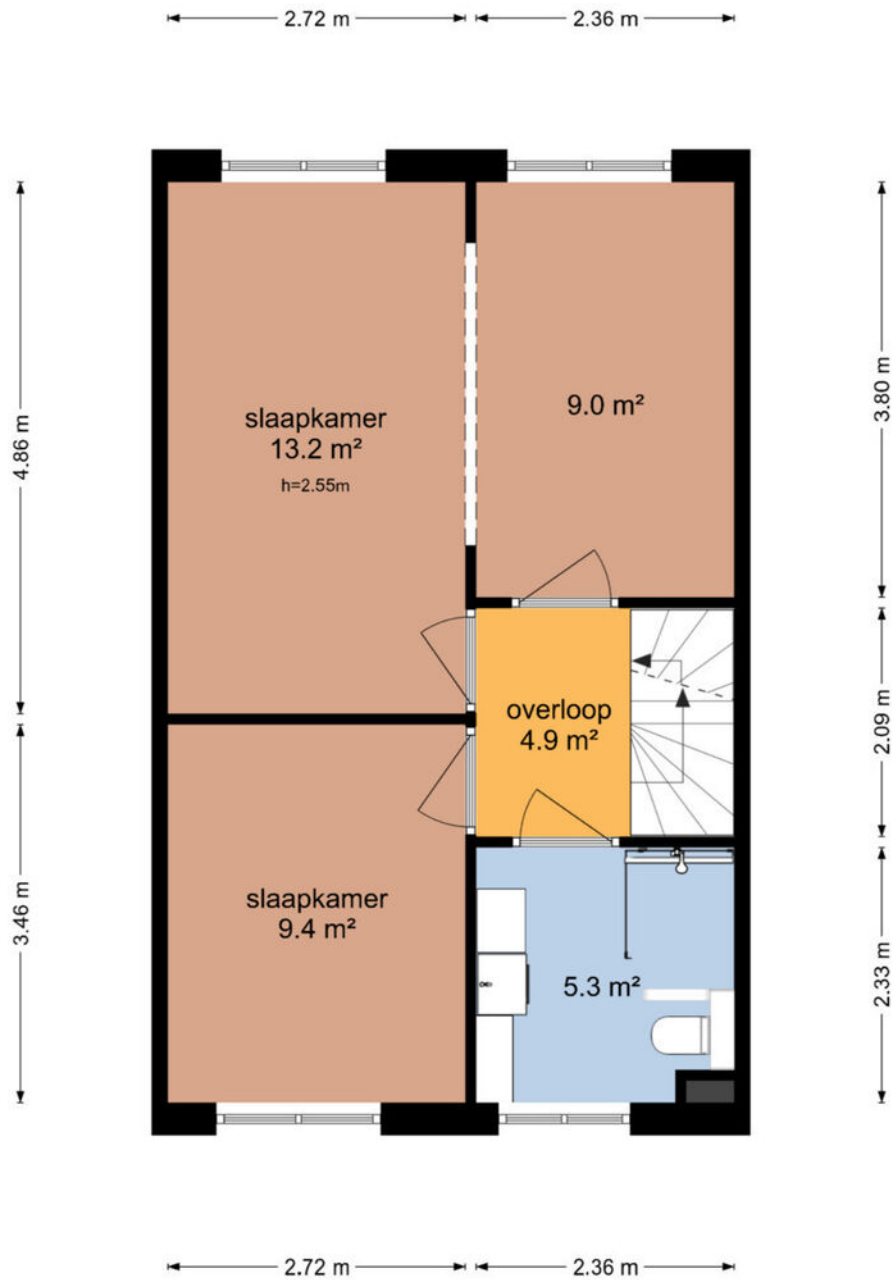
# PLATTEGROND





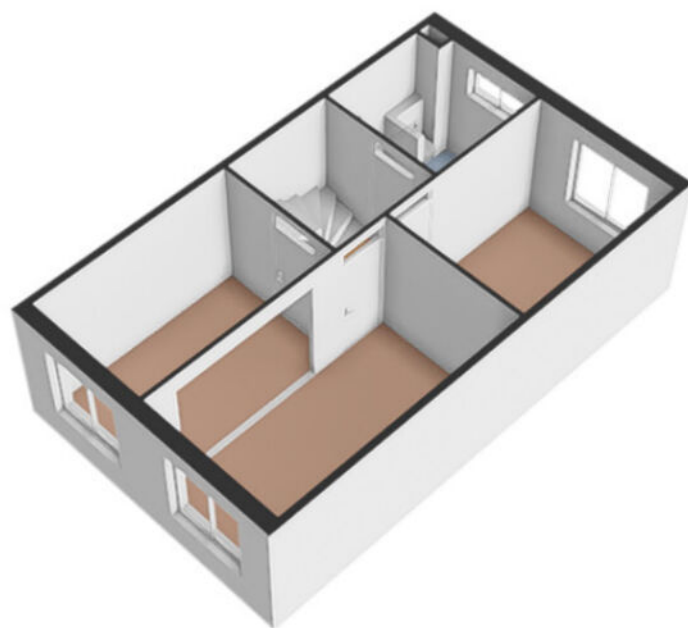
# PLATTEGROND

## Harmonielaan 61 - Nieuwegein Eerste Verdieping

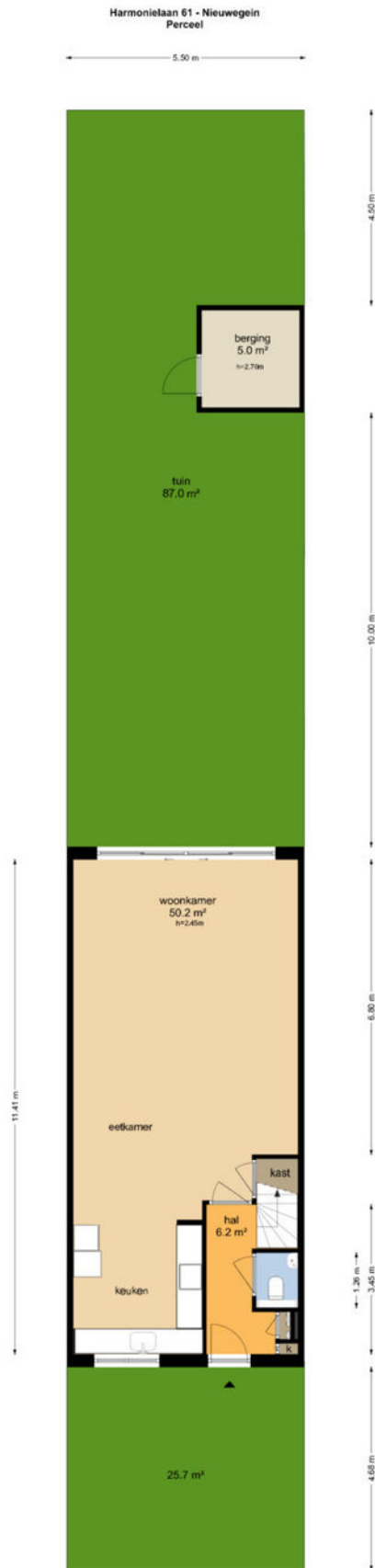


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

