

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 1.300.000

Aanvaarding In overleg

Energie label E

Herenstraat 49
Nieuwegein



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1880
Woonoppervlakte	297 m ²
Woonkamer	49 m ²
Perceeloppervlakte	1354 m ²
Inhoud	1211 m ³
Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	9
Energie label	G



OMSCHRIJVING

Woning



Deze voormalige dokterswoning is op een fantastische locatie gelegen: in het hart van het oude dorp Jutphaas, aan het Merwedekanaal, op korte afstand van het centrum van Nieuwegein én van de stad Utrecht. Het uiterlijk van dit herenhuis verradt al dat het de woning van een notabele van het dorp Jutphaas is geweest, de toenmalige dokter heeft hier zijn praktijk gevoerd. Dit is merkbaar aan de grote begane grond en aan de praktische indeling, waardoor de woning breed inzetbaar is.

De woning is aan de buitenzijde goed onderhouden, veel uiterlijke kenmerken uit het bouwjaar zijn nog aanwezig. De achterzijde is in de jaren '60 uitgebouwd, deze uitbouw is nodig uit om vervangen of zelfs nog uitgebouwd te worden. De eigenaren hebben mooie plannen gemaakt, deze zijn beschikbaar voor de volgende bewoner.

De ruime tuin (1.354 m² eigen grond) is prachtig aangelegd en heeft door zijn formaat en indeling heel veel privacy. Het is echt uniek om op zo'n mooie locatie zo'n groot perceel te kunnen bemachtigen. In de tuin zijn meerdere opstallen: een schuur, een extra ruime garage/werkplaats en een prachtige overkapping voorzien van 53 zonnepanelen. Met zo'n perceel is het natuurlijk mogelijk om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

In de woning heeft zich deels een metamorfose voorgedaan: een deel van de kamers is op inventieve wijze geïsoleerd, werkelijk prachtig verbouwd en op duurzame wijze verwarmd en gekoeld. In een deel van de woning zijn deze veranderingen nog niet doorgevoerd. De nieuwe eigenaar wordt dus uitgedaagd om deze mooie renovatie en verduurzaming af te maken. Het idee is dus al geboren en grotendeels uitgevoerd. Het concept houdt in dat elke slaapkamer optimaal geïsoleerd is volgens de laatste normen, voorzien is van een vloerverwarming en tevens een luchtbehandeling om te verwarmen en/of te koelen. Tevens zijn de slaapkamers allen voorzien van een eigen badkamer.

Een bijzonder deel van de verbouwing is al uitgevoerd, de vertrekken van de master bedroom zijn echt weergaloos.

Dit herenhuis met historie biedt het beste uit meerdere werelden: Ruimte, een groot perceel, al deels verduurzaamd, het modernst comfort in een klassieke jas, prachtige plek vlakbij Utrecht, en er is nog alle ruimte om je eigen stempel op de woning te zetten.



“
Ruime woonkamer!

OMSCHRIJVING *Woning*

Entree met marmer vloer, hal, gang met toegang tot diverse vertrekken. De woonkamer is aan de linkerzijde van de hal en is ruim: 49 m². De kamer is licht door de erker, de grote ramen en het hoge plafond van 3,5meter. Aan de rechterzijde van de hal is een ruime werk-/speelkamer van ruim 14 m². aan het eind van de hal is het toilet, de keuken en de toegang naar de kelder.

De keuken is deels in de uitbouw, heeft een net keukenblok met inbouwapparatuur, via de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

De gang geeft toegang naar het voormalige apotheek van de woning. Deze ruimte is deels als opslag, wasruimte en technische ruimte in gebruik en deels is er een mooie slaapkamer gerealiseerd met een eigen badkamer. Deze badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel.

Via het klassieke trappenhuis is de eerste verdieping bereikbaar:

Eerste verdieping:

Overloop, met aanliggend vier slaapkamers. Van deze slaapkamers is een deel al in de nieuwe formule aangepast. Deze kamers zijn bijzonder stijlvol verbouwd met mooie kleuren, materialen en een hoogwaardige afwerking van vloeren, muren en plafonds.

Met een korte trap is het tweede deel van overloop bereikbaar met nog een slaapkamer en toegang tot de fantastische master bedroom.

