

Te koop aangeboden:



Nieuwegein, Herman de Manhove 70

Comfortabel wonen in een prettige en ruim opgezette kindvriendelijke woonwijk.

Goed onderhouden **hoekwoning met erker, 4 slaapkamers** en vrijstaand stenen **schuur**, voortuin én royale besloten achtertuin (ca. 12 x 10m) met diverse terrassen om van de zon te kunnen genieten of gezellig te kunnen tafelen.

Vrije parkeergelegenheid nabij de woning. **Energie label A.**

Nieuwegein, Herman de Manhove 70

Comfortabel wonen in een prettige en ruim opgezette kindvriendelijke woonwijk.

Goed onderhouden **hoekwoning met erker, 4 slaapkamers** en vrijstaand stenen **schuur**, voortuin én royale besloten achtertuin (ca. 12 x 10m) met diverse terrassen om van de zon te kunnen genieten of gezellig te kunnen tafelen. Vrije parkeergelegenheid nabij de woning. **Energie label A**

Ligging: centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen (A2, A12, A27 en A28), Utrecht Science Park, Prinses Maxima Ziekenhuis en het St. Antonius Ziekenhuis. In de directe omgeving bevinden zich het winkelcentrum Galecop, diverse speelpleintjes, het park Galecopperzoom om heerlijk te kunnen wandelen en te recreëren.

Op korte afstand bevinden zich (basisscholen, kinderopvang, sport en recreatie faciliteiten en het openbaar vervoer (bus en tramverbinding). In 15 minuten fietsen sta je in het centrum van Utrecht.

Algemeen:

Kadastraal bekend: Gemeente Jutphaas, sectie G, nummer 2461, perceeloppervlakte **222m²**
Inhoud: ca 365m³, woonoppervlakte: ca. 103m², gebouw gebonden buitenruimte: ca. 13m² (terras overkapping), externe bergruimte: ca.7m² (schuur)
Ingemeten volgens branche brede meetinstructie BBMI/2580.

Indeling:

BG: entree, gang met meterkast, modern toilet met fonteintje, trapopgang naar verdieping. Lichte woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin, moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur. De begane grond is voorzien van een visgraat parketvloer en airco. Aan de woonkamer grenst een fraai terras met grote overkapping.

1^e verd.: overloop, 3 in grote verschillende slaapkamers (waarvan twee met kastenwand), moderne badkamer met inloopdouche, was meubel, 2e toilet en designradiator. De slaapkamer aan voorzijde is voorzien van airconditioning. De verdieping voorzien van parketvloer.

2^e verd.: overloop, open slaapkamer aan achterzijde met dakkapel aan zij- en achterzijde voorzien van screens, aan de voorzijde zijn de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en diverse knieschotbergingen. De verdieping is voorzien van laminaatvloer.

Schuur: de vrijstaand stenen schuur is voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van de fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Tuin: de ruime achtertuin met diverse terrassen biedt veel privacy. Hier kun je de hele dag van de zon genieten. De tuin beschikt over een achterom.

Oplevering: ca. november 2026

Dit is echt een woning om zo in te trekken! Gezellige living, 4 slaapkamers, een voor- en achtertuin waar je heerlijk kunt spelen, kunt tafelen en van de zon kunt genieten. Wie komt hier onbezorgd genieten van alles wat Nieuwegein en Utrecht stad te bieden heeft? We laten het je graag zien.

VRAAGPRIJS € 539.000, -- k.k.

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrekken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1997
- Energielabel A.
- Warmwatervoorziening en verwarming via stadsverwarming)
- De woning is voorzien van **12 zonnepanelen** (2023)
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2023
- De woning heeft aan de voorzijde een hand bedienbaar zonnescherm (Markies)
- De woning is geheel voorzien van isolatieglas (Isopane)
- Elektra: moderne meterkast 9 groepen
- Moderne keuken vernieuwd in 2018 en voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, 3-lade diepvriezer en combi -oven magnetron
- De erker is in 2001 aangebouwd
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Dakkapel geplaatst in 2017
- Buitenstopcontacten en voor- en achter een buitenkraan
- Glasvezel aansluiting

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt U contact opnemen met: Ing Jo Rijkse Makelaardij o.g. B.V., Hessenweg 151, 3731 JG De Bilt. Telefoonnummer: 030-2204262, e-mail: info@jorijkse.nl

De gegevens in de brochure zijn met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.




































