

TE KOOP

Herenstraat 2 A

Nieuwegein



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Herenstraat 2 A, Nieuwegein

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig gerenoveerd appartement op een unieke locatie aan het water in historisch Jutphaas!

Wonen op een plek waar historie, sfeer en modern wooncomfort samenkomen?

Dat kan in dit prachtige, volledig gerenoveerde 2-kamerappartement van circa 60 m², gelegen op één van de mooiste locaties van Jutphaas. Vanuit de woonkamer geniet je iedere dag van een schitterend uitzicht over het water, terwijl de gezellige horeca, winkels en alle dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand bevinden.

Dit instapklare appartement is in 2026 volledig gerenoveerd en met veel zorg afgewerkt. Alles is vernieuwd, waardoor je hier zonder te klussen direct kunt genieten van een comfortabele en energiezuinige (energielabel A) woning. Dit appartement maakt deel uit van een kleinschalige VvE in oprichting bestaande uit 4 appartementen. De overige 3 appartementen worden naar verwachting in 2026 en 2027 opgeleverd.



Woningbrochure: Herenstraat 2 A, Nieuwegein

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen in historisch Jutphaas

Jutphaas is zonder twijfel één van de meest geliefde woonlocaties van Nieuwegein. De historische dorpskern ademt karakter met haar sfeervolle straatjes, monumentale panden en gezellige terrassen aan het water. Hier woon je in alle rust, maar met de levendigheid van de stad altijd dichtbij.

Binnen enkele minuten bereik je winkels, restaurants, openbaar vervoer en uitvalswegen. Ook het centrum van Utrecht ligt op korte afstand; de Domtoren bevindt zich op slechts circa 7 kilometer. De combinatie van een beschermd dorpsgezicht, het water, de natuur en de uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.

Indeling

Via de gezamenlijke voordeur kom je bij je eigen entree naar boven. Je stapt binnen in een verrassend licht appartement. De woon- met eetkamer is ruim opgezet en dankzij de fijne raampartijen geniet je volop van natuurlijk daglicht én een prachtig uitzicht over het water!

De halfopen keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur (vaatwasser, koel-vriescombinatie, magnetron, oven). Vanuit de keuken is een opstap naar het privé terras (circa 12 m²) aan de achterkant en op het westen van de woning. Hier sluit je de dag af met een goed glas wijn in het avondzonnetje.

De luxe afgewerkte badkamer beschikt over een stijlvolle inloophdouche, modern wastafelmeubel en een wandcloset. De badkamer heeft een design radiator en is uitgevoerd in een moderne uitstraling.

De royale slaapkamer, op een volledige eigen verdieping, biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed. Met dakkapellen aan weerszijde van de woning is deze verdieping volledig benut voor woonoppervlakte. Handige opbergruimte achter de schotten maken deze verdieping volledig af.

Dankzij de hoogwaardige renovatie, uitstekende isolatie en duurzame installaties voldoet deze woning volledig aan de woonwensen van vandaag en kan je direct intrekken.

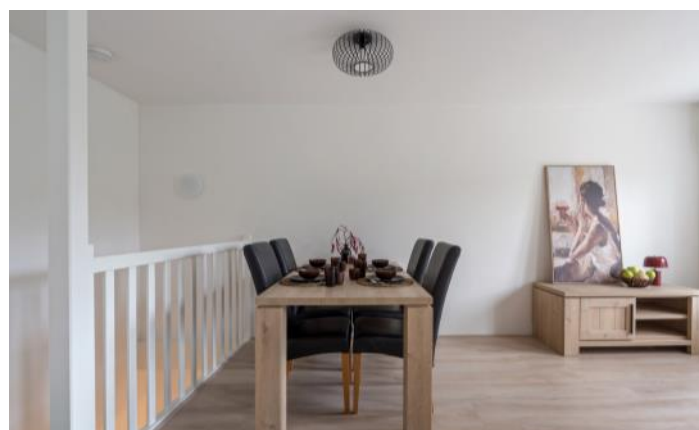
Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd in 2026
- Woonoppervlakte circa 60 m²
- Royaal terras van circa 12 m² aan het water
- Keuken met diverse inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met hoogwaardige afwerking
- Zeer ruime slaapkamer
- Volledig geïsoleerd
- Voorzien van HR++ en triple glas
- Energielabel A
- Nieuwe Intergas HRE 28/24 CW4 cv-ketel (2026)
- Nieuwe WTW-installatie (2026)
- Nieuwe mechanische ventilatie (2026)
- Binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- VVE in oprichting, indicatie servicekosten circa € 150,- per maand
- Vrij parkeren voor de deur
- Gelegen binnen beschermd dorps- en stadsgezicht (geen monument)
- Centrale ligging nabij winkels, horeca en openbaar vervoer
- Slechts circa 7 kilometer van de Domtoren in Utrecht
- Uitstekende bereikbaarheid richting Utrecht en omliggende steden