Dit vertrek bestaat uit twee niveau's: het eerste niveau heeft riant ruimte voor de garderobe en kleedruimte. Op entresol is het slaapgedeelte en is de luxe en grote badkamer gemaakt; Deze badkamer beschikt over een inloopdouche met 3 douches, dubbele wastafel en toilet.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

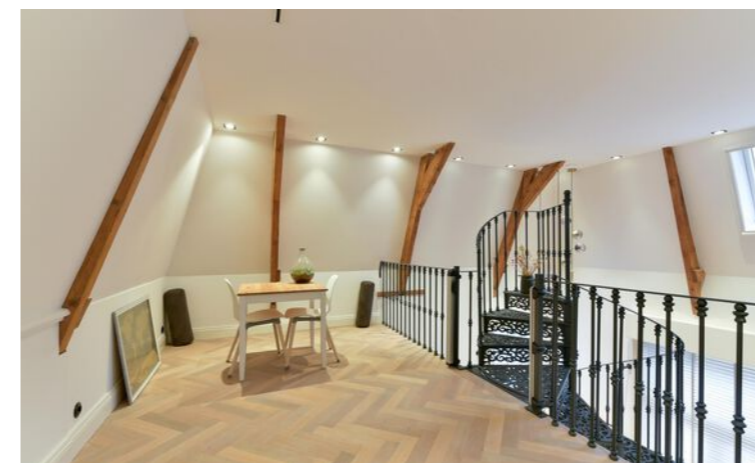


“
Lichte en ruime keuken!

BIJZONDERHEDEN

Woning

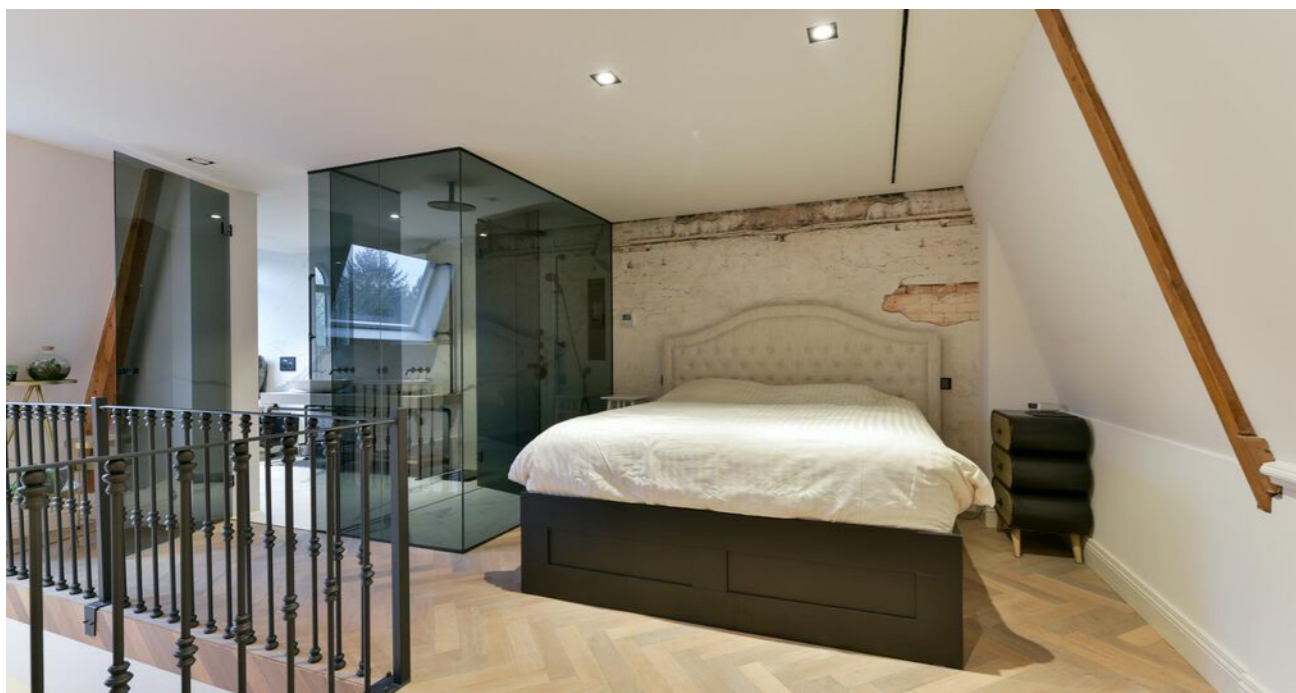
- Klassieke dokterswoning, met recht een herenhuis;
- 318 m² woonoppervlak;
- prachtige locatie: in het oude dorp Jutphaas;
- vlakbij alle faciliteiten en de stad Utrecht;
- groot perceel: 1.354 m²;
- mooie aangelegde tuin, gericht op het westen;
- deels verbouwd;
- grote, lichte, hoge woonkamer;
- nette keuken;
- meerdere badkamers;
- zeven slaapkamers;
- de master bedroom is een droom;
- extra grote garage met plek voor meerdere auto's of als werkplaats geschikt;
- houten berging;
- de woning is deels verduurzaamd volgens innovatief concept: vloerverwarming met hete lucht verwarming en/ of koeling door middel van warmtepomp;
- de slaapkamers die al verduurzaamd zijn, zijn optimaal geïsoleerd en hebben allemaal een eigen badkamer;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd;
- in de tuin is een bijzonder mooie en grote overkapping gerealiseerd, voorzien van 53 zonnepanelen.



Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

“

Prachtig moderne
inloopkast!



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op

Scan de QR code

Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen







KENMERKEN

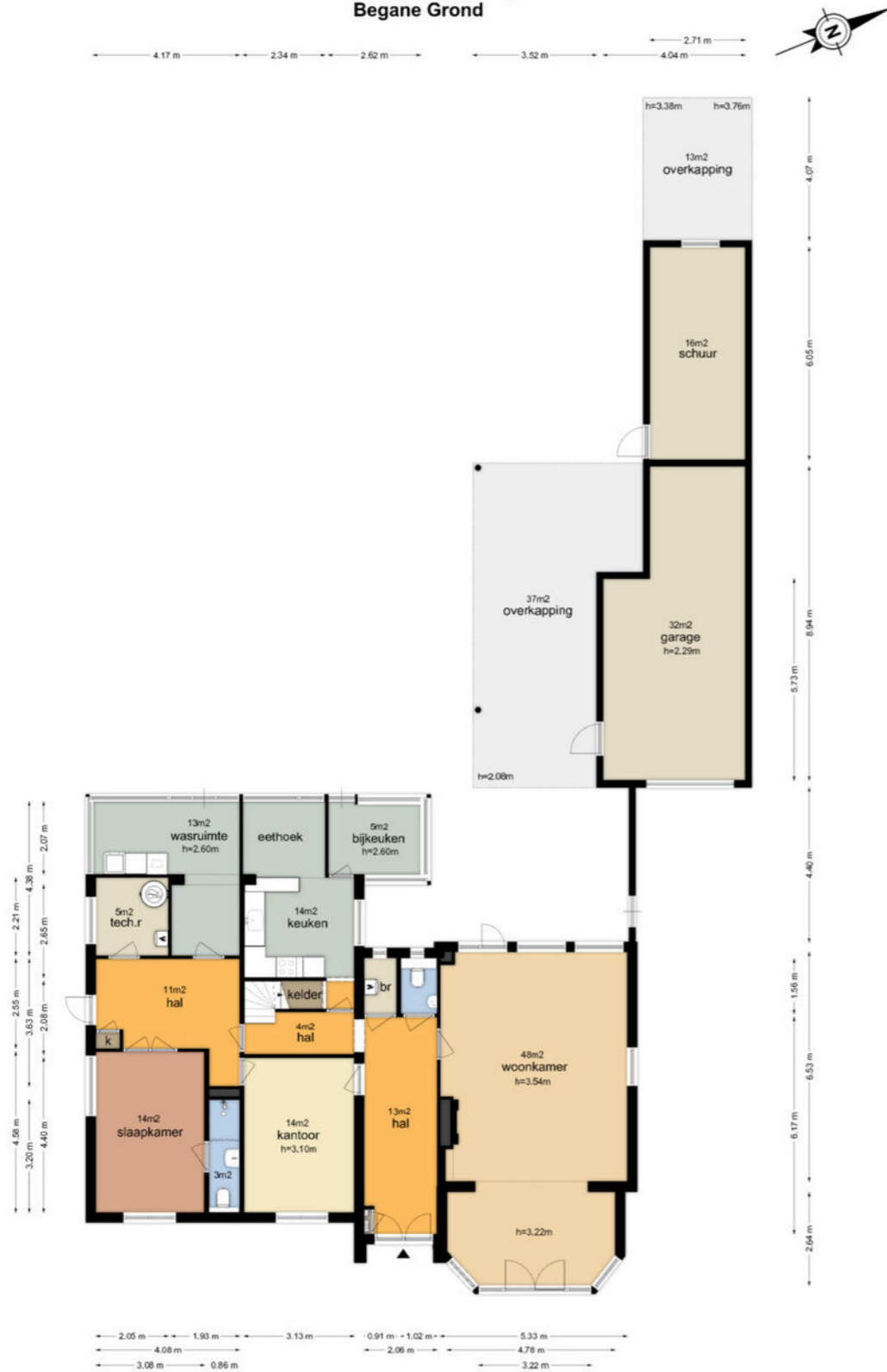
Buitenruimte	14 m ²
Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Garage	vrijstaand hout
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	warmtepomp



