

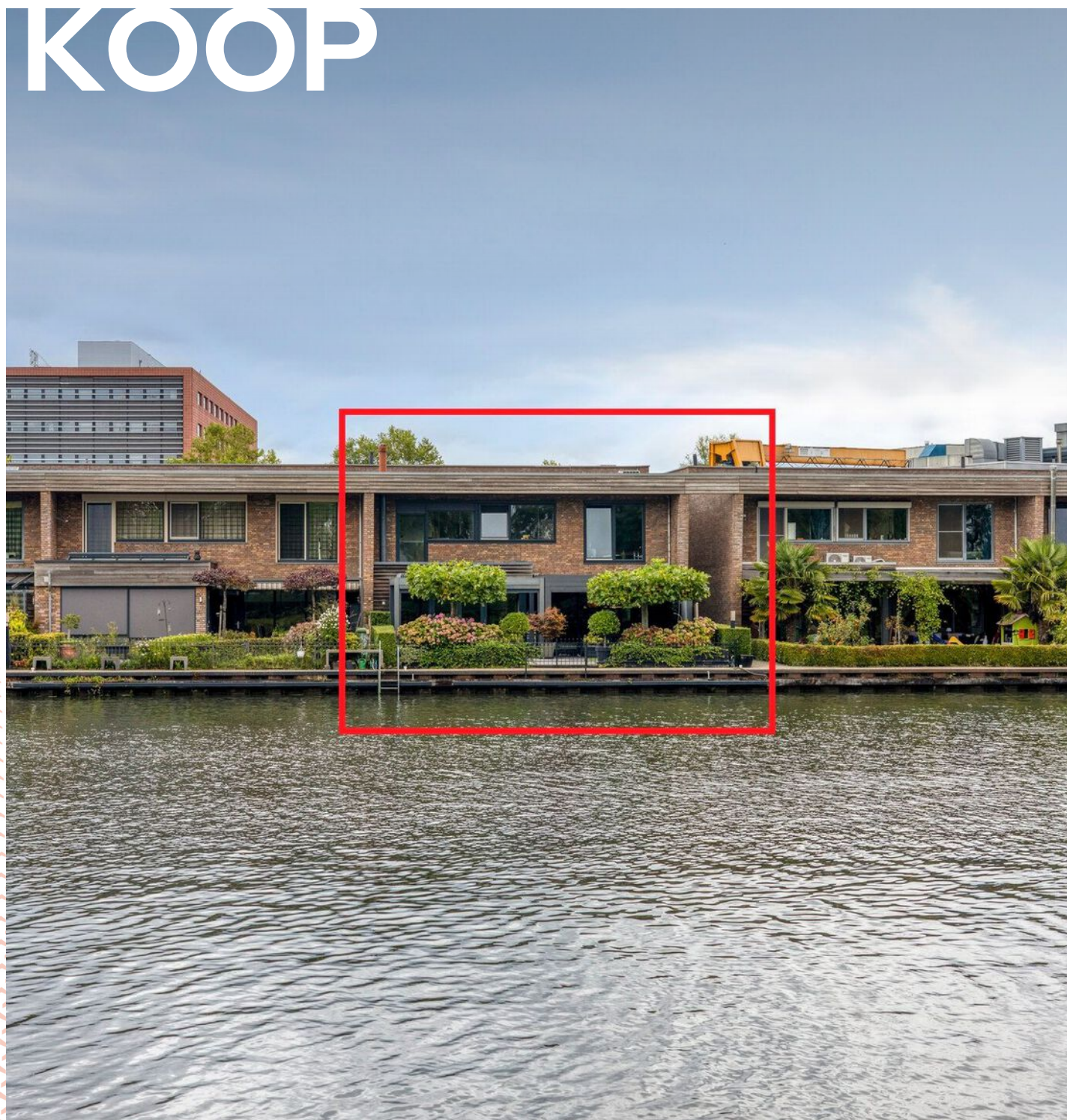
LORENTZBAAN 6

3439 NM, NIEUWEGEIN

€ 925.000 k.k.



TE KOOP



OVER DE WONING

Aan de Lorentzbaan 6 in Nieuwegein vindt u deze UNIEKE HOEKWONING MET BEDRIJFSFUNCTIE, waar wonen en bedrijfsmatig gebruik op één locatie samenkomen. De woning is gelegen op een BIJZONDERE LOCATIE, direct aan het (vaar)water.