Ben je op zoek naar een instap klaar appartement op een werkelijk unieke locatie?

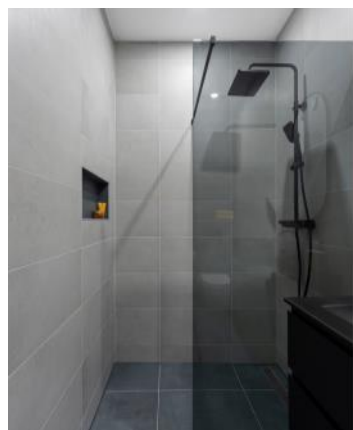
Dan is dit een kans die je niet wilt missen. Hier woon je iedere dag met het gevoel alsof je buiten de stad bent, terwijl alle voorzieningen én Utrecht binnen handbereik liggen.

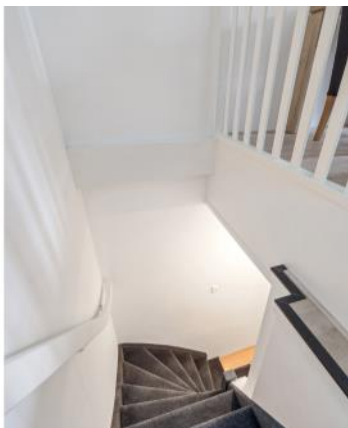
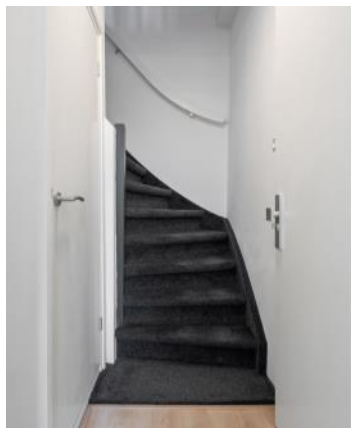
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de bijzondere sfeer van wonen aan het water in historisch Jutphaas.