PLATTEGROND

Woning

Herenstraat 49 - Nieuwegein
Begane Grond



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

PLATTEGROND

Woning

Herenstraat 49 - Nieuwegein
Eerste Verdieping

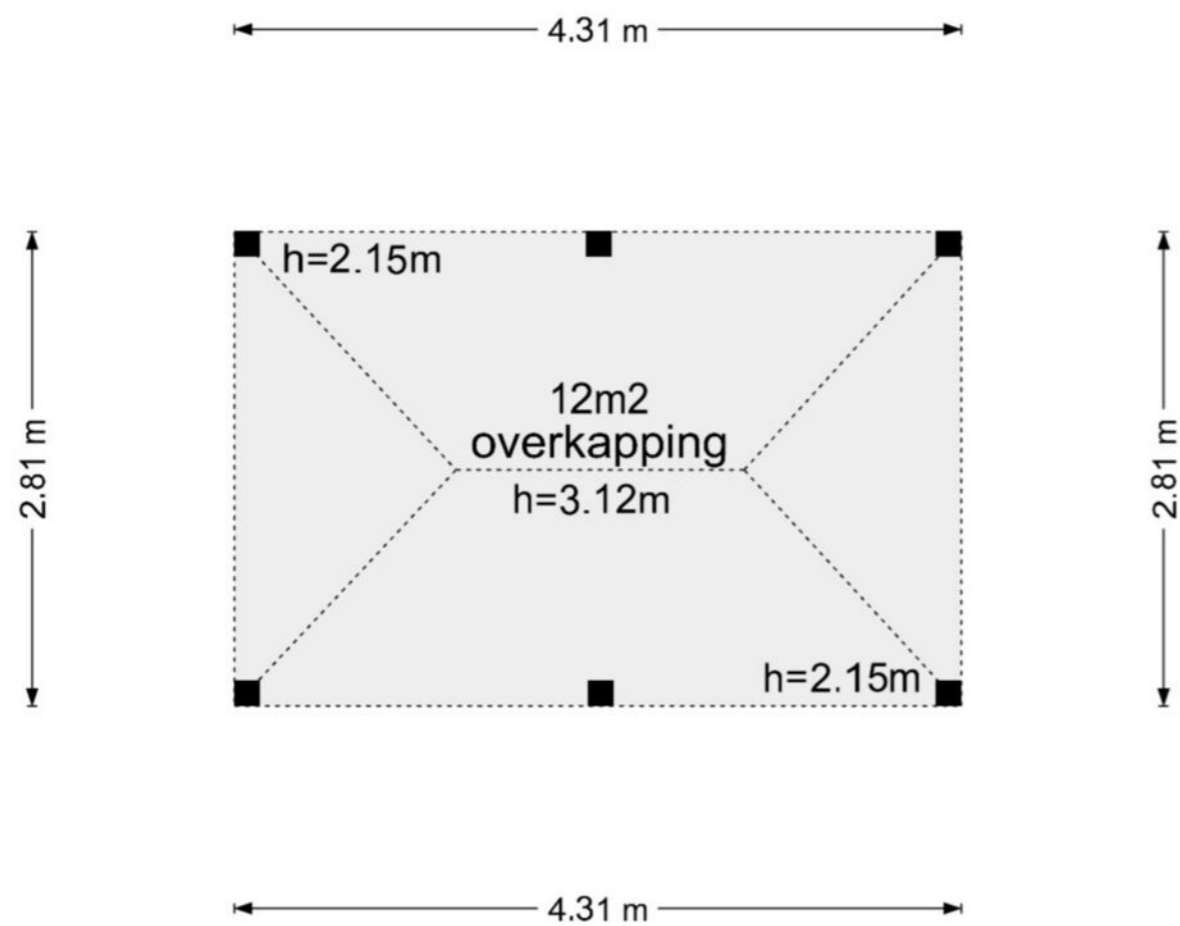


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Herenstraat 49 - Nieuwegein Overkapping