<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2461</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtenet	
8 Warm water	Warmtenet	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3360 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



30,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Herman de Manhove 70
3437ZD Nieuwegein

BAG-ID: 0356010000058300

Detailaanduiding

Bouwjaar 1997
Compactheid 2,01
Vloeroppervlakte 105m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

K de Jong

Vakbekwaamheidsnummer

2324.8280.7695

Certificaathouder

Licht Groen B.V.

Inschrijfnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

52599744

Certificerende instelling

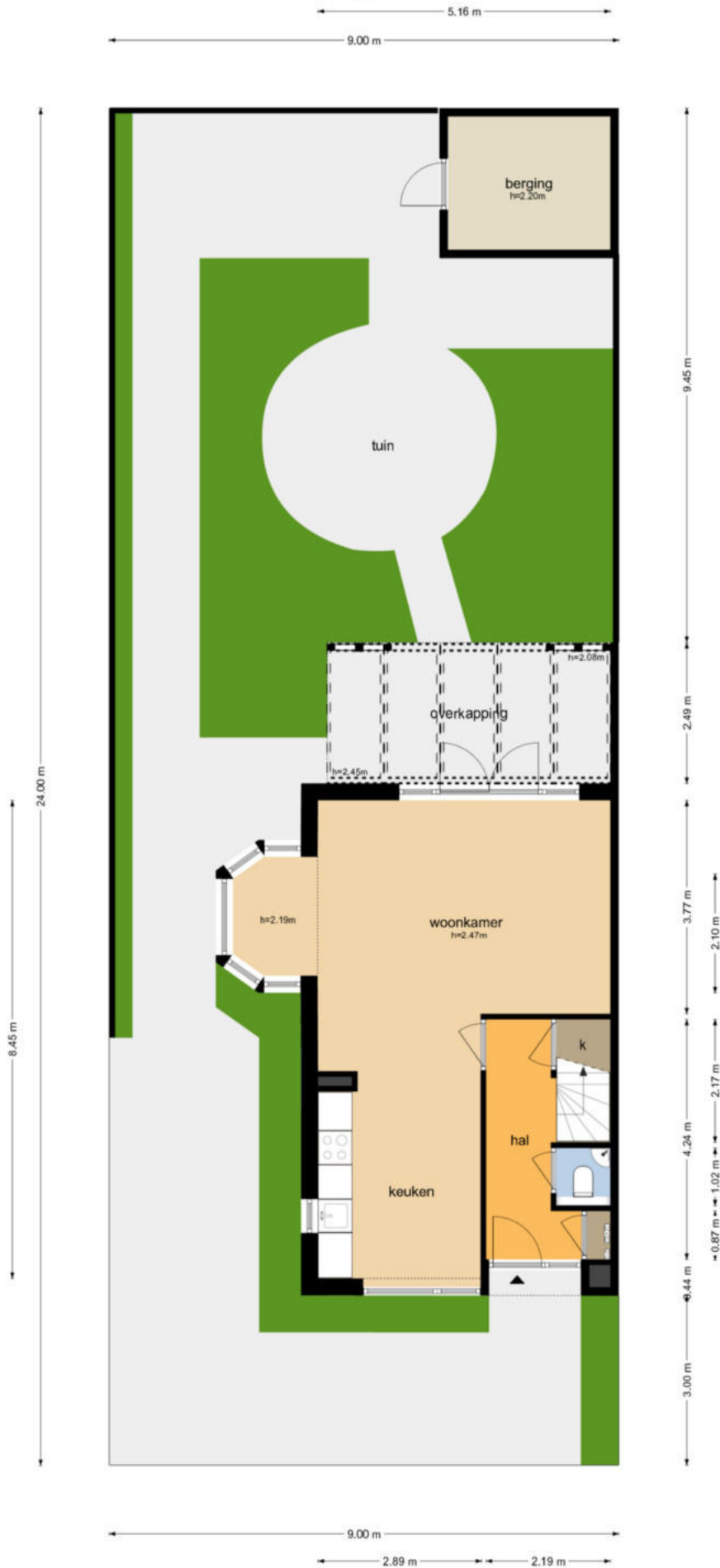
EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