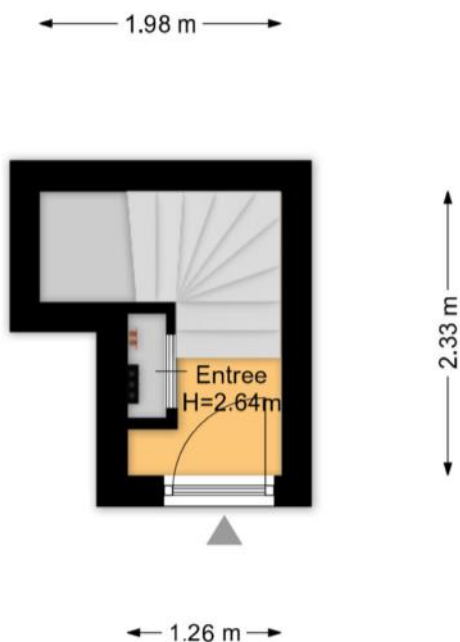




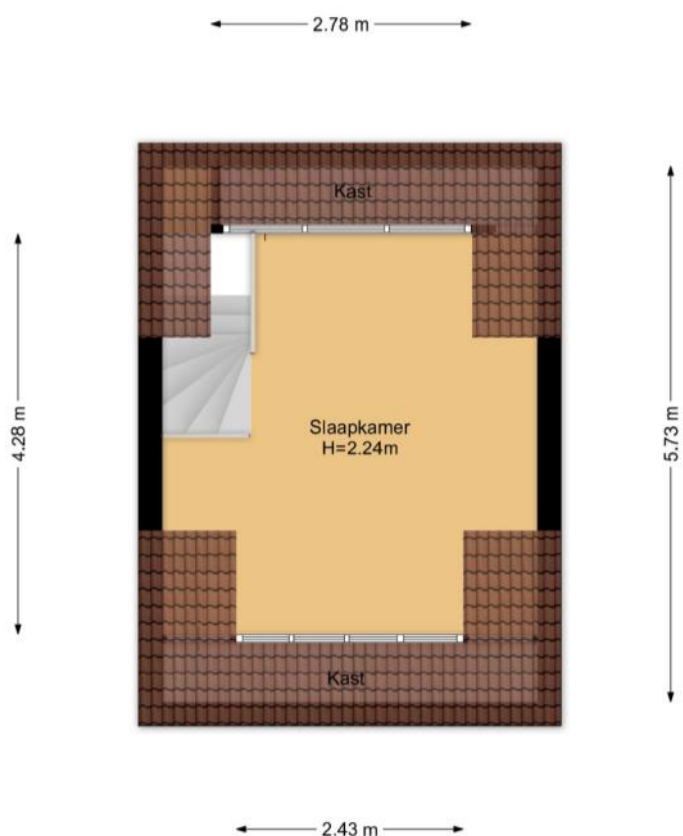
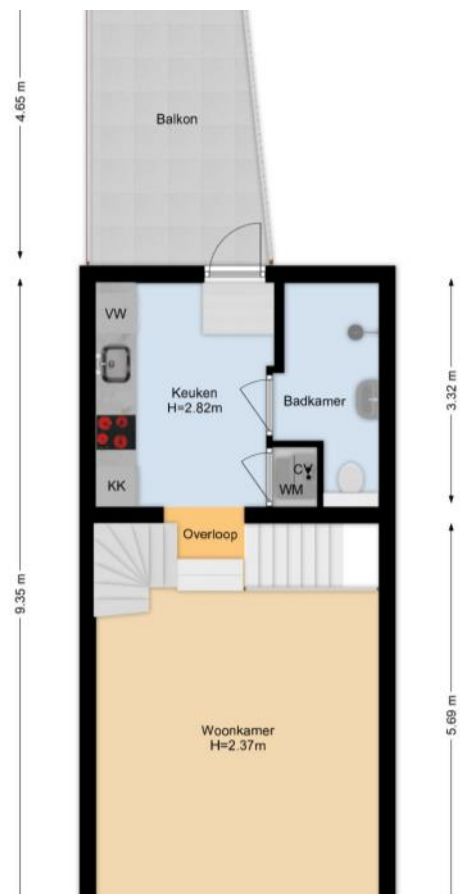