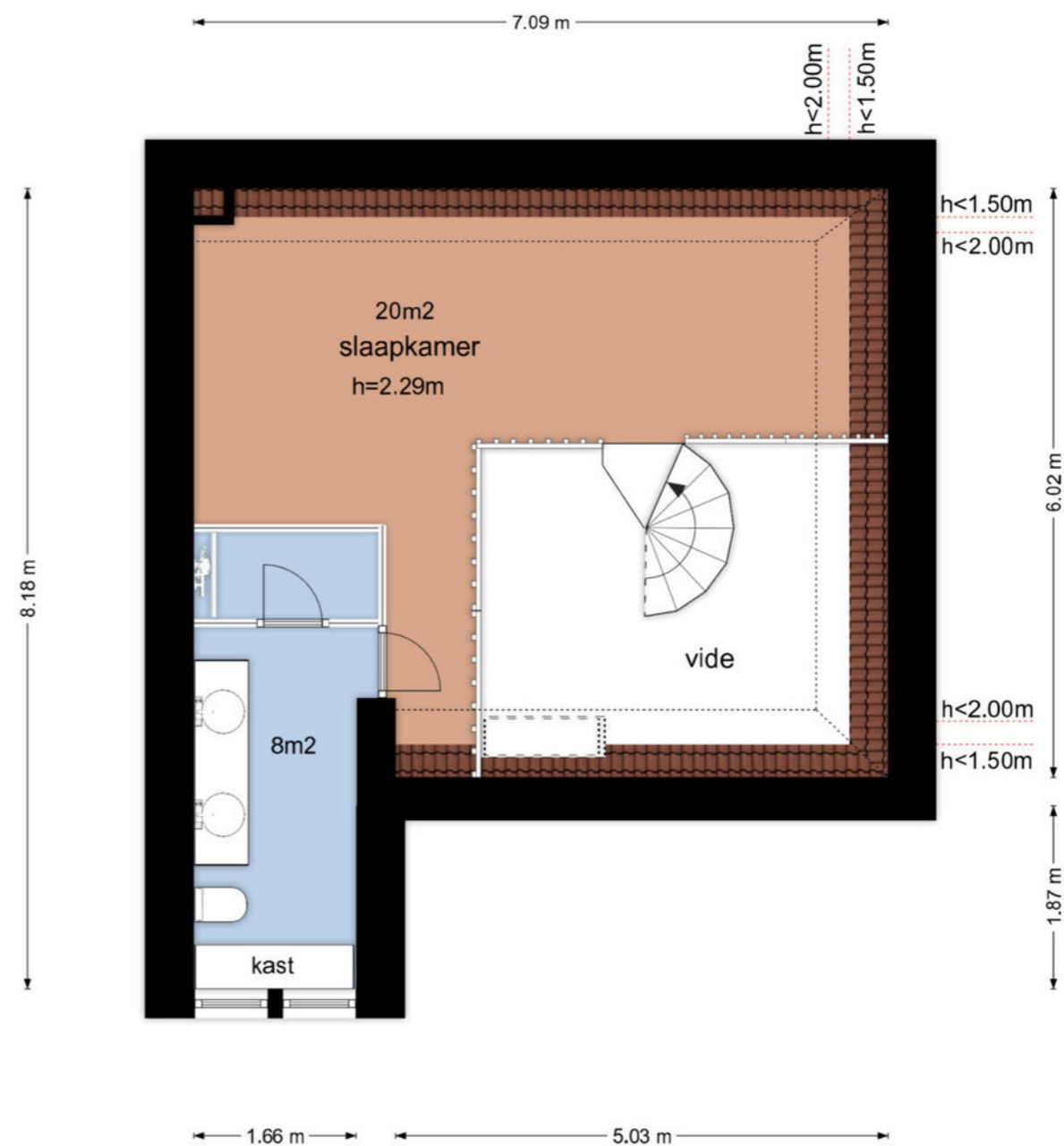


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Herenstraat 49 - Nieuwegein Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Woning



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Jutphaas
B | 785
Volle eigendom