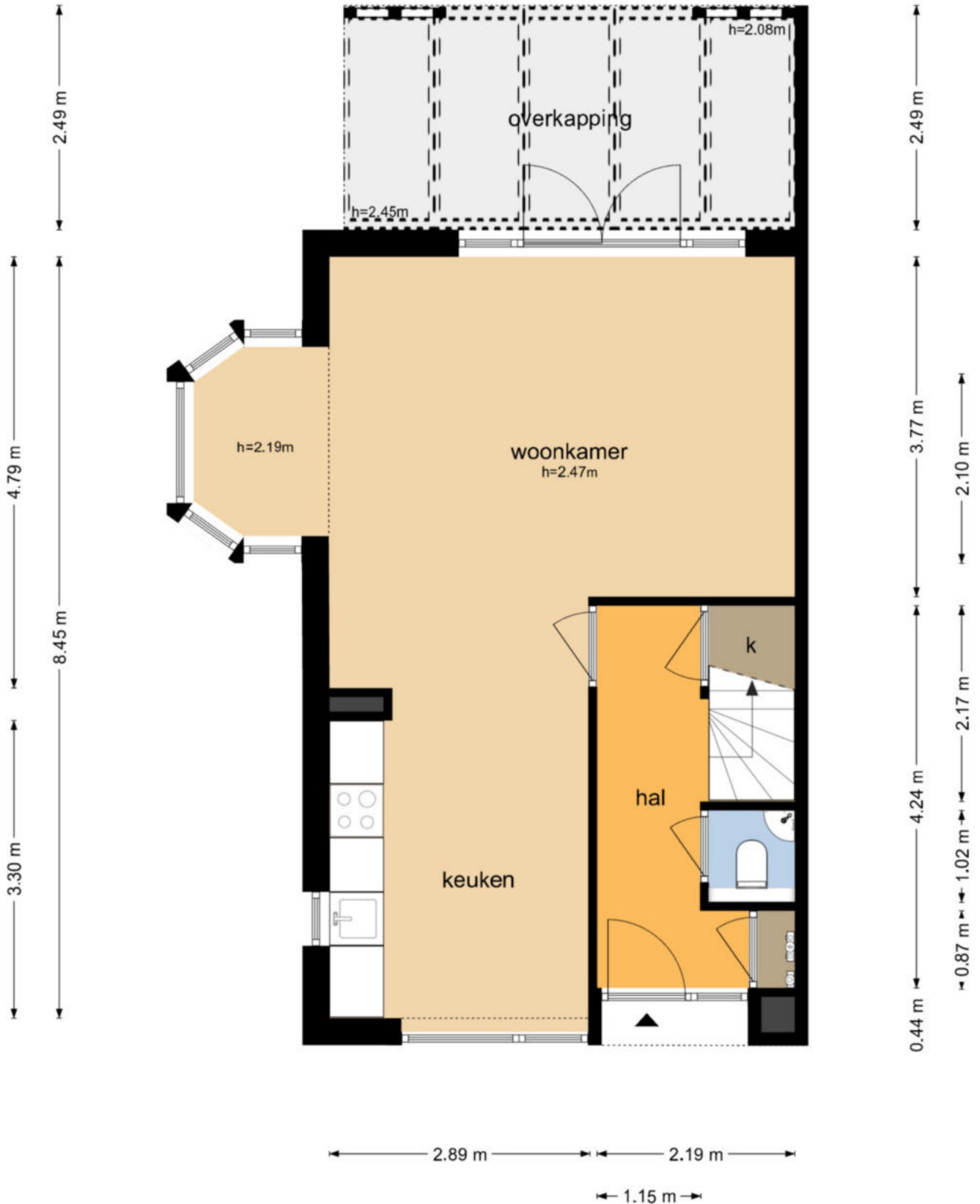


Herman de Manhove 70 - Nieuwegein
Tuin



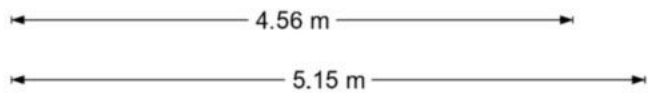