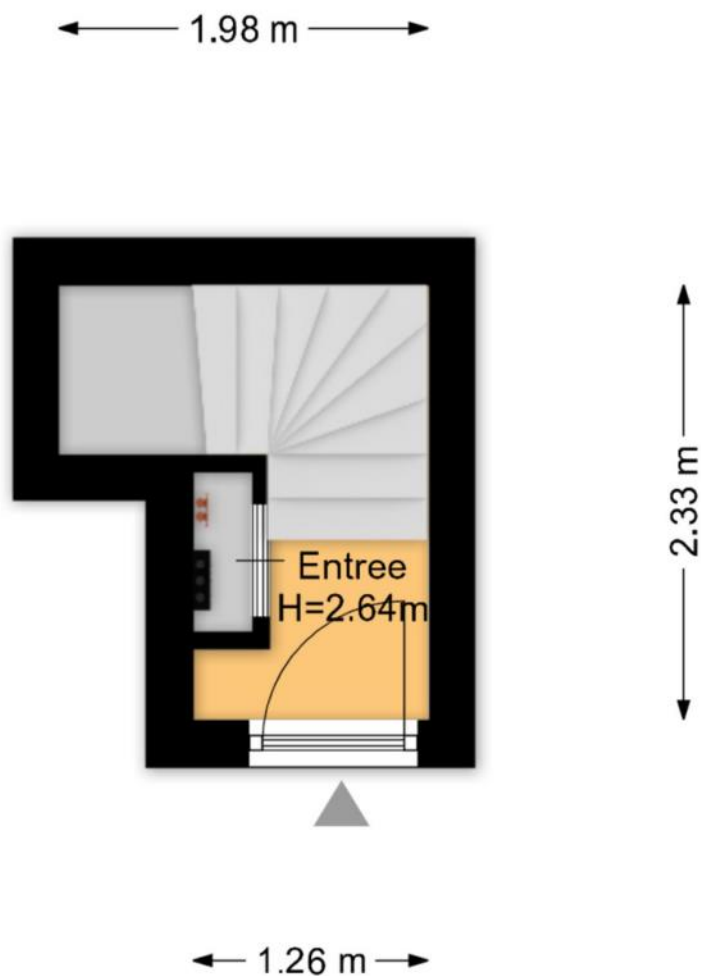




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

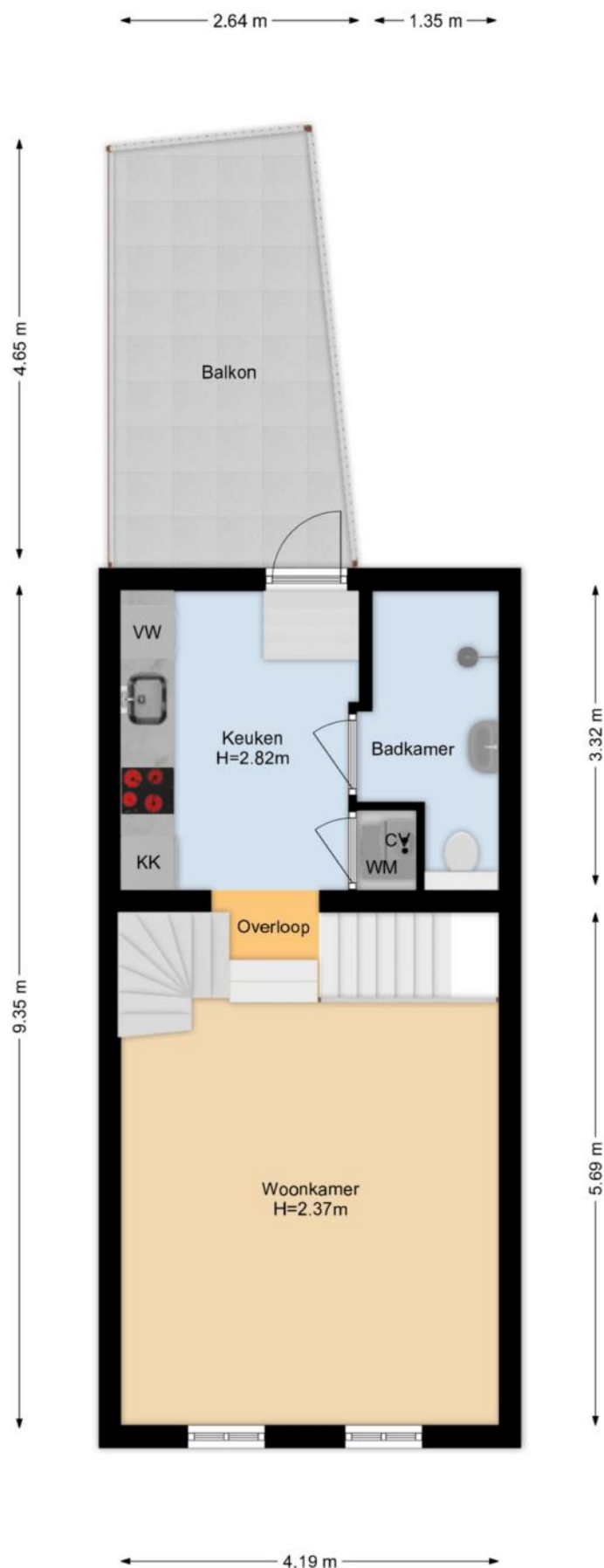