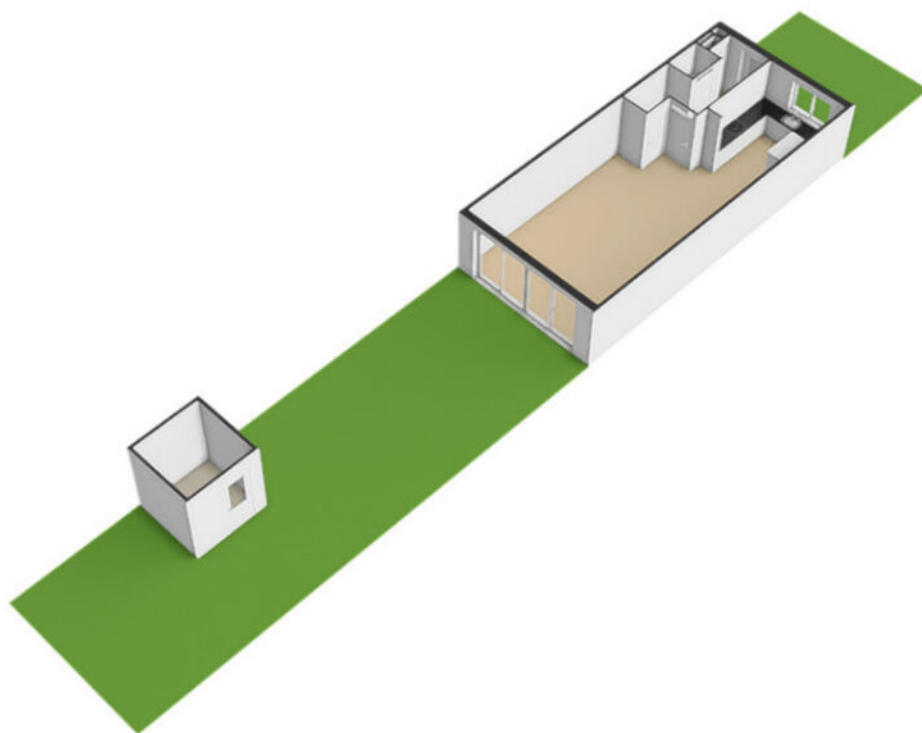


# PLATTEGROND





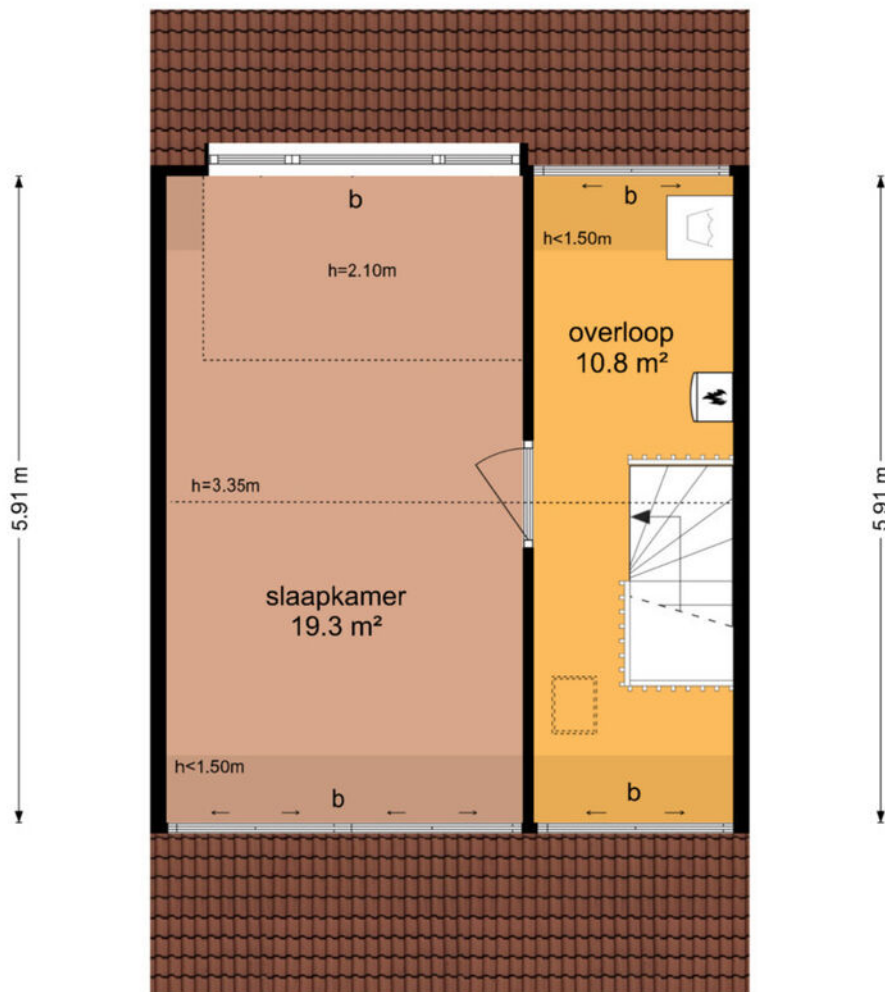
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