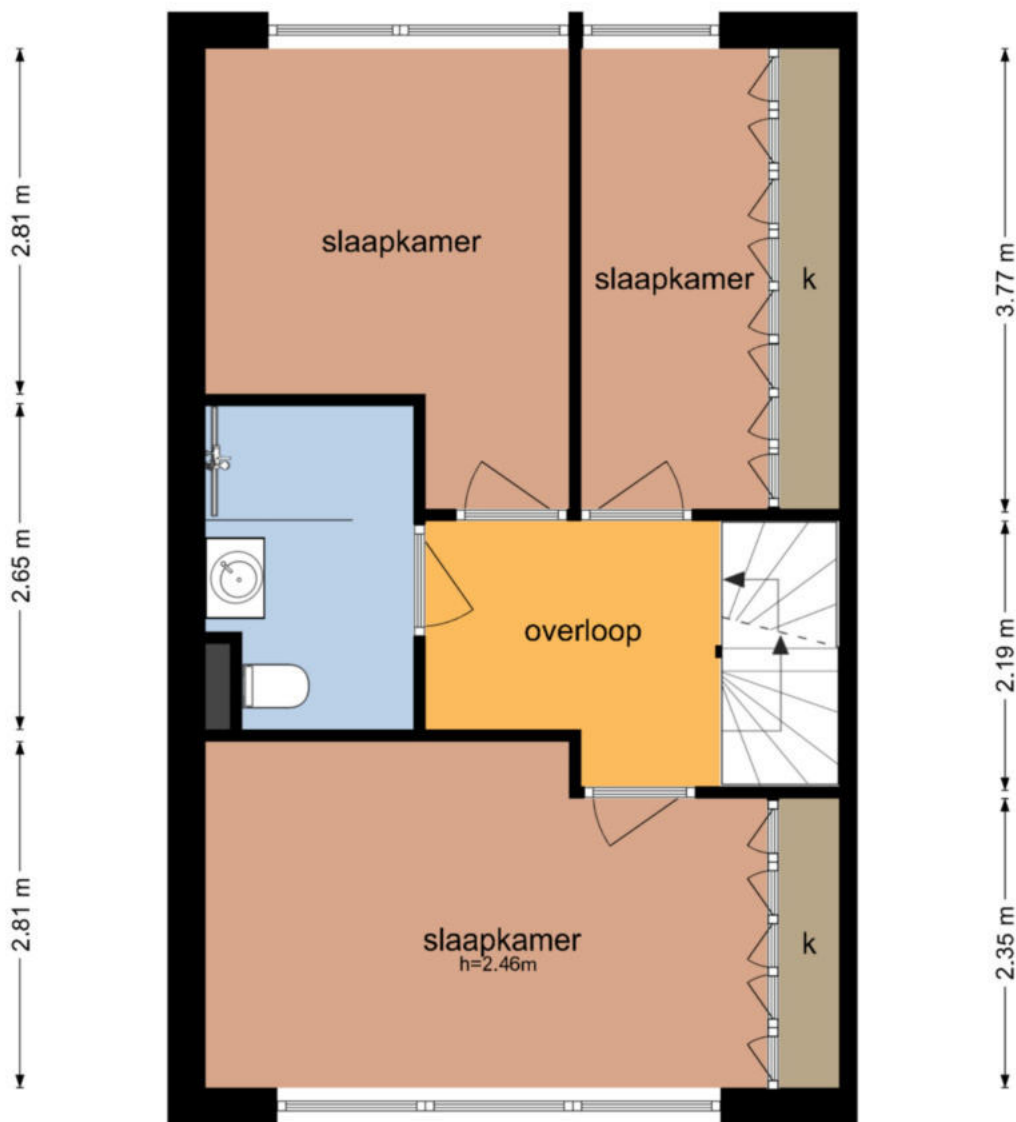
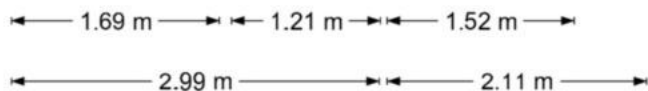
Herman de Manhove 70 - Nieuwegein
Begane Grond