Het woonhuis beschikt over een achtertuin aan het (vaar)water op het zuidwesten, met een eigen ligplaats en zwemtrap, een tuingerichte woonkamer met stijlvolle open keuken en een riante garage/werkplaats. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 1 met balkon op het zuidwesten en een badkamer.

Daarnaast beschikt het pand over een bedrijfsfunctie met eigen opgang, showroom en een aparte werk-/kantoorruimte.

Verder is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van 36 zonnepanelen, 2 airconditioners en energielabel A+++.



Soort woning:
Hoekwoning
Energielabel:
A+++
Bouwjaar:
2007
Woonoppervlakte:
151 m2 (+ 152 m2 bedrijf)
Inhoud:
1075 m3
Perceeloppervlakte:
404 m2



LIGGING

Ligging:

De woning is gelegen op een centrale locatie in Nieuwegein, met veel voorzieningen op korte afstand. Voor winkels, horeca en dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij Cityplaza, het uitgebreide winkelcentrum in het centrum van Nieuwegein. Ook zwembad en sportcomplex Merwestein, het St. Antonius Ziekenhuis, scholen en diverse sportverenigingen zijn goed bereikbaar. Voor wie graag buiten is, liggen onder andere het Bos Nieuwegein en de groen- en waterrijke omgeving nabij de woning binnen handbereik. Daarnaast zijn er in de omgeving mogelijkheden voor sport en ontspanning, waaronder tennisverenigingen en een visvereniging.

De centrale ligging van de woning staat garant voor een goede bereikbaarheid van diverse voorzieningen. Nieuwegein ligt op ca. 10 autominuten van Utrecht en ca. 40 autominuten van Amsterdam. De tramhaltes in Nieuwegein bieden goede verbindingen richting Utrecht en vanaf daar reist u eenvoudig verder met de trein. Bushaltes zijn op enkele minuten loopafstand.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Entree:

Aan de voorzijde beschikt het pand over een royaal parkeerterrein met ruimte voor meerdere voertuigen. Daarnaast zijn er 2 overkappingen en aparte entrees naar het woonhuis en de showroom aanwezig. De garage/werkplaats is eveneens bereikbaar via een elektrische garagedeur.

Hal:

De hal is verdeeld in 3 delen. Het 1e deel biedt toegang tot de garage/bedrijfsruimte/werkplaats, bergruimte, wasruimte, cv-ruimte en het 2e deel van de hal. Hier bevinden zich ook de meterkast en een praktische plek voor jassen en schoenen.

Het 2e deel van de hal verbindt het 1e en 3e deel met elkaar en is voorzien van een ingebouwde kast.

Het 3e deel biedt toegang tot het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping, een voorraadkast met bergplanken en de woonkamer.

Woonkamer:

De tuingerichte woonkamer heeft door de openslaande deuren en de deur met hordeur direct contact met de achtertuin. De plavuizen vloer geeft de ruimte een karaktervolle uitstraling en de houthaard zorgt voor extra sfeer. Vanuit de woonkamer heeft u bovendien een weids uitzicht aan de achterzijde.

Keuken:

De stijlvolle open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Amerikaanse koelkast, 4-pits gaskookplaat met wokbrander en afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasmachine. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan, veel bergruimte en een voorraadkast onder de trap.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en ligt direct aan het water. De tuin is aangelegd met sierbestrating en kunstgras en is voorzien van buitenverlichting, een buitenkraan, slanghaspel en achterom. Een bijzonder pluspunt is de overkapping met vouwdak en inschuifbaar lamellendak, waaronder een hardhouten terras met screens is gerealiseerd. Hier kunt u heerlijk beschut buiten zitten en genieten van het uitzicht over het water. Daarnaast zijn er prachtige parapluplattanen bomen aanwezig en beschikt de tuin over een regendouche.

OMSCHRIJVING

Bedrijfsruimte/garage/werkplaats:

De bedrijfsruimte /garage/werkplaats is bereikbaar via de hal en via de entree middels een elektrische overheaddeur. Met een oppervlakte van ca. 50 m² is dit een riante ruimte om in te werken en voor opslag. Daarnaast is deze ruimte voorzien van een vaste kast.

1e verdieping:

Alle slaapkamers bieden vrij uitzicht over het (vaar)water.