PLATTEGRONDEN



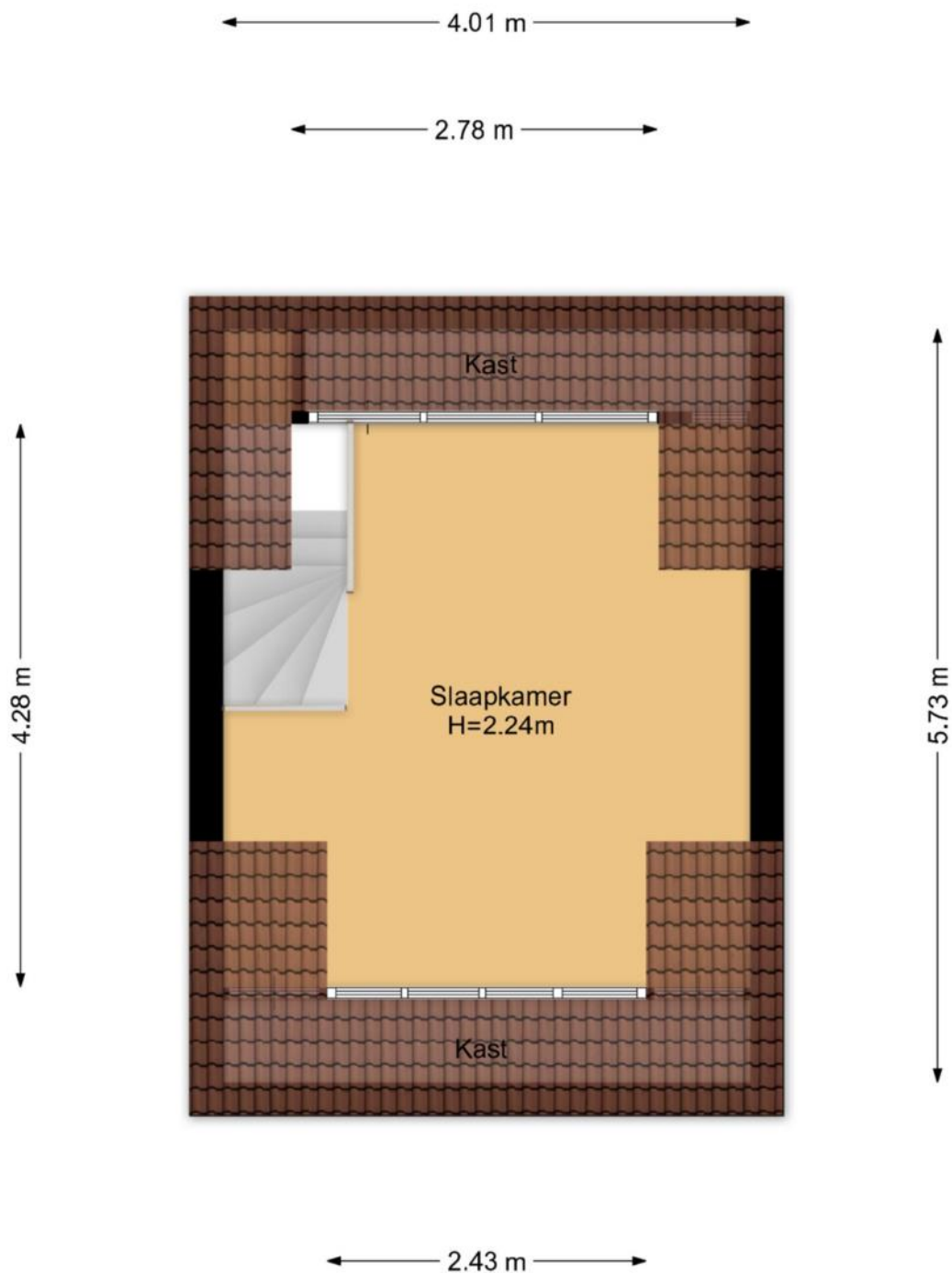
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