5.16 m



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

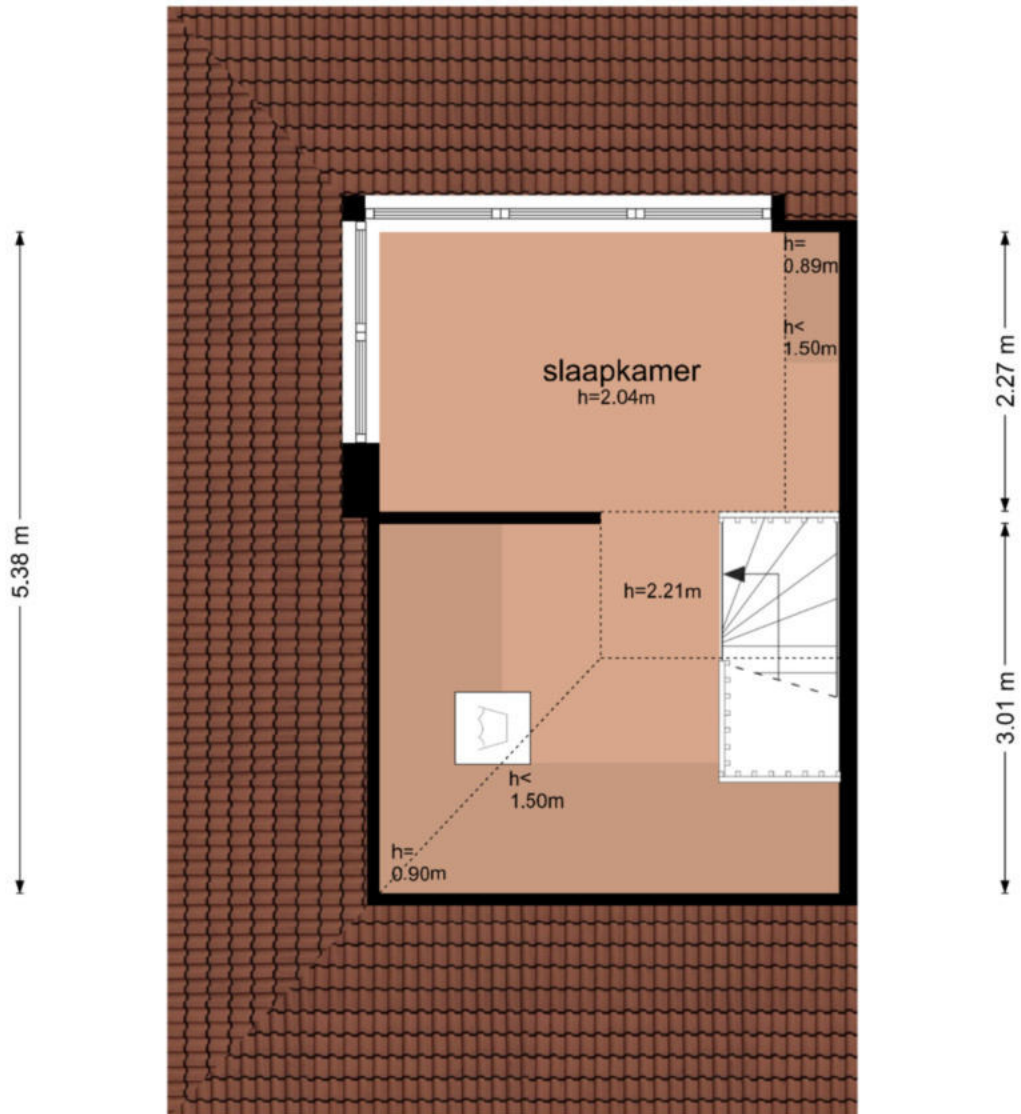
Herman de Manhove 70 - Nieuwegein Eerste Verdieping