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet met fonteintje.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

De master(slaapkamer) is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt vrij uitzicht over het water. De raampartij is uitgevoerd als draaikiepraam met prachtig uitzicht en voorzien van een elektrisch screen. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning en een kast met inbouwspots.

Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als logeerkamer. De raampartij is ook voorzien van een elektrisch screen. Daarnaast beschikt de kamer over een kledingkast.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is net als de 1e en 2e slaapkamer gelegen aan de achterzijde en op dit moment in gebruik als kantoorruimte. De kamer is verder voorzien van een archiefkast en biedt een raampartij met deur naar het balkon.

Balkon:

Vanuit de werkruimte heeft u toegang tot het balkon, gelegen op het zuidwesten. Vanaf hier geniet u van een weids uitzicht over het (vaar)water.

Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met handdouche, een douchecabine, wastafel met wastafelmeubel, spiegel en badkamerkast. Daarnaast zijn er een kast en houten open kasten boven het bad aanwezig, wat zorgt voor extra bergruimte.

OMSCHRIJVING

Bedrijfsruimte:

Begane grond:

Via de entree is de hal van de showroom bereikbaar. Deze hal biedt toegang tot de trapopgang naar de showroom.

Showroom:

De showroom is riant opgezet en voorzien van een keukenblok met enkele spoelbak met kraan, een toilet, een meterkast met bergruimte en een kast met boiler. Daarnaast beschikt de showroom over een aparte kantoorruimte.

Oplevering:

In overleg.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Bijzondere hoekwoning met bedrijfsfunctie
- Parkeren op eigen terrein (meerdere voertuigen)
- Aan (vaar)water
- Tuingerichte woonkamer met stijlvolle open keuken
- 3 Slaapkamers
- Balkon op het zuidwesten
- Moderne badkamer
- Riante achtertuin aan het water, op het zuidwesten
- Steiger met ligplaats en zwemtrap
- Bedrijfsfunctie
- Aparte opgang
- Showroom/kantoor
- Apart kantoorruimte
- Begane grond: garage/werkplaats
- Schilderwerk buiten is gedaan in 2023
- Verwarming en warm water: cv-ketel (Atag, 2018)
- 2 airconditioners (2008): woonkamer en (master)slaapkamer
- Gehele woning voorzien van screens (elektrisch)
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel: A+++
- 36 zonnepanelen (27 geplaatst in 2020, 9 geplaatst in 2023)
- Centrale afzuiging
- Elektra: meerdere groepen en aardlek is aanwezig
- Kosten mandeligheid: € 100,= p.m.
- Glasvezel

Verkoper vertelt:

Wij hebben hier vanaf de bouw met veel plezier gewoond. De ligging aan het water en de centrale locatie maken dit een bijzondere plek. Ook de combinatie van wonen en werken aan huis is voor ons altijd ideaal geweest. Na al die jaren is het nu tijd voor een volgende stap.

Interesse in dit huis?

Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)

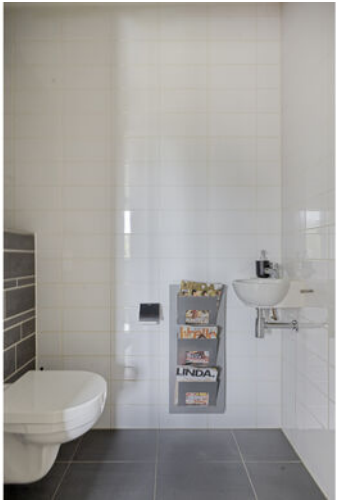
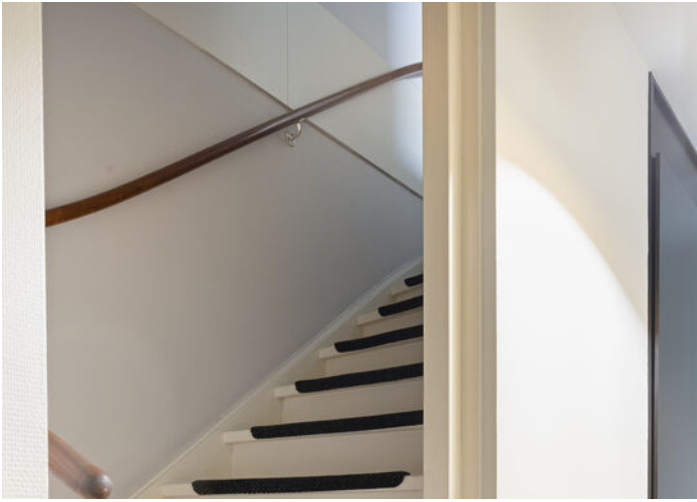


