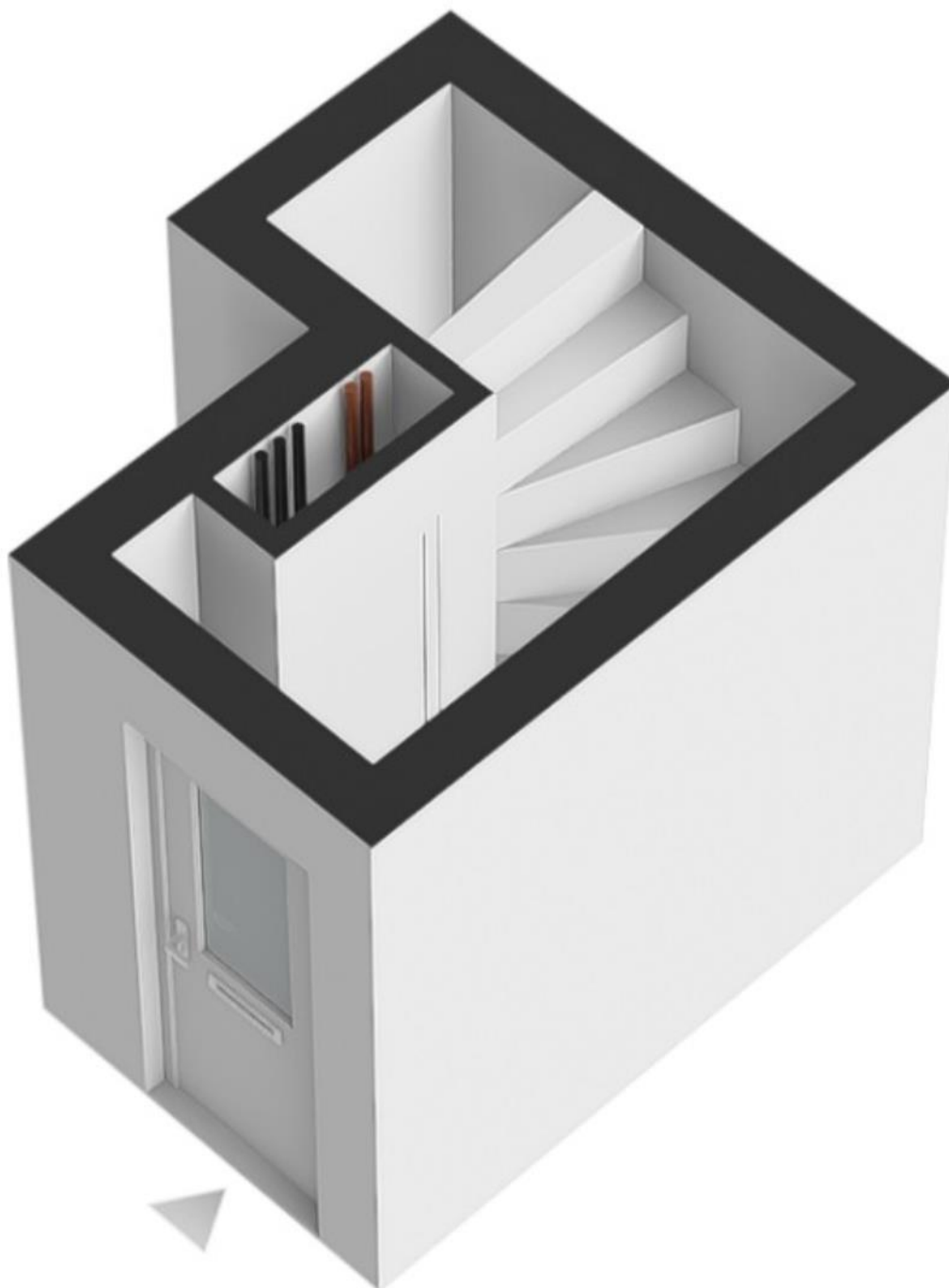
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