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

Herman de Manhove 70 - Nieuwegein Tweede Verdieping

3.74 m

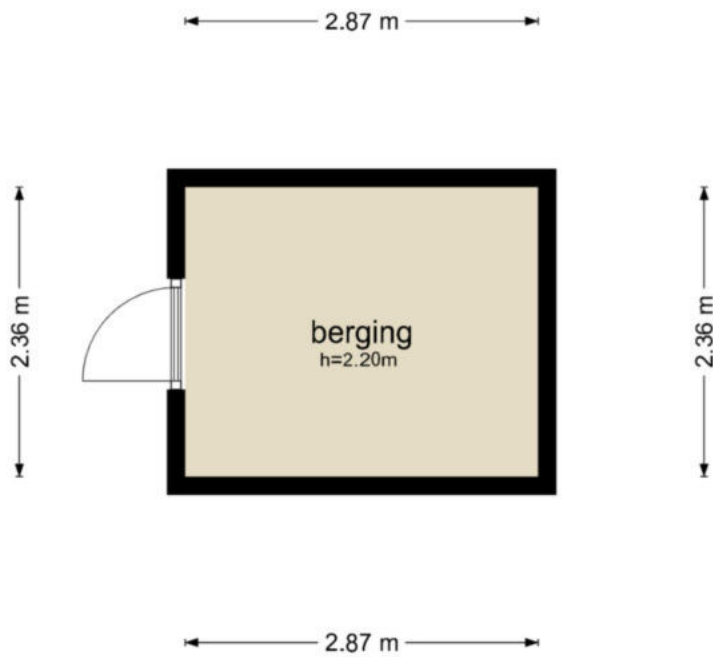


5.16 m

1.94 m

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

**Herman de Manhove 70 - Nieuwegein
Berging**



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

Verkoopbrochure

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. De informatie is voor u van belang wanneer u de woning wilt kopen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen ten aanzien van de juistheid ervan echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Soms weten verkopers (bijvoorbeeld in geval van nalatenschap) niet alle 'ins' en 'outs' van een woning.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek moet verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het kopen van een huis. Gezien deze complexe materie raden wij u aan uw eigen NVM Aankoopmakelaar in te schakelen.

Gebruiksoppervlakte woning

NVM Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Energielabel woning

Het Energielabel geeft met klassen (A++ t/m G) en kleuren (donkergroen t/m rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Makelaar verkoper

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM Makelaar in de schakelen.

Droomhuis gevonden?

Wat fijn dat u uw droomhuis gevonden heeft en een bod wilt doen! Wij vragen u vriendelijk uw bod en uw eventuele voorwaarden, in move te plaatsen of naar ons te mailen. Zo voorkomen we misverstanden en is alles voor iedereen duidelijk.

Bezichtigingen tijdens onderhandelingen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM Makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Als eerste bezichtigen of bieden

De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij als eerste in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wanneer in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Verkoopprocedure

Soms zijn er zo veel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Vraagprijs bieden

Ook al biedt u de vraagprijs, de verkoper is niet verplicht de woning aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling of na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM Makelaar de afspraken vast in de Koopovereenkomst. Pas als beide partijen de Koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge overeenkomst is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is dan dus geen koop.

NVM koopakte

Voor zover hiervan niet uitdrukkelijk is afgeweken, geschiedt de koopovereenkomst onder gebruikelijke condities van de meest recente modelkoopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning/appartement vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging Eigen Huis".

Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is op of voor 1993 wordt in elk geval een zogenaamde 'Asbestclausule' in de koopovereenkomst opgenomen waarbij alle aansprakelijkheid richting verkoper als gevolg van asbesthoudende materialen uitgesloten wordt. Asbestclausule.