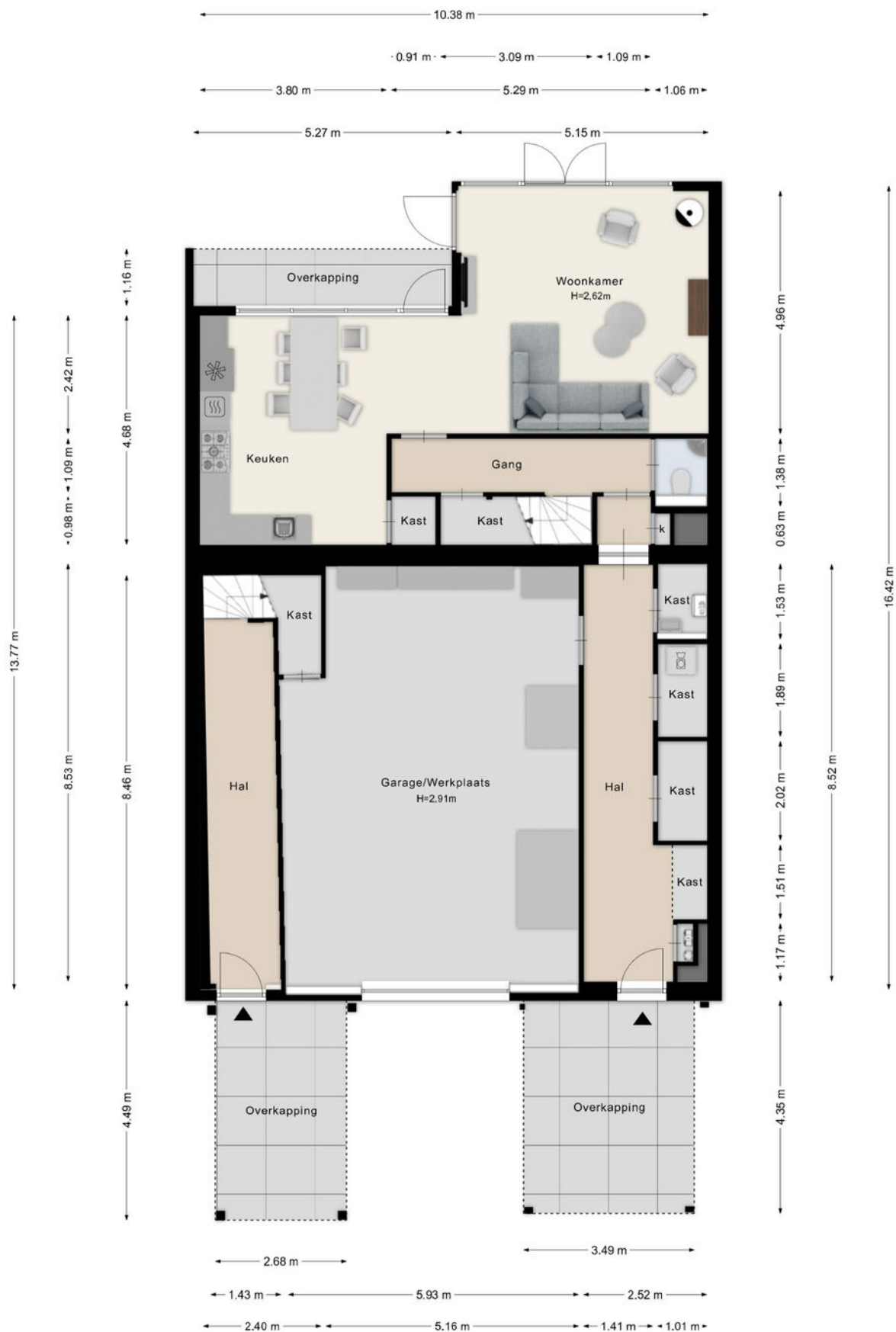








PLATTEGROND



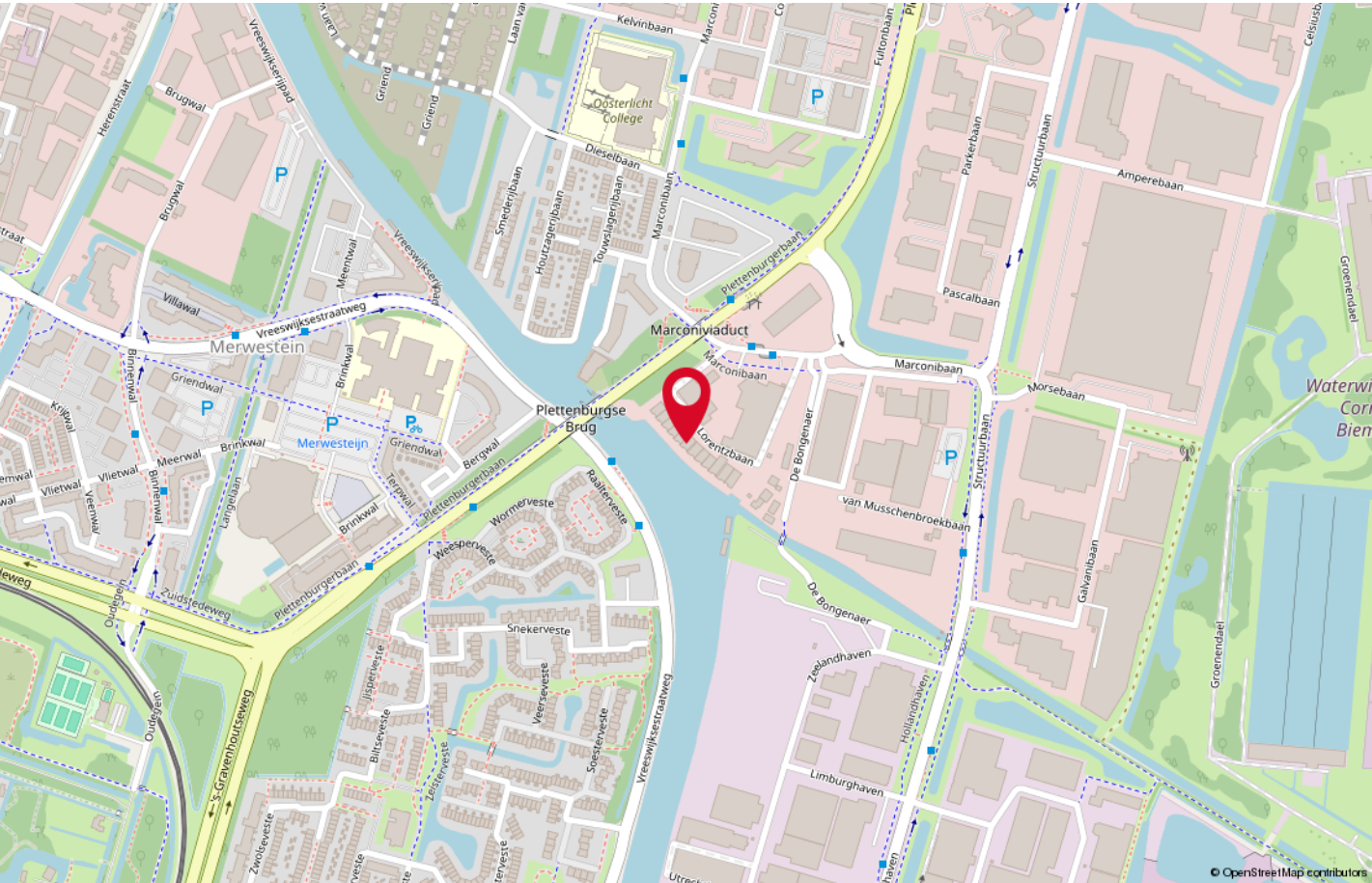
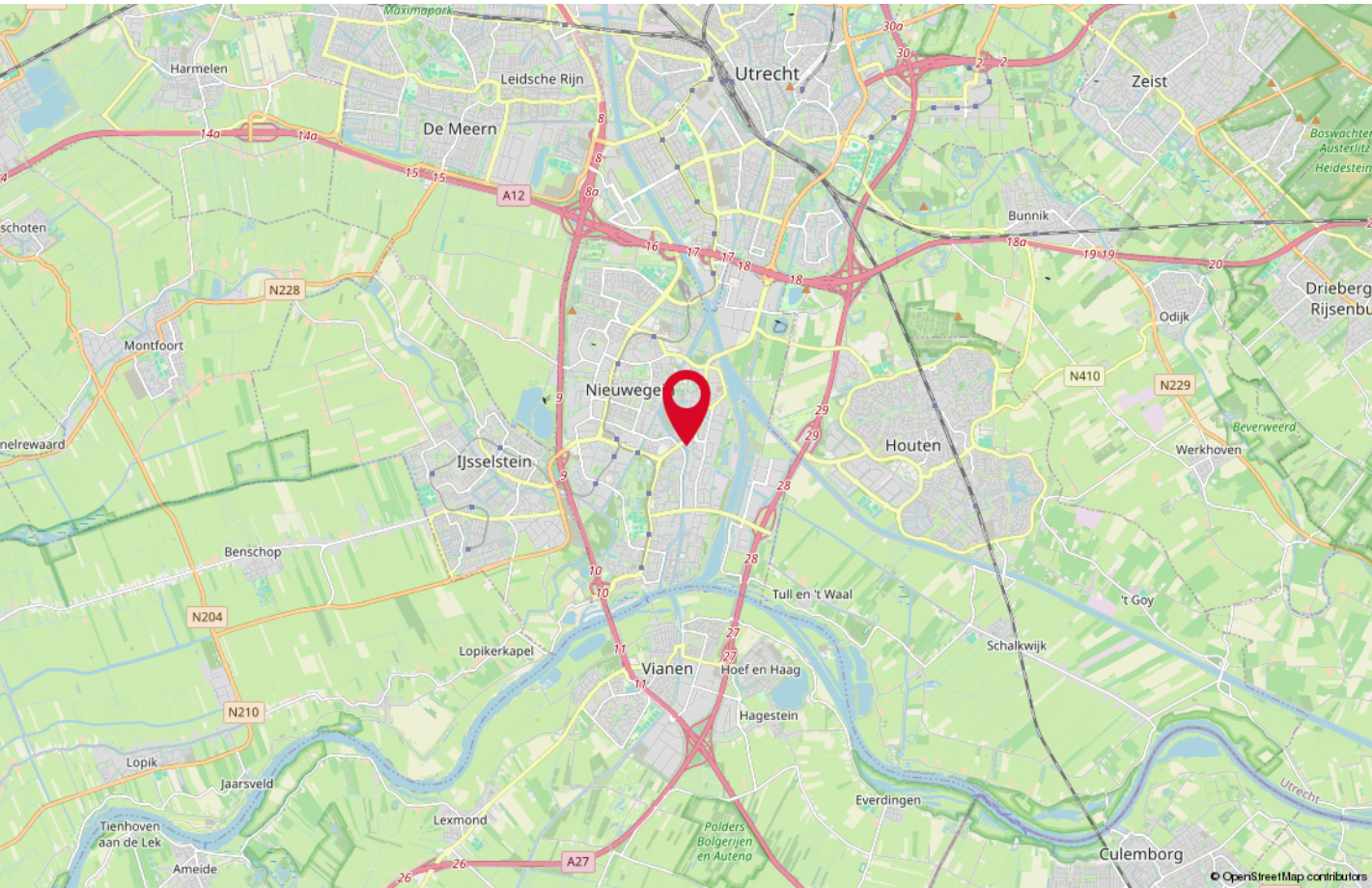
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Jutphaas

Sectie D

Perceel 3121

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten (master)slaapkamer en logeerkamer	X		
- Archiefkast slaapkamer (kantoor)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Rolgordijnen slaapkamers	X		
- Jaloezie slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Pvc	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
2 houten open kasten boven het bad	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Camera systeem			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sommige plantenpotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

OVER ONS



De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ... Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarssen-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren.

VOORWAARDEN EN BELANGRIJKE ZAKEN

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

Asbest in woningen voor 1990

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

Oudere woningen

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Legitimatie

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

Woonvergunning

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

De bezichtiging

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

Kosten bij aankoop van een woning

Kosten koper (KK)

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

A man and a woman are sitting on a light-colored sofa in a bright, modern living room. The man is holding a tablet and pointing at the screen, while the woman looks on with a smile. A small vase with dried flowers sits on a table to the left. The background shows a large window with light streaming in.

OP MAAT SCHOOLDERMAN

NIEUWEGEIN

Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.

Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafpraak ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

www.opmaatschoolderman.nl

ERA Ritter Makelaardij

Nassaustraart 14

3601 BG Maarssen

0346-585030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