## Harmonielaan 61 - Nieuwegein Tweede Verdieping

5.18 m



3.26 m 1.82 m

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

# PLATTEGROND

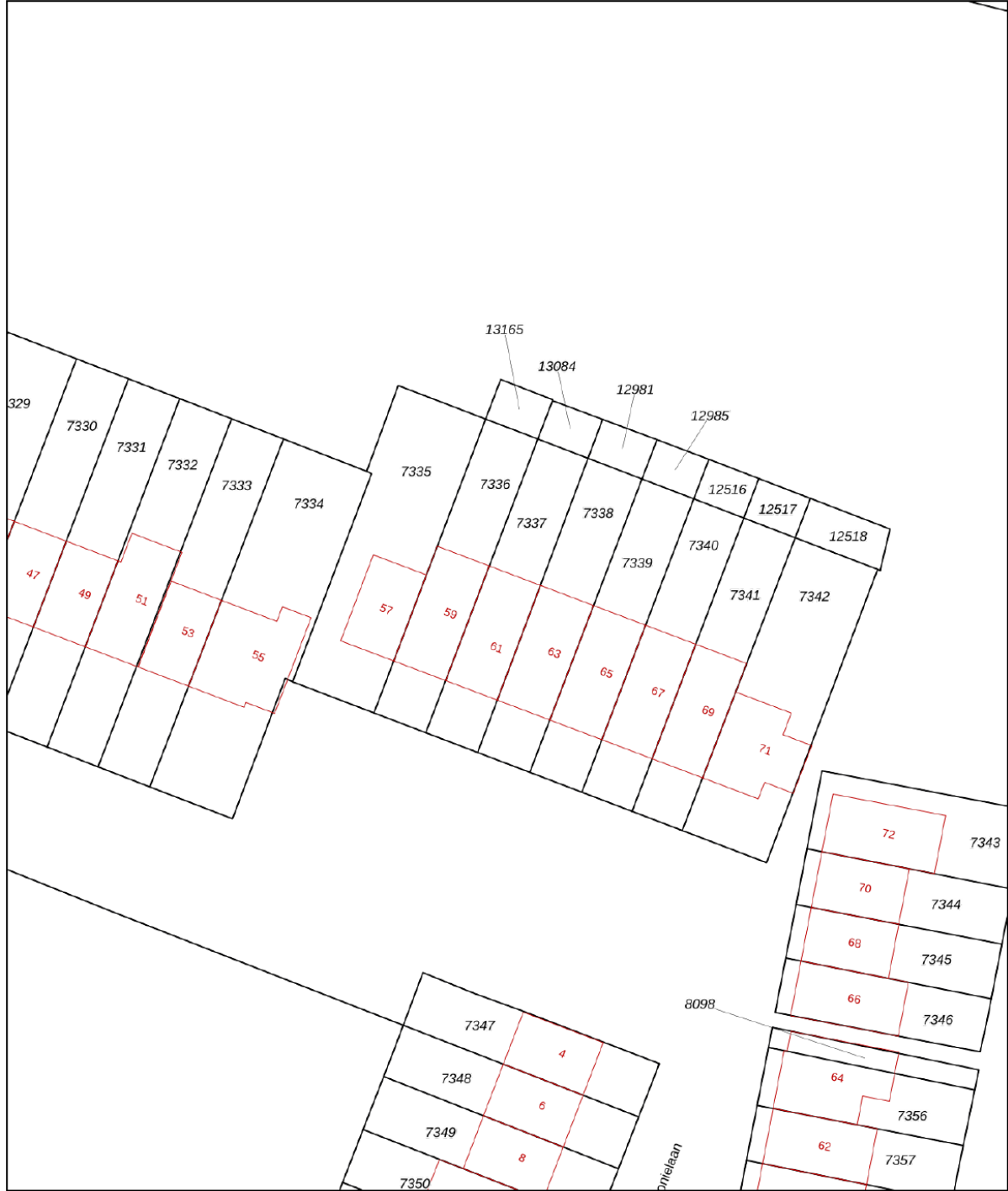





# PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

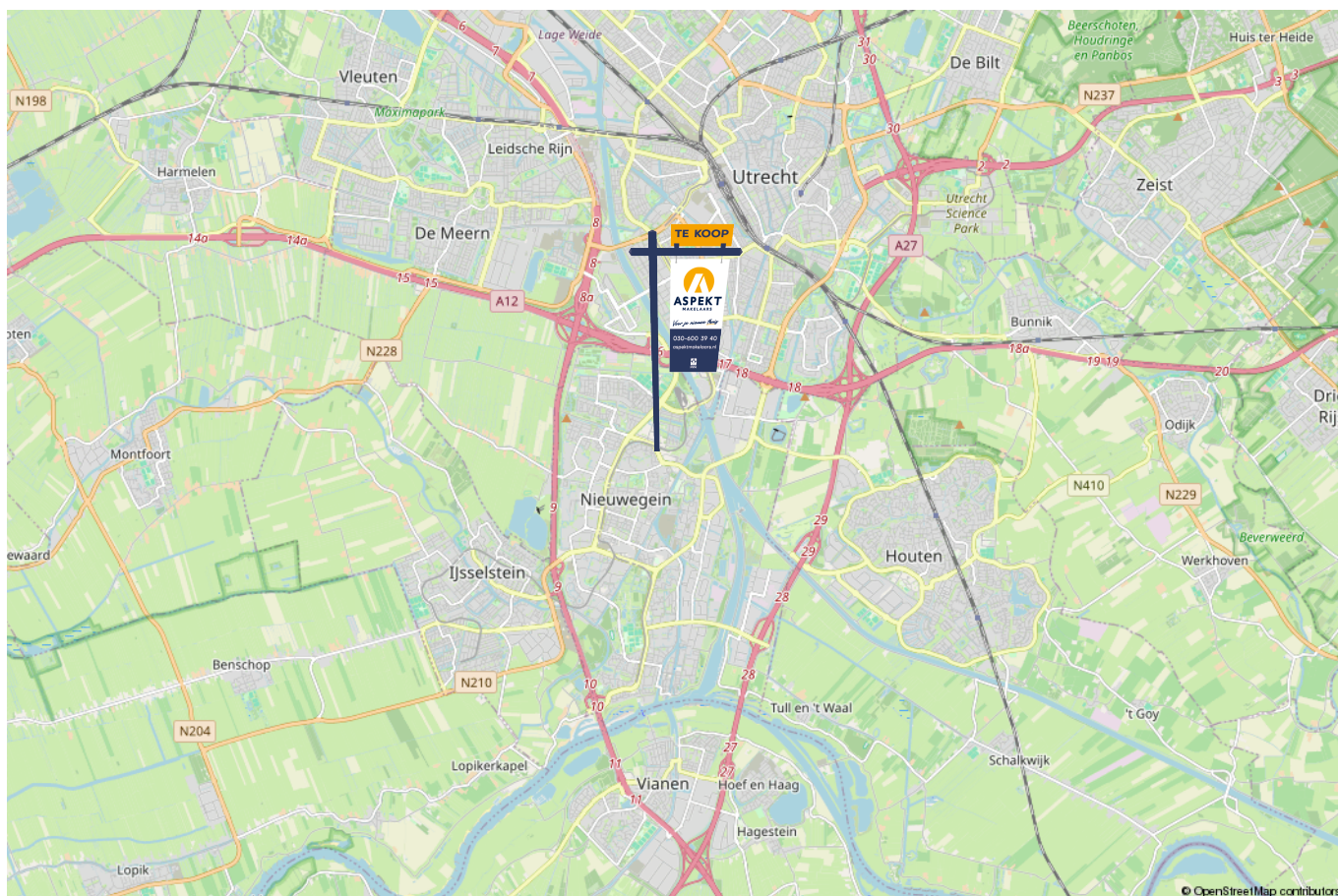
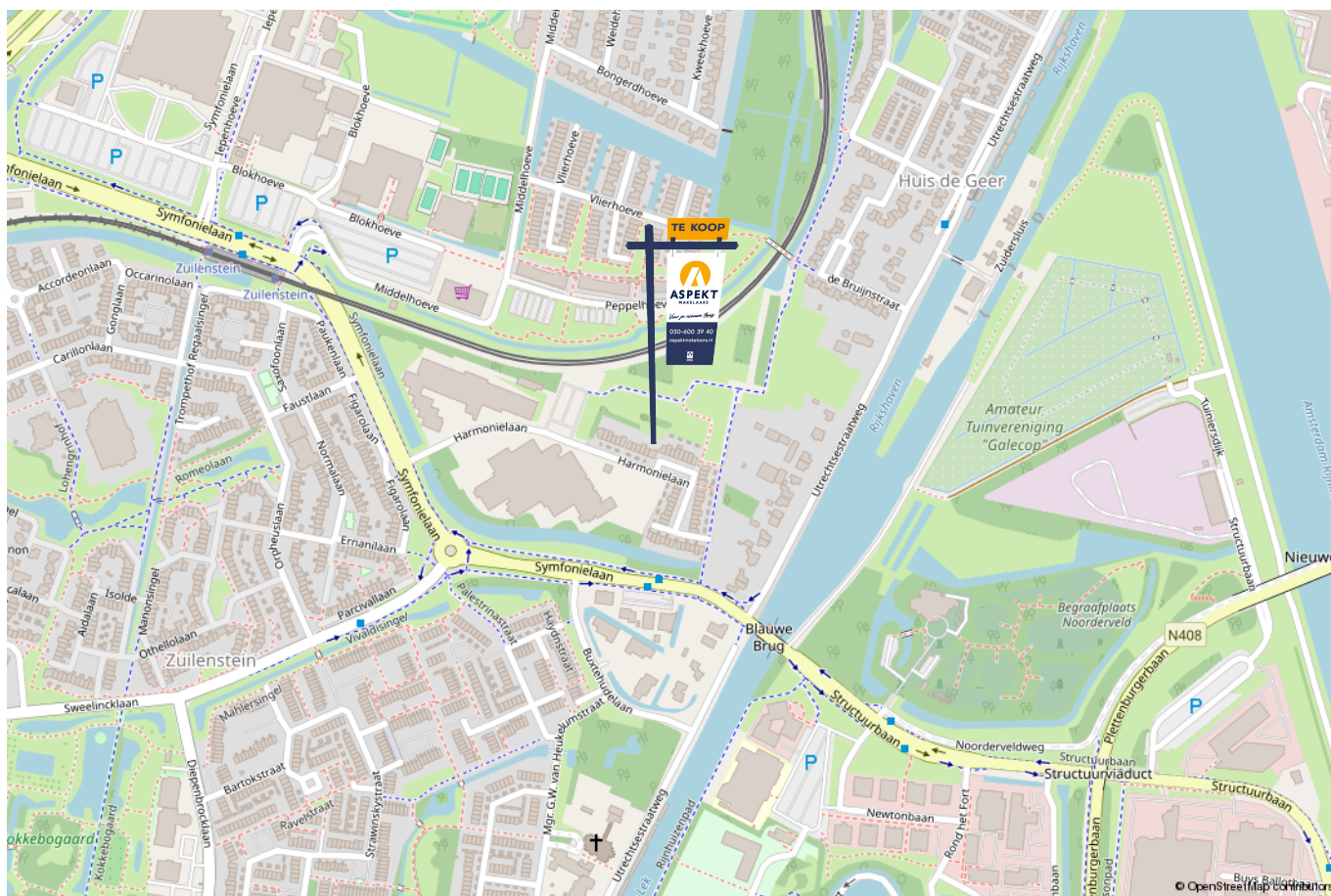


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7337</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025  
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.

# 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				
- Tv meubelkast zwart woonkamer			X	
- Wandkast woonkamer zwart visgraat			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 vloer beneden	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Cinewall woonkamer en tv meubelkast			X	
- Bank woonkamer en sidetable			X	
- Eetkamerset (tafel, stoelen en zitbank)			X	
- Salontafel woonkamer en wandkast zwart visgraat			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 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](mailto:info@aspektmakelaars.nl)

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