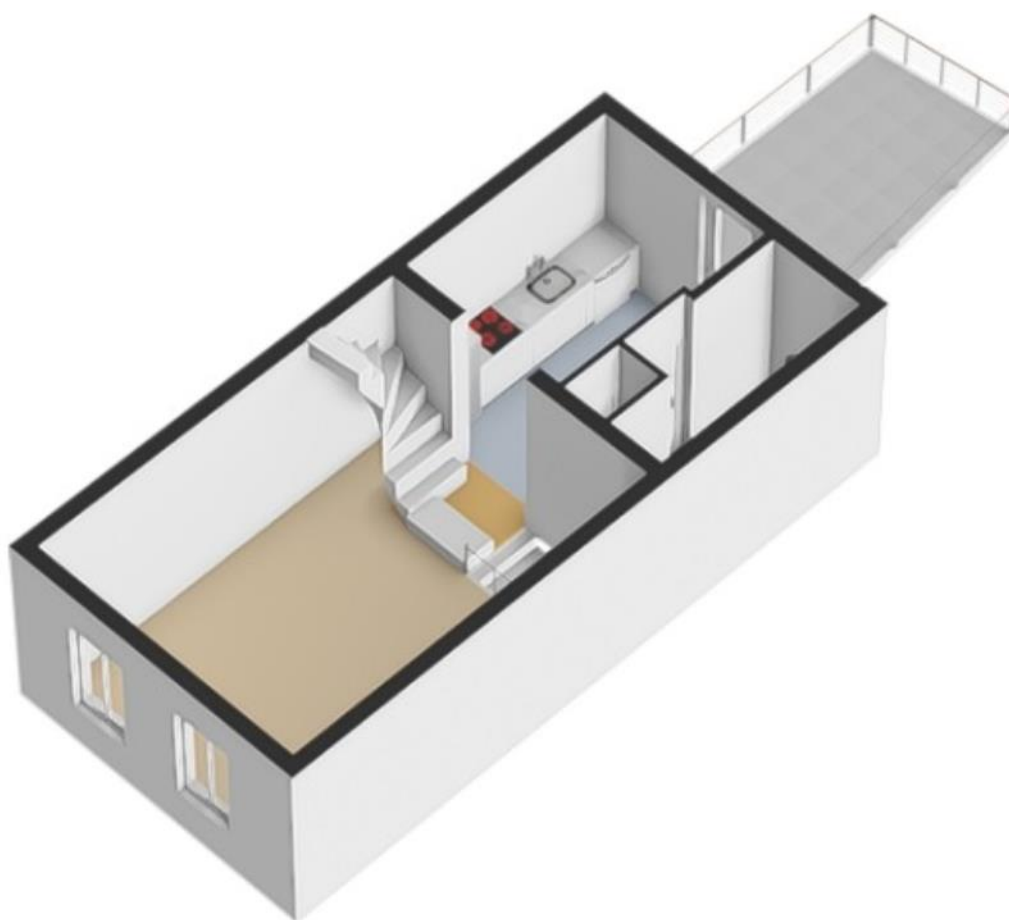


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	190 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	57 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	12 m² (4,6m diep en 2,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Jutphaas B 13387 4

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Roerende zaken kunnen in overleg worden overgenomen

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas
Sectie B
Perceel 12583

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



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte 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 voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.