AANVULLENDE Informatie

Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen

Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenkijd

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering

Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring

Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

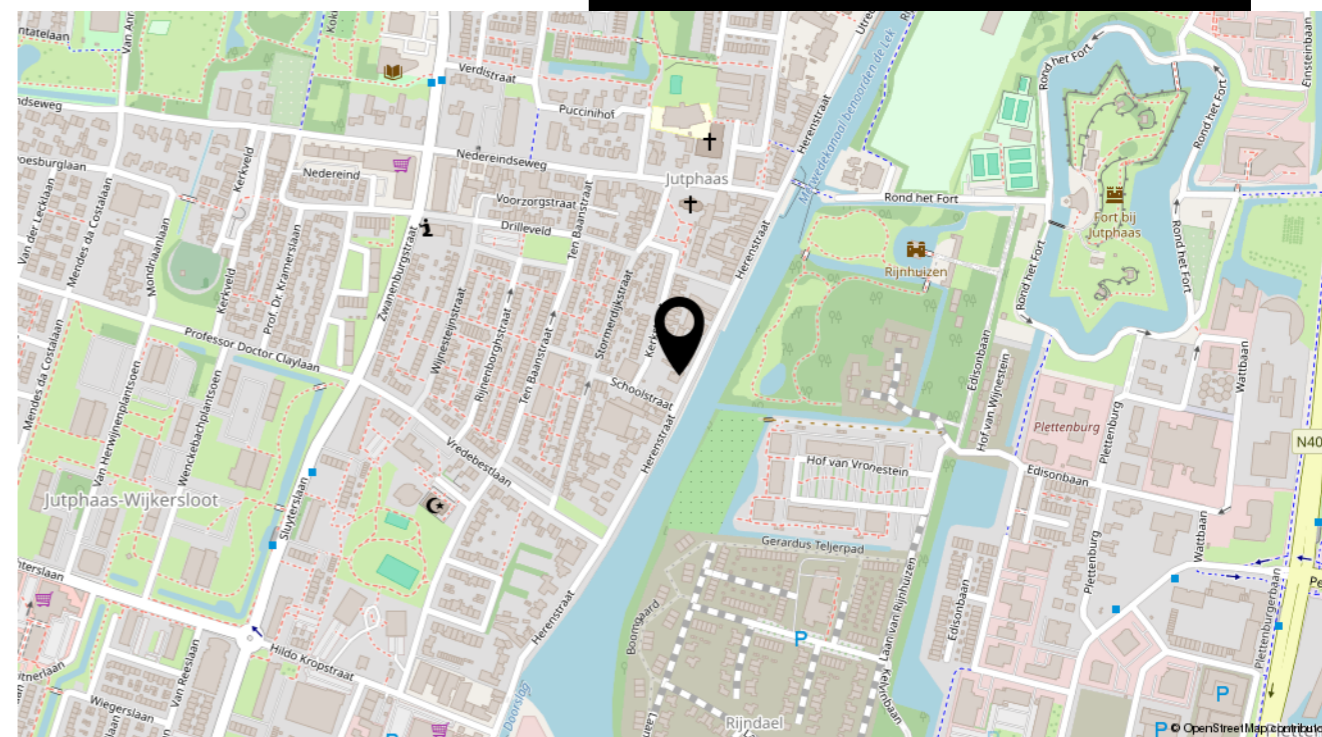
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE Woning



Over de buurt!

Jutphaas is een historisch stadsdeel in de gemeente Nieuwegein. Wonen in Jutphaas biedt een unieke combinatie van historische charme en moderne gemakken. Jutphaas heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het voormalige dorp werd in de jaren zeventig van de vorige eeuw opgenomen in de nieuw opgerichte gemeente Nieuwegein. De historische kern van Jutphaas, met zijn pittoreske kerk, oude begraafplaats en monumentale panden, herinnert nog steeds aan het oude dorp. Het nabijgelegen Kasteel Rijnhuizen en de prachtige parken dragen bij aan de culturele en historische waarde van de wijk. Er zijn tal van sportfaciliteiten, waaronder hockeyvelden en tennisbanen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het winkelcentrum CityPlaza, waar een breed scala aan winkels en supermarkten te vinden is. Een van de grote voordelen is de uitstekende bereikbaarheid. De wijk ligt vlakbij de snelwegen A2 en A12. Daarnaast is er een goed openbaar vervoernetwerk.



LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Erik Moen

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein
nieuwegein@dekeizer.nl | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team
Scan de QR code