In aanvulling op artikel 6.4.3. komen koper en verkoper het volgende overeen: Vanwege het bouwjaar van de woning kunnen in de onroerende zaak op verschillende plaatsen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/ of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/ of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 25 jaar wordt in elk geval een zogenaamde 'Ouderdomsclausule' in de koopovereenkomst opgenomen waarbij de koper in accepteert dat andere verwachtingen gesteld mogen worden bij een oudere woning dan bij een nieuwbouwwoning ten aanzien van de (bouwtechnische) kwaliteit. **Ouderdomsclausule:** Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (nader op te geven aantal jaren) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Renovatieclausule

Indien de woning zichtbaar in een gebrekkige onderhoudstoestand verkeert, dan wel dat dit tijdens de bezichtigingen kenbaar is gemaakt, wordt in elk geval een zogenaamde renovatieclausule opgenomen in de koopovereenkomst. **Renovatieclausule:** Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als woonhuis, waardoor de onroerende zaak in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW pas na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie komt geheel voor rekening en risico van koper, evenals het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal gebruik, waarvan pas ten tijde van of na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie blijkt. De gevolgen van het aanvragen en verkrijgen of het niet verkrijgen van vergunningen, toestemmingen, vrijstellingen, ontheffingen e.d. die met deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie te maken hebben, komen eveneens geheel voor rekening van koper.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de Koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de Koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud en een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. Bespreek tijdens de onderhandeling ook de termijn die wordt opgenomen in de Koopovereenkomst voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde.

Drie dagen bedenktijd

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende Koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Wij leggen u de verdere details over de bedenktijd graag uit. Na de bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Registratie Koopovereenkomst

U heeft de mogelijkheid de Koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster. Dit heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Notaris

De koper bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. De reden hiervoor is het motto 'wie betaalt, bepaalt'. Verkoper heeft echter ook enkele kosten, namelijk voor de doorhaling van zijn hypotheek. Om verkoper te beschermen tegen onredelijk hoge kosten voor deze doorhaling nemen wij een aanvullende clausule op in de Koopovereenkomst. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 15 km van de woning gevestigd is, neemt de koper de kosten van een eventuele volmacht voor verkoper op zich.

Waarborgsom/bankgarantie

Om verkoper zekerheid te geven dat koper zijn verplichtingen nakomt, wordt door koper één week na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet.

Financiering

Het kan zijn dat u uw nieuwe woning uit eigen geld kunt en wilt betalen. Uw hypotheek kunt u regelen via een bank of een tussenpersoon. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt. Het is verstandig alvast een berekening te laten maken als u op zoek gaat naar uw droomhuis. Dan weet u precies wat u kunt en wilt uitgeven. Wij kunnen u van harte Dierks Financieel Advies aanraden, een tussenpersoon waarmee wij al jaren samenwerken en goede ervaringen hebben. Of kijk eens op zijn website: www.dierksfinancieeladvies.nl Hij begeleidt u graag in het vinden van de meest passende hypotheek, zodat u zich vrij kunt voelen uw leven in te richten zoals u dat wenst.

Kosten koper

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Reactie op koopovereenkomst

Er wordt van de kopende partij verwacht binnen maximaal 48 uur op het concept van de koopovereenkomst en de bijbehorende bijlagen te reageren voor akkoord, dan wel met opmerkingen voorafgaand aan de ondertekening.

Tarieven NVM Makelaars

De verkoper van uw huis heeft ons als NVM Makelaar ingeschakeld. Het is verstandig zelf uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee te nemen. Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor de dienstverlening van de makelaar voorgeschreven. Iedere NVM Makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt.

Nutsbedrijven

Wij maken u erop attent dat u zelf minimaal twee weken voor de verhuisdatum contact moet opnemen met het energiebedrijf van uw keuze om de verhuizing te melden. Als u ervoor zorgt dat de juiste meterstanden binnen vijf dagen na de sleuteloverdracht binnen zijn bij het energiebedrijf, dan zorgt dit bedrijf er voor dat de overschrijving van de nutsvoorzieningen op de juiste manier wordt afgehandeld.

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van uw huis. Op onze website vindt u meer informatie. Heeft u vragen? Wij beantwoorden ze graag!